

**TUNTUTAN GANTI RUGI AKIBAT DARI PERBUATAN
WANPRESTASI
(Studi Kasus Pada Perkara No. 43/ Pdt. G/ 2011/ PN. PBR).**

SKRIPSI



OLEH :

**N I N A . S
NIM. 10827002691**

**PROGRAM S1
JURUSAN ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM RIAU**

2013

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Selanjutnya salawat dan salam penulis kirimkan kepada Nssabi kita Muhammad SAW yang menjadi contoh dan tauladan dalam kehidupan manusia.

Skripsi dengan judul **“TUNTUTAN GANTI RUGI AKIBAT DARI PERBUATAN WANPRESTASI (Studi Kasus Pada Perkara Nomor.43/PDT.G/2011/PN.PBR.** memberikan penjelasan mengenai tuntutan ganti rugi, serta berapa besar ganti rugi yang harus diberikan.

Memberikan penjelasan mengenai putusan Hakim yang mengandung *Ultra Petitum*, dimana hakim memberikan putusan melebihi dari apa yang dituntut Penggugat. Memberikan putusan yang melebihi dari apa yang dituntut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang kalah dalam persidangan.

Tindakan *ultra petitum* yang dilakukan Hakim berdasarkan alasan itikad baik, namun ini tidak dapat dibenarkan atau ilegal, karena melanggar *prinsip rule of law (the principal of the rule of law)*, oleh karena itu tidak dapat dibenarkan

Selama kuliah dan dalam menyelesaikan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyatakan dengan penuh hormat ucapan terima kasih kepada :

1. Ayahanda Suyatno (alm), Ibunda Yati (alm), dan ke dua kakak Penulis Suyanti dan Supinah, dan seluruh keluarga besar nina yang tidak pernah lelah berkorban dan berdoa untuk kebahagiaan dan kesuksesan Nina dalam mengikuti pendidikan S.I di Uin Suska.
2. Bapak Prof. Dr. H. M. Nazir selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau beserta seluruh stafnya.
3. Bapak Dr. H. Akbarizan, M. Ag. M. Pd. Selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
4. Bapak. Hendri Sayuti MA.MH. sebagai pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah banyak meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan kemudahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Ibu. Hj. Nuraini Sahu, SH.MH. selaku ketua jurusan Ilmu hukum sebagai sosok motivator bagi seluruh mahasiswa.
6. Bapak H, Magfirah, SH. M. Ag. Selaku sekretaris Jurusan Ilmu Hukum.

7. Bapak dan Ibu Dosen serta staf Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu dan bimbingan kepada penulis
8. Bapak. H. Azwar Aziz SH.MH. Selaku penasehat Akademik
9. Seluruh karyawan/ti akademik Fakultas Syariah dan Ilmu hukum yang telah banyak membantu penulis dalam pengurusan administrasi selama perkuliahan.
10. Kurniawan SE. yang selalu membantu Nina dalam menyelesaikan karya ini,
11. Buat teman-temanku Agus trihairuddin, azman hadi, M. Akmal, Delima, Muazah, Eldi Putra, Try Novita dan seluruh teman-teman seperjuangan, yang telah memberikan semangat dan motifasi kepada penulis.

Semoga Allah SWT membalas semua amal kebaikan serta mendapatkan Ridho dariNya, semoga kita termasuk orang-orang yang dinantikan oleh Rasullah ditelaga Al-Kausar. Amin.

Pekanbaru, 01 Agustus 2013

NINA S
10827002691

ABSTRAK

Skrisi ini berjudul : “TUNTUTAN GANTI RUGI AKIBAT DARI PERBUATAN WANPRESTASI (STUDI KASUS PADA PERKARA No. 43/ Pdt. G/ 2011/ PN. PBR)”.

Berawal dari sebuah perjanjian jual beli tanah terjadi sengketa yang penentuannya berakhir pada Pengadilan. Dimana (La ode Abbas) selaku Penggugat telah membuat gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi dengan menuntut ganti rugi. Karena (Jusdi) selaku Tergugat I tidak mau membayar angsuran tanah yang ia beli kepada Penggugat, sebagaimana yang telah tertulis di Surat perjanjian, serta dana Penggugat yang akan digunakan untuk mengurus surat-surat tanah tidak pernah diberikan tergugat I. Dan (Risnaldi SH) selaku Tergugat II dan sekaligus sebagai pembuat akta perjanjian, tidak pernah menyampaikan salinan akta pengikatan jual beli tersebut dan tidak pernah membacakan dan menjelaskan apa saja yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Karena Tergugat I telah wanprestasi maka Penggugat menjual kembali tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut pada pihak ketiga dengan sepengetahuan Tergugat I.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah tentang Bagaimana tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi dalam perkara perdata No.43/Pdt.G/2011/PN.Pbr serta Bagaimana putusan hakim terhadap tuntutan ganti rugi dari perbuatan wanprestasi dalam perkara perdata No.43/Pdt.G/2011/PN.Pbr.

Jenis penelitian ini adalah penelien hukum normatif, yaitu penelitan yang dilakukan berdasarkan data sekunder dengan cara studi kasus yaitu mempelajari putusan perkara No. 43/Pdt.G/2011/PN.PBR. dilihat dari sifatnya penelitan ini bersifat deskriptif yakni memberikan gambaran secara rinci dan jelas tentang masalah yang diteliti.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa Tuntutan Ganti Rugi Akibat Wanprestasi pada Perkara Perdata No. 43/pdt.G/ 2011/ PN.PBR dalam gugatan Konpensi ditolak oleh hakim dan mengabulkan gugatan Rekonpensi karena dalam gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dapat membuktikan secara hukum tentang haknya dan dalam gugatan Rekonpensi juga menjelaskan bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan wanprestasi yang diuraikan dalam posita gugatan Rekonpensi lengkap dengan seluruh alat buktinya.

Sedangkan mengenai Putusan Hakim dalam perkara perdata No.43/PDT.G/2011/PN.PBR dalam Konpensi adalah menolak gugatan Penggugat Konpensi seluruhnya dan dalam Rekonpensi hakim mengabulkan tuntutan sebahagian dan menolak selebihnya namun, Hakim memutuskan gugatan itu melebihi dari apa yang digugat oleh Penggugat Rekonvensi, maka hakim tersebut *Ultra Petitum*, karena dalam gugatan Rekonpensi yang intinya Penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi atas beaya pengurusan tanah yang dikeluarkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan dari putusan hakim di atas terlihat jelas masalah pada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dihukum dengan harus membayar ganti rugi atas beaya pengurusan tanah yang dikeluarkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah).

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah	6
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Teori	8
F. Metode Penelitian	13
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II. GAMBARAN UMUM KASUS PERKARA PERDATA NOMOR 43/PDT.G/2011/PN.PBR	
A. Gugatan	16
B. Jawaban	19
C. Alat Bukti	25
D. Putusan	25
BAB III. TINJAUAN TEORITIS TENTANG PERJANJIAN DAN WANPRESTASI	
A. Perjanjian	28
B. Wanprestasi	39
BAB IV. TUNTUTAN GANTI RUGI AKIBAT DARI ERBUATAN WANPRESTASI (Studi Kasus Pada Perkara No. 43/Pdt.G/2011/PN.PBR)	
A. Tuntutan Ganti Rugi akibat dari Perbuatan wanprestasi Dalam Perkara Perdata No .43/Pdt.G/2011/Pn.Pbr.	46

B. Putusan hakim Terhadap tuntutan ganti Rugi akibat dari perbuatan wanprestasi Dalam Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/Pn.Pbr.	52
---	----

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan	73
B. Saran	74

DAFTAR PUSTAKA

BIOGRAFI PENULIS

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Didalam kehidupan, manusia merupakan makhluk sosial (zoon polition) yakni¹ manusia sebagai makhluk tidak dapat berdiri sendiri dan selalu membutuhkan orang lain dalam berinteraksi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Melakukan Perjanjian adalah salah satu cara yang banyak ditempuh manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup, baik itu perjanjian jual beli, sewa menyewa dan sebagainya.

Berawal dari sebuah perjanjian jual beli tanah yang terjadi antara JD dan LA menjadi suatu sengketa yang yang berujung pada Pengadilan. Dimana sengketa bermula pada ketidak sediaan JD untuk membayarr angsuran tanah yang telah dibeli dari LA. Sebelumnya perlu diketahui bahwa Perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (R. Subekti,1987).² Perjanjian lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. Perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi keduanya atau yang biasanya disebut dengan Asas *pacta sunt servanda*. Asas *pacta sunt servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum, dimana asas ini berhubungan dengan akibat dari perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* mengarisikan bahwa hakim

¹ C. S. T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka 1989), Cet. ke-8 , h. 29.

² Gamal Komandoko & Handri Raharjo, *draf lengkap surat perjanjian*, (Yogyakarta: Pustaka Yustia 2010), Cet. ke-2 h. 7.

atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh paruh pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang.³

Perjanjian yang telah dibuat dan kemudian disepakati oleh kedua belah pihak akan menimbulkan suatu “Perikatan”. Dimana perikatan itu sendiri berarti suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.⁴

Didalam pasal 1234 KUHPerdara menyatakan bahwa Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Ada dua jenis perikatan yaitu: Perikatan yang lahir dikarena persetujuan dan Perikatan yang lahir karena undang-undang. Dalam penelitian ini perikatan yang dimaksud adalah perikatan yang lahir karena persetujuan dari suatu perjanjian.

Bahwa setiap perikatan baik yang berwujud dalam prestasi untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu, membawa pada kewajiban untuk mengganti dalam bentuk biaya, rugi dan bunga, jika perikatan tersebut tidak dipenuhi oleh debitor.⁵ Dengan demikian

³ H. Salim HS, dkk, *perancangan kontrak & momarandum of understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Cet. ke-4, h. 2.

⁴ R. Subekti, *pokok-pokok hukum perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), Cet. ke-31, h. 122.

⁵ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *penanggungan utang dan perikatan tanggung menanggung*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), Ed. 1, h. 88.

perjanjian yang telah disepakati haruslah dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

Ada kemungkinan perjanjian yang telah dibuat tapi tidak dapat dilaksanakan. Perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan tersebut disebabkan oleh beberapa hal, satu diantaranya dikarenakan wanprestasi. Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti lalai, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajiban dalam perjanjian.⁶ Dengan demikian wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Akibat dari perbuatannya jelas bahwa debitur telah bersalah.

Berbagai sengketa sering kali terjadi antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya, didalam suatu perjanjian, seperti kasus JD dan LA pada Perkara perdata No. 43/Pdt.G/ 2011/PN.PBR, ini bermula pada perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I (JD) dan Tergugat II (RD SH) kepada penggugat (LA) terhadap perjanjian jual beli tanah pada tahun 2006. Diman Pengugat mengajukan gugatan ini atas dasar wanprestasi karena Tergugat I tidak membayar sisa pembayaran tanah yang telah ia janjikan pada Pengugat sebagaimana yang telah ia janjikan dalam akta perjanjian jual beli No. 26 Tanggal 20 Oktober 2006.

Bahkan bukan hanya itu, Pengugat menyatakan dalam gugatnnya, bahwa dana sebesar Rp. 210.000.000,- milik Pengugat yang akan digunakan untuk mengurus surat-surat tanah yang dikuasai Tergugat I tidak pernah

⁶ J.C. T. Simorangkir, Dkk, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika), Cet. Ke-12, 2008

diberikan kepada penggugat hingga saat ini. Karena Tergugat I tidak melaksanakan prestasinya atau telah wanprestasi atas perjanjian tersebut, maka Penggugat menjual kembali tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan sepengetahuan Tergugat I. Namun setelah tanah itu terjual selama tiga tahun Tergugat I menuntut tanah itu kembali dengan melaporkan Penggugat Kepolisian Sektor Sukajadi Pekanbaru. Oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru.

Sebelum memasuki inti persoalan mengenai ganti rugi perlu diketahui bahwasannya ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yakni: Ganti rugi karena Wanprestasi dan Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Hal ini diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Sedangkan ganti rugi yang diakibatkan karena Wanprestasi adalah sebuah bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitor yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditor dengan debitor. Hal ini di atur dalam Buku III KUH Perdata, yang dimulai dari Pasal 1243 KUH Perdata s.d Pasal 1252 KUH Perdata.⁷

Berbicara mengenai ganti rugi, persoalan yang sering muncul adalah apa yang dimaksud dengan ganti rugi, kapan ganti rugi itu timbul, dan apa ukuran ganti rugi itu, serta bagaimana pengaturannya dalam Undang-undang.

⁷ Salim HS, *pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Cet. ke-5, h.181.s

Dalam teori klasik gugatan atas dasar wanprestasi dan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum itu berbeda. Tujuan gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan Penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi. Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan. Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata dan *reliance loss*.⁸

Didalam Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan penggantian biaya, rugi dikarenakan tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, telah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dengan tenggang waktu yang telah dilampaukannya.⁹

Dalam Pasal 1249 menyatakan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan karena Wanprestasi kerugian materil hanya ditentukan dengan uang. Namun menurut para Ahli dan yurisprudensi menyatakan bahwa kerugian dibedakan menjadi dua macam yaitu: kerugian materil dan immateril. Kerugian materil adalah suatu kerugian yang diderita kreditor dalam bentuk uang/ kekayaan / benda, sedangkan kerugian immateril adalah

⁸ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teory dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2009), Cet. Ke-6, h. 116

⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007) , Cet. ke-38, h. 324.

suatu kerugian yang diderita kreditor yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, malu, mukanya pucat dan lain-lain.¹⁰

Melihat persoalan diatas penulis tertarik untuk menulis dan mengangkat permasalahan yang terkandung didalamnya sehingga penulis tertarik meneliti permasalahan ini dengan judul: “ **TUNTUTAN GANTI RUGI AKIBAT DARI PERBUATAN WANPRESTASI (Studi Kasus Pada Perkara No. 43/ Pdt. G/ 2011/ PN. PBR) “.**

B. Batasan Masalah

Agar pembahasan judul skripsi ini terarah, maka penulis membatasinya hanya pada masalah bagaimana tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi dan bagaimana putusan hakim terhadap tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi pada Perkara No.43/Pdt.G/2011/PN.Pbr

C. Rumusan Masalah

Dari penjelasan-penjelasan yang telah penulis kemukakan pada latar belakang diatas, selanjutnya penulis menetapkan pokok permasalahan pada penelitian ini.

1. Bagaimana tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi dalam perkara perdata No.43/Pdt.G/2011/PN.Pbr ?
2. Bagaimana putusan hakim terhadap tuntutan ganti rugi dari perbuatan wanprestasi dalam perkara perdata No.43/Pdt.G/2011/PN.Pbr ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

¹⁰ Salim HS, *op. cit*, h.182.

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi dalam perkara perdata No.43/Pdt.G/2011/PN.Pbr
- b. Untuk mengetahui putusan hakim terhadap tuntutan ganti rugi dari perbuatan wanprestasi dalam perdata No.43/Pdt.G/2011/PN.Pbr

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah:

- a. Menambah dan mengembangkan wawasan penulis sekaligus menerapkan ilmu pengetahuan yang telah penulis peroleh selama perkuliahan.
- b. Sebagai salah satu syarat untuk mengajukan skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum Uin Suska Riau.
- c. Sebagai bahan informasi dan data awal bagi peneliti-peneliti berikutnya yang akan melakukan penelitian dengan permasalahan yang hampir sama atau mendekati dengan masalah penelitian ini.
- d. Untuk menambah bahan referensi kepustakaan Universitas Negeri Islam Sultan Syarif kasim Riau dan memberi pedoman kepada seluruh pembaca.

E. Kerangka Teori

Pengertian perjanjian atau kontrak diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal tersebut berbunyi perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Definisi dalam pasal 1313 ini tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian sehingga tidak tampak asas konsensualisme dan lebih bersifat dualisme.

Tidak jelasnya definisi perjanjian ini karena didalamnya merumuskan perbuatan saja. Untuk memperjelas pengertian ini kita pakai Doktrin (teori lama) dan (teori baru). Teori lama menyebutkan bahwa:

“perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dalam definisi itu tampak jelas adanya asas konsensualisme dan adanya akibat hukum”.

Sedangkan menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne menyebutkan bahwa:

“Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.

Teori baru ini tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus melihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.¹¹

Definisi yang dikemukakan doktrin (teori baru) ini hampir sama maknanya dengan pengertian perjanjian yang dikemukakan oleh R. Subekti yang mengatakan bahwa:

¹¹ H. Salim HS, dkk, *op. cit*, h.7.

“ Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.¹²

Profesor. R. Subekti juga mengkritik definisi perjanjian yang terdapat dalam pasal 1313 KUH Perdata, karena hanya meliputi perjanjian sepihak padahal perjanjian pada umumnya bersifat timbal balik.¹³ Hubungan kedua orang yang bersangkutan mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Kalau dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka tujuan mereka masing-masing adalah untuk memperoleh prestasi dari pihak lawannya. Prestasi tersebut dapat berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu, ataupun untuk tidak melakukan sesuatu.

Seorang debitur berkewajiban agar memenuhi prestasinya kepada kreditor. Jika debitur tidak melaksanakan prestasi tersebut bukan dalam keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan wanprestasi . Namun wanprestasi mempunyai hubungan yang erat dengan somasi. Oleh karena itu seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditor atau juru sita. Somasi itu minimal dilakukan tiga kali oleh kreditor atau juru sita dan apabila somasi itu tidak diindahkan maka debitur dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi) dan pihak kreditor pun dapat

¹² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), Cet. ke-19 h. 1.

¹³ Suharnoko, *Op. Cit.* h.117.

membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan Pengadilanlah yang berhak akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.¹⁴

Terjadinya wanprestasi ini mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan, apalagi pihak yang dirugikan itu adalah pihak yang menjual, ia akan kehilangan keuntungan yang seharusnya ia dapatkan. Ada empat macam bentuk kelalaian yang dilakukan oleh debitur yaitu:

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasinya;
2. Prestasi yang dilakukan debitur tidak sempurna;
3. Debitur terlambat memenuhi prestasi dan;
4. Debitur melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukannya.¹⁵

Masalah pelanggaran didalam perjanjian sangat sering kita dengar ada satu pihak yang telah melakukan perbuatan hukum seperti meminjam uang, melepaskan tanggung jawab, bahkan menolak untuk melaksanakan kewajiban. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak begitu percaya dan menaru pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan oleh pihak rekan bisnisnya.

Perjanjian yang telah dibuat oleh kedua bela pihak dan kemudian disepakati, isi dari perjanjian yang telah mereka sepakati itu berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi mereka yang membuatnya dan oleh karena itu apabila seseorang melanggar perjanjian seringnya apapun

¹⁴ Salim HS, *op. cit*, h.180.

¹⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan kontrak*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), Ed. 1-2, h.74.

pelanggaran itu, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi. Ini termasuk salah satu upaya memberikan hukuman bagi pihak yang melanggar perjanjian.

Ada empat macam hukuman yang diberikan kepada debitur akibat dari perbuatan wanprestasi yang ia lakukan. Empat macam hukuman itu adalah sebagai berikut:

- Pertama : Membayar kerugian yang diderita oleh kreditor atau dengan singkatan yang biasanya disebut (ganti rugi);
- Kedua : Pembatalan perjanjian atau juga pemecahan perjanjian;
- Ketiga : Peralihan resiko;
- Keempat : Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan pengadilan.¹⁶

Pasal 1246 KUHPdata menjelaskan biaya, rugi dan bunga oleh si berpiutang boleh dituntut pengantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya yang untung sedianya yang dapat dinikmatinya, dengan tidak mengurangi pengecualian serta perubahan-perubahan lainnya.

Yang dimaksud dengan ganti rugi adalah suatu bentuk ganti rugi yang timbul karena suatu kelalaian. Ganti rugi yang dapat dituntut oleh kreditor kepada debitur yakni:

1. Kerugian yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian;
2. Keuntungan yang sedianya akan diperoleh.

¹⁶ R. Subekti, *op. Cit*, h.45.

3. Ganti rugi sering diperincikan dalam tiga unsur : biaya, rugi dan bunga. Yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran dan perongkosan yang telah dikeluarkan oleh satu pihak. Yang dimaksud dengan rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur sedangkan yang dimaksud dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya ia dapatkan.¹⁷

Namun tidak setiap kerugian yang diderita oleh kreditur harus diganti oleh debitur, karena undang-undang menentukan bahwa debitur hanya wajib membayar ganti rugi atas kerugian yang memenuhi dua syarat. *Pertama*, kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya diduga pada waktu perikatan dibuat. *Kedua*, kerugian yang merupakan akibat langsung dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

Tuntutan adalah meminta dengan keras, mendesak, menggugat berusaha keras untuk mendapatkan haknya.¹⁸ Tuntutan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah permintaan hak yang dilakukan penggugat yakni orang yang menjual tanah miliknya, terhadap tergugat I selaku pembeli tanah tersebut dan tergugat II pihak yang mengurus akta perjanjian jual beli tanah tersebut, yakni dalam bentuk ganti rugi.

Ganti rugi adalah suatu hukuman yang diberikan kepada pihak yang melanggar suatu perikatan baik itu perikatan yang lahir karena persetujuan atau perikatan yang lahir dikarenakan undang-undang. Ganti rugi karena Wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan oleh debitur

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Susilo Riwayadi, Suci Nuranisyah, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Sinar Terang), h. 683.

yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditor dengan debitur.¹⁹

Wanprestasi (prestasi buruk) adalah suatu keadaan yang menunjukkan debitur tidak berprestasi (tidak melaksanakan kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan.²⁰ Wanprestasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tidak melaksanakan perjanjian dengan semestinya sebagaimana yang termuat didalam surat pengikatan jual beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006.

Perkara perdata No. 43/Pdt.G/2011/PN.PBR adalah berkas perkara yang masuk ke Pengadilan Negri Pekanbaru, yang oleh Majelis Hakim telah diperiksa, diadili dan diputuskan dalam sidang majelis Hakim pada Pengadilan Negri Pekanbaru.

Tuntutan ganti rugi sebagai akibat dari perbuatan Wanprestasi dalam perkara perdata No. 43/Pdt.G/2011/PN.PBR adalah permintaan hak oleh penggugat terhadap tergugat atas tindakan kelalaian tergugat dalam melakukan apa yang telah diperjanjikan didalam akta pengikatan jual Beli No.26 tanggal 20 Oktober 2006.

F. Metode penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini tergolong kepada jenis penelitian hukum Normatif yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan pada data sekunder yang terdiri dari berkas perkara No.43/Pdt.G/2011/PN.Pbr, serta dilengkapi dengan aturan hukum dan teori-teori hukum. Penelitian ini bersifat deskriptif, yakni suatu penelitian yang bermaksud untuk

¹⁹ Salim HS, *op. Cit*, h.183.

²⁰ Gamal komandoko & Hadri Raharjo, *op. Cit.*, h. 12.

memberikan gambaran secara rinci dan jelas tentang permasalahan pokok penelitian.

2. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yakni yang terdiri dari:

a. Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan utama yang dijadikan pembahasan dalam penelitian ini yaitu berupa putusan perkara perdata No.43/Pdt.G/2011/PN.Pbr.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah ketentuan perundang-undangan, buku-buku, teory-teory dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus.

3. Analisis Data

Data yang telah diperoleh dari pengadilan Negri Pekanbaru yang berupa berkas perkara NO.43/Pdt.G/2011/PN.Pb diolah dengan mempelajarinya lalu disajikan dalam bentuk uraian-uraian kalimat yang disertai dengan penjelasan-penjelasan. Kemudian dibahas dengan tetap memperhatikan teori-teori hukum, undang-undang dan data lainnya serta membandingkan dengan pendapat para ahli hukum lainnya sehingga dapat

ditarik suatu kesimpulan dari penelitian ini secara induktif yaitu pengambilan kesimpulan, dari hal-hal yang khusus kepada yang umum.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mengetahui keseluruhan isi dari penulisan penelitian ini, penulis membuat suatu sistematika penulisan secara garis besar yang terdiri dari lima (5) bab, yang diatur sedemikian rupa agar dapat mengarah kepada pembahasan sesuai yang telah dikehendaki judul. Maka, adapun isi dari sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut:

- BAB I Pendahuluan yang terdiri dari : Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penelitian.
- BAB II Gambaran Umum : gambaran Umum Tentang Hukum Perjanjian, Gambaran Umum Tentang Wanprestasi.
- BAB III Pada bab ini akan diuraikan tentang Gambaran umum kasus perkara nomor 43/Pdt.G/2011/PN.PBR: Gugatan, Jawaban, Alat bukti dan Putusan.
- BAB IV Hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari: Tuntutan ganti rugi akibat dari Wanprestasi dalam Perkara Perdata No. 43/PDT.G/2011/PN.PBR dan Putusan Hakim terhadap tuntutan ganti rugi atas perbuatan wanprestasi dalam Perkara Perdata No. 43/PDT.G/2011/PN.PBR.
- BAB V Kesimpulan dan Saran

BAB II
GAMBARAN UMUM TENTANG PERKARA PERDATA
NO.43/PDT.G/2011/PN.PBR

A. Gugatan

Gugatan ini berawal pada suatu sengketa perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana telah terjadinya Wanprestasi dalam pembayaran pelunasan tanah yang telah dibeli. Dimana tanah dengan harga jual yang telah disepakati sebesar Rp. 1.417.500.000,-(satu milyar empatratus tujubelas juta limaratus ribu rupiah) dengan tanah seluas 105.000 M2. Tergugat I hanya membayar uang muka sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dibayar sebelum adanya akta jual beli.

Sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 1.107.500.000,- (satu milyar seratus tuju juta lima ratus ribu rupiah) dilakukan secara angsuran yang mulai dilakukan pada tanggal 03 November 2006 dan seterusnya dalam tahapan bulan dan tanggal yang telah tertuang dalam akta tersebut.

Namun kenyataanya berbeda, tergugat I tidak melaksanakan apa yang telah ia janjikan dalam akta perjanjian jual beli tersebut. Bukan hanya itu, dana milik Penggugat sebesar Rp. 210.000.000,-(dua ratus sepuh juta rupiah) untuk mengurus surat-surat tanah yang dikuasakan kepada Tergugat I, juga tidak pernah diberikan tergugat I kepada Penggugat hingga saat ini. Karena pada saat itu penggugat sangat memerlukan dana, sementara disatu sisi tergugat I sama sekali tidak pernah mau melaksanakan perjanjian, maka pada

tahun 2007 penggugat kembali mencari pembeli atas tanah yang dimiliki Penggugat dan menjual kepada pihak ketiga, itupun dengan sepengetahuan dan persetujuan tergugat I.

Setelah tiga tahun tanah itu terjual kepada pihak lain. Tergugat I menuntut ganti rugi secara tidak berdasar kepada Penggugat atas tanah yang diakuinya. Bahkan Tergugat juga sempat membuat laporan polisi di polsek sukajadi Pekanbaru tanggal 08 November 2010. Namun sesaat kemudian, tepatnya tanggal 18 november 2010, tergugat I menawarkan akan mencabut laporan dengan meminta uang ganti rugi Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), jika tidak mau, Penggugat akan dimasukkan ke dalam penjara.

Atas permintaan uang ganti rugi sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) itu penggugat tidak mampu memenuhinya, karena ketidakmengertian Penggugat terhadap hukum, pengugat dipaksa menyerahkan jaminan atas kerugian berupa Sertifikat Hak milik No. 1714 tangkerang.

Jelas tindakan Tergugat ini merugikan Penggugat. karena tergugat I telah melakukan Wanprestasi Penggugat mengajukan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 20 Oktober 2006 tersebut. masalahnya dengan tergugat II adalah dimana penggugat menyatakan bahwa Tergugat II tidak pernah menyampaikan salinan aktak perjanjian tersebut dan tidak pernah menjelaskan apa yang tertuang dalam perjanjian itu serta apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Bahwa gugatan ini didasari atas landasan hukum dan fakta yuridis yang jelas, maka sangat beralasan hukum pula kiranya apabila putusan dalam

perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Kasasi maupun Verzet (uit voorbaar bijvoraad).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas mohon kiranya majelis hakim yang memeriksa perkara ini, mengadili dan memutuskan perkara ini untuk mengabulkan serta memberi putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi.
3. Menyatakan bahwa jual-beli tanah Tergugat I dan Penggugat belum terjadi dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 20 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II (Notaris Rd) dengan segala akibat hukumnya.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan surat jaminan berupa satu buah surat tanah (SKPT) No. 094/VII/X/BC/1979, tertanggal 19 September 1979 yang dikeluarkan Kades Bulu Cina, atas nama LA dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1714 Tangkerang, surat ukuran tanggal 7 Juli 1982, N0. 2241/1982, luas 10.557 M2, terdaftar atas nama LA kepada Penggugat.
6. Menghukum tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian materil dan moril sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang dibayar sekali gus dan seketika.

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Hukum Kasasi maupun Verzet (uit voorbaor bijvoraad).
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Akan tetapi apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

B. Jawaban

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban dan gugatan rekompensinya yang diserahkan pada persidangan tanggal 19 Mei 2011 yang intinya sebagai berikut:

1. Dalam Konvensi

a. Dalam Pokok Perkara

Tegugat I menyatakan bahwa benar telah terjadi perjanjian jual beli tanah antara tergugat I dengan Penggugat. Dimana Tergugat I telah membayar uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Apa yang didalilkan oleh penggugat mengenai sisa pembayaran tanah yang tidak dibayar oleh Tergugat I tersebut merupakan kebohongan besar. Tergugat I telah membayar uang tanah tersebut tanpa disadari oleh Penggugat sendiri. Karena Penggugat selalu meminta uang dengan jumlah yang besar dengan dalil untuk pengurusan proses balik nama surat tanah yang telah ia jual kepada

Tergugat I melalui orang kepercayaan Tarmidzi Ahmad, bukan hanya itu Penggugat juga memohon pinjaman sejumlah uang kepada Tergugat I untuk kepentingan pribadinya.

Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan jual beli tersebut sudah dari awal tidak lagi sesuai dengan tahapan pembayaran yang telah disepakati dalam akta perjanjian pengikatan Jual Beli, dimana keadaan itu telah sejak awal dilakukan Penggugat sendiri dan disamping itu Penggugat menunjuk Tarmidzi Ahmad untuk dapat meminta langsung seluruh keuangan menyangkut kepengurusan balik nama ke atas nama Tergugat I, selain daripada itu Penggugat menyuruh Tarmidzi Ahmad mengambil surat-surat yang berkaitan dengan balik nama tersebut kepada Notaris RD SH;

Mengenai dalil gugatan yang menyangkut dana sebesar Rp.210.000.000,-(dua ratus sepuluh juta) yang digunakan untuk mengurus tanah tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, merupakan kebohongan besar, justru dana yang diminta oleh Penggugat untuk mengurus surat tanah jauh lebih besar jumlahnya dari nilai yang penggugat sebutkan dalam surat gugatannya.

Tergugat I merasa curiga dengan perilaku Penggugat yang selalu meminta uang untuk mengurus surat balik nama dengan jumlah yang sangat besar, karna itu Tergugat I menjumpai Tergugat II notaries Rd, SH untuk menanyakan sejauh mana mengurus surat yang dilakukan Penggugat dan meminta untuk berjumpa langsung dengan Penggugat.

Telah terjadi pertemuan antara Penggugat dan Tergugat I beserta saudara Tarmidzi Ahmad, ternyata surat-surat tanah yang katanya telah dibaliknamakan kepada Tergugat I dengan biaya-biaya yang diminta oleh Penggugat selama ini tidak pernah diurus dan dibalik namakan keatas nama Tergugat I. bahkan diluar dugaan Tergugat I ternyata Penggugat telah menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain yang nyatanya dilakukan sejak tahun 2007.

Dari sinilah Tergugat I meyakini bahwa sejak tahun 2007 hingga tahun 2008 Penggugat telah menipu Tergugat. Ironisnya hingga tahun 2008 Penggugat masi meminta sejumlah uang kepada Tergugat dengan berbagai alasan yang dibuat Penggugat.

Mengenai dalil gugatan penggugat yang memohon pembatalan Akta Perjanjian pengikatan Jual Beli No. 26 tanggal 20 tahun 2006. Dalil yang tidak masuk akal, karena tidak ada dasar hukum yang dapat membenarkan tindakan penggugat untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006 tersebut, sebab tidak ada satupun tindakan hukum Penggugat yang berupaya untuk membaliknamakan surat tanahnya kepada Tergugat I, bahkan tindakan hukum Penggugatlah yang telah salah kapra yang menjual kembali bidang tanah tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan persetujuan tergugat I sebelumnya;

Mengenai posita Penggugat yang meminta agar Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan surat jaminan berupa surat SKPT No. 094/VII/BC/1979 tanggal 19 September yang dikeluarkan oleh Kepala

Desa Buluh Cina atas nama LD. Justru surat tersebut telah berada ditangan Penggugat sendiri yang telah dijadikan dasar Jual Belinya dengan pihak lain.

Bahwa menyangkut Sertifikat Hak Milik yang juga diminta Penggugat dalam petitumnya tidak benar, justru penggugat sendirilah yang menitipkan surat itu pada notaries RD SH, sebagai Pengganti jaminan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.206 tahun 2006 dan dibarengi Penggugat dengan membuat suatu Akta Pengakuan Piutang yang akan dibuat Penggugat pada notaries RD SH atas pengantian kerugian Tergugat I yang telah sama-sama disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dengan nilai Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah);

Bahwa terkait adanya laporan Penggugat yang menuntut secara pidana perbuatan Penggugat pada kepolisian Sektor Sukajadi, merupakan hak Tergugat I guna melindungi hak-hak dan kepentingan hukumnya dan bukan menakut-nakuti Penggugat sebagaimana yang disampaikan Penggugat dalam surat gugatannya. Karena perbuatan Penggugat merupakan suatu Perbuatan pidana yang dengan sengaja melakukan penipuan yang mengakibatkan kerugian pada diri TergugatI.

Bahwa gugatan Penggugat ini tidak didasari oleh fakta-fakta dan alasan yuridis apalagi tidak berdasar, maka gugatan ini haruslah ditolak dan membebankan kepada Penggugat untuk menanggung seluruh biaya perkara;

2. Dalam Rekonvensi

Penggugat Rekovensi merasa sangat dirugikan dengan adanya gugatan ini, sedangkan gugatan tersebut tidak mengandung kebenaran, sehingga merugikan nama baik Penggugat Rekonvensi.

Karena itu Tergugat Konvensi mengajukan gugatan baliknya dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum. Dimana Tergugat Rekovensi telah menjual obyek perjanjian jual beli kepada pihak ketiga, setahun setelah perjanjian itu dibuat. Tergugat Rekonvensi juga melakukan tipu muslihat dengan meminta dana untuk pengurusan surat balik nama dari tahun 2006 sampai dengan 2008, sementara tanah tersebut telah dijual kembali pada pihak ketiga.

Kebohongan Tergugat Rekonvensi tidak hanya sampai disitu saja, sebagai jaminan pelaksanaan ganti rugi atas kesalahannya telah mengalihkan hak yang telah dijual kepada Penggugat Rekonvensi kepada pihak lain, maka pada tanggal 18 November 2010, Tergugat Rekonvensi telah memberikan jaminan kepada Penggugat Rekonvensi yakni berupa satu lembar Sertifikat Hak Milik No. 1714/Tangkerang, Surat Ukur tanggal 7 Juli 1982 No. 2241/1982, atas tanah seluas 10.557 M2 atas nama L A, jaminan tersebut dititipkan pada notaris RD, SH.

Untuk mewujudkan penandatanganan akta pengakuan piutang harus adanya persetujuan istri dari Tergugat Rekonvensi. Untuk meminta penandatanganan persetujuan istri, Tergugat Rekonvensi memohon pinjaman uang sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi menyatakan bahwa istrinya berada di Bandung.

Bahwa dua minggu kemudian, yakni setelah Tergugat Rekonvensi kembali dari Bandung Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi kembali membuat pertemuan dengan notaris RD, SH guna penandatanganan akta Pengakuan Piutang tersebut, barulah diketahui istri yang dikatakan Tergugat Rekonvensi di Bandung tersebut adalah istri mudanya, sementara istri tua Tergugat Rekonvensi yang seharusnya berhak untuk mengetahui akta Pengakuan Piutang itu senyatanya berada di Pekanbaru. Hingga saat ini penandatanganan akta pengakuan piutang yang dibuat dihadapan notaris RD, SH oleh Tergugat Rekonvensi tidak juga direalisasikan.

Untuk kesekian kalinya Tergugat Rekonvensi telah banyak melakukan kebohongan besar dan selalu mengelabui Penggugat Rekonvensi dengan dalil akan mengganti kerugian Penggugat Rekonvensi sebagai bentuk perbuatan Tergugat Rekonvensi untuk menghindari tuntutan pidananya.

Oleh karena itu mohon kepada ketua Majelis Hakim menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, membayar ganti rugi materiil dan immateriil, setra melakukan penyitaan atas harta milik tergugat rekonvensi berupa Sertifikat Hak Milik No. 1714/Tangkerang, dan menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah)/hari apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini.

C. Alat Bukti

Untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan 6 (enam) lembar bukti surat berupa foto copyan. Namun bukti tidak disesuaikan dengan aslinya. Selain bukti surat tersebut, penggugat juga tidak mengajukan saksi-saksi.

Maka sebaliknya untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, pihak tergugat I telah mengajukan 17 (tujuh belas) lembar bukti surat, dimana 14 (empat belas) lembar bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya dan 3 (tiga) lembar bukti surat lainnya tidak disesuaikan dengan aslinya.

Menimbang untuk mendukung jawabannya, pihak Tergugat II tidak mengajukan bukti dalam bentuk apa pun.

Selain bukti surat yang diajukan Tergugat I diatas, untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, tergugat I telah mengajukan dua orang saksi yakni;

1. Saksi tarmizi Akhmad, dan
2. Saksi Kariani.

Dalam hal ini, dari bukti-bukti tersebut, maka surat bukti yang ada aslinya dapat dipakai sebagai alat bukti dalam perkara ini sedangkan yang tidak ada aslinya tidak dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah.

D. Putusan

Setelah masing-masing pihak telah mengajukan konklusi/kesimpulannya dan kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat tidak ada mengajukan sesuatu apapun lagi.

Oleh karena itu para pihak memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan terhadap perkara ini.

Atas permohonan para pihak tersebut, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya memutuskan sebagai berikut:

- a. Dalam Konvensi
- b. Dalam pokok perkara
 - Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;
- c. Dalam Rekonvensi
 - Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
 - Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi;
 - Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sebesar Rp.2.260.000.000,-(dua milyar dua ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian:
 - a. Ganti Rugi atas biaya pengurusan tanah yang dikeluarkan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I konvensi Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah);
 - b. Ganti Rugi sebesar Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah);
 - Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar bunga atas ganti rugi sebesar 6% setahun,

setiap keterlambatan membayar ganti rugi tersebut sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik tergugat Rekonvensi berupa Sertifikat Hak Milik No. 1714/Tangerang, Surat Ukur tanggal 7 Juli 1982, No. 2241/1982, luas 10.557, terdaftar atas nama LA;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I konvensi selain dan selebihnya;

d. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.094.000,00 (dua juta sembilan puluh empat ribu rupiah).¹

¹ Lihat Putusan No.43/Pdt.G/2011.PN.PBR

BAB III
TINJAUAN TEORITIS TENTANG PERJANJIAN DAN
WANPRESTASI

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pada umumnya perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian juga diartikan suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain, atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Perjanjian dalam KUHPerdota diatur dalam buku III tentang Perikatan, Bab Kedua bagian Kesatu sampai dengan bagian Keempat. Perjanjian merupakan bentuk persetujuan dari dua pihak atau lebih yang saling berjanji untuk mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu. Pengertian perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUHPerdota yang merumuskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut R. Setiawan, rumusan tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya kata “Perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Untuk itu perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai defenisi tersebut yaitu:

- a. Perbuatan itu harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum,
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 KUHPerdara tersebut.

Sehingga perumusannya menjadi: Persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih¹.

Dari rumusan itu dapat diketahui ada dua orang atau dua pihak dalam suatu perikatan, yaitu pihak yang berhak dan pihak yang berkewajiban. Pihak yang berhak untuk menuntut dinamakan pihak berpiutang atau pihak kreditur, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan dinamakan pihak debitur.

Istilah ‘kontrak’ atau ‘perjanjian’ dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama, seperti halnya di Belanda tidak dibedakan antara pengertian *contract* dan *overeenkomst*. Suatu kontrak atau perjanjian memiliki unsur-unsur yaitu: pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, perjanjian timbal balik serta hak dan kewajiban timbal balik. Unsur-unsur kontrak tersebut secara tegas membedakan kontrak dari suatu pernyataan sepihak².

2. Syarat Sahnya Perjanjian

¹ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1979), h. 49.

² J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1992), h.36.

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta. Terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian, sedangkan kedua syarat terakhir disebut syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Apabila salah satu syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan jika salah satu dari syarat objektifnya yang tidak dipenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

a. Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Adapun yang sesuai itu adalah pernyataan bukan kehendaknya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain³. Subyek bisa terdiri dari manusia atau badan hukum. Dalam hal para pihak terdiri dari manusia maka orang tersebut harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum. Cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak yang paling banyak dilakukan oleh para pihak yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberi kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang sempurna apabila timbul sengketa dikemudian hari.

³ Salim, Hs, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerduta*, (Jakarta: PT Rajagrafindo, 2008), h.22.

Pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kehilafan, paksaan maupun penipuan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUHPerdara yaitu kata sepakat yang telah diberikan menjadi tidak sah apabila kata sepakat tersebut diberikan karena:

- 1) Salah pengertian atau kekhilafan;
- 2) Paksaan;
- 3) Penipuan.

Kata sepakat yang yang diberikan karena salah pengertian, paksaan atau penipuan adalah tidak sah karena persetujuan diberikan dengan cacat kehendak.

Perjanjian yang demikian, dapat dimohonkan pembatalannya ke pengadilan. Mengenai salah pengertian atau kekhilafan (*dwaling*) yang dapat dibatalkan harus mengenai inti pokok persetujuan.

Ada dua jenis salah pengertian atau kekeliruan yaitu kekeliruan mengenai hakekat benda atau barang yang menjadi objek dari suatu perjanjian (*error in substantia*) dan kekeliruan mengenai orangnya (*error in persona*). Salah pengertian mengenai orangnya tidak menyebabkan persetujuan itu dapat batal. Hanya salah pengertian terhadap objeklah yang menyebabkan persetujuan dapat batal. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1322 KUHPerdara, yang berisi:

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, kecuali apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang

yang menjadi pokok perjanjian. Kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut”.

Salah pengertian mengenai orangnya tidak menyebabkan persetujuan itu dapat batal, misalnya jika seorang direktur opera membuat kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi yang tersohor, tetapi kemudian ternyata bukan orang yang di maksud. Hanya namanya saja yang kebetulan sama. Maka dalam hal ini tidak menyebabkan batalnya suatu perjanjian. Hanya salah pengertian terhadap objeklah yang menyebabkan persetujuan dapat batal. Misalnya jika seorang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah, tetapi kemudian ternyata hanya turunannya saja. Maka dalam hal ini perjanjian dapat dibatalkan.

b. Kecakapan melakukan perbuatan hukum

Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan melakukan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hokum sebagaimana ditentukan oleh UU. Cakap berarti harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu perundang-undang untuk melakukan perbuatan hukum⁴.

Orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan pasal 1330 KUHPerduta adalah:

⁴ Rinduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: alumni, 1992), h.114.

- 1) Anak yang belum dewasa,
- 2) Orang yang ditaruh dibawah dalam pengampuan,
- 3) Perempuan yang telah kawin (istri) dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Adanya suatu hal tertentu

KUHPerdata menjelaskan maksud tertentu dengan memberikan rumusan dalam pasal 1333 yang berbunyi sebagai berikut:

“suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Berkaitan dengan pasal tersebut dalam hal ini J. Satrio adalah logis apabila undang-undang mensyaratkan bahwa prestasi yang menjadi objek perjanjian adalah tertentu, sebab jika objeknya tidak ditentukan maka tidak dapat ditentukan apakah seseorang telah memenuhi kewajiban prestasinya atau belum. Perjanjian tanpa hal tertentu adalah batal demi hukum⁵.

d. Adanya suatu sebab yang halal

⁵J.Satrio, *Hukum Perikatan-perikatan yang lahir dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), h.32.

Sebab yang halal diatur dalam pasal 1335 hingga pasal 1337 KUHPerdota. Pasal 1335 KUHPerdota menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

KUHPerdota sendiri tidak memberikan defenisi dari ‘sebab’ (*oorzaak, causa*). Sedangkan menurut yurisprudensi yang ditafsirkan dengan kausa adalah isi atau maksud dari perjanjian, yang dalam prakteknya merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian dibawah pengawasan Hakim. Hakim dapat menguji apakah isi perjanjian tersebut dapat dilaksanakan.⁶ Dalam pasal 1337 KUHPerdota hanya disebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang bila bertentangan dengan UU, kesusilaan dan ketertiban umum.

Terhadap keempat syarat diatas, secara akademis dapat dikatakan bahwa syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, yaitu syarat yang menyangkut subjek hukum pembuat kontrak. Apabila kedua syarat ini dilanggar, maka kontark tersebut dapat dimintakan pembatalan. Sementara syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif yaitu menyangkut objek dan isi perjanjian. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.⁷

⁶ Marium Darus Badruzaman dan Sutan Remi Syahdeini, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 81.

⁷ Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2006), Ed. Ke-1 h. 14

3. Asas-asas Umum Hukum Perjanjian

Untuk menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh KUHPerdara diberikan berbagai asas umum yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat yang akan menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya⁸.

a. Asas Konsensualitas

Dalam perjanjian, hal utama yang harus ditonjolkan bahwa kita berpegang pada asas konsensualitas, yang merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern dan bagi terciptanya kepastian hukum. Asas konsensualitas mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa dari perjanjian itu (perikatan yang timbul karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus atau kesepakatan. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah apabila hal-hal pokok sudah disepakati dan tidak diperlukan suatu formalitas.

Apabila berbicara mengenai kesepakatan pasti yang tergambar dalam pikiran kita adalah adanya persesuaian pendapat antara para pihak tanpa adanya paksaan. Kesepakatan tersebut harus diberikan

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h.14.

secara bebas. Kesepakatan yang ternyata kemudian karena adanya kekhilafan atau karena penipuan merupakan kesepakatan yang cacat, yang dapat berakibat hukum pembatalan atas perjanjian tersebut.

b. Asas Kekuatan Mengikat

Pasal 1338 (1) KUHPerdota menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Lebih lanjut Pasal 1339 KUHPerdota memasukan prinsip kekuatan mengikat:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

Prinsip bahwa didalam sebuah persetujuan orang menciptakan sebuah kewajiban hukum dan bahwa ia terikat pada janji-janji kontraktualnya harus memenuhi janji-janji ini dipandang sebagai sesuatu yang sudah dengan sendirinya dan bahkan orang tidak lagi mempertanyakanya mengapa hal itu demikian.

Dalam rumusan pasal 1338 (1) KUHPerdota diatas telah diberikan arti bahwa sesungguhnya setiap manusia atau sesama manusia memalui sebuah persetujuan dapat bertindak sebagai undang-undang. Persetujuan ini dijadikan sumber hukum disamping undang-undang. Namun hal ini tidak berarti bahwa sedikit banyak setiap manusia menurut caranya sendiri dengan perantaraan kontrak dapat bertindak sebagai undang-undang didalam suasana pribadi, yang ada

antaranya dan sesama manusia. *Pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh orang-orang secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan sehingga secara hukum mengikat⁹.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Prinsip bahwa orang terikat pada persetujuan-persetujuan yang mengasumsikan adanya suatu kebebasan tertentu didalam masyarakat untuk dapat turut serta didalam lalu lintas yuridis dan hal ini mengimplikasikan pula prinsip kebebasan berkontrak. Bilamana anantara para pihak telah diadakan sebuah persetujuan maka diakui bahwa ada kebebasan kehendak diantara para pihak tersebut. Bahkan dalam kebebasan kehendak ini diasumsikan adanya suatu kesetaraan minimal. Pada intinya suatu kesetaraan ekonomis antara para pihak seiring tidak ada. Dan jika kesetaraan para pihak tidak ada nampaknya tidak pula ada kebebasan untuk mengadakan kontrak¹⁰.

Pasal 1338 (1) KUHPerdota menentukan bahwa persetujuan dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dianutnya asas kebebasan berkontrak dalam Pasal (1) 1338 KUHPerdota tersebut tidak berarti bahwa kebebasan adalah mutlak atau penuh.

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1984), h. 17

¹⁰ *Ibid*, h.18

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi¹¹:

- 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 isi perjanjian,
- 4) Kebebasan untuk objek perjanjian,
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian,
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa yaitu ada didalam pasal 1320 KUHPerduta. Asas kebebasan berkontrak berpangkal pada kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya. Sedangkan kenyataanya tidak demikian sehingga diperlukan adanya ketentuan-ketentuan tentang perlindungan hukum bagi para pihak yang lemah, disamping perlu juga diadakan perlindungan hukum dalam berbagai macam perjanjian yaitu jual beli dengan membeli kembali, sewa beli, perjanjian kerja, pengangkutan, pinjam uang dan lain-lain.

Tidak ada kebebasan berkontrak yang mutlak. Pemerintah dapat mengatur atau melarang suatu kontrak yang dapat berakibat buruk

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Penerbit IBI, 1993), h.47

terhadap atau merugikan kepentingan masyarakat. Hal itu berarti bahwa kebebasan yang dimaksud adalah kebebasan dari kesewenang-wenangan atau dari pembatasan yang tidak beralasan dan bukanya berarti kekebalan terhadap tindakan pengaturan demi melindungi kepentingan masyarakat. Dapat dikatakan bahwa campur tangan Negara dalam perjanjian-perjanjian yang sifatnya privat sudah merupakan kelaziman bahkan suatu keharusan untuk melindungi pihak yang lemah.

Dalam suatu perjanjian, adanya perjanjian-perjanjian khusus salah satunya adalah perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.¹²

d. Asas Itikad Baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

B. Wanprestasi.

¹² Subekti, Pokok-pokok hukum Perdata, (Jakarta: PT. Intermasa, 2001) h. 161

Pada tahap pelaksanaan perjanjian, para pihak harus melaksanakan apa yang diperjanjikan atau melaksanakan apa yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut. kewajiban memenuhi perjanjian itulah yang disebut prestasi, sedangkan apabila salah satu pihak atau bahkan kedua beelah pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat, itulah yang disebut wanprestasi.

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian. Kewajiban itu dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.¹³ Akan tetapi karena sifatnya, tidak jarang manusia melakukan perbuatan yang dapat merugikan pihak lain seperti tidak dapatnya seseorang memenuhi janji-janji atau yang biasa disebut wanprestasi.

Pasal 1234 KUHPerdota menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Kemudian Pasal 1235 KUHPerdota menyebutkan: “Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan”.

Dari pasal tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perikatan, pengertian “memberi sesuatu” mencakup pula kewajiban untuk

¹³ Munir Fuady, *Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005) Cet. Ke-25. h.

menyerahkan barangnya dan untuk memeliharanya hingga waktu penyerahannya.

Istilah “memberikan sesuatu sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1235 KUHPerdara tersebut dapat mempunyai dua pengertian, yaitu:

1. Penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang menjadi obyek perjanjian.
2. Penyerahan hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian, yang dinamakan penyerahan yuridis.

Wujud prestasi yang lainnya adalah berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Berbuat sesuatu adalah melakukan suatu perbuatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Sedangkan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan sesuatu perbuatan sebagaimana juga yang telah ditetapkan dalam perjanjian, manakala para pihak telah menunaikan prestasinya maka perjanjian tersebut akan berjalan sebagaimana mestinya tanpa menimbulkan persoalan. Namun kadangkala ditemui bahwa debitur tidak bersedia melakukan atau menolak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Hal inilah yang disebut dengan wanprestasi.

Pada umumnya debitur dikatakan wanprestasi manakala ia karena kesalahannya sendiri tidak melaksanakan prestasi, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan untuk dilakukan. Menurut R.Subekti, melakukan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya juga dinamakan wanprestasi. Yang menjadi persoalan adalah sejak kapan debitur

dapat dikatakan wanprestasi. Mengenai hal tersebut perlu dibedakan wujud atau bentuk prestasinya. Sebab bentuk prestasi ini sangat menentukan sejak kapan seorang debitur dapat dikatakan telah wanprestasi.

Dalam hal wujud prestasinya memberikan sesuatu, maka perlu pula dipertanyakan apakah di dalam perjanjian telah ditentukan atau belum mengenai tenggang waktu pemenuhan prestasinya. Apabila tenggang waktu pemenuhan prestasi sudah ditentukan dalam perjanjian, maka menurut Pasal 1238 KUHPerdara, debitur sudah dianggap wanprestasi dengan lewatnya waktu pemenuhan prestasi tersebut. Sedangkan bila tenggang waktunya tidak dicantumkan dalam perjanjian, maka dipandang perlu untuk terlebih dahulu memperingatkan debitur guna memenuhi kewajibannya, dan jika tidak dipenuhi, maka ia telah dinyatakan wanprestasi.

Surat peringatan kepada debitur tersebut dinamakan somasi, dan somasi inilah yang digunakan sebagai alat bukti bahwa debitur telah wanprestasi. Untuk perikatan yang wujud prestasinya “tidak berbuat sesuatu” kiranya tidak menjadi persoalan untuk menentukan sejak kapan seorang *debitur* dinyatakan wanprestasi, sebab bila debitur melakukan sesuatu perbuatan yang dilarang dalam perjanjian maka ia dinyatakan telah wanprestasi.

Wanprestasi berarti debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang

berarti prestasi buruk. Debitur dianggap wanprestasi bila ia memenuhi syarat-syarat di atas dalam keadaan lalai maupun dalam keadaan sengaja.

Wanprestasi yang dilakukan debitur dapat berupa 4 (empat) macam:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Ada pendapat lain mengenai syarat-syarat terjadinya wanprestasi, yaitu:

1. Debitur sama sekali tidak berprestasi, dalam hal ini kreditur tidak perlu menyatakan peringatan atau teguran karena hal ini percuma sebab debitur memang tidak mampu berprestasi;
2. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya, dalam hal ini debitur sudah beritikad baik untuk melakukan prestasi, tetapi ia salah dalam melakukan pemenuhannya;
3. Debitur terlambat berprestasi, dalam hal ini debitur masih mampu memenuhi prestasi namun terlambat dalam memenuhi prestasi tersebut.

Akibat hukum dari debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan risiko. Benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Disamping debitur harus menanggung hal tersebut diatas, maka yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam menghadapi debitur yang wanprestasi ada lima kemungkinan sebagai berikut:

1. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian, walaupun pelaksanaannya terlambat;
2. Dapat menuntut penggantian kerugian, berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, rugi atau bunga;
3. Dapat menuntut pemenuhan dan penggantian kerugian;
4. Dapat menuntut pembatalan atau pemutusan perjanjian; dan
5. Dapat menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.

Sehubungan dengan kemungkinan pembatalan lewat hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1267 KUHPerdara tersebut, maka timbul persoalan apakah perjanjian tersebut sudah batal karena kelalaian pihak debitur atau apakah harus dibatalkan oleh hakim. Dengan kata lain, putusan hakim bersifat declaratoir ataukah bersifat constitutive.

R. Subekti mengemukakan bahwa “menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukannya kelalaian debitur, tetapi putusan hakimlah yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan hakim itu bersifat *constitutive* dan bukannya *declanatoir*.”

C. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Overmacht adalah keadaan dimana debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tak terduga lebih dahulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, debitur dibebaskan untuk membayar ganti rugi dan bunga.

Akibat *overmacht*, yaitu:

1. Kreditur tidak dapat meminta pemenuhan prestasi;
2. Debitur tidak dapat lagi dinyatakan lalai;
3. Resiko tidak beralih kepada debitur.

Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Misalkan seseorang menjanjikan akan memberikan seekor kuda (*schenking*) dan kuda ini sebelum diserahkan mati karena disambar petir. Dari contoh peristiwa tersebut dapat dilihat bahwa persoalan resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya perjanjian. Dengan kata

lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan resiko adalah buntut dari wanprestasi.¹⁴

¹⁴ Lathifah Hanim, *Wanprestasi, Overmacht dan Hapusnya Perjanjian : (Pengabdian Masyarakat)*, artikel diakses pada 29 Mei 2013 dari <http://hanim.blog.unissula.ac.id/2011/10/07/wanprestasi-overmacht-dan-hapusnya-perjanjian-pengabdian-masyarakat/>.

BAB IV

TUNTUTAN GANTIN RUGI AKIBAT DARI PERBUATAN

WANPRESTASI (Studi Kasus Pada Perkara

No. 43/Pdt.G/2011/PN.PBR)

A. Tuntutan Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Dalam Perkara Perdata No. 43/pdt.G/ 2011/ PN.PBR.

Tuntutan merupakan suatu tindakan meminta dengan keras dengan mengajukan gugatan untuk mendapatkan haknya. Tuntutan yang terjadi didalam perkara ini tuntutan atas tidak ditepatinya suatu janji yang seharusnya dilaksanakan. Seperti yang telah penulis paparkan pada bab-bab sebelumnya, pada dasarnya perkara perdata No. 43/Pdt.G/2011/PN.PBR yaitu suatu perkara yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I, dimana mereka mengadakan perjanjian jual beli sebidang tanah dengan luas 105.000 M2, dengan harga jual yang telah disepakati sebesar Rp. 1.417.500.000,-(satu miliar empat ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah).

Dalam perjanjian tersebut telah terjadi wanprestasi antara keduanya. Gugatan ini berawal pada gugatan wanprestasi, dimana Pengugat menyatakan dalam gugatannya bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan Wanprestasi, dengan tidak membayar angsuran pembayaran atas tanah yang ia beli dan karena Tergugat I telah melakukan wanprestasi Penggugat memohon pembatalan kontrak didalam surat gugatannya , namun Tergugat I membantah gugatan Penggugat yang menyatakan dirinya telah melakukan wanprestasi. Tergugat I membantah dan mengajukan gugatan baliknya (Rekonpensi) kepada Penggugat atas dasar gugatan perbuatan melawan hukum, dimana

Tergugat Rekonvensi telah menjual kembali tanah yang menjadi objek perjanjian kepada pihak ketiga dan jika ditinjau dari pasal 1320 BW tanah tersebut bukanlah hak milik tergugat Rekonvensi lagi. Selain dari pada itu Penggugat rekonvensi menjelaskan dalam surat gugatannya, yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah banyak melakukan kebohongan-kebohongan besar.

Pengajuan gugatan balasan merupakan hak istimewa yang diberikan oleh hukum acara perdata kepada Tergugat untuk menggugat balik, gugatan balik ini diajukan bersamaan dengan jawaban atau bantahan dan menjadi satu gugatan dari gugatan awal.

Tuntutan yang diajukan oleh masing-masing pihak berbeda. Tuntutan awal didasarkan atas perbuatan wanprestasi, sedangkan tuntutan yang diajukan dalam Rekonvensi didasarkan atas perbuatan melawan hukum. Perlu diketahui bahwasannya nilai ganti rugi yang didasarkan atas perbuatan wanprestasi dan melawan hukum itu berbeda.

Dalam pasal 1365 KUHPerdata menyatakan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melanggar Undang-undang saja yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya itu mengganti kerugian yang ditimbulkan. *Hoge raad* memperluas pengertian perbuatan melawan hukum bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang-undang tetapi juga perbuatan yang melanggar

kepatutan, kehati-hatian, kesusilaan dalam hubungan antar sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain.¹

Seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila ia melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan .
2. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dia janjikan.
3. Melakukan apa yang ia janjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh ia lakukan.²

Wanprestasi bagi pembeli (debitur), yaitu tidak melakukan kewajiban sesuai dengan kontrak yakni tidak mau melakukan kewajiban utamanya yaitu membayar harga barang yang telah ia beli. Sementara itu wanprestasi yang dilakukan penjual (kreditur), yaitu tidak bersedianya menyerahkan barang yang menjadi obyek jual beli sebagaimana yang telah diatur dalam kontrak, Penggunaan barang obyek jual beli tidak aman bagi pembeli(karena adanya klaim dari pihak ketiga atas barang yang bersangkutan), ada cacat yang tersembunyi pada barang yang menjadi obyek jual beli tersebut.³

Didalam perjanjian akan timbulnya suatu hak dan kewajiban, diman pada debitur terdapat kewajiban untuk memenuhi prestasinya dan jika tidak melaksanakan kewajiban tersebut maka dianggap ingkar janji. Ada tiga bentuk ingkar janji yaitu:

1. Tidak memenuhi perikatan sama sekali

¹ Suharnoko *Op. Cit* .h. 119

² Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: kencana, 2010) Ed.2 Cet. 5. h. 48

³ Munir Fuady, *Hukum Bisnis*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005) Cet. Ke-2. H.30

2. Terlambat memenuhi prestasinya
3. Memenuhi perikatan secara timbal balik⁴

Praktek dari aplikasi ganti rugi akibat adanya wanprestasi dari suatu kontrak dilaksanakan dalam berbagai kemungkinan, dimana yang diminta oleh pihak yang dirugikan adalah:

1. Ganti Rugi saja
2. Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi
3. Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi
4. Pembatalan kontrak tanpa ganti rugi
5. Pembatalan kontrak dengan ganti rugi⁵

Perbuatan wanprestas dalam perkara ini dilakukan oleh kreditur yakni Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mengakibatkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil yakni tidak terealisasinya pengurusan Surat balik nama keatas nama Tergugat beliau , serta telah dijual kembali tanah yang menjadi obyek perjanjian pada pihak ketiga pada tahun 2007. Adapun kerugian moril yakni dengan permasalahan tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa telah terganggu ketenangannya dan nama baiknya telah tercemar.

Dalam pasal 1313 KUHPerdato menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Dari

⁴ R.setiawan, *Aneka Masalah Hukum Dan Hukum Acara Perdata*, Alumni Bandung,(Bandung:1992). H. 7

⁵ Munir Fuady, *Op. Cit* .h. 31

perjanjian tersebut lahirnya kewajiban atau prestasi kedua belah pihak, karena perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang mengikatnya (pasal 1338 KUHPerdara).

Dalam hubungan hukum tiap pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik, pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, dan sebaliknya pula. Hak dan kewajiban timbal balik dalam perkara ini yakni; hak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu mendapatkan tanah yang telah ia bayar dan kewajibannya membayar tanah yang telah ia peroleh. sementara itu hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendapatkan uang dari hasil penjualan tanahnya dan kewajibannya menyerahkan sebidang tanah yang telah ia jual.

Prestasi adalah objek perjanjian, sesuatu yang dapat dituntut oleh kreditur terhadap debitur, atau sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur terhadap kreditur, dan sebaliknya jika pihak kreditur yang tidak melakukan prestasinya.

Didalam perjanjian apabila debitur tidak karena kesalahannya tidak melaksanakan prestasinya maka ia dikatakan lalai atau telah melakukan wanprestasi.

Wanprestasi artinya tidak memenuhi suatu yang diwajibkan seperti apa yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Tidak terpenuhinya kewajiban itu disebabkan oleh dua hal yaitu:

1. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhinya kewajiban itu maupun karena kelalaian.

2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi diluar kemampuan debitur (debitur tidak bersalah).⁶

Seorang debitur yang lalai atau melakukan wanprestasi dapat digugat didepan hakim dan hakim dapat menjatuhkan putusan yang merugikan pada Tergugat.

Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya akan dikenakan sanksi untuk membayar ganti rugi, biaya, bunga kepada kreditur. Untuk kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai dan undang-undang juga memberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut.⁷

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan orang lain dirugikan. Oleh karena pihak lain yang dirugikan akibat wanprestasi tersebut, pihak wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang berupa tuntutan:

1. Pembatalan kontak (disertai ganti rugi atau tidak disertai ganti rugi).
2. Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).⁸

Ganti rugi yang diperoleh karena adanya wanprestasi merupakan akibat tidak terpenuhinya kewajiban dalam perjanjian.

Berdasarkan penjelasan dan pembahasan yang telah penulis lakukan diatas, ternyata Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak terbukti melakukan perbuatan wanprestasi, dengan kata lain apa yang Penggugat

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti 1992),h. 20

⁷ R. Subekti, *Op.Cit*,h.47

⁸ Ahmadi Miru, *Op.Cit*, h. 75

Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalilkan tidak terbukti kebenarannya. Malah sebaliknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensilah yang telah melakukan wanprestasi dengan sengaja dan dengan kesadarannya sendiri. Hal tersebut telah terbukti didalam persidangan yang terungkap fakta bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mau memberikan tanah yang telah ia jual kepada Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dan menjual kembali tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut kepada pihak ketiga.

B. Putusan Hakim Terhadap Tuntutan Ganti Rugi akibat Dari Perbuatan Wanprestasi Dalam Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2011/PN.PBR.

Putusan hakim adalah putusan akhir dari suatu pemeriksaan persidangan di pengadilan. Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan mengandung sangsi berupa hukuman terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu persidangan di Pengadilan. Sangsi hukuman ini baik dalam hukum acara perdata maupun pidana pelaksanaannya kepada para pelanggar hak. Dalam hukum acara perdata hukumannya berupa pemenuhan prestasi atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan, sedangkan dalam hukum acara pidana umumnya diberikan hukuman penjara dan atau denda.⁹

Dalam pembahasan skripsi ini yaitu kasus dalam ruanglingkup perdata, sehingga sangsi yang diberikan yaitu ganti rugi. Seperti yang penulis paparkan pada bab-bab sebelumnya yang menjadi pokok gugatan dalam perkara ini adalah Tergugat I telah melakukan Wanprestasi, yaitu tidak mau

⁹ Sarwono, *hukum acara perdata teory dan praktik*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2011),Ed.1, Cet. 1. h. 211

melaksanakan perjanjian tanggal 20 Oktober 2006 yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan bukti surat perjanjian No.26 tanggal 20 Oktober 2006 yang dipermasalahkan dalam perkara ini ternyata berisikan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yaitu: sisa pembayaran jual beli tanah tersebut sebesar Rp: 1.107.500.000,-(satu milyar seratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang dibayar dengan sistem cicilan sebagai berikut:

1. Tanggal 3 November 2006, sebesar Rp. 75.000.000,-
2. Setelah SKGR didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten kampar, sebesar Rp. 125.000.000,-
3. Setelah sertifikat kepemilikan tanah atas nama pihak kedua telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang, sebesar Rp.200.000.000,-
4. Setelah satu bulan sertifikat itu diterbitkan, sebesar Rp.200.000.000,-
5. Setelah satu bulan berikutnya, sebesar Rp. 200.000.000,-
6. Setelah satu bulan berikutnya, sebesar Rp. 200.000.000,-
7. Setelah satu bulan berikutnya, sebesar Rp. 107.500.000,-

Dalam perjanjian itu juga telah disepakati bahwasannya penggugat (pihak pertama) bersedia membantu mengeluarkan biaya untuk pengurusan surat-surat tanah sebesar Rp. 210.000.000,-(dua ratus sepuluh juta rupiah). Namun tidak ada pelaksanaan perjanjian tersebut dari pihak Tergugat I. Karena Tergugat I telah wanprestasi, Penggugat menjual kembali tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli tersebut pada pihak lain itu pun Penggugat lakukan dengan sepengetahuan Tergugat I. Setelah tiga tahun tanah itu dijual Tergugat I menuntut tanah itu dengan melaporkan Penggugat pada polisi, namun disisi lain Tergugat I menawarkan akan mencabut laporan itu apabila

Penggugat membayar uang ganti rugi sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tidak berdasar.

Karena hal tersebut Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Pekanbaru. Perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun formil. Berdasarkan alasan tersebut penggugat meminta kepada majelis hakim untuk memutuskan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi dan menyatakan bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I belum terjadi dengan segala akibat hukumnya dan membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II. Penggugat juga memohon menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan surat jaminan yakni SKPT No. 094/VII/X/BC/1979, tertanggal 19 September 1979 atas nama LA (penggugat) dan Sertifikat Hak Milik No. 1714 tangkerang, surat ukur tanggal 7 Juli 1982, No. 2241/1982, luas 10.557 M2, atas nama LA (penggugat).

Kita ketahui bersama bahwa perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak telah memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni:

1. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
2. Sepakat mereka yang mengikat dirinya,
3. Suatu hal tertentu, dan
4. Suatu sebab yang halal

Menanggapi gugatan dari penggugat maka Tergugat I mengajukan jawaban dan menggugat balik penggugat sementara itu Tergugat II hanya menjawab gugatan Penggugat. Itu semua bertujuan untuk membuktikan bahwasannya Tergugat I dan Tergugat II tidak bersalah, dengan kata lain apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya tidak terbukti sehingga gugatan penggugat ditolak.

Untuk membuktikan dalil- dali gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah diberi materai secukupnya, yaitu berupa;

1. Foto copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26/1977 tanggal 20 Oktober 2006 antara LA (penggugat) dan JD (tergugat I) yang ditandatangani oleh Notaris RD, SH (Tergugat II), bukti surat tidak disesuaikan dengan aslinya;
2. Foto copy tanda terima tanggal 12 Oktober 2006 yang ditandatangani oleh penggugat, Tergugat I dan saksi Sudirman dan Nizhamul, bukti surat tidak disesuaikan dengan aslinya;
3. Foto copy kuitansi tanda terima dari Notaris RD, SH (tergugat II) 054213 sebesar, Rp. 50.000.000,- tanggal 07 Desember, bukti surat tidak disesuaikan dengan aslinya;
4. Foto copy kuitansi tanda terima uang oleh Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- bukti surat tidak disesuaikan dengan aslinya;
5. Foto copy kuitansi tanda terima uang oleh Penggugat sebesar Rp. 27.000.000,- bukti surat tidak disesuaikan dengan aslinya;

6. Foto copy kuitansi tanda terima Asli Sertifikat Hak Milik No.1714 Tangkerang surat ukur 7 Juli 1982 No. 2241/1982 dengan luas 10.557 M2 atas nama penggugat yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat yang diketahui Notaris RD, SH (Tergugat II), bukti surat tidak disesuaikan dengan aslinya.

Dan untuk mendukung dali-dalil jawabannya dan gugatan baliknya Tergugat I mengajukan bukti surat foto copy berupa:

1. Foto copy surat Perjanjian Pengikatan jual Beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;
2. Foto copy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No. 130/VII/X/BC/1974 tanggal 12 Juni 1974 dikeluarkan Kepala Desa Bulu Cina Mohd Yunus, bukti surat tidak disesuaikan dengan aslinya;
3. Foto copy kuitansi tanda terima uang yang telah dilegalisasikan Notaris RD, SH, (tergugat II) No. 48/L/2006, bukti surat tidak disesuaikan dengan aslinya;
4. Foto copy kuitansi tanda terima uang Rp. 20.000.000,- tanggal 20 Oktober 2006, untuk pengurusan surat tanah di Jalan Citra. Atas nama Penggugat yang ditandatangani oleh H. Tarmizi Achmad, bukti surat tidak disesuaikan dengan aslinya;
5. Foto copy kuitansi tanda terima uang Rp. 50.000.000,- tanggal 7 Desember 2006, untuk pengurusan surat tanah di Jalan Citra. Atas nama Penggugat yang ditandatangani oleh H. Tarmizi Achmad, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;

6. Foto copy kuitansi tanda terima uang Rp. 15.000.000,- tanggal 23 April 2007, untuk pengurusan surat tanah di Jalan Citra. Atas nama Penggugatyang ditandatangani oleh H. Tarmizi Achmad, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;
7. Foto copy kuitansi tanda terima uang Rp. 75.000.000,- tanggal 16 Maret 2007, untuk pengurusan surat tanah di Jalan Citra. Atas nama Penggugatyang ditandatangani oleh H. Tarmizi Achmad, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;
8. Foto copy kuitansi tanda terima uang Rp. 75.000.000,- tanggal 8 Mei 2007, untuk pengurusan surat tanah di Jalan Citra. Atas nama Penggugatyang ditandatangani oleh H. Tarmizi Achmad, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;
9. Foto copy kuitansi tanda terima uang Rp. 140.000.000,- tanggal 4 Desember 2008, untuk pengurusan surat tanah di Jalan Citra. Atas nama Penggugatyang ditandatangani oleh H. Tarmizi Achmad, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;
10. Foto copy kuitansi tanda terima uang Rp. 25.000.000,- tanggal 16 September 2008, untuk pengurusan surat tanah di Jalan Citra. Atas nama Penggugatyang ditandatangani oleh H. Tarmizi Achmad, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;
11. Foto copy bukti Cek tanggal 2 September 2008, bukti surat tidak disesuaikan dengan aslinya;

12. Foto copy tanda terima surat tanah asli No. 130/VII/X/BC/1974, dari Kepala Desa Tanah Merah Kariani tanggal 22 Desember 2008, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;
13. Foto copy tanda terima asli Sertifikat Hak Milik No. 1714 Tangkerang surat ukur 7 Juli 1982 no. 2214/1982 dengan luas 10.557 M2 atas nama penggugat yang ditandatangani oleh tergugat I dan Penggugat yang diketahui oleh Notaris RD, SH, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;
14. Foto copy kuitansi tanda terima uang Rp. 50.000.000,- tanggal 18 November 2010, untuk kepengurusan penandatanganan surat perjanjian atas persetujuan istri Penggugat ke Bandung, yang ditandatangani oleh penggugat, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;
15. Foto copy kuitansi tanda terima uang Rp. 35.000.000,- tanggal 22 Desember 2006, untuk komisi Penjualan tanah Jalan Citra Tanah Merah kepada Ervan Hutagalung yang dibeli oleh Tergugat I, yang ditandatangani oleh penggugat, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;
16. Foto copy kuitansi tanda terima uang Rp. 27.000.000,- tanggal 27 september 2008, untuk pinjaman Penggugat menghadapi lebaran tahun2008 yang ditandatangani oleh Penggugat, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;
17. Foto copy kuitansi tanda terima uang Rp. 10.000.000,- tanggal 21 oktober 2006, untuk saudara Jamil sebagai pinjaman sementara yang

ditandatangani oleh Penggugat, bukti surat telah disesuaikan dengan aslinya;¹⁰

Selain bukti surat Tergugat I juga mengajukan bukti saksi yaitu: saksi Tarmizi Akhmad dan saksi Kariani.

Sementara itu untuk mendukung dalil-dalil jawabannya Tergugat II tidak mengajukan bukti dalam bentuk apa pun.

Oleh karena kedua belah pihak telah mengajukan bukti-bukti, baik itu bukti surat maupun bukti saksi, dan dari alat-alat bukti yang telah diajukan di Persidangan oleh kedua belah pihak maka dapat dipertegas bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan wanprestasi. Dan sebaliknya Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Berdasarkan hal diatas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai berikut:

Dalam Kompensi

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana termuat dalam gugatannya, dimana tergugat I dan Tergugat II telah membantah dalil-dalil dari Penggugat.

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebanyak 6 (enam) buah dan tidak mengajukan bukti saksi. Sedangkan Tergugat I mengajukan bukti surat sebanyak 17 (tujuh belas) dan dua orang saksi, sementara itu Tergugat II tidak mengajukan bukti apa pun.

Setelah dilakukan pemeriksaan terhadap perkara ini, bahwa yang menjadi masalah dalam perkara antara Penggugat dan para Tergugat adalah

¹⁰ Lihat Putusan No.43/Pdt.G/2011.PN.PBR, h. 25-28

Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006 yaitu: apakah perjanjian tersebut sah atau tidak dan apakah pihak-pihak yang ada dalam perjanjian tersebut melaksanakan perjanjian atau melakukan wanprestasi.

Setelah mencermati surat perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, dapat ditentukan bahwa perjanjian tersebut telah dibuat dengan standar perjanjian yang berlakudan dibuat dihadapan seseorang yang berwenang dalam hal ini adalah Tergugat II seorang Notaris, dan perjanjian tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 BW.

Bahwa maksud dibuatnya kesepakatan, para pihak para pihak yang melakukan perjanjian dan objek yang tertentu dan halal seperti yang ditentukan dalam pasal 1320 BW telah terpenuhi, oleh karena itu pengikatan jual beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006 adalah perjanjian yang sah.

Bahwa prestasi Tergugat I telah dipenuhi, walaupun jadwal pembayaran yang dilakukan tidak sesuai dengan jadwal pembayaran yang tertuang dalam perjanjian pengikatan jual beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006, pertimbangan ini dilihat dari pengertian prestasi itu sendiri dan mencocokkannya dengan peristiwa yang ada dalam perkara tersebut.

Bahwa Tergugata I adalah seorang yang memenuhi prestasinya dengan melakukan pembayaran atas harga tanah, akan tetapi justru Penggugat yang tidak melakukan prestasinya untuk menyerahkan tanah dengan menjual kembali tanah tersebut kepada pihak ketiga. apalagi didukung oleh bukti bahwa walaupun sudah dijual kepada pihak ketiga pada tahun 2007,

Penggugat masi meminta uang kepada Tergugat I untuk pembayaran harga tanah tersebut.

Dengan demikian justru Peggugatlah yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006 dan menyatakan perjanjian itu adalah perjanjian yang sah dan Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan wanprestasi atas perjanjian tersebut.

Dalam Rekonvensi

Bahwa dalam jawaban Tergugat I konvensi mengajukan gugatan rekonvensi sebagaimana termuat dalam gugatan rekonvensinya. Dan kemudian Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membantah dan menyatakan, bahwa Tergugat Rekonvensi tidak pernah menerima uang lain dalam pembayaran harga tanah sebagaimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006, kecuali uang muka sebesar Rp.100.000.000,- dimana pembayaran lain tidak diketahui oleh Tergugat Rekonvensi dan ole karena itu gugatan rekonvensi haruslah ditolak.

Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim telah mempertimbangkan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006 dan telah dinyatakan bahwa Peggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi. Oleh karena itu, maka segala pertimbangan dalam pokok perkara dijadikan dasar dan diambil ahli dalam pertimbangan rekonvensi.

Karena tuntutan yang diajukan Peggugat Rekonvensi adalah tuntutan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat Rekonvensi menjual kembali

tanah yang dibeli Penggugat Rekonvensi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006. Terhadap hal itu majelis hakim mempertimbangkan bahwa ketentuan dan istila Perbuatan melawan hukum yang diberikan atas perbuatan Tergugat Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan yang dipertimbangkan oleh hakim sebagai perbuatan wanprestasi, penyelesaian perkara ditentukan dengan singkat dan seadil-adilnya serta biaya ringan, dan oleh karena itu tuntutan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pengugat Rekonvensi dianggap sebagai tuntutan perbuatan Wanprestasi.

Sebagaimana ketentuan pasal 1267 BW telah menyebutkan bahwa seseorang yang melakukan wanprestasi dapatlah dituntut untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga.

Biaya yang dikeluarkan Penggugat Rekonvensi, sebagaimana perjanjian tersebut adalah untuk kepengurusan sertifikat tanah dan untuk itu telah dikeluarkan biaya sebesar Rp. 260.000.000,- seluruh biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi ini adalah untuk keperluan mengurus sertifikat tanah sebagaimana termuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26 tanggal 20 Oktober 2006 yang diterima oleh Tarmizi Achmad dan atas persetujuan Tergugat Rekonvensi sebagaimana diungkapkan dalam keterangannya sebagai saksi.

Berdasarkan bukti T.I 13 dan keterangan saksi telah dapat dibuktikan pula bahwa Tergugat Rekonvensi mengakui dan membenarkan untuk membayar ganti rugi atas perbuatannya tersebut membayar sejumlah uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- dan menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak

Milik No. 1714 Tangkerang, surat ukur tanggal 7 juli 1982, No. 2241/1982, luas 10.557 M2 atas nama Tergugat Rekonvensi. Oleh karena pemberian ganti rugi ini tidak dibantah oleh Tergugat Rekonvensi, maka pemberian ganti rugi ini adalah patut diberikan pada Penggugat Rekonvensi. Mengenai bunga yang harus dibayar yaitu sebesar 6% setahun.

Mengenai pembatalan jual beli kepada pihak ketiga tidak dibuktikan oleh Tergugat Rekonvensi, maka patut ditolak. Demikian pula mengenai Tuntutan ganti rugi immaterial dan dwangsom, oleh karena yang dikabulkan adalah perbuatan wanprestasi dan memberikan ganti rugi yang berupa uang muka, maka tuntutan ini patut untuk ditolak.

Dalam perkara ini telah dilakukan penyitaan terhadap tanah dengan berupah Sertifikat Hak Milik No. 1714 Tangkerang, surat ukur tanggal 7 juli 1982, No. 2241/1982, luas 10.557 M2 atas nama Tergugat Rekonvensi dengan penetapan No. 43/PDT.G/2011/ PN.PBR tanggal 19 September 2011 guna untuk menjamin dibayarkannya ganti rugi, biaya dan bunga yang timbul atas perbuatan Tergugat Rekonvensi, maka penyitaan tersebut harus dinyatakan sah dan berharga.

Oleh karena gugatan Rekonvensi dikabulkan sebagian dan ditolak yang lain, maka haruslah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan ditolak sebagian yang lain dan selebihnya. Oleh karena gugatan rekonvensi dikabulkan, maka Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya ganti rugi yang timbul.

Pengajuan gugatan balasan merupakan suatu hak istimewa yang diberikan oleh hukum acara perdata kepada Tergugat untuk mengajukan kehendaknya untuk menggugat balik pihak Penggugat. Tujuan dari gugatan Rekonvensi ini adalah menggabungkan dua tuntutan yang berhubungan untuk diperiksa dalam persidangan sekaligus, mempermudah prosedur pemeriksaan, menghundarkan utusan yang saling bertentangan satu sama lain, menetralkan tuntutan konvensi, memudahkan acara pembuktian, dan menghemat biaya.¹¹

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah dikemukakan oleh majelis hakim diatas, maka selanjutnya Majelis Hakim memutuskan:

Dalam Konvensi

Dalam pokok

a. Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 2.260.000.000.- (dua milyar dua ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian:

¹¹ H. Abdul Manan, *Penerapan Hukum acara Perdata Dilingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta; Kencana, 2008), Cet. Ke-5, h.54

- a. Ganti rugi atas biaya pengurusan tanah yang dikeluarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 260.000.000,-(dua ratus enam puluh juta rupiah);
 - b. Ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah)
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar buanga atas ganti rugi sebesar 6% setahun setiap keterlambatan membayar ganti rugi tersebut sejak putusan ini berkuatan hukum tetap;
 5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonvensi berupa Sertifikat Hak Milik No. 1714 Tangkerang, surat ukur tanggal 7 juli 1982, No. 2241/1982, luas 10.557, terdaftar atas nama LA (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi);
 6. Menolak gugatan Rekonvensi/Tergugat I konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- a. Menghukum Penggugata Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.094.000,00 (dua juta sembilan puluh empat ribu rupiah).

Penulis menyatakan setuju dengan putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, karena Tergugat Konvensi/ tergugat Rekonvensi dapat membuktikan jawabannya dan gugatan baliknya atas perbuatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan mengajukan alat-alat bukti yang sah dan dapat menguatkan gugatannya.

Dalam HIR dan KUHPerdara dikenal adanya alat-alat bukti dalam acara perkara perdata yaitu:

1. Alat bukti surat
2. Alat bukti saksi
3. Alat bukti pengakuan
4. Alat bukti persangkaan dan
5. Alat bukti sumpah

Pembuktian ini bermaksud untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu perkara, dan pembuktian memiliki fungsi agar hakim tidak mengada-ada dalam menjatuhkan putusan.¹²

Putusan hakim pada Kompensi, hakim menolak gugatan Penggugat Kompensi. Lalu dalam Rekompensi, hakim mengabulkan gugatan Penggugat Rekompensi/Tergugat I Kompensi untuk sebagian, menyatakan Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi telah melakukan wanprestasi, menghukum Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekompensi/Tergugat I Kompensi sebesar Rp 2.260.000.000,- (dua milyar dua ratus enam puluh juta rupiah) dengan rincian :

1. Ganti rugi atas biaya pengurusan tanah yang dikeluarkan Penggugat Rekompensi/Tergugat I Kompensi sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah),

¹² Badriya Harun, *Prosedur Gugatan Perdata*, (Yogyakarta : PustakaYustisia 2009), Cet. Ke-1 h. 73

2. Ganti rugi sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah),

Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar bunga atas ganti rugi sebesar 6 % setahun setiap keterlambatan membayar ganti rugi tersebut sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonpensi berupa Sertifikat hak Milik Nomor 1714/Tangkerang, Surat Ukur tanggal 7 Juli 1982, nomor 2241/1982, luas 10.557, terdaftar atas nama LA, menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi selain dan selebihnya, serta dalam Konpensi dan Rekonpensi menghukum Pengugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.094.000,- (dua juta sembilan puluh empat ribu).

Dari putusan hakim di atas terlihat jelas masalah pada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dihukum dengan harus membayar ganti rugi atas biaya pengurusan tanah yang dikeluarkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah), sedangkan dalam gugatan Rekonpensi yang intinya Penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi atas biaya pengurusan tanah yang dikeluarkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Hal tersebut di atas sama halnya dengan *ultra petitum patrium*. Karena hakim mengabulkan melebihi dari apa yang digugat oleh Penggugat

Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, apalagi pada kasus perdata yang mana hakim harus bersifat pasif.

Mengadili dengan cara mengabulkan melebihi dari apa yang digugat, dapat dipersamakan dengan tindakan yang tidak sah (*illegal*) meskipun dilakukan dengan itikat baik. Oleh karena itu, hakim yang melanggar prinsip *ultra petitum*, sama dengan pelanggaran terhadap prinsip *rule of law* :

1. Karena tindakan itu tidak sesuai dengan hukum, padahal sesuai dengan *rule of law*, semua tindakan hakim mesti sesuai dengan hukum (*accordance with the law*).
2. Tindakan hakim yang mengabulkan melebihi dari yang dituntut, nyata-nyata melampaui batas wewenang yang diberikan pasal 178 ayat (3) HIR kepadanya, padahal sesuai dengan prinsip *rule of law*, siapapun tidak boleh melakukan tindakan yang melampaui batas wewenangnya (*beybond the power of his authority*).

Sehubungan dengan itu, sekiranya tindakan *ultra petitum* itu dilakukan hakim berdasarkan alasan itikad baik, tetapi tidak dapat dibenarkan atau ilegal, karena melanggar *prinsip rule of law (the principal of the rule of law)*, oleh karena itu tidak dapat dibenarkan. Hal itu pun ditegaskan dalam Putusan MA No. 1001 K/Sip/1972 yang melarang hakim mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta. Yang dapat dibenarkan paling tidak putusan yang dijatuhkan hakim, masih dalam

kerangka yang serasi dengan inti gugatan. Demikian penegasan Putusan MA No. 140 K/Sip/1971.¹³

Keputusan yang melebihi isi dari *petitum* bertentangan dengan asas bahwa pengadilan harus mengadili para pencari keadilan yang seadil-adilnya tanpa pandang bulu. Jadi, dalam hal memberikan keputusan seorang hakim harus berdasarkan pada *petitum* yang diajukan oleh penggugat dan tidak dapat diperkenankan memberikan keputusan yang tidak diminta.

Pada dasarnya kebebasan hakim dalam hal menentukan amar putusan untuk melaksanakan wewenang yudisialnya tidak bersifat mutlak karena tugas dari hakim adalah menegakan *rule of law* yang seadil-adilnya terhadap para pihak yang bersengketa, sehingga dalam menentukan amar putusan terhadap suatu perkara yang ditanganinnya.

Walaupun hakim mempunyai kebebasan dalam memberikan keputusan dalam persidangan, tetapi kebebasannya terbatas hanya pada *petitum* yang diajukan oleh penggugat dan tidak dapat diperkenankan memberikan putusan yang melebihi *petitum* atau sebaliknya memberikan putusan hanya sebagian tetapi tuntutan yang sebagiannya lagi tidak disinggung atau tidak disebutkan tentang alasannya.¹⁴

Larangan terhadap putusan *ultra petita* di Indonesia terdapat dalam lingkup acara perdata. Larangan *ultra petita* diatur dalam Pasal 178 ayat (2)

¹³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), h. 801-802.

¹⁴ Sarwono, *Op. Cit.* h. 234

dan (3) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) serta dalam Pasal 189 ayat (2) dan (3) RBg yang melarang seorang hakim memutus melebihi apa yang dituntut (*petitum*).

Putusan yang sifatnya *ultra petita* dianggap sebagai tindakan yang melampaui kewenangan lantaran hakim memutus tidak sesuai dengan apa yang dimohon (*petitum*). Terhadap putusan yang dianggap melampaui batas kewenangan Mahkamah Agung berhak dalam tingkat kasasi berhak membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena tidak berwenang atau melampaui batas wewenang.

Hukum acara perdata berlaku asas hakim bersifat pasif atau hakim bersifat menunggu. Dalam persidangan hakim tidak diperbolehkan untuk berinisiatif melakukan perubahan atau pengurangan, sekalipun beralasan demi rasa keadilan. Putusan tersebut tetap tidak dapat dibenarkan dalam koridor hukum acara perdata.

Putusan hakim pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara. Hakim hanya menimbang hal-hal yang diajukan para pihak dan tuntutan hukum yang didasarkan kepadanya (*iudex non ultra petita atau ultra petita non cognoscitur*). Hakim hanya menentukan, adakah hal-hal yang diajukan dan dibuktikan para pemohon atau penggugat.

Hakim yang melakukan *ultra petita* dianggap telah melampaui wewenang atau *ultra vires*, putusan tersebut harus dinyatakan cacat meskipun

putusan tersebut dilandasi oleh itikad baik maupun telah sesuai kepentingan umum. Menurut Yahya Harahap jika hakim melanggar prinsip *ultra petita* maka sama dengan pelanggaran terhadap prinsip *rule of law*.

Undang-undang MK menyebutkan bahwa sumber hukum acara MK berasal dari seluruh hukum acara yang berlaku di Indonesia. Sesungguhnya larangan *ultra petita* terdapat dalam hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam HIR dan RBG. Hukum acara perdata sendiri merupakan cara mempertahankan hukum perdata materil.

Hukum perdata masuk ke dalam ranah hukum privat yakni hukum yang mengatur hubungan hak dan kewajiban antara orang yang satu dengan orang yang lain dengan menitikberatkan pada kepentingan individu. Sedangkan jika kita menengok kembali letak keberadaan upaya pengujian (*review*) merupakan upaya yang dilakukan pada ranah hukum publik yang mengikat orang banyak.

Dapat dimungkinkan hakim melakukan *ultra petita*, namun justru hal tersebut menjadi sebuah ketetapan yang sejatinya merupakan penyimpangan prosedural. Hal ini timbul apabila hakim bertindak dengan inisiatif dan alasan serta keadaan hukum yang tepat. Bahkan jika kita cermat maka akan menemukan fakta bahwa sejarah awal mula pengujian undang-undang oleh Marshall adalah putusan *ultra petita*.

Berdasarkan doktrin ada tiga bentuk situasi *ultra petita*: Sebuah putusan dianggap *ultra vires* jika melebihi yurisdiksi, bertentangan dengan persyaratan prosedural, atau mengabaikan peraturan keadilan alam.

1. *Ultra petita* : Hakim memutus sengketa lebih dari yang diminta oleh penggugat. Hal ini bilamana dalam hal pengujian undang-undang para pemohon mengajukan permohonan agar MK memutus membatalkan sebagian atau pasal tertentu dalam sebuah undang-undang namun diputuskan untuk membatalkan keseluruhan undang-undang tersebut. dan UU KKR. Contoh putusan ini adalah putusan terhadap UU Ketenagalistrikan
2. *Citra petita*: Hakim memutus perkara berbeda dari yang apa yang diminta oleh pemohon. Jika digambarkan maka hakim tidak mengabulkan gugatan sama sekali perkara pengujian undang-undang karena apa yang diputus sama sekali tidak dimintakan atau dikehendaki dalam batin pemohon.
3. *Infra petita*: Hakim memutus kurang atau lebih rendah dari apa yang dimohonkan oleh para pihak. Menjadi kewenangan hakim untuk memutus sebuah perkara. Namun hakim terkadang memutuskan permohonan lebih rendah dari apa yang diminta. Jika dimisalkan dalam pengujian undang-undang para pihak menghendaki pasal dalam jumlah tertentu direview dan

dinyatakan tidak konstitusional dan dianggap tidak ada. Namun hakim hanya memutus dengan angka di bawah permohonan para pihak.¹⁵

¹⁵ Wongbanyumas, *Larangan Putusan Ultra Petita Hanya Terdapat dalam Hukum Acara Perdata*, artikel diakses pada 29 Mei 2013 dari <http://fatahilla.blogspot.com/2011/02/larangan-putusan-ultra-petita-hanya.html/>.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari penjelasan-penjelasan yang penulis kemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis menyimpulkan penelitian ini yaitu:

1. Tuntutan Ganti Rugi Akibat Wanprestasi pada Perkara Perdata No. 43/pdt.G/ 2011/ PN.PBR dalam gugatan Konpensi yang diajukan Penggugat ditolak oleh hakim dan Hakim mengabulkan sebahagian gugatan Rekonpensi karena dalam gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dapat membuktikan secara hukum tentang haknya dan dalam gugatan Rekonpensi juga menjelaskan bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan wanprestasi yang diuraikan dalam posita gugatan Rekonpensi lengkap dengan seluruh alat buktinya.
2. Putusan Hakim Terhadap Tuntutan Ganti Rugi akibat Dari Perbuatan Wanprestasi Dalam Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2011/PN.PBR. Dalam konpensi Hakim menolak gugatan Penggugat Konpensi seluruhnya dan dalam Rekonpensi hakim memutuskan tuntutan ganti rugi namun hakim memutuskan gugatan itu melebihi dari apa yang digugat oleh Penggugat, maka hakim tersebut *Ultra Petitum*, karena dalam gugatan Rekonpensi yang intinya Penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi atas biaya pengurusan tanah yang dikeluarkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan dari putusan hakim di

atas terlihat jelas masalah pada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dihukum dengan harus membayar ganti rugi atas biaya pengurusan tanah yang dikeluarkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah).

B. Saran

Berdasarkan pada kesimpulan diatas penulis merasa perlu untuk memberikan saran yang berhubungan dengan wanprestasi dalam perkara perdata No.43/PDT.G/2011/PN.PBR sebagai berikut:

1. Meskipun perjanjian bersifat terbuka dengan maksud memberikan kebebasan kepada pihak yang membuat perjanjian, bukan berarti perjanjian tersebut diabaikan. Dan sebelumn melakukan Perjanjian seharusnya kedua belah piha telah paham segala sesuatu yang menyangkut dari perjanjian prestasi dan resiko perjanjian. Oleh dari itu penulis menyarankan kepada Penggugat agar melakukan perjanjian dengan sungguh-sungguh dan melaksanakan prestasi secara timbal balik dan untuk Tergugat jangan terlalu memberikan kepercayaan yang penuh pada pihak lawan bisnis kita, karena itu dapat dimanfaatkan oleh lawan kita untuk melakukan perbuatan yang tidak diinginkan dalam perjanjian.
2. Dalam mengambil keputusan hendaknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru lebih berhati-hati dan rinci dalam menguraikan dasar hukum yang menjadi dasar pengambilan keputusan, sehingga tidak terjadi *Ultra Petitum*, kesalahan sedikit saja dalam memutuskan

sebuah perkara akan berakibat merugikan bagi pihak yang dikalahkan dan pada akhirnya keadilan itu tidak tampak, karena tujuan pihak yang berperkara di Pengadilan adalah untuk memperoleh keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ak.Syahmin, S.H., M.H, *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Ed. 1, 2006)

Darus Badruzaman marinum Dan Remi Syahdeinisutan dkk, *Kompilasi hukum Perikatan* (bandung: citra Aditya Bakti, 2001)

Fuady Munir, *Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005)

Harahap M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006)

Harun Badriya, *Prosedur Gugatan Perdata*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2009)

HS. Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cet ke-5, 2008)

_____,*Perkebangn Hukum Kontrak Diluar KUHPerdata*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2008)

_____,dkk, *Perancangan Kontrak Momarandum Of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cet ke-4, 2008)

J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1992)

_____, *Hukum Perikatan Yang lahir Dan Perjanjian*, (Bandung: Citra aditya, 1995)

R. Setiawan, *Pokokpokok Hukum Perikatan*, (bandung: Bina Cipta, 1979)

Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakkarta: Intermasa, 1984)

Sutan Remy Syahdeni, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Ibi, 1993)

Suharnoko, *Hukum Pejanjian Dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2009)

Hernoko Yudha agus, Prof. Dr, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Kormesil*, (Jakarta: Kencana, Ed. 1, Cet. Ke-1, 2010)

- Kansi C. S. T 1, *Pengantar Ilmu Hukum Dsan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai pustaka, Cet ke-8, 1989)
- Komandoko Gamal, and Raharjo handri, *Draf Lengkap Surat Perjanjian*, (Yogyakarta: Pustaka yustisia, Cet ke-2, 2010)
- Manan Abdul, *Penerapan hukum Acara Perdata Di Lingkungan Perac''*
Agama, (Jakarta: Kencana, Cet. Ke-5, 2008)
- Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Fajar Interpratama.
ke-5, 2009)
- Miru Ahmadi Dr, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT. Raja
Grafindo Persada,Ed. 1-2, 2008)
- Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti,
1992)
- Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 43/Pdt.G/2011/PN.Pbr
- R. Salim Abdul, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta : kencana, 2010)
- Riwayadi Susilo and Nuranisyah suci, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*,
(Surabaya: Sinar Terang)
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktek*, (jakarta: Sinar Grafika, Ed.1
Cet. 1, 2011)
- Setiawan R, *Aneka Masalah Hukum Dan Hukum Acara Perdata*, (Bandung :
1992)
- Subekti R, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, Cet ke-6, 2009)
- Simorangkir, J. C. T. Dkk, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cet ke-12,
2008)
- Widjaja Gunawan and Muljadi kartini, *Penanggungan Utang Dan Perikatan
Tanggung Menanggung*, (Jakarta: PT. Raja Grafinddo Persada, Ed. 1,
2005)

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Internet

Lathifah Hanim, *Wanprestasi, Overmacht dan Hapusnya Perjanjian : (Pengabdian Masyarakat)*, artikel diakses pada 29 Mei 2013 dari <http://hanim.blog.unissula.ac.id/2011/10/07/wanprestasi-overmacht-dan-hapusnya-perjanjian-pengabdian-masyarakat/>

Wongbanyumas, *Larangan Putusan Ultra Petita Hanya Terdapat dalam Hukum Acara Perdata*, artikel diakses pada 29 Mei 2013 dari <http://fatahilla.blogspot.com/2011/02/larangan-putusan-ultra-petita-hanya.html/>.