



**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH DALAM HAL PENJUAL TIDAK MAU MENYERAHKAN BARANG
YANG DIJUAL (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG
NOMOR 174/PDT.G/2019/PN.SMG)**

Bryan Eunico*, Ery Agus Priyono, Bambang Eko Turisno

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

e-mail: bryaneunico@gmail.com

Abstrak

Perjanjian jual beli memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan bagi para pihak, sesuai yang telah diatur di dalam KUH Perdata. Pada Kasus pada putusan PN Semarang No. 174/PDT.G/2019/PN.SMG, pihak pembeli yang pada kasus ini menjadi pihak penggugat menggugat perbuatan melawan hukum atas dasar janji yang tidak ditepati oleh pihak tergugat karena pihak penggugat enggan untuk mengosongkan rumah yang dibeli oleh pihak tergugat. Berdasarkan analisis penulis, Perbuatan tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi. Penulisan hukum ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif-analisis. Jenis Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder mengingat penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini untuk memperoleh data sekunder adalah pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan dan kajian dokumen. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis data kualitatif.

Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian Jual Beli, Wanprestasi.

Abstract

The sale and purchase agreement has obligations that must be implemented for the parties, according to what has been regulated in the Civil Code. In the case of the Semarang District Court decision No. 174/PDT.G/2019/PN.SMG, the buyer who in this case became the plaintiff sued for unlawful acts based on a promise that was not kept by the defendant because the plaintiff was reluctant to vacate the house purchased by the defendant. Based on the author's analysis, the defendant's actions can be qualified as an act of default. The writing of this law uses a normative juridical approach. The research specification used in this research is descriptive analysis. The type of data used in this research is secondary data considering that this research uses a juridical-normative method. The data collection technique used in this research to obtain secondary data is data collection utilizing literature study and document review. The method used in this study is a qualitative data analysis method.

Keyword : *Unlawful Acts, Sale and Purchase Agreements, Event of Default*

I. PENDAHULUAN

KUH Perdata, yang dibagi atas beberapa bab, pada Bab III salah satunya mengatur mengenai perikatan. Pengertian perikatan secara ilmu pengetahuan yaitu: suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara 2 orang atau lebih di



mana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.¹ Subjek dari perikatan adalah kreditur dan debitur yang memiliki hubungan hukum. Kreditur adalah pihak yang berhak atas prestasi dalam hukum perikatan dan debitur adalah pihak yang berkewajiban atas prestasi dalam hukum perikatan. Pihak kreditur di dalam hukum perikatan diistilahkan juga sebagai pihak yang aktif yang dapat melakukan tindakan tertentu pada pihak debitur, sementara dilain sisi yaitu pihak debitur diistilahkan sebagai pihak yang pasif. Tindakan yang dapat dilakukan kreditur, secara lebih lanjut adalah memberikan peringatan, somasi, atau bahkan mengajukan gugatan ke pengadilan bila mana oihak debitur tidak memenuhi kewajiban yang dibuat oleh kedua belah pihak.² Objek dari perikatan adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, menurut Pasal 1234 KUH Perdata. Definisi “sesuatu” di dalam pasal 1234 KUH Perdata adalah merupakan objek yang dinamakan prestasi. Sumber dari perikatan berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata yaitu:

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.

Hubungan hukum antara debitur dan kreditur dimungkinkan terjadi oleh karena perjanjian dan undang-undang. Sumber pokok dari perikatan adalah perjanjian yang diatur pada Pasal 1313 dan Undang-Undang yang diatur pada Pasal 1352 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata mengenai perjanjian menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Unsur dari pada perjanjian menurut Achmad Busro, adalah sebagai berikut:³

1. Adanya pihak-pihak, dimana sekurang-kurangnya terdiri dari dua orang atau dua pihak
2. Adanya persetujuan antara pihak-pihak
3. Adanya tujuan yang akan dicapai antar para pihak
4. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan
5. Adanya bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan
6. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi daripada perjanjian

Perjanjian sejatinya dapat kita bedakan menurut jenis-jenisnya. Salah satu jenis perjanjian ialah perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama yaitu perjanjian yang memiliki nama seperti yang disebutkan di dalam buku III KUH Perdata Bab V samoau dengan Bab XVII. Perjanjian tidak bernama di lain sisi adalah perjanjian yang tidak memiliki nama atau tidak disebutkan di dalam buku III KUH Perdata Bab I sampai dengan Bab IV, yang dimana merupakan ketentuan umum. Salah satu contoh jenis perjanjian bernama yang dapat kita temukan di masyarakat adalah

¹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, 1st ed. (Bandung: Mandar Maju, 1994). Hlm 2

² Ibid.

³ Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata* (Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011). Hlm 68



perjanjian jual beli. Jual beli adalah salah satu peristiwa perdata yang paling sering dilakukan untuk diperolehnya hak milik atas suatu benda.⁴ Jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang lain sebagai pembeli/membeli, dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum dalam ranah perdata yaitu jual beli. Umumnya perjanjian jual beli disebut juga sebagai perjanjian konsensual, selain daripada perjanjian konsensual, terdapat perjanjian jual beli yang disebut sebagai perjanjian formal. Perjanjian formal di dalam perjanjian jual beli ialah perjanjian jual beli yang diharuskan dibuat di dalam bentuk tertulis yang berbentuk sebuah akta otentik seperti jual-beli barang-barang tidak bergerak.⁵

Jual beli merupakan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1457-1540 KUH Perdata. Pada perjanjian jual beli terdapat kewajiban yang harus dilaksanakan bagi penjual maupun pembeli. Kewajiban daripada pembeli paling utama adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang pada perjanjian sebelumnya sudah disepakati. Pembeli apabila tidak membayarkan harga yang telah disepakati pada saat perjanjian disepakati dapat di tuntutan oleh penjual pembatalan perjanjian sebagaimana pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian saat penjual tidak menyerahkan objek jual beli sesuai dengan apa yang diperjanjikan.⁶ Penjual sejatinya juga memiliki kewajiban didalam perjanjian jual beli. Utamanya kewajiban penjual adalah saat dimana pembeli telah memberikan harga barang, kewajiban daripada penjual yaitu:⁷

1. Menyerahkan barang yang diperjual belikan dan sudah disepakatinya kepada pembeli
2. Menanggung dan/atau menjamin objek jual beli tersebut

Lebih lanjut mengenai penyerahan sebagai salah satu kewajiban daripada penjual di dalam perjanjian jual beli dapat di telisik melalui Pasal 1475 KUH Perdata yang menyampaikan bahwa penyerahan merupakan pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan dari pada pembeli. Cara-cara penyerahan benda yang diperjualbelikan berbeda berdasarkan kualifikasi barang yang diperjual-belikan tersebut. Adapun cara-cara serta kualifikasinya adalah sebagai berikut:⁸

1. Barang bergerak bertubuh, penyerahan barang bergerak bertubuh adalah dengan penyerahan nyata melalui tangan penjual atau atas nama penjual kepada pembeli. Penyerahan langsung dalam hal ini memiliki beberapa pengecualian seperti dalam hal barang yang diserahkan berjumlah sangat banyak, maka dapat dilakukan dengan cara

⁴ Mohamad Kharis Umardani, "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai," *Journal Of Islamic Law Studies, Sharia Journal* 3, No. 1 (2020): 16–35.

⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak* (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018). hlm 127

⁶ Ibid., hlm 133

⁷ Ibid.

⁸ Ibid., hlm 128



simbolis. Pengecualian lain dalam hal penyerahan nyata dari tangan ke tangan barang bergerak dan bertubuh adalah, jika:

- a. Barang yang diperjualbelikan sudah berada pada tangan pembeli sebelum penyerahan barang dilakukan.
 - b. Barang yang diperjualbelikan tersebut masih berada di tangan penjual oleh sebab adanya perjanjian lain seperti barang yang dijual tersebut langsung dipinjam oleh penjual
 - c. Barang yang dijual sudah berada di tangan pihak ketiga, oleh sebab persetujuan penjual sebelum penyerahan atau karena persetujuan pembeli setelah penyerahan berlangsung
2. Barang bergerak tidak bertubuh dan piutang atas nama, penyerahan barang bergerak tidak bertubuh dan piutang atas nama ialah dengan cara melalui akta di bawah tangan atau akta autentik. Penyerahan barang bergerak tidak bertubuh dan piutang atas nama agar mengikat bagi si berutang harus diberitahukan kepada si berutang atau disetujui atau diakui secara tertulis oleh si berutang
3. Barang tidak bergerak atau tanah, cara penyerahannya adalah dengan melalui pendaftaran tanah atau balik nama seperti yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Penjual dalam hal tidak melaksanakan kewajiban penyerahan seperti yang tercantum di atas, maka pembeli dapat menuntut berbagai hal seperti pembatalan perjanjian yang diatur pada Pasal 1266 KUH Perdata, penyerahan barang agar dilaksanakan sepanjang masih memungkinkan, pembayaran penggantian biaya, rugi, dan bahkan bunga.

Kondisi dimana penjual yang tidak melaksanakan penyerahan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli dapat kita lihat sebagaimana dalam gugatan yang diajukan Widiyanto (Penggugat) kepada Agus Wiharto dan Henny Suswenti (Tergugat) yang terlampir dalam putusan Nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg. Dalam gugatan yang terlampir didalam putusan, Penggugat melayangkan gugatan perbuatan melawan hukum atas dasar janji yang tidak ditepati oleh Tergugat, dalam hal ini janji tersebut adalah pengosongan dan penyerahan rumah yang diberikan waktu sampai bulan desember tahun 2018 namun sampai bulan januari 2019 belum juga pergi dari rumah tersebut. Sementara didalam Eksepsinya, Tergugat mendalilkan bahwa gugatan yang dilayangkan Penggugat tidak dapat diterima atau tidak lengkap dan harus dinyatakan tidak diterima sebab rumah yang ditempati dilekatkan dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan peminjaman uang kepada Bank OCBC NISP Syariah Cabang Semarang. Posisi Penggugat dan Tergugat dalam gugatan Penggugat merupakan penjual dan pembeli. Termuat dalam dalil gugatan walaupun gugatan yang dilayangkan adalah gugatan Perbuatan melawan hukum namun Tergugat mengakui telah melakukan perjanjian secara lisan dengan Tergugat mengenai kapan Tergugat harus keluar dari rumah yang menjadi objek jual beli. Hakim pada pertimbangan putusan di atas mengakui bahwa telah terjadi perjanjian jual beli yang telah dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 96/2017, telah terjadi penyerahan uang oleh pembeli yang



dibuktikan dengan pemindahbukuan sejumlah uang dari rekening pembeli, dalam hal ini Penggugat, kepada penjual, dalam hal ini Tergugat I. Bukti-bukti perjanjian serta penyerahan uang seperti apa yang diakui oleh hakim tersebut mengindikasikan bahwa telah terdapat sebuah perjanjian atau kontrak diantara Penggugat serta Para Tergugat. Hakim, pada putusannya memutuskan bahwa perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum seperti apa yang Penggugat di dalam putusan gugat kepada Para tergugat pada putusan di atas, dan hakim putus sebagai objek gugatan diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio⁹ sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Perbuatan melawan hukum dapat kita bagi menjadi dua makna, pertama perbuatan melawan hukum dalam arti luas, yang meliputi segala macam bentuk wanprestasi terhadap setiap bentuk perikatan atau kewajiban yang dibebankan dalam setiap ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu sebagaimana yang diberikan dalam Pasal-Pasal 1236, 1239, 1240, dan 1242 KUH Perdata, dan perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, yaitu yang diatur dalam Pasal 1365 sampai 1380 KUH Perdata.¹⁰

Lain daripada perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan oleh Para Tergugat menurut hakim pada putusan di atas, perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban kontraktual atau perjanjian, yaitu tidak menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli, masuk juga ke dalam unsur maupun definisi dari perbuatan wanprestasi. Wanprestasi adalah sebuah perbuatan disaat seseorang tidak memenuhi dan/atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.¹¹ Pengertian wanprestasi sendiri belum seragam, masih terdapat banyak istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak ada kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan.¹² Istilah wanprestasi mempunyai beberapa istilah yaitu ingkar

⁹ R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Balai Pustaka, 2004).

¹⁰ Suhendro, “Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kontrak Di Indonesia,” Disertasi Program Doktor (S-3) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 53, no. 9 (2014): 1689–99.

¹¹ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2004).

¹² Faisal Hasbi Assidiqi, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Konsinyasi Dihubungkan Dengan Buku Ke Tiga KUHPerdara Tentang Perikatan (Studi Kasus Wanprestasi Antara Supplier Dan Distro Lavayette)” (Skripsi, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, 2017).



janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya. Perbuatan wanprestasi menurut Mariam Darus Badruzaman, adalah :¹³

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan,
2. Debitur terlambat memenuhi perikatan, dan
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Mariam Darus Badruzaman menyampaikan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Jika menyimpulkan dari pengertian yang telah disampaikan di atas, dapat dikatakan bahwa wanprestasi adalah suatu perbuatan atau tindakan seseorang yang terikat perjanjian dengan orang lain yang tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati.

Penelitian ini diawali dengan merumuskan masalah. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka timbul fokus permasalahan yang akan dibahas dan menjadi fokus kajian dalam jurnal ini, yakni:

1. Apakah pertimbangan hakim yang memutus objek gugatan sebagai perbuatan melawan hukum di dalam putusan nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg sudah tepat?
2. Bagaimanakah tuntutan mengenai ganti rugi pada putusan nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg dan ketentuan mengenai

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini berjenis penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang mendasarkan pada teori, konsep, asas hukum, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini¹⁴. Pendekatan melalui perundang-undangan merupakan suatu hal yang mutlak dalam penelitian yuridis normatif, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral dari suatu penelitian.

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut dengan penelitian ini¹⁵.

Metode Pengumpulan Data yang penulis gunakan berupa Studi Kepustakaan dengan menggunakan bahan seperti undang-undang, peraturan-peraturan yang berada

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan I (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001). Hlm 18

¹⁴ Benuf, Kornelius dan Azhar, Muhamad. “Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”. *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7 No. 1, April 2020, Halaman. 24.

¹⁵ Rony Hatijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), Halaman 97-98.



dibawah undang-undang tersebut, kemudian jurnal-jurnal hukum. Dalam penelitian yuridis normatif, sumber data yang dipergunakan berupa data sekunder. Data sekunder di bidang hukum terbagi menjadi tiga yaitu bahan hukum primer, dan sekunder.

Seluruh data yang telah terkumpul dalam penelitian ini selanjutnya diolah dan dianalisa secara kualitatif, dalam arti keseluruhan data yang telah terkumpul diklasifikasikan sedemikian rupa untuk kemudian dijabarkan dalam pembahasan guna menjawab rumusan masalah.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim yang Memutus Objek Gugatan Sebagai Perbuatan Melawan Hukum di dalam Putusan Nomor 172/Pdt.G/2019/PN.Smg

Amar Putusan hakim di dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat dengan tidak mengosongkan dan menyerahkan rumah kepada Penggugat adalah sebuah perbuatan melawan hukum. Penulis sebelumnya di atas telah menyampaikan definisi dari perbuatan melawan hukum yang di atur pada Pasal 1365 KUH Perdata serta unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum menurut berbagai ahli.

Berkaca dari pertimbangan hakim yang telah penulis tuliskan sebelumnya di atas, dapat penulis pahami bahwa hakim di dalam pertimbangannya menyadari dan mengakui bahwa telah terjadi sebuah aktifitas jual beli tanah dengan bukti Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dan laporan transaksi pemindahbukuan sejumlah uang dari rekening Penggugat kepada rekening bank Tergugat I sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Rumah bangunan tempat tinggal yang menjadi objek sengketa di atas pada mulanya merupakan rumah yang diperjualbelikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat. Alasan utama Penggugat menginginkan Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan rumah yang menjadi objek sengketa adalah bahwa rumah tersebut telah menjadi milik Penggugat melalui transaksi sesuai dengan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Para Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No 96/2017 yang dibuat dihadapan PPAT Suyanto S.H., pada tanggal 25 April 2017.

Perjanjian atau kontrak, seperti yang disinggung di atas sebagai awal permulaan sengketa adalah suatu hubungan hukum harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk mendapatkan prestasi dan mewajibkan pihak lainnya untuk melakukan prestasi. Berkaitan erat dengan perjanjian adalah prestasi, prestasi yang disebutkan sebelumnya merupakan obyek dari perjanjian.¹⁶ Wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, menurut Pasal 1234 KUH Perdata. Secara definisi, prestasi adalah sebuah kewajiban, yang dalam hal perjanjian, harus dilakukan oleh debitor atau

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan II (Bandung: Penerbit Alumni, 2020). Hlm 6



dalam bahasa lain dapat disebut juga sebagai utang. Sumber dari wanprestasi sebagai kewajiban kontraktual dapat berasal dari kewajiban yang ditentukan undang-undang, kewajiban yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan atau kebiasaan.¹⁷

Jual beli seperti yang terjadi diantara Penggugat dan Para tergugat di dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg adalah salah satu jenis dari perjanjian, yaitu jenis perjanjian yang memiliki nama atau perjanjian bernama.¹⁸ Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah memiliki nama atau disebutkan di dalam buku III KUH Perdata Bab V sampai Bab XVIII. Perjanjian jual beli yang telah penulis sebut di atas masuk ke dalam jenis perjanjian yang bernama.¹⁹ Perjanjian jual beli secara spesifik diatur di dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Berangkat dari paparan di atas, dapat kita pahami bahwa di dalam suatu perjanjian jual beli terdapat sebuah prestasi atau kewajiban sebagai obyek dari perjanjian yang harus dilakukan oleh debitor atau pihak yang memiliki kewajiban. Penggugat di dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg sebagai pembeli, secara hemat dapat penulis simpulkan memiliki prestasi untuk membayarkan sejumlah uang yang telah diperjanjikan, sedangkan Para Tergugat sebagai penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek jual beli setelah pembeli membayarkan sejumlah uang. Kewajiban dari pembeli yang utama adalah membayar harga yang telah diperjanjikan di dalam perjanjian atau kontrak jual beli antara pihak pembeli dan pihak penjual. Kewajiban penjual diatur pada Pasal 1474 KUH Perdata yang pada pokoknya terdiri dari dua hal yaitu:

1. Kewajiban dari pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
2. Kewajiban dari pihak penjual untuk memberi pertanggungan atau jaminan bahwa objek yang diperjual belikan tidak memiliki sangkutan apapun baik yang berupa tuntutan dan/atau pembebanan

Kewajiban penjual mengenai menyerahkan barang yang dijual ke pada pembeli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan kepemilikan pembeli. Barang jual beli, dalam sengketa di atas yaitu tanah, adalah barang tidak bergerak yang dimana diperlukan penyerahan yuridis di samping penyerahan secara nyata. Penyerahan secara yuridis dan penyerahan secara nyata dimaksudkan demi pemilikan pembeli menjadi sempurna. Lain halnya dengan benda-benda bergerak yang menjadi objek jual beli, penyerahan benda bergerak sudah cukup sempurna dengan penyerahan nyata.²⁰

¹⁷ Suhendro, *Op. Cit.*

¹⁸ Achmad Busro, *Op.cit.* hlm 72

¹⁹ Ibid.

²⁰ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, Hlm. 190



Penulis selanjutnya dapat mengaitkan paparan mengenai kewajiban daripada penjual dan pembeli di atas dengan sengketa yang terjadi pada putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg. Pembeli di dalam putusan tersebut yaitu Penggugat, memiliki prestasi untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang telah diperjanjikan di dalam perjanjian. Prestasi pembeli untuk yang melakukan pembayaran pada fakta persidangan sudah dilakukan oleh Penggugat sebagai pembeli. Bukti yang dilampirkan oleh Penggugat, yaitu bukti P – 4 mengenai Laporan Transaksi berdasarkan Account Number dari Bank OCBC NISP Syariah, Rekening Nomor : 008810015647, atas nama WIDIANTO,S.Kom, dalam hal ini Penggugat dan bukti P – 5 yaitu Formulir Pemindahbukuan dari Bank OCBC NISP Syariah Semarang tanggal 25 April 2017 dengan nilai Nominal sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari Rekening Nomor : 008810015647, atas nama WIDIANTO,S.Kom (Penggugat) ke Rekening Nomor : 008810016975, atas nama AGUS WIHARTO (Tergugat I) untuk pembayaran pelunasan pembelian tanah dan bangunan di Jalan Sawi Raya No.15-17 Semarang ; membuktikan bahwa telah terjadi transaksi pemindahbukuan untuk PLNSN (pelunasan) tanah dan bangunan di Jalan Sawi Raya No.15-17, sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang juga dapat penulis artikan sebagai bukti pemenuhan prestasi atau kewajiban Penggugat sebagai pembeli. Hal serupa juga disampaikan oleh hakim di dalam pertimbangannya, bahwa bukti-bukti yang telah penulis sampaikan dimaknai oleh hakim sebagai pembayaran atas objek jual beli yang dibayar lunas oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I pada tanggal 25 April 2017 sejumlah Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).

Kewajiban penjual, dalam hal ini Para Tergugat, untuk menyerahkan objek jual beli pada kasus di atas adalah menyerahkan barang dagangannya. Barang dagangan penjual, dalam hal ini sebidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1923, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 22 Desember 1995 No.11066/1995, luas ± 312 m², atas nama WIDIANTO (Penggugat), yang terletak setempat dikenal di Jalan Sawi Raya No.15-17, Kelurahan Sendangguwo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak. Penyerahan barang tidak bergerak seperti tanah memerlukan pemindahan secara yuridis serta penyerahan nyata. Penyerahan tanah diatur pada ayat (1) Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Penyerahan secara yuridis dalam hal tanah, seperti yang disebutkan di atas, faktanya sudah dilakukan seperti yang terbukti di dalam bukti P – 1 yaitu bukti dokumen Akta Jual Beli Nomor : 96/2017 pada tanggal 25 April 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Suyanto,SH, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Daerah Kerja Kota Semarang serta bukti P –2 yaitu bukti dokumen Sertipikat Hak Milik No.1923/Sendangguwo, diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 22 Desember 1995, No.11066/1995, luas 312 m², atas nama WIDIANTO,



dalam hal ini Pembeli serta Penggugat. Hal serupa juga disampaikan oleh hakim di dalam pertimbangannya.

Pertanyaan yang muncul selanjutnya adalah, apakah penjual telah melakukan pemenuhan prestasi yaitu menyerahkan barang dagangannya secara sempurna kepada pembeli? Penulis, untuk menjawab pertanyaan ini menelusuri lebih lanjut mengenai prestasi dalam hal penyerahan barang di dalam perjanjian jual beli. Penyerahan barang jual beli yang berbentuk barang tidak bergerak menurut M. Yahya Harahap, selain penyerahan secara yuridis, diperlukan juga penyerahan nyata agar penyerahan menjadi sempurna.²¹ Penulis pun mengaitkan dengan perbuatan Para Tergugat dengan penjelasan sebelumnya yang kemudian jika disimpulkan adalah Para Tergugat sebagai penjual belum menyerahkan barang dagangannya secara sempurna kepada Penggugat sebagai pembeli. Penyerahan tidak sempurna yang dilakukan oleh Para Penggugat disebabkan karena belum diserahkannya rumah sebagai objek jual beli secara nyata kepada Pembeli. Penyerahan secara nyata dengan bentuk pengosongan dan meninggalkan rumah yang telah diperjualbelikan oleh penjual adalah juga sebuah prestasi, walaupun penyerahan benda tidak bergerak pada dasarnya adalah dengan cara penyerahan secara yuridis. Pernyataan demikian, penulis sampaikan oleh sebab prestasi bukan hanyalah berasal dari apa yang diperjanjikan oleh para pihak, namun juga kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, sifat, dan undang-undang. Sejalan dengan apa yang tertulis sebelumnya, M. Yahya Harahap mengatakan bahwa:²²

“Kewajiban debitor yang lain dapat juga dilihat menurut tujuan (*strekking*) dari dan sifat. Hal ini sesuai dengan apa yang ditentukan dalam beberapa pasal, antara lain Pasal 1348 yang berbunyi sebagai berikut: isi persetujuan harus disimpulkan sedemikian rupa sehingga sesuai dengan maksud tujuan perjanjian. Pendapat tersebut sesuai juga dilihat kita lihat dalam keputusan Mahkamah Agung tanggal 9-11-1976 No. 1246K/Sip/1974 yang menyimpulkan: Pelaksanaan suatu perjanjian tidak dapat didasarkan semata-mata atas kata-kata dalam perjanjian tersebut. Tetapi juga berdasar sifat objek persetujuan serta tujuan pemakaian yang ditentukan dalam perjanjian (*bestending en gebruijkelijk beding*). Demikian juga Pasal 1339, perjanjian tidak hanya mengikat sesuai dengan napa yang disebut secara tegas, tetapi juga segala apa yang diharuskan menurut sifat, kepatutan dan undang-undang”

Perbuatan Para Tergugat sebagai penjual dengan tidak melakukan penyerahan dan mengosongkan rumah untuk kepentingan pembeli yang telah melakukan pembayaran adalah tidak melakukan prestasi. Tidak melakukan prestasi atau kewajiban kontraktual oleh penjual disebut juga sebagai wanprestasi. Wanprestasi atau cedera janji ialah kegagalan untuk memenuhi prestasi. Prestasi seperti yang disebutkan di atas adalah kewajiban yang harus dipenuhi pihak yang telah melakukan kesepakatan di

²¹ Ibid. hlm 10

²² Ibid. hlm 57



dalam perjanjian. Pemenuhan dari prestasi adalah inti dari suatu perjanjian atau kontrak. Debitor dalam kasus tertentu mungkin saja tidak melakukan prestasi, Tidak dilakukannya prestasi seperti yang disebut sebelumnya dimungkinkan karena dua alasan yaitu:

1. Tidak dilakukan prestasi sebab kesalahan debitor baik karena kesengajaan maupun kelalaian
2. Karena keadaan memaksa, yaitu terjadi sesuatu yang ada di luar kemampuan debitor dimana debitor tidak bersalah

Debitor, apabila tidak terpenuhi prestasi disebabkan oleh debitor melakukan kesalahan baik karena kelalaian maupun kesengajaan dan dalam hal dapat dipersalahkan kepada debitor maka disebut sebagai perbuatan wanprestasi. Secara umum, wanprestasi artinya debitor tidak melaksanakan kewajiban yang timbul dari perikatan. Secara khusus wanprestasi mengarah sebagai pelanggaran kewajiban kesepakatan, dengan perkataan lain wanprestasi bermakna bahwa debitor tidak melaksanakan kewajibannya yang lahir karena kontrak atau perjanjian.

Penggugat dan Para Tergugat, dengan bukti Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 96/2017 tanggal 25 April 2017, dibuat dihadapan Suyanto S.H., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Semarang, telah membuat suatu perjanjian yang dimana Penggugat memiliki kewajiban untuk membayarkan sejumlah uang dan Para Tergugat akan menyerahkan objek jual beli. Para Tergugat di dalam fakta persidangan tidak menyerahkan objek jual beli. Berdasarkan penjabaran di atas, penulis berpendapat bahwa hakim seharusnya mengkualifikasikan perbuatan Para Tergugat sebagai tindakan wanprestasi.

Hakim dilain sisi memutuskan bahwa Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum yang diatur di Pasal 1365 KUH Perdata. Definisi dari perbuatan melawan hukum secara hemat dapat disimpulkan sebagai perbuatan yang melanggar dan/atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang berbuat atau tidak berbuat, hak-hak subjektif dari orang lain atau bertentangan dengan kesucilaan, kepatutan, atau kepatantasan dalam lalu lintas pergaulan.²³

Kesusilaan dan kepatutan disini sudah dimasukkan dalam lingkungan hukum. Kekhawatiran yang timbul adalah dengan penafsiran yang luas daripada definisi di atas sehingga menurut Arrest 1919 bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum jika salah satu dari di bawah ini terpenuhi:²⁴

1. Melanggar hak orang lain, yang dimaksud dengan melanggar hak lain adalah melanggar hak subjektif orang lain. Hak subjektif disini dimaknai sebagai wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya. Hak-hak yang diakui yurisprudensi adalah yang pertama, hak perorangan seperti kebebasan, kehormatam dan nama baik, dan yang kedua adalah hak atas kekayaan seperti hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

²³ Purwahid Patrik, Op Cit. hlm 80

²⁴ Achmad Busro, Op Cit. hlm 122



2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat yang diartikan sebagai sebuah kewajiban yang dilekatkan pada hukum, baik tertulis ataupun tidak tertulis. Kewajiban hukum disini adalah kewajiban menurut undang-undang yang termasuk juga dalam kategori pidana seperti pidana pencurian, penggelapan, penipuan, serta penggelapan.
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang dijelaskan dengan norma-norma moral yang diakui masyarakat
4. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalulintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain. Penjelasan dalam hal ini ialah bahwa manusia merupakan makhluk yang tidak terlepas dari kehidupan manusia lainnya atau masyarakat dan oleh sebab itu perlu memperhatikan kepentingan dari sesamanya dan mengikuti apa yang dianggap layak dan patut oleh masyarakat. Sesuatu dapat dianggap bertentangan dengan kepatutan jika perbuatannya sangat merugikan orang lain tanpa pertimbangan yang layak dan perbuatannya tidak berguna, yang pada akhirnya menimbulkan bahaya terhadap orang lain, di mana menurut masyarakat yang normal hal tersebut perlu diperhatikan.

Memperhatikan perbuatan melawan hukum dengan makna yang dijelaskan di atas, terlihat bahwa lingkup perbuatan melawan hukum mirip dengan cakupan perbuatan wanprestasi, terdapat persamaan-persamaan unsur diantara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum seperti:²⁵

1. Perbuatan. Perbuatan pada wanprestasi sama seperti perbuatan melawan hukum yaitu mencakup perbuatan positif dan perbuatan negative
 2. Melawan Hukum. Melawan hukum pada wanprestasi adalah tidak dilakukannya kewajiban atau prestasi. Prestasi juga mencakup undang-undang serta kepatutan dan kebiasaan
 3. Kesalahan. Melawan hukum pada wanprestasi harus berasal dari kesalahan debitur dalam menjalankan kewajibannya di dalam perjanjian
 4. Kerugian. Wanprestasi dilakukan oleh debitur harus menciptakan debitur menderita kerugian yang dapat berupa biaya atau kerugian yang menimpa kreditor
- Pakar hukum menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum memiliki dua makna yaitu:²⁶
- a) Perbuatan melawan hukum arti luas, mencakup bentuk wanprestasi terhadap bentuk perikatan atau kewajiban yang dibebankan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang disampaikan dalam Pasal 1236, 1239, 1240, dan 1242 KUH Perdata.
 - b) Perbuatan melawan hukum secara arti sempit, yang diatur pada Pasal 1365 sampai 1380 KUH Perdata.

²⁵ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*

²⁶ Gunawan Widjaja and Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005). Hlm 95



Perbuatan melawan hukum jika dilihat dari penuturan di atas dekat dengan wanprestasi, namun keduanya adalah hal yang berbeda. Perbuatan yang tidak melaksanakan kewajiban yang timbul dari perjanjian atau kewajiban perjanjian tidak dapat dimasukkan dalam pengertian perbuatan melawan hukum. Perikatan karena undang-undang yang meliputi perbuatan melawan hukum berada dilain sisi daripada perikatan yang disebabkan oleh perjanjian. Dua hal tersebut adalah hal yang berbeda. Argumentasi penulis dikuatkan oleh pendapat Asser – Rutten yang menyatakan bahwa melakukan wanprestasi adalah bagian yang lebih spesifik daripada perbuatan melawan hukum, artinya berlaku lah prinsip *lex specialis derogate legi generali*.²⁷ Selanjutnya apabila dalam hubungan hukum terdapat pelanggaran perjanjian atau kontraktual perlu dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi dimana wanprestasi merupakan perbuatan yang lebih spesifik atau khusus mengesampingkan hukum yang bersifat umum dalam hal ini perbuatan melawan hukum.²⁸

B. Tuntutan Ganti Rugi Dalam Hal Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pertimbangan Hakim Pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg

Kerugian adalah salah satu dari beberapa unsur perbuatan melawan hukum. Adanya kerugian merupakan salah satu syarat yang dapat menentukan bahwa suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUH Perdata telah menyatakan bahwa siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum maka kepadanya diwajibkan untuk mengganti kerugian atas perbuatan tersebut. Ganti kerugian di dalam perbuatan melawan hukum sejatinya tidak memiliki pengaturam yang jelas di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, namun prinsip ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum dimaksudkan untuk mengembalikan keadaan semula sebelum terjadinya kerugian.²⁹

Kerugian yang timbul sebab perbuatan melawaan hukum dapat merupakan kerugian yang berbentuk kekayaan atau material dan dapat berupa idiil atau immaterial. Kerugian dalam hal material meliputi kerugian nyata diderita dan keuntungan yang diharapkan. Untuk menentukan jumlah ganti kerugian, wajib dengan suatu harga atau nilai tertentu dan pada dasarnya bahwa yang dirugikan harus dikembalikan seperti keadaan semula maupun menerima keuntungan yang seharusnya dapat dinikmati oleh korban. Pihak korban yang merasakan kerugian pada dasarnya harus membuat perincian atau perhitungan secara matematis mengenai kerugian apa saja yang ia alami. Dalam hal kerugian immateriil yang didasarkan pada Pasal 1371 KUH Perdata. Kerugian immateriil juga adalah pemberian uang yang jumlahnya tidak dapat diperhitungkan tetapi lebih kepada kebijaksanaan hakim dalam menerapkan syarat bahwa jumlah ganti rugi haruslah wajar. Prinsip gant rugi pada perbuatan melawan

²⁷ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.* Hlm 319

²⁸ Ibid.

²⁹ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.* Hlm 312



hukum ditujukan untuk memulihkan kepada keadaan semula sebelum terjadinya kerugian karena perbuatan melawan hukum (*restitutio in intergrum*). Gugatan pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:³⁰

1. Berbentuk uang (dimungkinkan dengan uang paksa)
2. Mengembalikan kepada keadaan semula
3. Larangan dalam hal mengulangi perbuatan yang telah diperbuat
4. Dapat meminta putusan hakim untuk diputus sebagai perbuatan melawan hukum
5. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum
6. Pengumuman di media elektronik maupun massa telah melakukan perbuatan melawan hukum

Korban perbuatan melawan hukum yang merasakan kerugian berwenang dalam mengajukan tuntutan di pengadilan agar pengadilan menyatakan bahwa perbuatan perlaku yang menyebabkan kerugian merupakan perbuatan melawan hukum. Korban juga dapat menuntut agar pengadilan menjatuhkan putusan pelarangan pengulangan perbuatan melawan hukum lagi di masa yang akan datang. Larangan ini mungkin saja dimintakan di muka pengadilan apabila perbuatan melawan hukum tersebut merupakan sebuah rencana.³¹ Tuntutan diatas diajukan secara kumulatif beberapa tuntutan sekaligus dengan syarat bahwa pembayaran ganti kerugian tidak dapat berupa dua jenis ganti rugi kerugian sekaligus secara bersamaan seperti ganti kerugian uang dengan pengembalian keadaan seperti semula. Ganti rugi berupa uang di dalam perbuatan melawan hukum dapat dibedakan atas tiga bentuk yaitu:³²

1. Ganti rugi nominal

Ganti rugi nominal diberikan jika terjadi perbuatan melawan hukum yang serius, seperti yang mengandung unsur kesengajaan, oleh sebab itu maka kepada korban yang merasakan kerugian dapat diberikan sejumlah uang sesuai dengan rasa keadilan

2. Ganti rugi kompensasi atau aktual

Ganti rugi kompensasi adalah ganti rugi yang pembayaran kepada korban atas sebesar kerugian yang benar telah dialami. Ganti rugi aktual dapat diterima terhadap kerugian seperti kerugian finansial, seperti biaya berobat maupun hilang mata pencaharian, kerugian penderitaan fisik, seperti luka, dan kerugian penderitaan mental, seperti rasa malu dan stress

3. Ganti rugi penghukuman

Ganti rugi ini adalah suatu bentuk ganti kerugian dalam jumlah yang besar, melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya dirasakan oleh korban. Ganti rugi ini juga biasa disebut dengan uang cerdik. Besarnya jumlah ganti rugi ini dimaksudkan untuk menghukum pelaku perbuatan melawan hukum. Ganti rugi ini banyak diterapkan pada kesengajaan berat seperti penganiayaan.

Penggugat di dalam petitum gugatan menyatakan bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat telah mengalami

³⁰ Achmad Busro, *Op. Cit.*, Hlm 120

³¹ R. Setiawan, *Op. Cit.*

³² Munir Fuadi, *Op. Cit.*



kerugian baik secara materiil dan Immateriil yang secara total uang adalah sebesar Rp 515.000.000,00 (lima ratus lima belas juta rupiah) dengan perincian yang disebutkan oleh Penggugat sebagai berikut:

a. Kerugian materiil: bangunan rumah tempat tinggal yang menjadi objek sengketa jika disewakan tiap bulannya akan laku sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah), sehingga terhitung sejak bulan Januari 2019 hingga gugatan diajukan adalah total 3 bulan sama dengan 3 bulan X Rp 5.000.000,00 sebesar = Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)

b. Kerugian immateriil: dengan ditempatinya objek sengketa yaitu rumah milik oleh Para Tergugat, Penggugat merasa batinnya tertekan serta terganggu dalam menjalankan pekerjaannya yang ditaksir dan ditetapkan dengan nilai uang sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

Penggugat juga, menuntut ganti rugi setiap bulannya sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya terhitung setelah gugatan diajukan yaitu bulan April 2019 hingga Para Tergugat menyerahkan objek sengketa. Penggugat dalam hal tuntutan pengganti kerugian pada putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg merasa telah mendapatkan kerugian secara materiil dan immaterial. Kerugian materiil yang dirasakan oleh Penggugat adalah kerugian dari keuntungan yang seharusnya di peroleh dan kerugian immateriil adalah gangguan atau tekanan batin yang dirasakan oleh Penggugat. Permintaan pengganti kerugian dengan bentuk nominal uang seperti yang dituntut oleh Penggugat di atas memang dimungkinkan. Melihat dari bentuk penggantian kerugian pada perbuatan melawan hukum di atas maka penulis dapat melihat bahwa Penggugat menggugat ganti kerugian kepada Tergugat dalam bentuk uang dan diputus oleh pengadilan bahwa telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Hakim di dalam putusan dan pertimbangannya, namun, menolak bahwa tuntutan yang dimintakan oleh Penggugat dalam hal ganti kerugian materiil dan imateriil karena, tidak dibuktikan oleh Penggugat dengan alat-alat bukti yang sah dipersidangan dan oleh karena tidak dibuktikan dengan alat-alat bukti yang sah dipersidangan maka tuntutan tersebut ditolak oleh hakim. Alat-alat bukti sah yang disebutkan oleh hakim pada putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg diatur pada Pasal 164 HIR yaitu

1. Surat/tulisan (Pasal 165 HIR)
2. Kesaksian (Pasal 139-168 HIR)
3. Persangkaan (Pasal 173 HIR)
4. Pengakuan (Pasal 174-175 HIR)
5. Sumpah (Pasal 155, 156, 177 HIR)

Bagi penulis, dengan analisa yang sudah dijabarkan sebelumnya di atas, putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg seharusnya dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi. Ganti kerugian pada perbuatan wanprestasi jelas berbeda dengan aturan ganti kerugian pada perbuatan melawan hukum. Akibat daripada wanprestasi ialah debitur harus membayar ganti kerugian yang telah disebabkan dan telah diderita oleh pihak yang dirugikan dalam hal ini kreditur



sebagaimana diatur pada Pasal 1234 KUH Perdata, Kreditur dapat meminta pembatalan atau putusnya perjanjian, dan benda yang dijadikan objek perikatan menjadi kewajiban dari debitur. Ganti rugi dalam wanprestasi hanya mengenal penggantian dengan uang.³³ Kerugian terdiri dari dua unsur yaitu kerugian yang nyata diderita seperti biaya dan rugi, serta keuntungan yang tidak diperoleh seperti bunga. Lebih lanjut dalam mengganti kerugian di dalam wanprestasi dapat dijelaskan dalam bentuk sebagai berikut:

1. Biaya (*konsten*)

Biaya yang dimaksud ini adalah semua pengeluaran atau ongkos yang telah secara riil dikeluarkan oleh pihak dalam perjanjian.

2. Rugi atau kerugian (*schade*)

Kerugian yang dimaksud di sini adalah kerugian yang secara nyata derita menimpa harta secara benda dari kreditor

3. Bunga (*intresten*)

Bunga adalah kerugian terhadap hilangnya keuntungan kreditor yang diharapkan atau dapat didapatkan bilamana debitur tidak melakukan perbuatan wanprestasi.

Jumlah dari ganti rugi sejatinya dapat ditentukan sendiri oleh para pihak sesuai dengan Pasal 1249 KUH Perdata. Ganti rugi pada wanprestasi pada Pasal 1250 KUH Perdata mengenai bunga diatur yaitu bunga yang moratoir berdasar St. 1848-22 bunganya 6% setahun dan kalau para pihak tidak menentukan jumlah pengganti kerugian dan Undang-undang secara tegas juga tidak menentukan maka jumlah pengganti kerugian ditentukan sedemikian rupa sehingga kekayaan dari kreditor harus sama seperti jika debitur telah melaksanakan kewajibannya secara sempurna.³⁴

Ganti kerugian dalam hal wanprestasi memiliki syarat yang ditentukan oleh Pasa 1247 dan 1248 KUH Perdata yaitu kerugian yang dapat diduga lebih dulu atau seharusnya dapat diduga lebih dulu pada waktu perikatan timbul, dan kerugian yang merupakan akibat langsung dan seketika dari wanprestasi. Ganti rugi pada wanprestasi jug terdapat pembatasan-pembatasan terhadap ganti kerugian berupa kerugian harus dapat diduga terlebih dahulu dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, kemudian apabila kerugian yang timbul disebabkan oleh wanprestasi dan kesalahan dari Kreditur maka Debitur wajib mengganti kerugian Sebagian, terakhir yaitu kerugian wajib untuk membatasi kerugian itu selama terdapat kemungkinan-kemungkinan yang dapat diharapkan.

Memahami penjabaran di atas, penulis berpendapat bahwa ganti kerugian pada Putusan Nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg seharusnya mengikuti unsur dan pengaturan ganti kerugian pada wanprestasi. Prinsip pada ganti kerugian wanprestasi berbeda dengan prinsip ganti kerugian pada perbuatan melawan hukum. Prinsip ganti kerugian pada perbuatan melawan hukum adalah ditujukan untuk memulihkan kepada keadaan semula sebelum terjadinya kerugian karena perbuatan melawan hukum atau dalam kata lain juga dikembalikan kepada keadaan semula sedangkan dalam hal wanprestasi,

³³ Purwahid Patrik, Op Cit. hlm 14

³⁴ Ibid.



prinsipnya ialah yang dapat dituntut didasarkan pada prinsip ganti kerugian andai debitor tidak melakukan wanprestasi. Bahkan, ganti rugi karena wanprestasi sudah dapat ditentukan pada waktu kontrak dibuat dengan adanya ketentuan atau klausul di dalam kontrak yang menentukan sanksi kepada debitor antai lalai dalam melaksanakan kewajiban.³⁵ Penggugat dalam gugatannya yang menyampaikan gugatan ganti kerugian dalam hal kerugian immateriil seharusnya akan mendapatkan keuntungan yang lebih jika menggugat perbuatan wanprestasi kepada tergugat, hal ini didasarkan dengan alasan bahwa kerugian immaterial yang dirasakan adalah kerugian yang harusnya di dapatkan yaitu bangunan rumah tempat tinggal yang menjadi objek sengketa jika disewakan tiap bulannya akan laku sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah), sehingga terhitung sejak bulan Januari 2019 hingga gugatan diajukan adalah total 3 bulan sama dengan 3 bulan X Rp 5.000.000,00 sebesar = Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Kerugian seperti yang disampaikan sebelumnya akan lebih sesuai dengan prinsip gugatan ganti kerugian wanprestasi.

Penulis berpendapat bahwa keuntungan dalam hal gugatan ganti rugi akan lebih dirasakan oleh Penggugat jika mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan wanprestasi oleh sebab alat bukti yang sah lebih mudah dilampirkan dan diberikan oleh Penggugat di dalam persidangan seperti Akta Jual beli, bukti pendaftaran tanah atau balik nama, ongkos atau biaya serta keuntungan yang harusnya didapatkan jika rumah sebagai objek sengketa diserahkan oleh Tergugat.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Pertimbangan hakim di dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat dengan tidak mengosongkan dan menyerahkan rumah kepada Penggugat adalah sebuah perbuatan melawan hukum. Hakim pertimbangannya bahwa yang menjadi pokok sengketa didalam perkara di atas adalah, apakah benar sudah terjadi jual beli atas objek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat. Hakim berdasarkan bukti-bukti yang sudah dihadirkan oleh Penggugat menyimpulkan bahwa dibuktikan telah terjadi jual beli secara sah atas objek sengketa yaitu bangunan rumah tempat tinggal, jual beli tersebut di atas adalah sah karena selain memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian, juga memenuhi ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang. Hakim juga berpendapat di dalam pertimbangannya yaitu, terbukti bahwa obyek sengketa adalah sah milik Penggugat, dan Penggugat menyatakan bahwa para Tergugat harus mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat, sebagaimana somasi Penggugat kepada para Tergugat. Hakim menyatakan, perbuatan Para Tergugat yang tidak mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dalam hal ini rumah kepada Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang merugikan Penggugat. Putusan hakim pada putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg bahwa Para Tergugat sebagai Penjual telah

³⁵ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, Hlm 312



melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menyerahkan barang dagangannya dalam hal ini rumah kepada Penggugat yaitu pembeli adalah tidak tepat. Sengketa pada putusan Pengadilan Semarang Nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg dengan tidak diserahkannya rumah pada faktanya, didasarkan pada perjanjian jual beli di antara Penggugat dan Para Tergugat. Para Tergugat sebagai penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang dagangannya secara yuridis dan nyata. Perbuatan Para Tergugat sebagai penjual dengan tidak melakukan penyerahan secara nyata dan mengosongkan rumah untuk kepentingan pembeli yang telah melakukan pembayaran seharusnya dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi oleh sebab tidak dilakukannya kewajiban sebagai penjual.

Tuntutan ganti kerugian pada putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg adalah tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagai berikut: Penggugat di dalam petitum gugatan menyatakan bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materiil dan Immateriil yang secara total uang adalah sebesar Rp 515.000.000,00 (lima ratus lima belas juta rupiah) dengan perincian yang disebutkan oleh Penggugat yaitu, kerugian materiil bangunan rumah tempat tinggal yang menjadi objek sengketa jika disewakan tiap bulannya akan laku sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah), sehingga terhitung sejak bulan Januari 2019 hingga gugatan diajukan adalah total 3 bulan sama dengan 3 bulan X Rp 5.000.000,00 sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan kerugian immateriil: dengan ditempatinya objek sengketa yaitu rumah milik oleh Para Tergugat, Penggugat merasa batinnya tertekan serta terganggu dalam menjalankan pekerjaannya yang ditaksir dan ditetapkan dengan nilai uang sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) Penggugat di dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg merasa bahwa telah timbul kerugian materiil dan immateriil atas perbuatan Para Tergugat. Tuntutan Penggugat mengenai ganti kerugian dalam bentuk uang ditolak oleh hakim atas dasar tidak bisa dibuktikan bukti-bukti yang sah. Ganti rugi pada perbuatan melawan hukum berbeda dengan ganti rugi pada wanprestasi, ganti rugi pada wanprestasi hanya mengenal penggantian dengan uang. Kerugian terdiri dari dua unsur yaitu kerugian yang nyata diderita seperti biaya dan rugi, serta keuntungan yang tidak diperoleh seperti bunga. Penulis berpendapat bahwa ganti kerugian pada Putusan Nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg seharusnya mengikuti unsur dan pengaturan ganti kerugian pada wanprestasi. Prinsip pada ganti kerugian wanprestasi berbeda dengan prinsip ganti kerugian pada perbuatan melawan hukum. Prinsip ganti kerugian pada perbuatan melawan hukum adalah ditujukan untuk memulihkan kepada keadaan semula sebelum terjadinya kerugian karena perbuatan melawan hukum atau dalam kata lain juga dikembalikan kepada keadaan semula sedangkan dalam hal wanprestasi, prinsipnya ialah yang dapat dituntut didasarkan pada prinsip ganti kerugian andai debitur tidak melakukan wanprestasi.

Hendaknya hakim di dalam menentukan putusan memiliki tolak ukur yang jelas dalam menentukan batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Pengadilan



hendaknya melihat fakta-fakta secara lebih cermat mengenai asal-usul hubungan hukum yang terjadi di antara para pihak agar dapat membedakan perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Pihak manapun yang merasa telah menjadi korban dari perbuatan melawan hukum, dan akan menuntut ganti kerugian atas perbuatan tersebut ke pengadilan hendaknya dapat membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan melawan dan dapat memberikan bukti yang sah.

V. Daftar Pustaka

Buku

- Adolf, Hualua. Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional. Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Arikunto, Suharsimi. Manajemen Penelitian. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Bakarbesy, Leonara, and Ghasam Anand. Buku Ajar Hukum Perikatan. Cetakan 1. Sidoarjo: Zifatama Jawa, 2018.
- Basiang, Martin. The Contemporary Law Dictionary. Indonesia: Red & White Publishing, 2009.
- Burhannudin, S. Hukum Kontrak Syariah. Yogyakarta: BPFE, 2009.
- Busro, Achmad. Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata. Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011.
- Darus Badruzaman, Mariam. Kompilasi Hukum Perikatan. Cet 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Djojodirjo, M.A. Moegni. Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014.
- Fajar, Mukti, and Yulianto Achmad. Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Fuadi, Munir. Perbuatan Melawan Hukum. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.
- Harahap, M. Yahya. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Cetakan II. Bandung: Penerbit Alumni, 2020.
- Hartini, Rahayu. Hukum Komersial. Malang: UPT Penerbitan Universitas Muhammadiyah, 2007.
- HS, Salim. Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Isnaeni, Moch. Perjanjian Jual Beli,. Bandung: Refika Aditama, 2016.



- Khairandy, Ridwan. Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama). Cetakan Pe. FH UII Press, 2013.
- Mahmud Marzuki, Peter. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Miru, Ahmadi. Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak. Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018.
- Patrik, Purwahid. Dasar-Dasar Hukum Perikatan. 1st ed. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- R Saliman, Abdul. Esensi Hukum Bisnis Indonesia. Jakarta: Kencana, 2004.
- S. Meliala, Djaja. Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W. Bandung: Nuansa Aulia, 2014.
- Satrio, J. Hukum Perikatan. Bandung: Alumni, 1999.
- Setiawan, R. Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Cet.2. Bandung: Binacipta, 1979.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press, 1984.
- Subekti, R, and R Tjitrosudibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: Balai Pustaka, 2004.
- Sugono, Bambang. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: PT Rajawali Pers, 2003.
- Suteki, and Galang Taufani. Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, Dan Praktik). Depok: Rajawali Pers, 2018.
- Teguh Pangestu, Muhammad. Pokok-Pokok Hukum Kontrak. Makassar: CV. Social Politic Genius, 2019.
- Widjaja, Gunawan, and Kartini Muljadi. Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Yahanan, Annalisa, Muhammad Syaifuddin, and Yunial Laili Mutiari. Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten. Malang: Tunggal Mandiri, 2009.

JURNAL

- Hasbi Assidiqi, Faisal. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Konsinyasi Dihubungkan Dengan Buku Ke Tiga KUH Perdata Tentang Perikatan (Studi Kasus Wanprestasi Antara Supplier Dan Distro Lavayette).” Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, 2017.



- Jati, Wahyu Hidayat. "Tinjauan Tentang Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Gugatan Ganti Kerugian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Sengketa Perdata Nomor :64/Pdt.G/1990/PN.Klt)." Universitas Sebelas Maret, 2011.
- Rori, Handri. "Analisis Penerapan Tax Planning Atas Pajak Penghasilan Badan." Jurnal EMBA 1, no. 3 Juni 2013 (2013): 410–18.
- Suhendro. "Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kontrak Di Indonesia." Program Doktor (S-3) Ilmu Hukum Program Pascasarjan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 53, no. 9 (2014): 1689–99.
- Umardani, Mohamad Kharis. "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur'an- Hadist) Secara Tidak Tunai." Journal Of Islamic Law Studies, Sharia Journal 3, no. 1 (2020): 16–35.
- Yuniyanti, Retno. "Tinjauan Hukum Mengenai Ganti Rugi Sebagai Pertanggung Jawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum." Universitas Indonesia, 2008.