

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN TANGGUNG  
RENTENG PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DINAS ANGGOTA TNI  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi  
Syarat-Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum

Oleh:

**DANDY HAMDHIKA**  
**NPM: 1806200318**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

# UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

## FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 29/SK/BAN-PT/Akred/PT/02/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20236 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
@ <https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : DANDY HAMDHIKA  
NPM : 1806200318  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN TANGGUNG  
RENTENG PEMBANGUNAN PERUMAHAN DINAS  
ANGGOTA TNI(Putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/  
Pd/2019)

PEMBIMBING : Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	PARAF
7/6/2022	Bimbingan proposal skripsi	<i>[Signature]</i>
9/6/2022	Revisi proposal skripsi	<i>[Signature]</i>
27/6/2022	Acc Proposal skripsi untuk diseminarkan	<i>[Signature]</i>
28/7/2022	Bimbingan skripsi revisi bab I latar belakang	<i>[Signature]</i>
6/8/2022	Bimbingan skripsi revisi bab II tinjauan pustaka	<i>[Signature]</i>
24/8/2022	Bimbingan skripsi : Pengaturan tulisan	<i>[Signature]</i>
29/8/2022	Bimbingan skripsi : Perbaikan tulisan	<i>[Signature]</i>
15/9/2022	Bedah buku	<i>[Signature]</i>
16/9/2022	Acc skripsi	<i>[Signature]</i>

Diketahui Dekan

(Dr. Faisal, S.H., M.Hum)

Dosen Pembimbing

(Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DANDY HAMDHIKA  
NPM : 1806200318  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN TANGGUNG  
RENTENG PEMBANGUNAN PERUMAHAN DINAS  
ANGGOTA TNI (Studi Putusan Mahkamah Agung RI  
Nomor 286 K/Pdt/2019)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, 17 September 2022

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, SH., M.Hum  
NIDN. 0111116301



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bias menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fumsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

**NAMA** : DANDY HAMDHIKA  
**NPM** : 1806200318  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN TANGGUNG  
RENTENG PEMBANGUNAN PERUMAHAN DINAS  
ANGGOTA TNI (Studi Putusan Mahkamah Agung RI  
Nomor 286 K/Pdt/2019)

**PENDAFTARAN** : 17 September 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

**Diketahui**  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

**PEMBIMBING**

  
**Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

  
**Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, SH., M.Hum**  
NIDN. 0111116301



FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

https://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id fumsuumsu umsmedan umsmedan umsmedan umsmedan

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Untuk menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, Tanggal 06 Oktober 2022, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DANDY HAMDHIKA
NPM : 1806200318
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN TANGGUNG
RENTENG PEMBANGUNAN PERUMAHAN DINAS
ANGGOTA TNI (Studi Putusan Mahkamah Agung RI
Nomor 286 K/Pdt/2019)

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

- 1. ERWIN ASMADI, S.H., M.H
2. MIRSA ASTUTI, S.H., M.H
3. Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, SH., M.Hum



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dilarang menyalin surat ini agar daebulkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Posat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
🌐 <https://fahum.umsu.ac.id> ✉ [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) 📘 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **DANDY HAMDHIKA**  
NPM : **1806200318**  
Program : **Strata – I**  
Fakultas : **Hukum**  
Program Studi : **Ilmu Hukum**  
Bagian : **Hukum Perdata**  
Judul Skripsi : **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN TANGGUNG  
RENTENG PEMBANGUNAN PERUMAHAN DINAS  
ANGGOTA TNI (STUDI Putusan Mahkamah Agung RI  
Nomor 286 K/Pdt/2019)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 17 September 2022

Saya yang menyatakan



**DANDY HAMDHIKA**

## ABSTRAK

### WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN TANGGUNG RENTENG PEMBANGUNAN PERUMAHAN DINAS ANGGOTA TNI (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)

DANDY HAMDHIKA

Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian merupakan fenomena yang sering terjadi dalam praktek. Banyak faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, bisa karena faktor kesalahan para pihak maupun di luar kesalahan para pihak. Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah bagaimana pengaturan prinsip tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan, bagaimana akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan, bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019.

Penulisan skripsi ini menggunakan metode telaah pustaka (*library research*). Jenis data penelitian ini adalah data sekunder dan disusun secara sistematis dan untuk mentelaah data-data sekunder menggunakan pendekatan yuridis normatif dan dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa pengaturan prinsip tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan adalah Pasal 1278 dan 1280 KUHPerdara. Gugatan tanggung renteng merupakan salah satu bentuk gugatan yang dapat digunakan dalam sengketa keperdataan yaitu apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi seperti dalam perjanjian pembangunan perumahan. Akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan, maka pihak yang dirugikan melakukan gugatan agar pihak yang menimbulkan kerugian untuk menyelesaikan pembayaran. Kerugian lain akibat wanprestasi yang tidak memenuhi perjanjian pembangunan perumahan mengakibatkan hilangnya keuntungan yang diharapkan jika tidak terjadi wanprestasi, sehingga pihak yang menimbulkan kerugian secara bersama-sama (tanggung renteng) harus membayar dan memberikan ganti kerugian atas keterlambatan dan kesengajaan tidak membayarkan sisa pembayaran yang telah disepakati. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019 adalah Dodi Kuswandi bertindak selaku Kepala Zidam IV/Diponegoro dan bukan dalam kapasitasnya sebagai pribadi, sehingga segala perbuatan yang berkaitan dengan perjanjian pengadaan material beton untuk pembangunan rumah dinas tersebut, dihubungkan dengan peruntukan bangunan untuk rumah dinas dan sumber dana pembangunan berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) tahun anggaran 2013, maka dengan sendirinya perjanjian yang dibuat oleh Dodi Kuswandi adalah selaku Kepala Zidam IV/Diponegoro bukan sebagai pribadi.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Perjanjian, Tanggung Renteng.

## KATA PENGANTAR



*Bismillahirrahmanirrahim.*

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Wanprestasi Dalam Perjanjian Tanggung Renteng Pembangunan Perumahan Dinas Anggota TNI (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M. Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum, selaku



Dosen Pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada Ayahanda dan Ibunda yang telah mengasih dan mendidik dengan curahan kasih sayang. Semoga Allah membalas kebaikannya. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan perannya, dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna sebagaimana layaknya karya manusia yang daif. Akan tetapi, Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan berfikir bagi setiap orang yang membacanya.

*Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh*

Medan, September 2022  
Penulis

**Dandy Hamdhika**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Faedah Penelitian .....	6
B. Tujuan Penelitian .....	7
C. Definisi Operasional .....	7
D. Keaslian Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian .....	10
1. Sifat penelitian .....	10
2. Sumber data .....	10
3. Alat pengumpulan data .....	11
4. Analisis data.....	11
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
A. Wanprestasi.....	12
B. Perjanjian .....	15
C. Tanggung Renteng dalam Perjanjian .....	28

<b>BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>32</b>
A. Pengaturan Tanggung Renteng Dalam Perjanjian Pembangunan Perumahan Dinas Anggota TNI.....	32
B. Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian Tanggung Renteng Pembangunan Perumahan .....	42
C. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019 .....	64
<b>BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>75</b>
A. Kesimpulan .....	75
B. Saran.....	76

**DAFTAR PUSTAKA.**

:

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia dalam mencapai kebutuhan hidupnya memerlukan kerjasama sehingga antara manusia yang satu dengan yang lainnya saling membutuhkan dan saling melibatkan diri untuk membuat suatu perikatan yang dibutuhkannya. Suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. “Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar”.<sup>1</sup>

Perjanjian dalam Islam disebut dengan *akad* yaitu pertalian antara *ijab* dan *kabul* sesuai dengan kehendak syariat (Allah dan Rasul-Nya) yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya. Perjanjian dalam Islam dijelaskan dalam Al-Qur’an Surat Ali Imron Ayat 76 “

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ٧٦

Artinya: (Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa

Perjanjian menurut ketentuan syariat Islam pada dasarnya tidak berbeda dengan ketentuan perjanjian yang diatur di dalam hukum positif yang berlaku di

---

<sup>1</sup>Agus Yudha Hernoko. 2018. *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, halaman 1.

Indonesia yang didasarkan pada aturan-aturan yang ditentukan dalam KUHPerduta. Secara yuridis, perjanjian adalah “suatu kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi sedangkan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi”<sup>2</sup> Akibat peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Menurut Pasal 1320 KUHPerduta bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, maka harus memenuhi syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak anatara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Cakap untuk membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1329 KUHPerduta adalah setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

---

<sup>2</sup>Salim HS. 2018. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 151.

3. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu adalah objek dari suatu perjanjian. Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu.

4. Suatu sebab yang halal.

Undang-undang tidak memberikan pengertian mengenai sebab (*causa*), tetapi menurut Yurisprudensi yang ditafsirkan dengan *causa* adalah isi atau maksud dari perjanjian. Pasal 1335 KUHPerdara, dinyatakan bahwa: suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat ditemui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdara) yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian ataupun karena Undang-Undang”. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Istilah hukum perjanjian dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah *contract* yang dalam praktik sering dianggap sama dengan istilah perjanjian. Bahkan dalam Bahasa Indonesia sudah sering dipergunakan istilah kontrak misalnya untuk sebutan kebebasan berkontrak, bukan kebebasan perjanjian dan bukan juga kebebasan berperutangan.<sup>3</sup>

Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Seseorang dengan membuat

---

<sup>3</sup> Munir Fuady. 2016. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 179.

perjanjian, maka pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri.

Setiap perikatan akan timbul hak dan kewajiban pada dua sisi. Maksudnya pada satu pihak ada hak untuk menuntut sesuatu dan dipihak lain menjadi kewajiban untuk memenuhinya. Sesuatu itu adalah prestasi yang merupakan hubungan hukum yang apabila tidak dipenuhi secara sukarela dapat dipaksakan bahkan melalui hakim.<sup>4</sup> Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati, maka terjadi pelanggaran perjanjian yang disebut dengan ingkar janji atau wanprestasi.

Wanprestasi dapat terjadi baik secara sengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa tidak melakukan prestasi tersebut. Wanprestasi yang terjadi akibat salah satu pihak di dalam perjanjian melakukan prestasi yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sangat rentan terjadi di dalam perjanjian yang dilakukan secara lisan, hal ini disebabkan karena tidak adanya alat bukti yang kuat untuk membuktikan bahwa perjanjian tersebut benar atau tidak, serta perjanjian yang dilakukan secara lisan hanya bergantung pada keterangan saksi-saksi yang hadir di saat terjadinya kesepakatan antara para pihak, sehingga membuat salah satu pihak dengan mudah melakukan wanprestasi.

---

<sup>4</sup> Titik Tri Wulan Tutik. 2017. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 200.

Kasus wanprestasi yang terjadi di dalam perjanjian akibat salah satu pihak melakukan prestasi yang tidak semestinya dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019. Terjadinya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak membawa konsekuensi hukum yaitu adanya tanggung jawab dari para pihak secara renteng akibat wanprestasi.

Para pihak dalam putusan ini adalah Edwin Liem sebagai penggugat melawan Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militer IV/ Diponegoro (tergugat I), Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militer IV/ Diponegoro cq Zidam Iv/Diponegoro (tergugat II), PT. Sedanan Rannutama (turut tergugat I), PT. Konusa Dwitama Karya (turut tergugat II), PT. Jafa Serly Pratama sebagai turut tergugat III.

Para tergugat telah ingkar janji/wanprestasi karena tidak dibayarnya kekurangan bayar sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) kepada penggugat, sehingga penggugat mengalami kerugian dalam hal keuntungan yang pasti diperoleh oleh penggugat sebesar 15% untuk setiap bulannya dari jumlah yang belum dibayar. Akibat perbuatan wanprestasi tersebut, maka para tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kepada penggugat. Dalam putusan kasasi tidak ada hukuman tanggung renteng yang dikabulkan.



Tanggung renteng akibat wanprestasi dalam perjanjian tersebut di atas maka akan diteliti dan dianalisis secara lebih mendalam, sehingga melakukan penelitian dengan judul "**Wanprestasi Dalam Perjanjian Tanggung Renteng Pembangunan Perumahan Dinas Anggota TNI (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)**"

### **1. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Bagaimana pengaturan tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan Dinas Anggota TNI?
- b. Bagaimana akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan?
- c. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019?

### **2. Faedah Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis sebagai bahan kajian bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan serta dapat dijadikan *referensi* bagi penelitian selanjutnya mengenai wanprestasi dalam perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan.
- b. Secara praktis sebagai bahan kajian bagi masyarakat dan khususnya untuk penulis sendiri tentang wanprestasi dalam perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan.

## B. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan Dinas Anggota TNI.
2. Untuk mengetahui akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019.

## C. Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Wanprestasi adalah pelanggaran hak-hak kontraktual yang menimbulkan kewajiban ganti rugi. Apabila seseorang telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian, maka kewajiban pihak tersebut untuk melaksanakan atau mentaatinya. Apabila dia tidak memenuhi kewajiban seperti yang diperjanjikan, maka dia dikatakan wanprestasi. Atas wanprestasi tersebut dapat menuntut: pemenuhan perikatan, pemenuhan perikatan dan ganti rugi, ganti rugi, pembatalan persetujuan timbal balik, pembatalan perikatan dan ganti rugi.<sup>5</sup>
2. Perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua piha atau lebih tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat secara bersama”.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup>Masitah Pohan, “Penggunaan Cek dan Giro dalam Transaksi Bisnis yang Menimbulkan Kerugian Perdata”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 1 Issue 2, Years 2020, halaman 130.

<sup>6</sup>Sudarsono. 2016. *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, halaman 355.

3. Tanggung renteng adalah memikul, menjamin, menyatakan ketersediaan untuk membayar utang orang lain bila orang tersebut tidak menepati janjinya. Sedangkan kata renteng berarti, rangkaian, untaian.<sup>7</sup> Makna tanggung jawab tanggung renteng ditemukan dalam Pasal 1278 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: "Suatu perikatan tanggung-menanggung atau perikatan tanggung renteng terjadi antara beberapa kreditur, jika dalam bukti persetujuan secara tegas kepada masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh utang, sedangkan pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang di antara mereka, membebaskan debitur, meskipun perikatan itu menurut sifatnya dapat dipecah dan dibagi antara para kreditur tadi."

#### **D. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan pemeriksaan yang telah dilakukan oleh peneliti di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian tentang "Wanprestasi Dalam Perjanjian Tanggung Renteng Pembangunan Perumahan Dinas Anggota TNI (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)" belum pernah dilakukan penelitian. Peneliti mencantumkan karya tulis ilmiah yang temanya hampir sama dengan judul penelitian di atas, tetapi memiliki perbedaan dalam perumusan masalah yang dibahas yaitu:

1. Giska Matahari Gegana, Nim: 0706277705, Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Kekhususan Hukum Perdata Tahun 2011, yang berjudul

---

<sup>7</sup>Paulus Tomy Prihwaskito. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard PT. Kawasan Berikat Nusantara Perero (Studi Putusan MA No. 116 PK/Pdt/2015)", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 5 Nomor 4 Tahun 2016, halaman 1.

“Penerapan Prinsip Tanggung Renteng Dalam Hal Kreditur Melakukan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Sindikasi”. Skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang membahas tentang akibat hukum apabila kreditur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit sindikasi (*sindycated loan agreement*) serta pengaturan ganti rugi dalam hal kreditur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit sindikasi dalam kaitannya dengan prinsip tanggung renteng dalam suatu perjanjian.

2. Djoko Purnomo, NPM: 08400234, Mahasiswa Fakultas Hukum Unniversitas muhammadiyah Malang, tahun 2013 yang berjudul “Analisis Yuridis Pemutusan Sepihak Kontrak Kerja Kontruksi Akibat Wanprestasi”, skripsi ini merupakan penelitian normatif yang meneliti dan melihat bentuk aturan undang-undang kemudian membandingkan fakta dilapangan mengenai pemutusan kontrak kerja kontruksi akibat wanprestasi.
3. Mistriawati, NIM : 030710101310, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember Tahun 2018 yang berjudul: Pelaksanaan Sistem Tanggung Renteng Dalam Perjanjian Pinjam Uang Dan Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Pada Koperasi Wanita “Setia Bhakti Wanita” Surabaya. Skripsi ini merupakan penelitian yuridis empiris yang membahas tentang sistem tanggung renteng dalam perjanjian pinjam uang, faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi pada sistem tanggung renteng dalam perjanjian pinjam uang, akibat hukum dan upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi pada sistem tanggung renteng dalam perjanjian pinjam uang.

Berdasarkan penelitian tersebut di atas, maka pembahasan yang dibahas di dalam skripsi ini berbeda dengan permasalahan di atas. Kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan sehingga dikatakan murni hasil pemikiran penulis yang dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berlaku maupun doktrin-doktrin yang ada, sehingga penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum.<sup>8</sup> Penelitian hukum ini juga disebut sebagai penelitian kepustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.

### **2. Sumber data**

Sumber data dalam penelitian ini didapatkan melalui data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan sebagai

---

<sup>8</sup> Bambang Sunggono. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 184.

sumber data tersebut dibaca, ditelaah dan dikutip hal-hal yang diperlukan sesuai kebutuhan penelitiannya.<sup>9</sup> Data sekunder diperoleh melalui:

- a. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangann yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu berupa buku bacaan yang relevan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier misalnya ensiklopedia, bahan dari internet, bibliografi dan sebagainya.<sup>10</sup>

### **3. Alat pengumpul data**

Pengumpulan data ini digunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) untuk mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>11</sup>

### **4. Analisis data**

Data-data yang terkumpul tersebut akan dianalisa dengan seksama dengan menggunakan analisis kualitatif atau dijabarkan dengan kalimat. Analisis kualitatif adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan.

---

<sup>9</sup>Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: FH. Universitas Muhammadiyah, halaman 7

<sup>10</sup> *Ibid.*, halaman 8.

<sup>11</sup> Bambang Sunggono, *Op.Cit.*, halaman 112.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Wanprestasi**

Wanprestasi adalah “tidak memenuhi prestasi atau tidak memenuhi perikatan”.<sup>12</sup> Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam kategori yaitu:

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan.
2. Debitur terlambat memenuhi perikatan.
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.<sup>13</sup>

Kenyataannya sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk pelaksanaan perjanjian tersebut. Bahkan di dalam perikatan dimana waktu untuk melaksanakan prestasi itu pun ditentukan, wanprestasi itu tidak terjadi dengan sendirinya. Menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan adalah pada perikatan untuk berbuat sesuatu. Apabila seseorang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut, maka tidak memenuhi perikatan.<sup>14</sup>

Adapun faktor penyebab terjadinya wanprestasi dapat diklasifikasikan yaitu:

1. Faktor dari luar dan
2. Faktor dari dalam diri para pihak.

---

<sup>12</sup>M Djanius Djamin dan Syamsul Arifin. 2018. *Bahan Dasar Hukum Perdata*, Medan: Akademi Keuangan Dan Perbankan, halaman 189.

<sup>13</sup>*Ibid*, halaman 49.

<sup>14</sup>*Ibid*, halaman 183.

Faktor dari luar adalah peristiwa yang tidak diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat. Faktor dari dalam diri manusia/para pihak merupakan kesalahan yang timbul dari diri para pihak, baik kesalahan tersebut yang dilakukan dengan sengaja atau pun karena kelalaian pihak itu sendiri, dan para pihak itu sendiri, dan para pihak sebelumnya telah mengetahui akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut.

Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak dalam perjanjian ini harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi yaitu dengan memperingatkan kepada pihak yang lalai, bahwa pihak kreditur menghendaki pemenuhan prestasi oleh pihak debitur. Menurut undang-undang peringatan tersebut harus dinyatakan tertulis, namun sekarang sudah dilazimkan bahwa peringatan itu pula dapat dilakukan secara lisan asalkan cukup tegas menyatakan desakan agar segera memenuhi prestasinya terhadap perjanjian mereka perbuat.

Peringatan tersebut dapat dinyatakan pernyataan lalai yang diberikan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur. Pernyataan lalai dalam praktik sering disebut dengan:

1. Somasi (Indonesia).
2. *Sommatie* (Belanda).
3. *Sommation* (Inggris).
4. *Notice of default* (Inggris).
5. *Mahnung* (Jerman dan Swiss).
6. *Einmanhung* (Austria)
7. *Mise en demeure* (Prancis).<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Munir Fuady, 2017. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, halaman 88.



Memperinci pernyataan lalai tersebut dalam beberapa bentuk pernyataan lalai tersebut dalam beberapa bentuk pernyataan lalai yaitu:

1. Berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis. Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri. Apabila dalam surat perjanjian telah ditetapkan ketentuan: debitur dianggap bersalah jika satu kali saja dia melewati batas waktu yang diperjanjikan.
2. Jika teguran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan (*aanmaning*) dan biasa juga disebut dengan *Sommasi* pihak kreditur menyatakan segala haknya atas penuntutan prestasi kepada pihak debitur.

Adanya pernyataan lalai yang diberikan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur, maka menyebabkan pihak debitur dalam keadaan wanprestasi, bila tidak mengindahkan pernyataan lalai tersebut. Pernyataan lalai sangat diperlukan karena akibat wanprestasi tersebut adalah sangat besar baik bagi kepentingan pihak kreditur maupun pihak debitur. Perjanjian biasanya telah menentukan di dalam isi perjanjian itu sendiri, hak dan kewajiban para pihak serta sanksi yang ditetapkan apabila pihak debitur tidak menepati waktu atau pelaksanaan perjanjian.

Akta lalai tidak diperlukan dalam hal-hal tertentu yakni:

1. Jika dalam persetujuan ditentukan termin waktu.
2. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi.
3. Debitur keliru memenuhi prestasi.
4. Ditentukan dalam undang-undang bahwa wanprestasi terjadi demi hukum (misalnya Pasal 4626 KUHPerdara).

5. Jika debitur mengakui atau memberitahukan bahwa dia dalam keadaan wanprestasi.<sup>16</sup>

Kreditur melepaskan haknya atas tuntutannya kepada pihak debitur adalah bahwa pihak kreditur telah mengetahui bahwa ketika pihak debitur mengembalikan barang yang diperjanjikan, pihak kreditur telah mengetahui bahwa waktu pengembalian barang sudah terlambat selama seminggu..

## **B. Perjanjian**

Istilah kontrak atau perjanjian sering masih dipahami secara rancu dalam praktek bisnis. Pelaku bisnis banyak yang memahami bahwa kedua istilah tersebut mempunyai pengertian yang berbeda, padahal secara dokmatik, KUHPdata sebagai produk hukum kontrak menggunakan istilah *overreenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Menurut sebagian ahli hukum, ketentuan Pasal 1313 KUHPdata memiliki beberapa kelemahan, antara lain:

1. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian.
2. Tidak tampak asas konsensualisme.
3. Bersifat dualisme.

Menurut J. Satrio bahwa di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain.<sup>17</sup> Salim HS menyebutkan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>18</sup> Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak

---

<sup>16</sup> *Ibid*, halaman 89.

<sup>17</sup>J. Satrio, 2018. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 9.

<sup>18</sup> Salim HS. 2017. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 15.

menuntut sesuatu hak dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian.<sup>19</sup>

Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Berdasarkan pengertian tersebut, dalam satu perikatan terhadap hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain. Jadi dalam perjanjian timbal balik dimana hak dan kewajiban di satu pihak saling berhadapan di pihak lain terdapat dua perikatan.

Perjanjian dalam KUHPerdara dapat ditemukan dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara mengatakan dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga

---

<sup>19</sup> Suharnoko. 2016. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 3.

dilahirkan dari undang-undang Pasal 1233 KUHPerdara atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang lahir dari perjanjian.

Perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya. Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris. Istilah hukum perjanjian mempunyai cakupan yang lebih sempit dari istilah hukum perikatan. Jika dengan istilah hukum perikatan dimaksudkan untuk mencakup semua bentuk perikatan dalam bukum ketiga KUHPerdara, jadi termasuk ikutan hukum yang berasal dari perjanjian dan ikatan hukum yang terbut dari undang-undang, maka dengan istilah hukum perjanjian hanya dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan hukum yang terbut dari perjanjian saja.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian maka mereka bermaksud agar antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kontrak atau perjanjian adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*promissory agreement*) diantara dua pihak atau lebih pihak yang dapat menimbulkan atau menghilangkan hubungan hukum.

Sesuai dengan Pasal 1233, 1234, 1314, 1236, 1239, dan Pasal 1240 KUHPerdara, pengertian, perjanjian kontrak ataupun perikatan adalah sama, sehingga dapat saling dipertukarkan penggunaannya. Sebuah kontrak dibuat oleh

beberapa pihak yang membuat kesepakatan, atau dianggap telah bersepakat, dan hukum mengakui hak dan kewajiban yang muncul dari kesepakatan tersebut. Kontrak merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu kontrak yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis.

Perikatan yang timbul karena suatu perjanjian adalah memang dikehendaki oleh kedua belah pihak di dalam suatu perjanjian. Karena dengan suatu perjanjian dapat diketahui bahwa para pihak menghendaki timbulnya suatu perikatan di antara mereka dan pada umumnya perikatan ini akan terputus atau akan hapus jika prestasi yang diperjanjikan telah dipenuhi.

Kontrak atau perjanjian merupakan salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain dari undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Bahkan apabila diperhatikan dalam praktik di masyarakat, perikatan yang bersumber dari kontrak atau perjanjian begitu mendominasi. Ciri utama dari perikatan adalah hubungan hukum antara para pihak, dimana dengan hubungan hukum tersebut terdapat hak (prestasi) dan kewajiban (kontra prestasi) yang saling dipertukarkan oleh para pihak.

Kontrak atau perjanjian di dalamnya memuat unsur-unsur perjanjian dan diantara unsur-unsur tersebut mempunyai keterkaitan. Eksistensi perjanjian (hukum kontrak) dalam hubungannya dengan berbagai pihak sering dikaitkan dengan keseimbangan dalam perjanjian. Asas keseimbangan dalam perjanjian dengan berbagai aspek merupakan unsur yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Unsur-unsur dalam perjanjian tersebut adalah:

### 1. Unsur Esensialiaa

Unsur Esensialia merupakan bagian pokok dalam suatu perjanjian sehingga mutlak adanya, sebab apabila perjanjian tidak memiliki bagian pokok, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat. Misalnya, dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

### 2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga unsur naturalia merupakan unsur yang selaku dianggap ada dalam kontrak. Misalnya, dalam jual beli, unsur naturalianya terletak pada kewajiban penjual untuk menjamin adanya cacat tersembunyi.

### 3. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Aktivitas bisnis pada dasarnya senantiasa dilandasi aspek hukum terkait, ibaratnya sebuah kereta api hanya akan dapat berjalan menuju ketempat tujuannya apabila ditopang dengan rel yang berfungsi sebagai landasan gerakannya. Tidak berlebihan kiranya, apabila keberhasilan suatu bisnis yang menjadi tujuan akhir para pihak hendaknya senantiasa memperhatikan aspek kontraktual yang membingkai aktivitas bisnis tersebut.

Dengan demikian, bagaimana agar bisnis berjalan sesuai dengan tujuan akan berkorelasi dengan struktur kontrak yang dibangun bersama. Kontrak akan

melindungi proses bisnis para pihak apabila pertama-tama dan terutama kontrak tersebut dibuat secara sah karena hal ini menjadi penentu proses hubungan hukum selanjutnya.<sup>20</sup>

Salim HS berpendapat bahwa kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.<sup>21</sup>

Menyikapi tuntutan dinamika tersebut, maka pembuat undang-undang telah menyiapkan seperangkat aturan hukum sebagai tolak ukur bagi pihak untuk menguji standar keabsahan perjanjian yang dibuat. Perangkat aturan hukum tersebut sebagaimana yang diatur dalam sistematika Buku III KUHPerdara.<sup>22</sup> Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>23</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Syarat yang pertama sahnya perjanjian adalah kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Kesepakatan yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu dapat dilihat atau diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak yaitu dengan:

---

<sup>20</sup> Agus Yudha Hernoko. *Op. Cit.*, halaman 156.

<sup>21</sup> Suharnoko. *Op. Cit.*, halaman 3.

<sup>22</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, halaman 156.

<sup>23</sup> *Ibid.*, halaman 1.

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- e. Diam atau membisu tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.<sup>24</sup>

Pernyataan kehendak tidak selalu harus dinyatakan secara tegas namun dapat dengan tingkah laku atau hal-hal lain yang mengungkapkan pernyataan kehendak para pihak.<sup>25</sup> Pada dasarnya cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuaan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna apabila timbul sengketa di kemudian hari.<sup>26</sup>

Kesepakatan yang merupakan pernyataan kehendak para pihak dibentuk oleh dua unsur yaitu unsur penawaran dan penerimaan. Penawaran (*aanbod, offerte, offer*) diartikan sebagai pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian. Usul ini mencakup *esensialia* perjanjian yang akan ditutup, sedangkan penerimaan (*aanvarding, acceptatie, acceptance*) merupakan pernyataan setuju dari pihak lain yang ditawari.<sup>27</sup>

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan

---

<sup>24</sup> Salim HS. *Op. Cit*, halaman 23.

<sup>25</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, halaman 162.

<sup>26</sup> *Ibid.*, halaman 24.

<sup>27</sup> *Ibid.*, halaman 162.



menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan dalam undang-undang. Orang yang cakap atau mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa.<sup>28</sup>

Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata yaitu:

- a. Anak dibawah umur (*minderjarigheid*);
  - b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
  - c. Isteri. Kedudukan isteri dalam perkembangannya dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 dan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963.<sup>29</sup>
3. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu adalah perihal yang merupakan objek dari suatu kontrak sehingga suatu kontrak haruslah mempunyai objek tertentu.<sup>30</sup> Suatu hal tertentu adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Pernyataan-pernyataan yang tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum).<sup>31</sup>

Ketentuan tentang objek tertentu dalam perjanjian adalah:

---

<sup>28</sup> Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 24.

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 72.

<sup>31</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, halaman 191.

- a. Barang yang merupakan objek perjanjian tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan.

Pasal 1332 KUH Perdata ditentukan bahwa: Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Barang-barang yang dapat dijadikan obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan karena lazimnya barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang di luar perdagangan, sehingga tidak bisa dijadikan obyek perjanjian.

- b. Pada saat perjanjian dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya.

Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdata dinyatakan bahwa: “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

- c. Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung

Menurut Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdata bahwa: Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

- d. Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada di kemudian hari

Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdata, ditentukan bahwa: Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

e. Tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) KUHPerdara).<sup>32</sup>

4. Suatu sebab yang halal.

Sebab (*causa*) adalah isi perjanjian itu sendiri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontra prestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak.<sup>33</sup> Pasal 1335 KUHPerdara, dinyatakan bahwa: Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Sebab yang terlarang dalam Pasal 1337 KUHPerdara adalah: Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan.

Memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, maka agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat (sah) maka seluruh persyaratan tersebut di atas harus dipenuhi (kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan kausa yang diperbolehkan). Syarat sahnya perjanjian ini bersifat kumulatif, artinya seluruh persyaratan tersebut harus dipenuhi agar perjanjian itu menjadi sah. Dengan konsekuensi tidak dipenuhi satu atau lebih syarat dimaksud akan menyebabkan perjanjian tersebut dapat diganggu gugat keberadaannya (batal/*nietig* atau dapat dibatalkan/*vernietigbaar*).<sup>34</sup>

Konsekuensi hukumnya adalah bahwa jika suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat kausa yang legal sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1320

---

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> *Ibid.*, halaman 194.

<sup>34</sup> *Ibid.*, halaman 198.

KUHPerdata, maka kontrak yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan perkataan lain, suatu kontrak tanpa suatu kausa yang legal akan merupakan kontrak yang batal demi hukum (*nietig, null and void*).<sup>35</sup>

Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya, akan tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.<sup>36</sup>

Akibat perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan:

1. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Beberapa asas dari kontrak yang diatur dalam KUHPerdata yang perlu mendapat perhatian, yaitu asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*consensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sun servanda*), asas itikad baik (*good faith*) dan berikut penjelasannya:

---

<sup>35</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 75.

<sup>36</sup> Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 25.

### 1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak, merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum yang mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.<sup>37</sup> Asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak, sepanjang memenuhi ketentuan:

- a. Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak;
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang;
- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d. Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian diantaranya:

- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak.
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
- c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian.
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian.
- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

### 2. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas *pacta sunt servanda* (kepastian hukum) yaitu janji itu mengikat mengajarkan bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan

---

<sup>37</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, halaman 108

hukum yang penuh. KUHPerdato juga menganut prinsip ini dengan melukiskan bahwa suatu kontrak berlaku seperti undang-undang bagi para pihak.<sup>38</sup>

### 3. Asas itikad baik (*good faith*)

Pasal 1338 dalam ayat (3) KUHPerdato menyebutkan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>39</sup> Itikad baik berarti keadaan batin para pihak untuk membuat dan melaksanakan kontrak secara jujur, terbuka, dan saling percaya. Dalam kontrak, keadaan batin para pihak tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan yang sebenarnya.

Masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.<sup>40</sup>

Perjanjian pada umumnya akan berakhir apabila tujuan dari perjanjian itu telah dicapai, yang masing-masing pihak telah memenuhi prestasi yang diperjanjikan, sebagaimana yang mereka kehendaki bersama dalam mengadakan perjanjian tersebut. Cara berakhirnya perikatan ini diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdato yang meliputi:

1. Berakhirnya perikatan karena undang-undang.
2. Konsignasi.
3. Musnahnya barang terhutang.
4. Daluarsa.

---

<sup>38</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 30.

<sup>39</sup> Ahmadi Miru. *Op. Cit.*, halaman 5.

<sup>40</sup> *Ibid.*

5. Berakhirnya perikatan karena perjanjian dibagi menjadi tujuh, yaitu:
6. Pembayaran;
7. *Novasi* (pembaruan hutang);
8. Kompensasi;
9. *Konfusio* (pencampuran hutang);
10. Pembebasan Hutang;
11. Kebatalan atau pembatalan.
12. Berlakunya syarat batal.

### **C. Tanggung Renteng dalam Perjanjian**

Tanggung renteng berasal dari kata tanggung berarti memikul, menjamin, menyatakan kesediaan untuk membayar utang orang lain bila orang tersebut tidak menepati janjinya sedangkan kata renteng berarti rangkaian, untaian. Dalam dunia perkreditan tanggung renteng dapat diartikan sebagai tanggung jawab bersama antara peminjam dan penjaminnya atas hutang yang dibuatnya.

Tanggung renteng juga berarti hukum menanggung secara bersama-sama tentang biaya yang harus dibayar dan sebagainya. Sistem tanggung renteng merupakan tanggung jawab bersama setiap orang anggota kelompok, untuk memenuhi kewajiban secara bersama-sama jika terdapat suatu masalah.

Pasal 1278 KUHPerdara dijelaskan bahwa tanggung renteng yaitu: Suatu perikatan tanggung menanggung atau perikatan tanggung renteng terjadi antara beberapa orang berpiutang. Jika di dalam persetujuan secara tegas kepada masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh utang sedang

pembayaran yang dilakukan kepada salah satu membebaskan orang yang berutang meskipun perikatan menurut sifatnya dapat dipecah dan dibagi diantara beberapa orang berpiutang tadi.

Menurut J. Satrio bahwa yang dimaksud tanggung renteng adalah suatu perikatan yang terjadi antara beberapa orang yang berpiutang. Di dalamnya terdapat perjanjian secara tegas. Orang yang berpiutang diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh hutang, sedangkan pembayarannya dilakukan pada salah satu untuk membebaskan orang yang berpiutang.<sup>41</sup>

Munir Fuady menyebutkan tanggung renteng adalah “tanggung jawab bersama pada suatu kelompok orang yang mengerjakan suatu pekerjaan tertentu yang bersifat utang piutang dan melakukan bagi hasil”.<sup>42</sup> Sistem *tanggung renteng* merupakan perwujudan paling tinggi dan kepercayaan serta merupakan rasa setia kawan antar anggota dalam kelompok. Nilai-nilai yang terkandung dalam sistem tanggung renteng adalah:

1. Kekeluargaan dan kegotong royongan.
2. Keterbukaan dan keberanian mengemukakan pendapat.
3. Menanamkan disiplin, tanggung jawab dan harga diri serta rasa percaya diri kepada anggota.
4. Secara tidak langsung menciptakan kader pimpinan di kalangan anggota.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> J. Satrio, *Op.Cit*, halaman79.

<sup>42</sup>Munir Fuady, *Op.Cit*, halaman82.

<sup>43</sup>Udin Saripudin, “Sistem *Tanggung Renteng* Dalam Perspektif Ekonomi Islam”, *Jurnal iqtishadia*, Vol. 6, No. 2, September 2018, halaman 17.



Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya mengandung sanksi berupa hukuman terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu persidangan di pengadilan. Pemenuhan sanksi dalam hukum acara perdata hukumannya berupa pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan atau yang dimenangkan dalam persidangan pengadilan dalam suatu sengketa, sedangkan dalam hukum acara pidana umumnya hukumannya penjara dan atau denda.

Akibat perbuatan wanprestasi secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan wanprestasi. Akibat yang timbul dari suatu perbuatan wanprestasi akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami kerugian tersebut. Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan wanprestasi dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immaterial.

Beberapa praktik di pengadilan, banyak terjadi kasus perkara wanprestasi yang meminta gugatan ganti kerugian immateriil selain juga ganti kerugian materiil. Gugatan ganti kerugian immateriil tersebut juga biasanya tidak hanya dimintakan pada satu orang tergugat saja, yang menyebabkan ganti kerugian tersebut mengandung tanggung jawab tanggung renteng bagi para tergugat.

“Putusan mengenai tanggung jawab tanggung renteng banyak terjadi dalam praktik apabila tergugat lebih dari satu orang”.<sup>44</sup>

Merujuk ketentuan Pasal 1278 KUHPerdata dihubungkan dengan putusan pengadilan yang berisi tentang tanggung jawab bersama para tergugat/tanggung renteng antara para tergugat dapat diartikan bahwa apabila salah satu tergugat membayar ganti kerugian immateriil tersebut, maka tergugat yang lain dibebaskan untuk membayar. Tanggung-menanggung atau tanggung renteng sebenarnya lahir dari suatu perikatan antara beberapa kreditur, jika dalam bukti persetujuan secara tegas kepada masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh utang.

Pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang di antara mereka, membebaskan debitur, meskipun perikatan itu menurut sifatnya dapat dipecah dan dibagi antara para kreditur tadi. Tanggung renteng dalam perkembangannya bukan hanya dikenal dalam ranah hukum perdata (hukum materil) saja, tapi juga sudah diterapkan dalam ranah hukum acara perdata (hukum formil) yang salah satunya digunakan hakim dalam putusan pengadilan apabila dalam satu perkara terdapat lebih dari satu tergugat.

---

<sup>44</sup>Rai Mantili. “Tanggung Jawab Renteng Ganti Kerugian Immateriil Atas Perbuatan Melawan Dihubungkan Dengan Asas Kepastian Hukum”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 4, Nomor 1, September 2019, halaman 89.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pengaturan Tanggung Renteng Dalam Perjanjian Pembangunan Perumahan Dinas Anggota TNI**

Perjanjian pada dasarnya adalah terbuka, artinya para pihak yang membuat perjanjian dapat menentukan sebarang apa yang hendak mereka perjanjikan, namun kebebasan tersebut bukanlah kebebasan tanpa batas. Ada batasan kebebasan bagi pembuatan perjanjian, batasan itu adalah tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan keteriban umum.

Setiap orang yang telah mufakat akan sesuatu hal, kesepakatan itu mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya dan daya ikat sepakat itu sama kekuatannya dengan undang-undang. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa perjanjian ini adalah suatu undang-undang yang dibuat oleh pihak swasta. Prinsip ini adalah akibat dianut sistem terbuka dalam Buku III KUH Perdata dan ini dibenarkan karena apa yang diperbuat dalam kesepakatan tersebut adalah jelmaan dari hak perorangan atau hak relatif.

Perjanjian adalah hak perorangan dan kepada pihak-pihak yang membuat perjanjian, maka apa yang diperjanjikan itu mengikat para pihak. Ini merupakan hal materil, namun bagaimana cara mereka menegaskan kesepakatan tersebut adalah merupakan hal formil dalam suatu perjanjian. Cara menunjukkan suatu perjanjian telah terjadi dapat dilakukan dengan lisan maupun secara tertulis.

Perjanjian dibuat secara tertulis karena para pihak ingin membuktikan adanya hak jika salah satu pihak tidak memenuhi isi yang diperjanjikan. Adanya bukti secara tertulis suatu perjanjian dan telah mempunyai jangka waktu tertentu yang sudah disepakati bersama untuk dipenuhi oleh para pihak. Hak ini bisa tercapai apabila pihak-pihak yang terikat di dalamnya telah memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing pihak.

Perjanjian yang dilakukan secara lisan adalah bentuknya sama dengan perjanjian secara tertulis, hanya saja di dalam perjanjian ini adalah suatu perjanjian lisan yang biasanya dilaksanakan dalam hubungan keluarga. Bentuk perjanjian secara lisan ini telah membudaya dimasyarakat, karena merupakan adat kebiasaan yang dianut oleh setiap suku di seluruh Indonesia.

Surat dalam hukum pembuktian adalah salah satu alat bukti, walaupun surat yang dibuat tersebut harus dipenuhi beberapa syarat lagi sehingga daya pembuktiannya dapat mengandung kekuatan mutlak atau tidak. Artinya tidak semua surat mempunyai daya pembuktian yang serupa, hal ini digantungkan lagi kepada sifat surat tersebut, apakah surat tersebut merupakan akta biasa, akta di bawah tangan atau akta autentik.

Berbeda halnya dengan perjanjian secara lisan, biasanya dalam hal membuktikan suatu peristiwa hukum yang terjadi bagi para pihak, pihak penyelesai sengketa mengalami sedikit kesulitan, sebab masing-masing pihak selalu berbeda dalam mengungkapkan peristiwa hukum yang terjadi di antara mereka, demikian juga dalam hal menentukan hak dan kewajiban bagi para pihak,

selain itu juga sering samar menentukan saat dimulainya dilaksanakan prestasi bagi pihak-pihak yang telah mengadakan perjanjian tersebut.

Perjanjian pada dasarnya tidak memerlukan formalitas tertentu, namun untuk perjanjian-perjanjian yang khusus diperlukan suatu formalitas, bila formalitas tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian itu menjadi batal demi hukum, misalnya perjanjian ini harus dibuat suatu akta autentik, bila tidak dilakukan dengan akta autentik, maka perjanjian hibah atas benda-benda tidak bergerak tersebut batal demi hukum, batal demi hukum di sini diartikan bahwa perjanjian tersebut walaupun telah disepakati tidak ada sejak semula.

Praktek dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, hampir dapat dikatakan semua perjanjian yang dilakukan secara tertulis, terkecuali perjanjian yang berkenaan dengan benda-benda bergerak yang berhubungan dengan kehidupan sehari-hari, perjanjian cukup dilakukan dengan lisan saja tetapi untuk perjanjian yang berkaitan dengan benda-benda bergerak yang mempunyai nilai tertentu, perjanjian sering dibuat dengan tertulis.

Hukum perdata mengenal berbagai jenis perjanjian, salah satu perjanjian tersebut adalah perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah ditentukan secara tertentu di dalam Undang-undang, sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak ditentukan dalam undang-undang.

Prinsipnya perjanjian kerjasama dengan sistem konsinyasi ini tidak diatur secara khusus dan mengenai bentuk dan isi perjanjian diserahkan kepada kesepakatan pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Sesuai dengan ketentuan

mengenai perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dalam Buku III KUHPerdata yang mempunyai sistem terbuka dan adanya asas kebebasan berkontrak. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata ditentukan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan dalam pasal ini dikenal dengan istilah *Pacta Sunt Servanda*.

Kebebasan berkontrak mengandung pengertian bahwa para pihak bebas memperjanjikan apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Mengenai sebab dari suatu perjanjian haruslah halal, hal ini diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdata ditentukan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian konsinyasi ini mengikuti atau diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdata menentukan semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu.

KUHPerdata tidak memberikan satu pengertian atau definisi perikatan tanggung menanggung atau perikatan tanggung renteng. Berdasarkan ketentuan Pasal 1278 KUHPerdata: "Suatu perikatan tanggung-menanggung atau perikatan tanggung renteng terjadi antara beberapa kreditur, jika dalam bukti persetujuan secara tegas kepada masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluru hutang, sedangkan pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang di

antara mereka, membebaskan debitur meskipun perikatan itu menurut sifatnya dapat dipecah dan dibagi antara para kreditur tadi.”

Pasal 1280 KUHPerdara: “Di pihak para debitur terjadi suatu perikatan tanggung-menanggung, manakala mereka semua wajib melaksanakan satu hal yang sama, sedemikian rupa sehingga salah satu dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pelunasan oleh salah satu dapat membebaskan debitur lainnya terhadap kreditur.”

Perjanjian tanggung renteng adalah:

1. Suatu perikatan dengan lebih dari satu kreditur di satu sisi dengan satu debitur, di sisi lain.
2. Suatu perikatan dengan lebih dari satu debitur pada satu sisi dengan satu kreditur pada sisi lain.
3. Suatu perikatan dengan lebih dari satu kreditur di satu sisi dengan lebih dari satu debitur, di sisi lain, dimana:
  - a. Dalam hal terdapat lebih dari satu kreditur, masing-masing kreditur berhak untuk menuntut pemenuhan perikatannya dari debitur;
  - b. Dalam hal terdapat lebih dari satu debitur, masing-masing debitur dapat dituntut untuk memenuhi seluruh isi perikatannya oleh kreditur;d
  - c. Dalam hal terdapat lebih dari satu kreditur, pemenuhan perikatan kepada salah satu kreditur adalah pemenuhan perikatan kepada semua kreditur;

- d. Dalam hal terdapat lebih dari satu debitur, pemenuhan perikatan oleh salah satu debitur adalah pemenuhan perikatan oleh semua debitur.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dikenal adanya dua macam perjanjian tanggung renteng atau perjanjian tanggung menanggung, yaitu:

1. Perjanjian tanggung renteng atau perikatan tanggung menanggung yang bersifat aktif, yaitu suatu perikatan dengan lebih dari satu kreditur, dimana masing-masing kreditur berhak untuk menuntut pemenuhan perikatannya dari debitur, dan pemenuhan perikatan kepada salah satu kreditur adalah pemenuhan perikatan kepada semua kreditur;
2. Perjanjian tanggung renteng atau perikatan tanggung menanggung yang bersifat pasif, yaitu perikatan dengan lebih dari satu debitur, dimana masing-masing debitur dapat dituntut untuk memenuhi seluruh isi perikatannya oleh kreditur, dan pemenuhan perikatan oleh salah satu debitur adalah pemenuhan perikatan oleh semua debitur.

Menurut ketentuan Pasal 1282 KUHPerdara, perjanjian tanggung menanggung baru ada di antara para kreditur dengan debitur, atau kreditur dengan para debitur jika hal tersebut secara tegas dinyatakan dalam perjanjian yang membentuknya. KUHPerdara bermaksud melindungi kepentingan debitur. Kedua jenis perjanjian tanggung menanggung tersebut dapat dilihat bahwa:

1. Perikatan tanggung menanggung aktif, masing-masing kreditur berhak untuk menuntut pelaksanaan atau pemenuhan perikatan untuk seluruhnya dari debitur. Tanpa adanya ketegasan bahwa debitur



bersedia untuk itu, maka tentunya debitur hanya berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya kepada masing-masing kreditur untuk bagian piutang masing-masing dan tidak untuk seluruh piutang mereka;

2. Perikatan tanggung menanggung pasif, masing-masing debitur berhak untuk dituntut guna memenuhi seluruh kewajiban dalam perikatan. Tanpa adanya ketegasan yang demikian, debitur hanya berkewajiban untuk memenuhi kewajiban yang merupakan bagian utangnya saja kepada kreditur, dan tidak untuk menanggung bagian utang dari debitur lain.

Perutangan tanggung renteng pasif terdiri atas faktor-faktor:

1. Adanya dua debitur atau lebih;
2. Masing-masing debitur itu berkewajiban untuk prestasi yang sama yaitu masing-masing untuk seluruh prestasi;
3. Pelunasan oleh seorang debitur membebaskan debitur-debitur yang lain;
4. Perutangan dari debitur tanggung renteng tersebut mempunyai dasar atau asal yang sama.<sup>45</sup>

Jaminan tanggung renteng ini dapat timbul dengan syarat harus dikehendaki oleh pihak yang bersangkutan dan tidak pernah dipersangkakan dan harus dengan tegas dinyatakan. Tanpa adanya ketegasan yang demikian, debitur tentu hanya berkewajiban untuk memenuhi kewajiban yang merupakan bagian utangnya saja kepada kreditur, dan tidak untuk menanggung bagian utang dari debitur lain, oleh sebab itu harus diperjanjikan.

Ketentuan Pasal 1282 KUHPerdara, perjanjian tanggung menanggung baru ada di antara para kreditur dengan debitur, jika hal tersebut secara jelas dinyatakan dalam perjanjian yang membentuknya. Pada prinsipnya tanggung renteng

---

<sup>45</sup> J. Satrio, *Op.Cit*, halaman 59.

diterapkan apabila terdapat salah satu atau beberapa mitra yang tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka mitra yang lain sesuai dengan perjanjian berkewajiban untuk membayar anggota mitra yang tidak dapat membayar tersebut. Dalam hal ini berlaku hubungan hukum yang bersifat ekstern, yaitu hubungan hukum antara pihak debitur dengan kreditur. Dalam hubungan hukum yang bersifat ekstern ini berakibat bahwa masing-masing debitur bertanggung jawab untuk seluruh prestasi terhadap kreditur. Kreditur berhak untuk meminta pemenuhan prestasi dengan memilih dari salah seorang debitur, tetapi juga dapat menuntut pemenuhan prestasi dari kesemuanya. Pemenuhan seluruh prestasi oleh salah seorang debitur membebaskan debitur-debitur lainnya.

Hubungan hukum yang bersifat intern antara sesama debitur menimbulkan hak bagi debitur yang telah memenuhi prestasi untuk menuntut pembayaran kembali dari para debitur lainnya, sejumlah bagian mereka masing-masing. Wanprestasi yang dilakukan oleh mitra dapat dilihat dari ketentuan klasifikasi kondisi mitra. Klasifikasi kondisi mitra adalah klasifikasi terhadap *performance* mitra oleh kreditur yang dilakukan untuk mendeteksi secara dini mitra mana saja yang potensial bermasalah.

Klasifikasi tersebut dibagi menjadi empat bagian untuk memudahkan pengelompokan mitra, yaitu:

1. Klasifikasi baik;

Mitra dapat dikategorikan ke dalam klasifikasi baik apabila kedua aspek penilaian dipenuhi dengan baik.

2. Klasifikasi sedang;

Mitra dapat dikategorikan ke dalam klasifikasi sedang apabila mitra hanya dapat memenuhi salah satu dari kedua aspek penilaian, misal mitra tidak hadir tetapi tetap membayar.

3. Klasifikasi *door to door*;

Mitra dapat dikategorikan ke dalam klasifikasi *door to door* apabila kedua aspek tersebut tidak dipenuhi oleh mitra, namun dalam hal ini masih dapat dilakukan penagihan dengan mengunjungi rumah mitra satu per mitra untuk meminta pembayaran.

4. Klasifikasi *over tenor*.

Mitra dapat dikategorikan dalam aspek over tenor apabila kedua aspek penilaian tidak dipenuhi dan melebihi jangka waktu pembayaran sesuai perjanjian.<sup>46</sup>

Tanggung renteng diterapkan pada perjanjian pembangunan perumahan yang masing-masing terikat tanggung renteng. Berdasarkan perjanjian yang disepakati terdapat permasalahan, yaitu tidak dipenuhi kewajiban melakukan pembayaran. Hal ini dapat dikatakan bahwa kelompok perusahaan pasangan usaha tersebut telah wanprestasi terhadap isi perjanjian.

Akibat terjadinya wanprestasi salah satu pihak dalam perjanjian pembangunan perumahan, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada pihak yang menimbulkan kerugian. Gugatan tanggung renteng merupakan salah satu bentuk gugatan yang dapat digunakan dalam sengketa keperdataan. Gugatan tanggung renteng dilakukan dalam sengketa wanprestasi dalam

---

<sup>46</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2018. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, halaman 73

hubungan hukum perjanjian antara lebih dari dua pihak. Hal ini terlihat dalam rumusan Pasal 1278 dan 1280 KUHPerdara yang menjelaskan pengertian dari tanggung renteng dalam hubungan perjanjian.

Gugatan tanggung renteng bisa dilakukan ketika terjadi wanprestasi dalam dua jenis perikatan di atas. Sengketa wanprestasi yang menggunakan gugatan tanggung renteng misalnya dalam perjanjian pembangunan perumahan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019. Dalam kasus tersebut, penggugat (Edwin Liem) sebagai pemilik UD. Karang Beton, mendapat pemesanan besi beton dari tergugat-II untuk proyek pembangunan rumdis-rumdis di wilayah tergugat I.

UD. Karang Beton sebagai kreditur menggugat secara tanggung renteng Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militer IV/ Diponegoro (tergugat I), Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militer IV/ Diponegoro cq Zidam Iv/Diponegoro (tergugat II), PT. Sedanan Rannutama (turut tergugat I), PT. Konusa Dwitama Karya (turut tergugat II), PT. Jafa Serly Pratama sebagai turut tergugat III yang bertindak sebagai debitur atas wanprestasi yang dilakukan terhadap isi perjanjian yang telah disepakati bersama.

Pelaksanaan pembangunan rumah dinas tersebut diadakan tender pelelangan pengadaan barang/material, ditetapkan sebagai pemenangnya adalah pihak Turut tergugat I, turut tergugat II, turut tergugat III dan dilaksanakan penandatanganan perjanjian kontraknya antara tergugat II dengan ketiga pemenang tender. Pekerjaan proyek pembangunan rumah dinas setara tower di wilayah I tersebut adalah pekerjaan swakelola, maka yang dikontrakan adalah pengadaan materialnya, namun dalam kenyataannya rekanan pemenang lelang tersebut juga ikut bertindak sebagai pelaksana pembangunan. Hubungan jual beli besi beton dalam pembangunan rumdis tersebut antara pihak penggugat dengan tergugat II, kesemuanya berjumlah/ senilai Rp.4.596.181.200,- (empat milyar lima ratus sembilan puluh enam juta seratus delapan puluh satu ribu dua ratus rupiah).

Berdasarkan bukti-bukti bahwa yang bertindak mewakili dan bertanggung jawab terhadap institusi tergugat II adalah Letkol Dodi Kuswandi yang secara hukum bertanggung jawab terhadap perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang telah dilakukan yang berkaitan dengan pihak ketiga atau dalam hal ini termasuk terhadap pihak penggugat, sehingga tergugat I dan tergugat II masih berkewajiban membayar kepada penggugat uang tunai sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu milyar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) sebagai hutang pokok secara seketika dengan mendapatkan tanda terima atau tanda bukti yang sah dari Penggugat. Tergugat I dan tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kepada penggugat secara tunai dan seketika uang sebesar Rp.36.092.316.709 (tiga puluh enam milyar sembilan puluh dua juta tiga ratus enam belas ribu tujuh ratus sembilan rupiah).

## **B. Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian Tanggung Renteng Pembangunan Perumahan**

Melalui perjanjian terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Suatu hubungan hukum memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga kalau dilanggar akan berakibat bahwa orang-orang yang melanggar itu dapat dituntut dimuka pengadilan. Dengan kata lain, para pihak terikat untuk mematuhi perjanjian yang telah mereka buat tersebut sekaligus dengan hak dan kewajiban yang timbul akibat terjadinya perjanjian tersebut. Hak tersebut dilindungi hukum berkaitan dengan kepentingan yaitu merupakan tuntutan dari salah satu pihak yang diharapkan untuk dipenuhi. Kepentingan tersebut pada hakikatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya.

Tanggung jawab timbul karena seseorang mempunyai suatu kewajiban, termasuk kewajiban karena undang-undang dan hukum. Perjanjian terdapat suatu unsur kewajiban yang harus dipenuhi untuk melaksanakan suatu prestasi. Pasal 1234 KUHPerdara menentukan, tiap-tiap perikatan bertujuan:

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Prestasi dalam tiga bentuk di atas, merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan penyandang perjanjian. Kewajiban melaksanakan macam-macam prestasi di atas, tidak hanya karena adanya perikatan bagi pihak-pihak yang

melakukan. Lebih dari hak itu, perikatan juga lahir dari undang-undang atau hukum (Pasal 1233 KUHPerdara).

Para pihak terikat untuk mematuhi perjanjian yang telah mereka buat tersebut sekaligus dengan hak dan kewajiban yang timbul akibat terjadinya perjanjian tersebut. Hak tersebut dilindungi hukum berkaitan dengan kepentingan yaitu merupakan tuntutan dari salah satu pihak yang diharapkan untuk dipenuhi. Kepentingan tersebut pada hakikatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya.

Perjanjian yang telah ditentukan bahwa objek dari suatu perjanjian akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan, namun pada waktu tersebut objek tidak diserahkan, sedangkan waktu telah tiba untuk diserahkan, maka dikatakan wanprestasi atau ingkar janji yaitu tidak dipenuhinya janji karena disengaja maupun tidak disengaja. “Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut”.

Wanprestasi dapat berupa:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Pasal 1338 KUHPerdara dinyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal 1338 KUHPerdara di atas dapat ditarik suatu gambaran bahwa, pada prinsipnya suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan oleh sepihak,

karena dengan adanya pembatalan tersebut, tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan apabila diketahui adanya kekhilafan ataupun paksaan dari salah satu pihak ketika membuat perjanjian. Kekhilafan dan paksaan merupakan alasan yang dapat membatalkan perjanjian. Selain itu juga penipuan yang dilakukan oleh satu pihak terhadap pihak yang lainnya dalam membuat perjanjian, dapat dijadikan sebagai alasan untuk dapat dibatalkannya suatu perjanjian secara sepihak oleh salah satu pihak. Karena menurut Pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian yang tidak didasarkan kepada syarat subjektif perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Meminta pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektifnya dapat dilakukan dengan cara:

1. Melakukan penuntutan secara aktif di muka Hakim atau Pengadilan
2. Dengan cara pembatalan yaitu menunggu pihak yang mengajukan pembatalan di muka Hakim. Sehingga dengan ada gugatan yang diajukan oleh pihak lawan karena ia tidak memenuhi prestasi perjanjian, maka ia dapat mengajukan pembelaan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif yang memungkinkan untuk dibatalkannya perjanjian tersebut.

Penuntutan secara aktif sebagaimana yang disebutkan oleh undang-undang, maka Undang-Undang mengatur pembatasan waktu penuntutan yaitu 5 tahun di dalam perjanjian yang diadakan. Sebaliknya terhadap pembatalan perjanjian sebagai pembelaan tidak ditetapkan batas waktunya. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pasal 1454 KUHPerdara.



Penuntutan pembatalan akan diterima baik oleh hakim jika ternyata sudah ada penerimaan baik dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

Pembatalan terhadap perjanjian yang dilakukan secara sepihak tanpa disertai alasan yang sah menurut hukum, maka pihak yang oleh pihak lain dibatalkannya perjanjiannya dapat menuntut kerugian kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, karena dengan adanya pembatalan yang dilakukan sepihak oleh salah satu pihak akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terjadi, akan menimbulkan akibat yaitu penghentian perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali seperti keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian di antara kedua belah pihak. Berarti dengan adanya pembatalan perjanjian akan menghapuskan segala kewajiban ataupun hak yang timbul dari perjanjian yang telah mereka buat sebelumnya.

Perjanjian yang dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak tanpa disertai alasan yang sah, maka apabila perjanjian tersebut telah berlangsung lama, pihak yang dirugikan atas pembatalan tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak. Ganti rugi yang diajukan oleh pihak yang dirugikan atas pembatalan yang sepihak tersebut adalah dapat berupa biaya, rugi, maupun bunga atas kerugian yang dideritanya.

Pembatalan yang dilakukan secara sepihak terhadap perjanjian yang mereka perbuat, sedangkan segala isi maupun ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian tersebut belum dilaksanakan sama sekali oleh kedua belah pihak, maka dengan adanya pembatalan perjanjian tersebut oleh salah satu pihak secara sepihak tidak menimbulkan akibat hukum apa-apa. Pembatalan perjanjian tersebut hanya membawa para pihak pada keadaan semula yaitu keadaan sebelumnya para pihak dianggap tidak pernah melakukan atau mengadakan perjanjian diantara mereka.

Perjanjian hanya dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak apabila tidak memenuhi syarat sah subjektif dari suatu perjanjian. Pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan dengan mengajukannya kepada pengadilan ataupun dengan pembelaan atau gugatan pihak yang akan membatalkan perjanjian.

Perjanjian yang dibatalkan secara sepihak tanpa alasan yang sah, dapat diajukan tuntutan kepada pihak yang membatalkannya selama perjanjian tersebut telah berlangsung, sebaliknya apabila pembatalan secara sepihak tersebut terjadi sebelum adanya pelaksanaan perjanjian maka pembatalan itu hanya membawa pada keadaan semula yaitu keadaan yang dianggap tidak pernah terjadi perjanjian. Pernyataan keadaan wanprestasi ini tidaklah dapat terjadi dengan sendirinya, akan tetapi harus terlebih dahulu diperlukan adanya suatu pernyataan lalai atau *sommatie* yaitu suatu pesan dari pihak pertama (kreditur) saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi.

Berdasarkan dari pesan ini pula selanjutnya akan ditentukan dengan pasti saat mana seseorang berada dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji tersebut, sehingga pihak yang wanprestasi harus pula menanggung segala akibat yang telah merugikan pihak yang lainnya.

Akibat timbulnya kerugian dari salah satu pihak tersebut, maka undang-undang memberikan sesuatu hak baginya untuk menuntut diantara beberapa hal yaitu:

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

Bentuk ganti rugi tersebut di atas pada pelaksanaannya dapat diperinci dalam tiga bentuk yaitu biaya, rugi dan bunga.<sup>47</sup> Ganti rugi terdiri dari dua faktor:

1. Kerugian yang nyata-nyata diderita.
2. Keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.

---

<sup>47</sup> Munir Fuady. 2019. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, halaman 136.

Perjanjian menentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi.

Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan kewajiban yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lalainya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajiban sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi. Sementara sanksi dalam hal pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban sama sekali yang selanjutnya dapat dikategorikan menolak untuk melaksanakan kewajiban, maka sebagai sanksinya pihak pertama berhak atas uang jaminan yang diberikan oleh salah satu pihak.

Penyebab terjadinya wanprestasi atau cidera janji dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan dinas anggota TNI adalah para tergugat tidak membayar sisa kekurangan bayarnya kepada penggugat sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) sebagai hutang pokok, sehingga penggugat mengalami kerugian dalam hal keuntungan yang pasti diperoleh sebesar 15% untuk setiap bulannya dari jumlah yang belum dibayar.

Apabila salah satu pihak dalam hal perjanjian pembangunan perumahan tidak menepati janjinya pada waktu yang telah ditentukan, maka pihak yang merasa dirugikan diharuskan melaksanakan peneguran terlebih dahulu supaya pihak yang lain memenuhi prestasinya. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.<sup>48</sup> Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian dan tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan dan kelalaian).<sup>49</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut di atas, maka bentuk wanprestasi dalam pembangunan perumahan adalah apabila salah satu pihak telah melanggar kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut. Prakteknya dalam perjanjian pembangunan perumahan apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya, berarti telah melakukan wanprestasi yang mempunyai akibat hukum yaitu:

1. Pembatalan perjanjian

Pembatalan perjanjian disini bukanlah pembatalan karena tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian, akan tetapi karena salah satu pihak telah melakukan wanprestasi. Pembatalan perjanjian dalam khasanah hukum perikatan adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan perikatan itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan perjanjian maka eksistensi

---

<sup>48</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 87.

<sup>49</sup> *Ibid.*, halaman 88.

perikatan dengan sendiri hapus. Akibat hukum kebatalan yang menghapus eksistensi perikatan selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya perjanjian.<sup>50</sup>

Pembatalan perjanjian dalam khasanah hukum perikatan adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan perikatan itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan perjanjian maka eksistensi perikatan dengan sendiri hapus. Akibat hukum kebatalan yang menghapus eksistensi perikatan selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya perjanjian.

Pembatalan perjanjian disini bukanlah pembatalan karena tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian, akan tetapi karena salah satu pihak telah melakukan wanprestasi. Pembatalan sebagai salah satu kemungkinan yang dapat dituntut para pihak apabila salah satu pihak telah melakukan wanprestasi. Pembatalan perjanjian dengan alasan wanprestasi sudah sering terjadi, dan dianggap wajar.

Pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi salah satu pihak terdapat pengaturannya pada Pasal 1266 KUHPerdara yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Pasal 1266 KUHPerdara, menjadi dasar bahwa hakimlah yang menentukan apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak dalam suatu kontrak. Pengakhiran kontrak sepihak karena wanprestasi tanpa putusan dari hakim tidak menjadi masalah kalau pihak lain juga menerima keputusan itu. Salah satu pihak menolak dituduh wanprestasi, maka para pihak sebaiknya menyerahkan keputusan kepada hakim untuk menilai ada tidaknya wanprestasi. Hakim menyatakan perbuatan wanprestasi terbukti dan sah, maka ingkar janji itu dihitung sejak salah

---

<sup>50</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit*, halaman 293.

salah satu pihak mengakhiri perjanjian. Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Jika suatu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lainnya, baik uang ataupun barang, maka uang atau barang tersebut harus dikembalikan.

Perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut Undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdara. Ayat (2) menyebutkan bahwa: persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Dilihat dari Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi). Menurut Pasal 1266 KUHPerdara, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah:

- a. Perjanjian bersifat timbal balik;

- b. Harus ada wanprestasi;
- c. Harus dengan putusan hakim.

Perjanjian timbal balik, seperti yang telah dijelaskan di atas dimana kedua pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yakni prestasi. Jika salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi mengenai syarat pokoknya dari perjanjian, maka dapat diajukan gugatan permintaan pembatalan perjanjian kepada hakim.

## 2. Pembayaran ganti rugi

Perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan dinas anggota TNI apabila salah satu pihak menderita kerugian akibat kesalahan pihak lain dalam menjalankan profesinya, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi baik karena wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum. Berdasarkan pada perbuatan melawan hukum, maka pihak yang dirugikan harus membuktikan kesalahan tindakan yang bertentangan dengan kewajibannya. Tuntutan ganti ruginya didasarkan pada wanprestasi, maka harus dibuktikan kerugian akibat dari tidak dipenuhinya kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Ganti rugi terdiri dari tiga unsur yaitu biaya, rugi dan bunga.<sup>51</sup> Ganti rugi yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Sedangkan rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

---

<sup>51</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 138.



Menurut Djanius Djamin dan Syamsul Arifin disebutkan bahwa kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*konsten*) atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*) tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan (*interessen*) yaitu keuntungan yang akan didapat jika berhutang tidak lalai (*winstderving*).<sup>52</sup>

Pertanggungjawaban perdata itu pada dasarnya bertujuan untuk memperoleh ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh salah satu pihak akibat adanya wanprestasi dari tindakan tersebut yang mengakibatkan kerugian pihak lain. Menurut Agus Yudha Hernoko disebutkan bahwa ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu:

- a. Kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*) meliputi biaya dan rugi.
- b. Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessan*) berupa bunga.<sup>53</sup>

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.

Bentuk dari ganti rugi yang lazim dipergunakan ialah uang, oleh karena menurut ahli-ahli hukum perdata maupun yurisprudensi, uang merupakan alat yang paling praktis, yang paling sedikit menimbulkan selisih dalam menyelesaikan suatu sengketa. Selain uang masih ada bentuk-bentuk lain yang

---

<sup>52</sup> Djanius Djamin dan Syamsul Arifin. *Op. Cit*, halaman 191.

<sup>53</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit*, halaman 264.

diperlukan sebagai bentuk ganti rugi yaitu pemulihan keadaan semula (*innatura*) dan larangan untuk mengulangi. Keduanya ini kalau tidak ditepati dapat diperkuat dengan uang paksa. Harus diingat bahwa uang paksa bukan merupakan bentuk atau wujud ganti rugi.

Perjanjian menentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi.<sup>54</sup>

Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

Gugatan untuk membayar ganti rugi atas dasar persetujuan atau perjanjian yang terjadi hanya dapat dilakukan apabila memang ada perjanjian. Perjanjian tersebut dapat digolongkan sebagai persetujuan untuk melakukan atau berbuat sesuatu. Gugatan atas dasar wanprestasi ini, harus dibuktikan bahwa para pihak benar-benar telah mengadakan perjanjian, kemudian telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Pihak yang dirugikan harus mempunyai bukti-bukti kerugian akibat tidak dipenuhinya kewajiban sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

---

<sup>54</sup> *Ibid.*, halaman 261.

Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan sesuatu yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lalainya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajibannya sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi.

Prakteknya dalam perjanjian jika timbul kerugian di salah satu pihak, maka pihak yang menimbulkan kerugian harus bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Adapun dasar hukum yang dipakai dalam tanggung jawab adalah Pasal 1367 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa seseorang bertanggung jawab juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Pekerjaan pasti mempunyai risiko yaitu kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian. Dengan demikian risiko adalah untuk menentukan siapa yang harus menanggung kerugian apabila pembeli tidak memenuhi prestasi di luar kesalahan.

Wanprestasi karena kesalahan salah satu pihak, maka ganti rugi sudah pasti akan ditanggung oleh pihak yang menimbulkan kerugian. Tetapi akan lain halnya jika tidak dipenuhinya sesuatu prestasi karena di luar kesalahan para pihak yang dalam hal ini berarti terjadi sesuatu peristiwa secara mendadak yang tidak dapat diduga-duga terlebih dahulu dan karena itu tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang menderita kerugian.

Kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda yang berpiutang tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan yaitu keuntungan yang akan didapat jika debitur tidak lalai.

Tidak semua kerugian penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan sesuatu yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lalainya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajibannya sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi.

Prakteknya dalam perjanjian jika timbul kerugian di salah satu pihak, maka pihak yang menimbulkan kerugian harus bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Adapun dasar hukum yang dipakai dalam tanggung jawab adalah Pasal 1367 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa seseorang bertanggung jawab juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Pekerjaan pasti mempunyai risiko yaitu kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian. Dengan demikian risiko adalah untuk menentukan siapa yang harus menanggung kerugian apabila pembeli tidak memenuhi prestasi di luar kesalahan.

Wanprestasi karena kesalahan salah satu pihak, maka ganti rugi sudah pasti akan ditanggung oleh pihak yang menimbulkan kerugian. Tetapi akan lain halnya jika tidak dipenuhinya sesuatu prestasi karena di luar kesalahan para pihak yang dalam hal ini berarti terjadi sesuatu peristiwa secara mendadak yang tidak dapat diduga-duga terlebih dahulu dan karena itu tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang menderita kerugian.

Kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda yang berpiutang tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan yaitu keuntungan yang akan didapat jika debitur tidak lalai.

Tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. Undang-undang mengadakan pembatasan mengenai apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi yaitu dengan menetapkan hanya kerugian yang dapat dikira-kira atau diduga pada waktu perjanjian dibuat dan yang sungguh-sungguh dapat dianggap sebagai suatu akibat langsung dari kelalaian si berhutang saja dapat dimintakan penggantian.

Terjadinya keadaan atau kejadian *force majeure* atau keadaan memaksa di luar kemampuan manusia dan hal-hal lain yang berada di luar kekuasaan yang wajar pihak bersangkutan dan terjadi secara mendadak, tidak disengaja dan tidak terduga, seperti gempa bencana alam, kebakaran, huru hara, epidemi (wabah penyakit), perang, perang saudara dan peraturan pemerintah yang kesemuanya langsung berhubungan dengan perjanjian ini, maka sesuai dengan perjanjian, maka masing-masing pihak dibebaskan dari kewajiban atau pelaksanaan kewajibannya. Salah satu pengecualian hukuman terhadap tindakan yang dilakukan untuk memberikan ganti rugi adalah apabila terjadi suatu keadaan memaksa (*force majeure*). Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu keadaan yang dapat menyebabkan bahwa suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan.

Keadaan memaksa ini dapat diartikan sebagai suatu keadaan yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak hingga menghalangi pembeli untuk memenuhi prestasinya. Meskipun demikian keadaan memaksa ini harus dapat dinilai hingga benar-benar dapat dipastikan bahwa secara logika atau akal sehat prestasi tersebut tidak akan mungkin terlaksana.

Ada beberapa pasal dalam KUHPerdara yang dapat digunakan sebagai pedoman ketentuan *force majeure*, antara lain:

1. Pasal 1244: “Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya. Semuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.
2. Pasal 1245: “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”
3. Pasal 1545: “Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah Di luar salah pemiliknya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar-menukar.”
4. Pasal 1553: “Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum.”

Kata tidak disengaja dalam Pasal 1245 dan Pasal 1553 pada dasarnya kurang tepat, karena kata “tidak disengaja” berkonotasi kelalaian (*negligence*)

yang dalam Hukum Perdata, juga diatur dalam ketentuan hukum tersendiri. Sehingga kata yang tepat adalah Di luar kesalahan.

Berdasarkan rumusan pasal-pasal tersebut, setidaknya terdapat 3 (tiga) unsur yang harus di penuhi untuk *force majeure* ini, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan yang bersangkutan;
3. Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada yang bersangkutan.<sup>55</sup>

Menurut Munir Fuady, *force majeure* dapat dibedakan dalam berbagai jenis :

1. *Force majeuree* yang obyektif, yaitu *force majeuree* yang terjadi atas benda yang merupakan obyek kontrak tersebut. Artinya, keadaan benda tersebut sedemikian rupa sehingga tidak mungkin lagi dipenuhi prestasi sesuai kontrak, tanpa adanya unsur kesalahan dari pihak debitur. Misalnya benda tersebut terbakar, maka pemenuhan prestasi sama sekali tidak mungkin dilakukan, karena yang terkena adalah benda yang merupakan obyek kontrak. *Force majeure* seperti ini disebut juga dengan *physical impossibility*.
2. *Force majeuree* yang subyektif, yaitu *force majeure* yang terjadi dalam hubungannya dengan perbuatan atau kemampuan debitur itu sendiri.

---

<sup>55</sup> Suharnoko, *Op.Cit*, halaman 58.



Misalnya jika si debitur sakit berat sehingga tidak mungkin berprestasi lagi.<sup>56</sup>

Apabila dilihat dari segi kemungkinan pelaksanaan prestasi dalam kontrak, suatu *force majeure* dapat dibedakan dalam:

1. *Force majeure* yang absolut, yaitu suatu *force majeure* yang terjadi sehingga prestasi dari kontrak sama sekali tidak mungkin dilakukan. Misalnya, barang yang merupakan obyek kontrak musnah.
2. *Force majeure* yang relatif, yaitu suatu *force majeure* di mana pemenuhan prestasi secara formal tidak mungkin dilakukan, walaupun secara tidak normal masih mungkin dilakukan. Misalnya, terhadap kontrak eksporimpor, dimana setelah kontrak di buat, terdapat larangan impor atas barang tersebut.<sup>57</sup>

Dilihat dari segi jangka waktu berlakunya keadaan yang menyebabkan terjadinya *force majeure*, maka *force majeure* dapat dibedakan dalam:

1. *Force majeure* permanen, yaitu jika sama sekali sampai kapanpun suatu prestasi yang terbit dari kontrak tidak mungkin dilakukan lagi. Misalnya jika barang yang merupakan obyek dari kontrak tersebut musnah di luar kesalahan debitur.
2. *Force majeure* temporer, yaitu jika terhadap pemenuhan prestasi dari kontrak tersebut tidak mungkin dilakukan untuk sementara waktu. Atau dengan kata lain, karena terjadi peristiwa tertentu di mana setelah peristiwa tersebut berhenti, prestasi tersebut dapat dipenuhi kembali.

---

<sup>56</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, halaman 82.

<sup>57</sup> Suharnoko, *Op.Cit*, halaman 70.

Misalnya, jika barang yang menjadi obyek kontrak tersebut tidak mungkin dikirim karena terjadi pergolakan social. Akan tetapi, nanti pada saat kondisi sudah aman, maka barang tersebut dapat dikirim kembali.<sup>58</sup>

Pelaksanaan suatu perjanjian, maka pada umumnya ditentukan tentang keadaan memaksa ini telah diberikan batasan tertentu hingga hanya terhadap keadaan yang demikian dapat disebut sebagai suatu keadaan memaksa. Penentuan ini sendiri pada dasarnya tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdara. Keadaan memaksa (*force majeure*) itu adalah suatu keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, sebab peristiwa tersebut tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian.<sup>59</sup>

Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa (*force majeure*) dalam perjanjian adalah:

1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi objek perjanjian.
2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan untuk berprestasi.
3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian.<sup>60</sup>

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka akibat wanprestasi dalam perjanjian pembangunan perumahan dinas anggota TNI dalam Putusan Mahkamah Agung

---

<sup>58</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, halaman 83.

<sup>59</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, halaman 77.

<sup>60</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, halaman 84.

RI Nomor 286 K/Pdt/2019 yang dilakukan oleh para tergugat atas keterlambatan dan kesengajaan membayarkan kekurangan bayar sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) oleh penggugat mengalami kerugian dalam hal keuntungan yang pasti diperoleh oleh penggugat sebesar 15% untuk setiap bulannya dari jumlah yang belum dibayar.

### **C. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019**

#### **1. Duduk Perkara**

Penggugat dengan surat gugatan tanggal 07 Mei 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 11 Mei 2016 dalam Register Nomor 197/Pdt.G/2016/PN.Smg telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- a. Penggugat adalah pemilik UD. Karang Beton berkedudukan di Semarang;
- b. UD. Karang Beton bergerak di bidang penyediaan besi beton segala ukuran untuk pembuatan beton bertulang;
- c. Tergugat-II secara berturut-turut melakukan pemesanan besi beton pada Penggugat untuk pembangunan rumdis-rumdis diwilayah Tergugat-I, sebagaimana surat pemesanan tertanggal 28 Agustus 2013 Nomor:b/641/VIII/2013 nominal Rp.1.154.696.400,-, tertanggal 29 Agustus 2013 Nomor:B/645/VIII/2013 nominal Rp.1.154.696.400,- dan tertanggal 29 Agustus 2013 Nomor:B/647/VIII/2013 nominal Rp.1.154.696.400,- dan nominal Rp.1.132.092.000,-;

- d. Atas pesanan-pesanan Tergugat-II tersebut di atas, penggugat mengirim besi beton pesanan Tergugat-II secara berturut-turut sejak tanggal 6 September 2013 sampai dengan tanggal 21 September 2013.
- e. Adanya perubahan struktur bangunan sehingga penggunaan besi beton mengalami pengurangan dan dalam pengiriman besi beton tersebut ada kehilangan yang merupakan tanggung jawab penggugat, maka jumlah terakhir permintaan/pesanan tergugat II yang sudah penggugatenuhi berjumlah Rp.4.403.754.800,- (empat milyar empat ratus tiga juta tujuh ratus lima puluh empat ribu delapan ratus rupiah), kemudian oleh tergugat-II dibayar dengan Cek No.CE 827356 tertanggal 1-11-2013 nominal Rp.4.403.754.800,- (empat milyar empat ratus tiga juta tujuh ratus lima puluh empat ribu delapan ratus rupiah).
- f. Penggugat pada tanggal 10 Januari 2014 melakukan penarikan atas cek tersebut pada Bank Negara Indonesia (BNI) sebagai Bank Tertarik, dan ternyata dananya tidak cukup sebagaimana Surat Keterangan Penolakan (SKP) tanggal 10 Januari 2014; 7. Bahwa atas penolakan tersebut Penggugat sudah berulang kali minta pada tergugat-II untuk melunasi pembayaran barang-barang pesannya.
- g. Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-III baik sendiri sendiri maupun secara bersama sama yang katanya atas permintaan Tergugat-II untuk membayar barang pesanan Tergugat-II kepada Penggugat, yang kemudian Para Turut Tergugat pada tanggal 17 Januari 2014 membayar pada Penggugat sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

- h. Tergugat-II minta tolong pada penggugat untuk mengambil sisa besi beton dari pembangunan rumdis-rumdis dengan iming iming Tergugat-II akan melunasi seluruh kekurangan bayarnya.
- i. Atas permintaan Tergugat-II tersebut pada bulan Februari 2014 penggugat mengambil sisa besi beton yang bernilai Rp.1.402.468.300,- (satu miliar empat ratus dua juta empat ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus rupiah).
- j. Setelah penggugat mengambil sisa besi beton sejumlah tersebut di atas oleh Tergugat-II pada tanggal 28 Februari 2014 hanya diberi/dibayar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) saja dan sisanya sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) katanya akan dibayar beberapa hari lagi.
- k. Penggugat sudah berulang kali minta pada Tergugat-II untuk melunasi kekurangan bayarnya, namun hingga surat gugatan ini didaftarkan Tergugat-II belum juga melunasi kekurangan bayarnya.
- l. Sejak tanggal 01 Maret 2014 para tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi pula terhadap penggugat, yaitu tidak membayar lunas hutangnya/kekurangan bayar kepada penggugat.
- m. Bahwa karena tidak dibayarnya kekurangan bayar sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) oleh para tergugat kepada penggugat, sehingga penggugat mengalami kerugian dalam hal keuntungan yang pasti diperoleh oleh Penggugat sebesar 15% untuk setiap bulannya dari jumlah yang belum dibayar.

- n. Apabila keuntungan tersebut dihitung dengan nyata dan pasti adalah sebesar : Rp.104.523.090.627,- ( seratus empat miliar lima ratus dua puluh tiga juta sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh tujuh rupiah). Perhitungan tersebut di atas secara rinci terlampir dalam surat gugatan yang merupakan satu kesatuan.
- o. Para tergugat telah ingkar janji/wanprestasi, maka berdasarkan ketentuan pasal 1243 jo pasal 1246 KUHPerdara disamping para tergugat berkewajiban membayar hutang pokoknya juga berkewajiban membayar bunga, kerugian, keuntungan yang diharapkan dan biaya-biaya penagihan.
- p. Untuk menjamin nilai gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 227 HIR jo 229 Rv Penggugat menganggap perlu untuk dalam perkara ini mohon dijalankan terlebih dahulu pensitaan penahuluan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan rumah milik para tergugat.
- q. Gugatan ini berdasarkan bukti bukti yang telah nyata akan kebenarannya, kiranya keputusan Hakim dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) H.I.R. haruslah dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada banding, kasasi atau *verzet* maupun upaya-upaya hukum lainnya dari para tergugat dan para turut tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas pemohon mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.

- b. Menyatakan bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dijatuhkan dan dilaksanakan menurut berita acara sita *conservatoir* nomor perkara ini adalah sah dan berharga (*goed en ver waarde te verklaaren*).
- c. Menyatakan menurut hukum Tergugat-I dan Tergugat-II telah dalam keadaan wanprestasi/ingkar janji, sejak tanggal 02 Maret 2014 karena tidak membayar sisa kekurangan bayarnya kepada penggugat.
- d. Menyatakan bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II masih berkewajiban membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) secara seketika dengan mendapatkan tanda terima yang sah dari penggugat.
- e. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan seketika uang sebesar Rp.305.874.377.127,- (tiga ratus lima miliar delapan ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu seratus dua puluh tujuh rupiah).
- f. Menghukum pula Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat bunga sebesar 1 % tiap bulan dari jumlah hutang yang harus dibayar yaitu Rp.305.874.377.127,-, terhitung sejak didaftarkannya perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang sampai dipenuhinya seluruh dictum keputusan perkara ini dengan baik.
- g. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada kemungkinan banding, kasasi ataupun

*verzet* maupun upaya<sup>2</sup> hukum lain dari Tergugat-I, Tergugat-II, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II maupun Turut Tergugat-III.

- h. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.
- i. Menghukum Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-III untuk mematuhi isi putusan perkara.

## **2. Analisis Kasus**

### **a. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 197/Pdt.G/2016/PN. Sng**

Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan dengan amar sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
- 2) Menyatakan menurut hukum tergugat-I dan tergugat-II dalam keadaan wanprestasi/ingkar janji sejak tanggal 02 Maret 2014 karena tidak membayar sisa kekurangan pembayaran besi beton dalam pembangunan rumah dinas di wilayah Tergugat-I.
- 3) Menyatakan tergugat-I dan tergugat-II masih berkewajiban membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) sebagai hutang pokok secara seketika dengan mendapatkan tanda terima yang sah dari penggugat.
- 4) Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar kepada penggugat secara tunai dan seketika uang sebesar



Rp.36.092.316.709,- (Tiga puluh enam milyar sembilan puluh dua juta tiga ratus enam belas ribu tujuh ratus sembilan rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- a) Utang pokok sebesar Rp.1.251.286.500,-
  - b) Ganti keuntungan sebesar Rp.34.841.030.209,-
- 5) Menghukum turut tergugat-I, turut tergugat-II dan turut tergugat-III untuk mematuhi isi putusan perkara a quo.
- 6) Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

**b. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 92/Pdt/2018/PT Smg.**

Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 92/Pdt/2018/PT Smg menerima permohonan banding dari pembanding/tergugat dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 197/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 22 Juni 2017 yang dimohonkan banding tersebut dan memberikan putusan sebagai berikut :

- 1) Dalam Eksepsi : Menyatakan eksepsi tidak dapat diterima
- 2) Dalam Pokok Perkara : Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;
- 3) Dalam Rekonvensi : Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima
- 4) Dalam Konvensi Dan Rekonvensi : Menghukum terbanding/penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di dalam tingkat banding sebesar sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

**c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019**

Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Edwin Liem dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 92/Pdt/2018/PT.SMG tanggal 28 Mei 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 197/Pdt.G/2016/PN Smg, tanggal 22 Juni 2017 serta mengadili sendiri yang amar putusannya adalah :

- 1) Dalam Eksepsi: Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;
- 2) Dalam Pokok Perkara:
- 3) Dalam Konvensi:
  - a) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
  - b) Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II dalam keadaan wanprestasi/ingkar janji sejak tanggal 2 Maret 2014 karena tidak membayar sisa kekurangan pembayaran besi beton dalam pembangunan rumah dinas di wilayah Tergugat I;
  - c) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II masih berkewajiban membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp1.251.286.500,00 (satu Milyar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) sebagai hutang pokok secara seketika dengan mendapatkan tanda terima yang sah dari Penggugat;
  - d) Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi isi putusan perkara *a quo*;
  - e) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

- 4) Dalam Rekonvensi : Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- 5) Dalam Konvensi dan Rekonvensi: Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung, maka penulis sepakat dengan putusan tersebut, sebab perbuatan para tergugat dan turut tergugat merupakan perbuatan wanprestasi karena telah ingkar janji kepada Edwin Liem (penggugat) pemilik UD. Karang Beton karena tidak membayar sisa kekurangan pembayaran besi beton dalam pembangunan rumah dinas sehingga tergugat I dan tergugat II berkewajiban membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) sebagai hutang pokok, sehingga tergugat I dan tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kepada penggugat secara tunai dan seketika uang sebesar Rp.36.092.316.709,- (tiga puluh enam milyar sembilan puluh dua juta tiga ratus enam belas ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah).

Tergugat-I dan tergugat-II adalah instansi pemerintah dimana instansi pemerintah tersebut yang bertindak baik ke dalam maupun keluar terhadap pihak ketiga dalam hal ini adalah pimpinan atau kepala dari masing-masing instansi atau satuannya. Para pihak dalam kasus ini yang bertindak baik ke dalam maupun keluar mewakili instansi satuannya sebagai tergugat-I adalah Pangdam IV/Diponegoro dan sebagai Tergugat-II adalah Kazidam IV/Diponegoro, masing-masing bertindak dan bertanggung jawab secara hukum terhadap adanya proyek

pembangunan Rumdis-Rumdis setara Tower di Wilayah Tergugat-I yang pelaksanaannya dilaksanakan oleh pihak Tergugat-II.

Berdasarkan gugatan penggugat dan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak telah terbukti bahwa proyek pembangunan Rumah Dinas (Rumdis) setara Tower di Wilayah Kodam IV/Diponegoro (T.I) yaitu Korem 072/PMK Yogyakarta, Korem 073/MKT Salatiga, Korem 074/WRT Surakarta, didasarkan pada anggaran belanja pertahanan TA 2013 serta dalam Pelaksanaan Pembangunan Rumah Dinas tersebut diadakan tender pelelangan pengadaan barang/material, ditetapkan sebagai pemenangnya adalah pihak Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, Turut Tergugat-III, selanjutnya tanggal 27 Juni 2013 dilaksanakan penandatanganan perjanjian kontraknya antara Tergugat-II dengan ketiga pemenang tender. Pekerjaan proyek pembangunan Rumdis Setara Tower di wilayah I tersebut adalah pekerjaan swakelola, maka yang dikontrakan adalah pengadaan materialnya, namun dalam kenyataannya rekanan pemenang lelang tersebut juga ikut bertindak sebagai pelaksana pembangunan.

Berdasarkan bukti surat permohonan kebutuhan besi untuk pembangunan Rumdis setara tower di wilayah I dari Tergugat-I kepada Penggugat, dan bukti Surat balasan dari permohonan tersebut masing-masing tertanggal 28 dan 29 Agustus 2013, hal tersebut membuktikan adanya hubungan jual beli besi beton dalam pembangunan rumdis tersebut antara pihak Penggugat dengan Tergugat-II, semuanya berjumlah/senilai Rp.4.596.181.200,- (empat milyar Lima ratus sembilan puluh enam juta Seratus delapan puluh satu ribu dua ratus rupiah), sehingga berdasarkan hal tersebut telah terbukti adanya hubungan hukum jual beli

besi beton dalam proyek pembangunan rumdis Kodam IV/Diponegoro tahun 2013 antara penggugat selaku penjual/penyuplai besi beton dan para tergugat selaku pembeli besi beton dari penggugat, yang semula berjumlah senilai Rp.4.403.754.800,-(empat miliar empat ratus tiga juta tujuh ratus lima puluh empat ribu delapan ratus rupiah) dan yang belum terbayarkan sampai dengan sekarang sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) sebagai hutang pokok pihak para tergugat.

Berdasarkan pertimbangan dari bukti-bukti tersebut di atas membuktikan bahwa yang bertindak mewakili dan bertanggung jawab terhadap institusi Tergugat-II adalah Letkol Dodi Kuswandi, yang secara hukum bertanggung jawab terhadap perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang telah dilakukan yang berkaitan dengan pihak ketiga atau dalam hal ini termasuk terhadap pihak penggugat.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan prinsip tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan adalah Pasal 1278 dan 1280 KUHPerdara. Gugatan tanggung renteng merupakan salah satu bentuk gugatan yang dapat digunakan dalam sengketa keperdataan yaitu apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi seperti dalam perjanjian pembangunan perumahan.
2. Akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan, maka pihak yang dirugikan melakukan gugatan agar pihak yang menimbulkan kerugian untuk menyelesaikan pembayaran. Kerugian lain akibat wanprestasi yang tidak memenuhi perjanjian pembangunan perumahan mengakibatkan hilangnya keuntungan yang diharapkan jika tidak terjadi wanprestasi, sehingga pihak yang menimbulkan kerugian secara bersama-sama (tanggung renteng) harus membayar dan memberikan ganti kerugian atas keterlambatan dan kesengajaan tidak membayarkan sisa pembayaran yang telah disepakati.
3. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019 adalah Dodi Kuswandi bertindak selaku Kepala Zidam IV/Diponegoro dan bukan dalam kapasitasnya sebagai pribadi, sehingga segala perbuatan yang berkaitan dengan perjanjian pengadaan material beton untuk pembangunan rumah dinas tersebut, dihubungkan dengan

peruntukan bangunan untuk rumah dinas dan sumber dana pembangunan berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) tahun anggaran 2013, maka dengan sendirinya perjanjian yang dibuat oleh Dodi Kuswandi adalah selaku Kepala Zidam IV/Diponegoro bukan sebagai pribadi.

## **B. SARAN**

1. Agar dalam proses pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan para pihak harus lebih memperhatikan asas itikad baik dan keadilan serta dapat membangun komunikasi yang baik agar memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan terwujud apa yang diharapkan.
2. Agar pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan berjalan dengan lancar dan masing-masing pihak tidak mengalami kerugian, maka para pihak harus menyadari kewajibannya yaitu melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan sebaik-baiknya.
3. Agar dalam perjanjian pembangunan perumahan sebaiknya memberikan penjelasan yang lengkap tentang bagaimana proses pelaksanaan perjanjian agar tercapai prinsip perjanjian yang efisien dan efektif transparan, terbuka, bersaing, adil atau tidak diskriminatif, dan akuntabel.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Agus Yudha Hernoko. 2018. *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Bambang Sunggono. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Djanius Djamin dan Syamsul Arifin. 2018. *Bahan Dasar Hukum Perdata*, Medan: Akademi Keuangan Dan Perbankan.
- Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- J. Satrio, 2018. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 2017. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- ; 2016. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- :2019. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Salim HS. 2017. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- . 2018. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 201. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty.
- Sudarsono. 2016. *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Suharnoko. 2016. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Titik Tri Wulan Tutik. 2017. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Prenadamedia Group.



## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 19/Pdt.G/2016/PN. Smg

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 92/Pdt/2018/PT Smg.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019

## **C. Jurnal**

Masitah Pohan, “Penggunaan Cek dan Giro dalam Transaksi Bisnis yang Menimbulkan Kerugian Perdata”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 1 Issue 2, Years 2020.

Paulus Tomy Prihwaskito. “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard PT. Kawasan Berikat Nusantara Perero (Studi Putusan MA No. 116 PK/Pdt/2015)”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 5 Nomor 4 Tahun 2016.

Rai Mantili. “Tanggung Jawab Renteng Ganti Kerugian Immateriil Atas Perbuatan Melawan Dihubungkan Dengan Asas Kepastian Hukum”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 4, Nomor 1, September 2019.

Udin Sariipudin, “Sistem *Tanggung Renteng* Dalam Perspektif Ekonomi Islam”, *Jurnal iqtishadia*, Vol. 6, No. 2, September 2018.