



UNIVERSITAS INDONESIA

**KEADAAN MEMAKSA SEBAGAI DASAR PEMBELAAN
DEBITUR : STUDI KASUS H. DARMAWAN KASIM TERHADAP
PT TELKOMSEL**

SKRIPSI

RIZKY FAUZIAH PUTRI

0806343090

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
DEPOK
JANUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**KEADAAN MEMAKSA SEBAGAI DASAR PEMBELAAN
DEBITUR : STUDI KASUS H. DARMAWAN KASIM TERHADAP
PT TELKOMSEL**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

RIZKY FAUZIAH PUTRI

0806343090

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

KEKHUSUSAN HUBUNGAN ANTARA SESAMA ANGGOTA

MASYARAKAT

DEPOK

JANUARI 2012

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Rizky Fauziah Putri

NPM : 0806343090

Tanda Tangan :



Tanggal : 18 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Rizky Fauziah Putri
NPM : 0806343090
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Keadaan Memaksa sebagai Dasar Pembelaan Debitur : Studi Kasus H. Darmawan Kasim terhadap PT Telkomsel

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

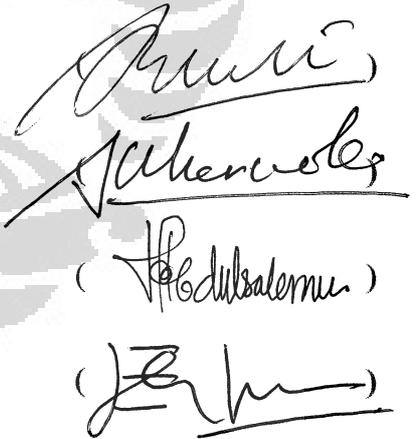
DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Akhmad Budi Cahyono, SH, MH

Penguji : Suharnoko, SH, MLI

Penguji : Abdul Salam, SH, MH

Penguji : Endah Hartati, SH, MH



(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Atas ridho dan kuasa-Nya sehingga skripsi ini dapat penulis selesaikan tepat pada waktunya.

Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Kekehususan Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulisan skripsi yang berjudul : “Keadaan Memaksa Sebagai Dasar Pembelaan Debitur : Studi Kasus H. Darmawan Kasim Terhadap PT Telkomsel” ini didorong oleh keinginan untuk mengetahui lebih mendalam mengenai konsep keadaan memaksa dalam suatu perjanjian serta penerapan hukumnya dalam suatu kasus agar dapat melindungi dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang membuat perjanjian.

Terselesainya skripsi ini, tidak lepas dari bantuan, dukungan dan dorongan semangat dari berbagai pihak. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terwujud. Oleh karena itu, penulis hendak menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Kepada kedua orang tua penulis, yaitu ayah, Achmad Fauzi dan ibu, Neneng Kurnaningsih yang sangat berjasa dalam kehidupan penulis dengan membesarkan dan membimbing penulis hingga saat ini. Terima kasih atas doa dan perhatian yang selalu diberikan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini;
2. Kepada kakak-kakak penulis, Inayah Eka Octora, Dendy Dwi Permana, Widya Tri Hapsari, Annisa Insani Fitri, yang selalu memberikan dukungan dan bantuan dengan tulus. Semoga penulis juga bisa membuat ayah dan ibu bangga seperti kakak-kakak membanggakan keluarga;
3. Kepada kakak-kakak ipar penulils, Danu Umbara, Ade Irma, Setyo Hari Digdoyo (alm), Doni Felani, terima kasih atas semangat yang telah diberikan kepada penulis;

4. Kepada keponakan-keponakan yang selalu menjadi penghibur penulis, Haidar Ramadhan Jozuna Umbara, Nathan Izwar Arden Permana, Latisha Larasati Harandya Digdoyo, Fadzila Putri Felanisha, dan Muhammad Abyas Putra. Semoga kalian selalu menjadi kebanggaan keluarga dan menjadi anak yang baik;
5. Kepada keluarga besar penulis yang selalu menjadi motivator agar penulis dapat menyelesaikan studi. Terima kasih atas bantuan yang telah diberikan baik secara moril maupun materil. Turut pula penulis ucapkan terima kasih kepada Riny Novitriyanti, kakak sepupu penulis yang membantu penulis mendapatkan kesempatan magang di PT Telkomsel;
6. Prof. Safri Nugraha S.H., LL.M., Ph.D. (alm) selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Doa kami sebagai mahasiswa/i FHUI untuk almarhum;
7. Bapak Akhmad Budi Cahyono S.H., M.H. selaku Pembimbing I, yang dengan sabar memberikan bimbingan kepada penulis dan meluangkan waktu untuk bertemu dan memberikan masukan dalam penulisan skripsi ini;
8. Ibu Marliesa Qadariani S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademis yang telah memberikan banyak arahan serta mendengarkan keluh kesah penulis dalam hal akademis selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
9. Seluruh staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Indonesia atas seluruh ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan kepada penulis;
10. Seluruh Karyawan dan Staf Pegawai Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang senantiasa membantu penulis selama menyelesaikan studi baik di bidang akademis maupun non-akademis. Terutama Pak Jon, yang telah memberikan bantuan dan informasi yang membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini;
11. Kepada teman dekat penulis, Prakoso Anto Nugroho. Terima kasih atas waktu yang telah diluangkan untuk penulis, serta dukungan, doa, dan semangat yang diberikan kepada penulis selama ini. Terima kasih pula telah setia menjadi partner berantem penulis selama beberapa tahun terakhir;
12. Kepada sahabat-sahabat penulis, Vannia Alienjhon, Vania Nurjanitra, Nirmala Azizah, Revina Ani Yosepa, Rieya Aprianti, yang selalu menemani hari-hari

- penulis selama belajar di FHUI. Semoga penyusunan skripsi kalian semester depan dapat berjalan dengan lancar;
13. Kepada sahabat sekaligus teman seperjuangan penulis dalam penyusunan skripsi pada semester ganjil ini, Vina Aliya dan Sokhib Nur Prasetyo. Terima kasih atas dorongan untuk saling menyemangati dalam penyusunan skripsi ini;
 14. Kepada sahabat-sahabat penulis sejak SMA, Karina Nurlitasari, Annisa Binarti Farliani, Tengku Iari Vehuliza, Khoirunnisa, Aulia Rizka Destiana, dan Budhy Apriastuti Evita, yang memberikan semangat dan menyempatkan waktu untuk tetap menjaga hubungan persahabatan hingga saat ini;
 15. Kepada teman-teman arisan, Anggi Wijaya, Diany Maya Anindhita, Fadilah Isnan, terima kasih telah membayar uang arisan selama ini. Semoga arisannya berjalan dengan lancar hingga akhir. Amin!;
 16. Kepada senior-senior FHUI 2007, Bang Erwin Erlangga, Bang Yahdi Salampessy, Bang Try Indriadi, Bang Muhammad Syahrir, Mba Arindra Maharany, Bang Abirul Trison Syahputra, atas kebaikannya meminjamkan buku, mengajarkan, dan berbagi pengalaman kepada penulis selama belajar di FHUI;
 17. Kepada senior sekaligus sepupu penulis, Hanifan Ahda Tarmizi, yang bersama-sama menyusun skripsi pada semester ganjil ini. Terima kasih atas pinjaman buku dan berbagai masukan yang telah diberikan baik dalam bidang akademis maupun non-akademis;
 18. Kepada teman-teman angkatan 2008 yang bersama-sama menyelesaikan skripsi pada semester ganjil ini, Anisa Tri Nuruliza, Gina Natasha, Belinda Alvia Edison, Syahzami Putra, Hersinta Setiarini, Putri Winda Perdana, Monica Kusumadevi, Derry Patradewa, Radian Adi Nugraha, Chentini Prameswari, Seto Darminto, Amanah Rahmatika, Aurora Wina, serta teman-teman 2008 lainnya yang bersama-sama bekerja keras dalam menyelesaikan skripsi kita;
 19. Kepada Dian Kirana, Aya Sofia, Liza Fariyah, Riko Fajar, Muhammad Ihsan Baga, Annisyah Nabila, Destantiana Nurina, Robertus Maylando, dan seluruh teman-teman angkatan 2008 lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu per

satu. Terima kasih atas kenangan yang telah dilewati bersama di FHUI, penulis merasa beruntung berada diantara teman-teman angkatan 2008;

20. Kepada segenap staf Legal PT Telekomunikasi Selular, Pak Rudi selaku Vice President Legal Compliance, Pak Intan Nagari selaku GM Corporate Counsel and Litigation Management, Mas Dirgantara Putra selaku Manager Litigation Team yang telah memberikan izin kepada penulis untuk menggunakan kasus yang tengah di tangani oleh PT Telkomsel dalam penulisan skripsi ini;

21. Kepada staf Litigation Team, Mas Fazri dan terutama Mas Editya Hernugraha yang diberikan tugas tambahan oleh Manager Litigation Team untuk membantu penulis mendapatkan bahan-bahan yang diperlukan terkait dengan kasus yang digunakan dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih pula atas pinjaman buku-buku yang sangat membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini;

Penulis menyadari sepenuhnya skripsi ini masih jauh dari sempurna dengan adanya keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Dengan kerendahan hati, penulis membuka diri atas segala kritik dan saran yang bersifat membangun untuk skripsi ini. semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada pengembangan wawasan dan pengetahuan penulis sendiri serta pihak-pihak lain yang merasa perlu untuk mengambil manfaatnya. Terima kasih semuanya!!

Depok, 18 Januari 2012

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rizky Fauziah Putri
NPM : 0806343090
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty- Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Keadaan Memaksa sebagai Dasar Pembelaan Debitur : Studi Kasus H. Darmawan Kasim terhadap PT Telkomsel

Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 18 Januari 2012

Yang menyatakan



(Rizky Fauziah Putri)

ABSTRAK

Nama : Rizky Fauziah Putri
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : Keadaan Memaksa sebagai Dasar Pembelaan Debitur : Studi Kasus
H. Darmawan Kasim terhadap PT Telkomsel

Skripsi ini membahas mengenai konsep keadaan memaksa (*force majeure*) dalam Hukum Perjanjian dan akibatnya bagi para pihak. Dalam penerapannya diperlukan batasan-batasan tertentu agar ketentuan *force majeure* tersebut dapat dijadikan dasar pembelaan yang dapat membebaskan debitur dari kewajiban pembayaran ganti rugi. Penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis normatif yang bersifat deskriptif dan prespektif analitis. Berdasarkan hasil penelitian dalam skripsi ini dapat disimpulkan bahwa PT Telkomsel sebagai pihak penyewa dalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan H. Darmawan Kasim sebagai pihak yang menyewakan, tidak dapat dituntut untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh H. Darmawan Kasim karena kedua belah pihak sudah menetapkan klausul *force majeure* di dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat diantara keduanya. Sehingga ketentuan dalam perjanjian itulah yang berlaku bagi keduanya.

Kata kunci :

Force majeure, perjanjian, ganti rugi

ABSTRACT

Name : Rizky Fauziah Putri
Program Study : Law
Title : Force Majeure as The Legal Basis of Debtor Excuse: Case Study of
H. Darmawan Kasim Against PT Telkomsel

This thesis discusses about the concept of force majeure in the Contract Law according to Indonesian Civil Code and its consequences for the parties. In its implementation is required certain limitations in order to the provisions of force majeure can be used as the legal basis of an excuse so that the debtor is not liable for damages suffered by the creditor. This provision is statute in Indonesian Civil Code or either in the contract agreed by the parties. The research conducted by legal research in a normative juridical approach methodology with descriptive and analytical perspective. The research concluded that PT Telkomsel as the lessee (debtor) in a lease agreement with H. Darmawan Kasim as the lessor (creditor), may not be prosecuted to pay any loss suffered by H. Darmawan Kasim due to such loss not caused by the debtor and both parties have set a force majeure clause in the lease agreement made by them. In that clause, both parties have agreed about legal consequences in the event of fail to perform due to force majeure, which the parties cannot be deemed for doing a negligence or event of default and its loss become risk for each parties and the parties waive their rights to prosecute, so that provisions statute in the agreement are applicable to the parties.

Keyword :

Force Majeure, The Agreement, Damages

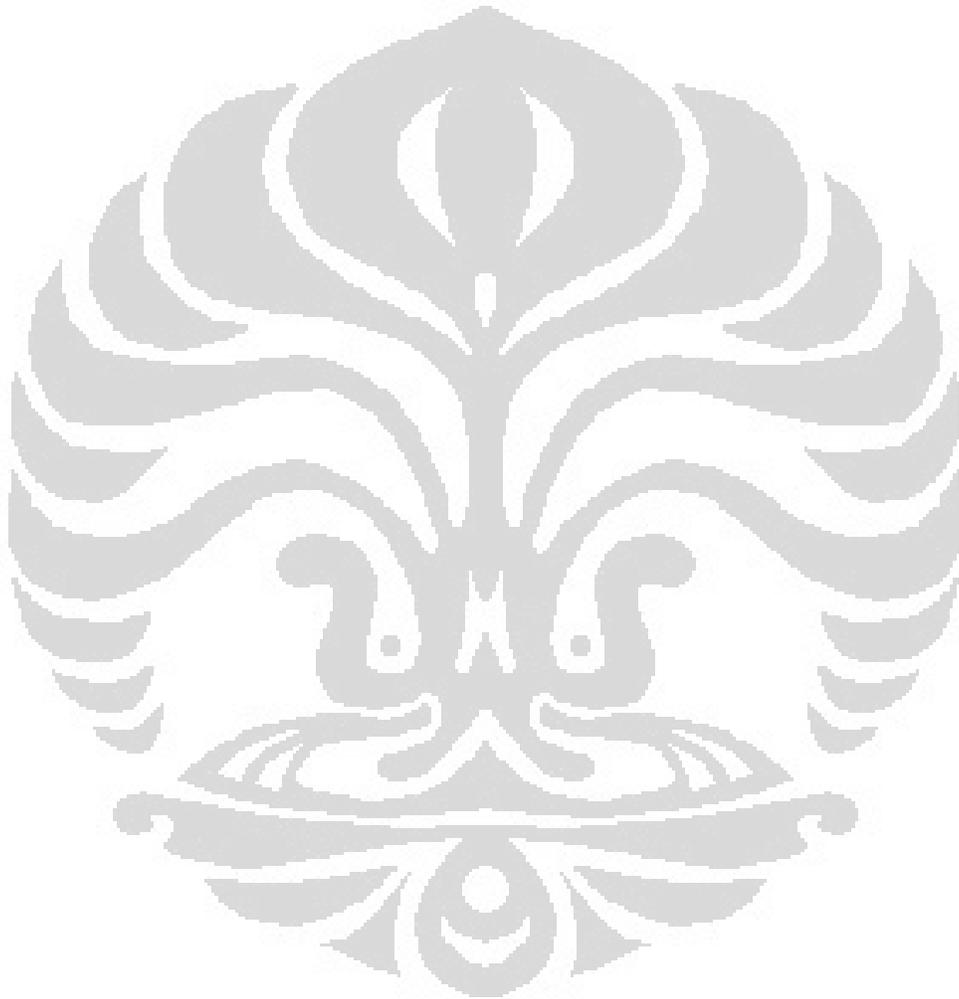
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penulisan.....	7
1.4 Definisi Operasional.....	7
1.5 Metode Penelitian.....	10
1.6 Sistematika Penulisan.....	11
I. PERIKATAN PADA UMUMNYA.....	13
2.1 Aspek Hukum Perikatan dan Perjanjian pada Umumnya.....	13
2.1.1 Pengertian Perikatan dan Perjanjian.....	13
2.1.2 Hubungan Perikatan dan Perjanjian.....	26
2.1.3 Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	27
2.1.4 Syarat Sah Perjanjian.....	32
2.1.5 Unsur-Unsur Perjanjian.....	40
2.1.6 Hapusnya Perikatan.....	42
2.2 Aspek Hukum Wanprestasi.....	49
2.2.1 Pengertian Prestasi.....	49
2.2.2 Macam-Macam Prestasi.....	51
2.2.3 Pengertian Wanprestasi.....	53
2.2.4 Wujud Wanprestasi.....	55
2.2.5 Akibat Hukum Wanprestasi.....	58
2.2.6 Dasar Pembelaan Debitur yang Wanprestasi.....	62
II. KEADAAN MEMAKSA.....	64
3.1 Aspek Hukum Keadaan Memaksa.....	64
3.1.1 Pengertian Keadaan Memaksa.....	64
3.1.2 Pengaturan Keadaan Memaksa dalam KUH Perdata.....	69
3.1.3 Unsur-Unsur Keadaan Memaksa.....	74
3.1.4 Klasifikasi (Jenis-Jenis) Keadaan Memaksa.....	76
3.1.5 Ruang Lingkup (Peristiwa Penyebab) Keadaan Memaksa..	88

3.1.6 Akibat Hukum Keadaan Memaksa.....	90
3.1.7 Pembatasan Berlakunya Keadaan Memaksa.....	96
III. ANALISIS KASUS.....	103
4.1 Para Pihak.....	103
4.1.1 H. Darmawan Kasim.....	103
4.1.2 PT Telekomunikasi Selular (Telkomsel).....	104
4.2 Kasus Posisi.....	106
4.3 Dasar Gugatan Wanprestasi.....	107
4.4 Dasar Pembelaan Tergugat.....	108
4.5 Dasar Pertimbangan Hakim.....	110
4.5.1 Alat Bukti Surat.....	110
4.5.2 Alat Bukti Saksi.....	112
4.5.3 Tanggung Jawab Mutlak.....	115
4.6 Putusan Hakim.....	115
4.7 Analisis Kasus.....	117
IV. KESIMPULAN DAN SARAN.....	142
5.1 Kesimpulan.....	142
5.2 Saran.....	144
DAFTAR REFERENSI.....	147
LAMPIRAN	

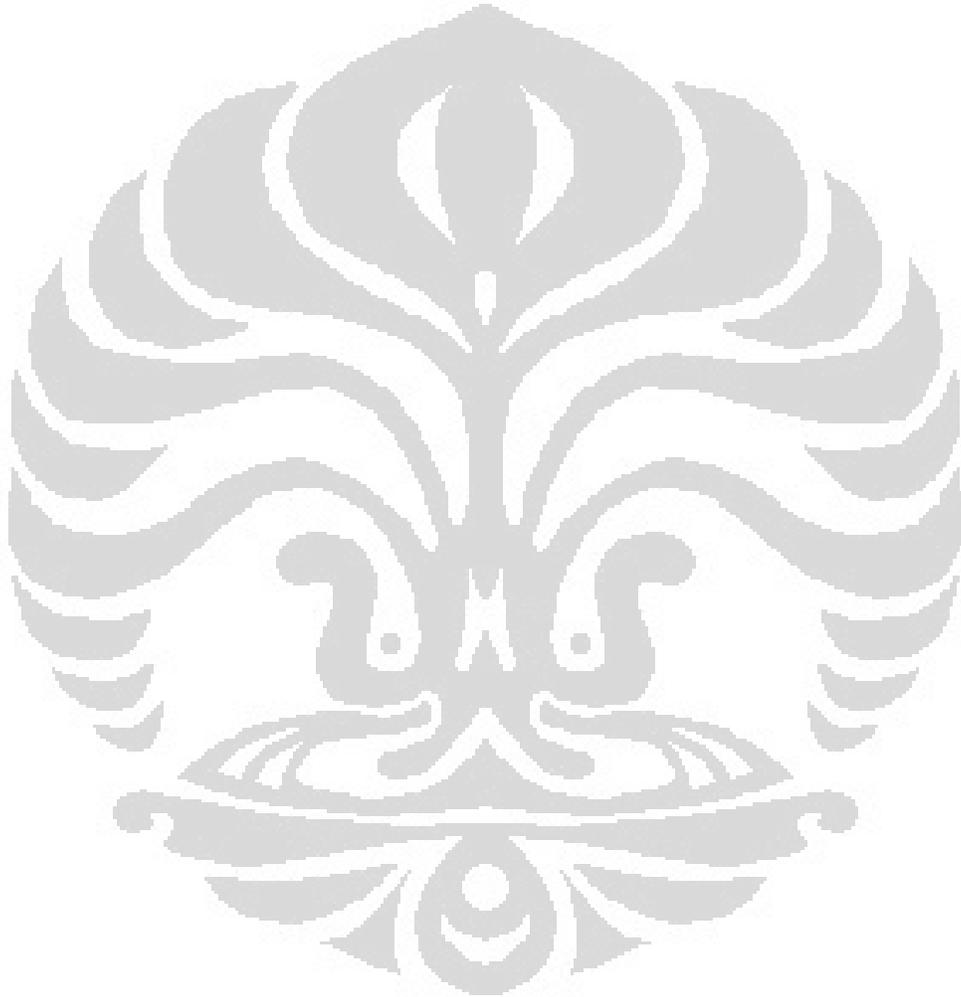
DAFTAR GAMBAR

Gambar Pembagian Perikatan.....	17
Gambar Konsep Dasar Perjanjian.....	24



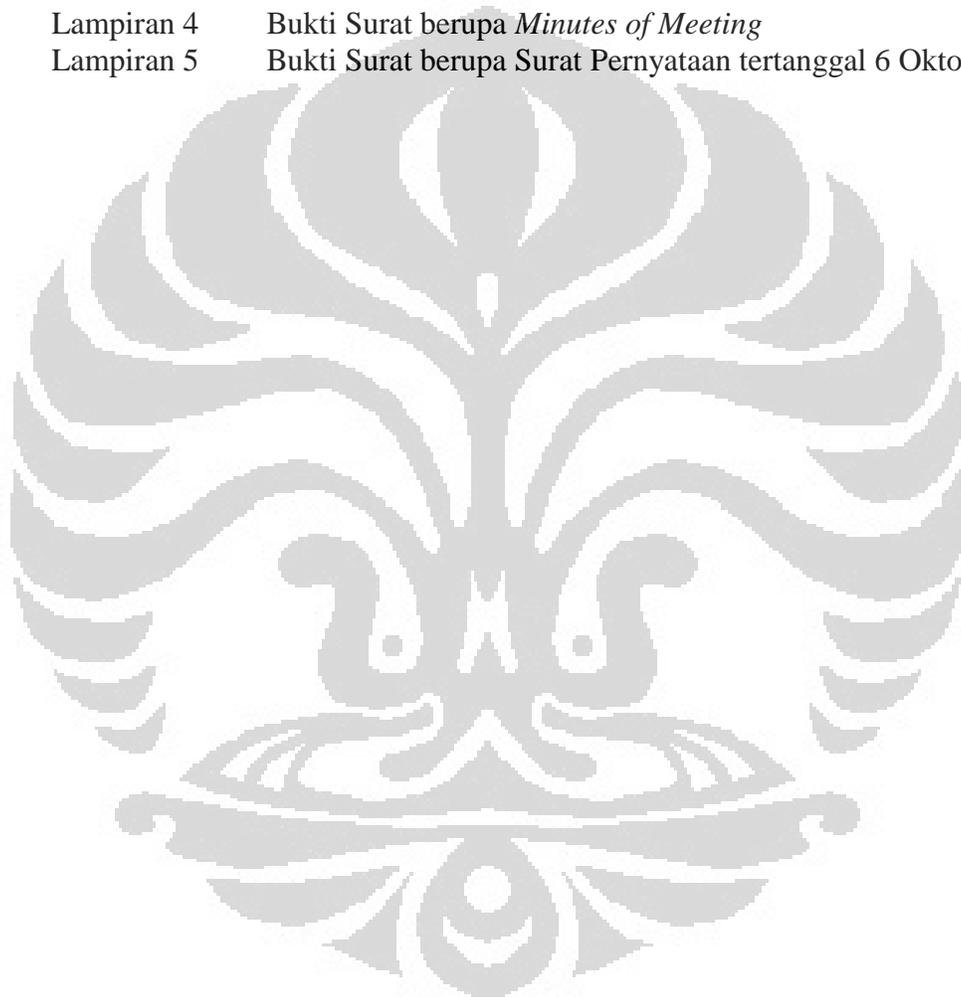
DAFTAR TABEL

Tabel Jenis-Jenis Keadaan Memaksa.....	76
--	----



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Gugatan H. Darmawan Kasim terhadap PT Telkomsel
- Lampiran 2 Putusan Perdata No. 116/PDT.G/2010.PN.PDG antara H. Darmawan Kasim melawan PT Telkomsel
- Lampiran 3 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Pemasangan Dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluar GSM
- Lampiran 4 Bukti Surat berupa *Minutes of Meeting*
- Lampiran 5 Bukti Surat berupa Surat Pernyataan tertanggal 6 Oktober 2006



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Hukum perjanjian merupakan salah satu bidang hukum yang dekat dengan kehidupan sehari-hari. Dengan disadari ataupun tidak, kita sering melakukan perjanjian dengan orang lain. Hukum perjanjian termasuk dalam lingkup hukum perdata yang pengaturannya tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata). Hukum perjanjian di dalam KUH Perdata diatur dalam buku III tentang perikatan. Dalam kehidupan sehari-hari istilah perjanjian dan perikatan dianggap memiliki makna yang sama, namun pada kenyataannya kedua istilah ini memiliki makna yang berbeda. Makna dari istilah perikatan lebih luas dari pada makna dari istilah perjanjian. Di dalam buku III KUH Perdata itu sendiri, juga diatur perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*). Tetapi, sebagian besar dari buku III KUH Perdata ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian.¹ Jadi berisikan hukum perjanjian.²

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.³ Sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk

¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. 31 (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 122.

² Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang konkrit.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 19 (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 1.

melaksanakan sesuatu hal.⁴ Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Begitu pentingnya pemahaman mengenai istilah-istilah dalam bidang hukum, karena setiap istilah hukum memiliki makna yang berbeda.

Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka⁵, hal ini berbeda dengan buku II tentang kebendaan, yang menganut sistem tertutup⁶. Dengan dianutnya sistem terbuka ini dalam buku III KUH Perdata, maka para pihak dalam perjanjian memiliki kebebasan untuk membuat kesepakatan dalam rangka menunjang suatu prestasi atau hal yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Hak dan kewajiban para pihak dituangkan dalam perjanjian sehingga jelas batasan tanggung jawab yang dipikul oleh masing-masing pihak. Perjanjian dapat pula berisi klausul yang mengakomodir kemungkinan-kemungkinan yang dapat terjadi di kemudian hari, maupun kemungkinan-kemungkinan yang terkait dengan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul selama perjanjian berlaku. Hal-hal demikian dapat dituangkan dalam suatu klausul perjanjian yang disepakati oleh para pihak.

Suatu prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati harus dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Prestasi merupakan objek perikatan yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam sebuah perikatan. Wujud prestasi menurut pasal 1234⁷ KUH Perdata ada tiga, yaitu memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu. Ada kalanya suatu perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya. Hal ini dapat disebabkan karena kelalaian salah satu pihak dalam perjanjian, atau kedua belah pihak, atau dapat pula disebabkan pada suatu hal yang berada diluar kuasa dan keinginan dari para pihak dalam perjanjian tersebut.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*, hlm 13. Sistem terbuka artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat isi perjanjian, dengan syarat tidak melanggar ketertiban dan kesusilaan.

⁶ *Ibid.* Sistem tertutup artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas pada peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa.

⁷ Pasal 1234 KUH Perdata, “*Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu*”

Apabila para pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya, maka terjadi wanprestasi oleh para pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur dapat disebabkan karena dua alasan, yaitu⁸:

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian, dan
- b. Karena keadaan memaksa (*Force Majeure*), di luar kemampuan debitur. Jadi, debitur tidak bersalah.

Faktor diluar kuasa para pihak yang tidak dapat diduga dan dicegah terjadinya, yaitu suatu keadaan memaksa (selanjutnya dapat disebut juga dengan *force majeure/overmacht*) merupakan salah satu hal yang dapat dijadikan sebagai alasan untuk membebaskan seorang debitur dari hukuman atau gugatan karena tidak dapat melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan yang telah disepakati. Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah keadaan tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi peristiwa yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi ketika membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa, debitur tidak dapat disalahkan karena keadaan ini timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur.⁹

Adanya kebebasan berkontrak menyebabkan pengaturan mengenai *force majeure* ini menjadi beragam. Ada pengaturan yang memberikan pengertian *force majeure* termasuk peristiwa-peristiwa penyebabnya (ruang lingkup), ada pula yang hanya menyebutkan peristiwa-peristiwa penyebab (ruang lingkup) yang dapat dikategorikan sebagai salah satu keadaan penyebab terjadinya *force majeure* tanpa memberikan pengertian *force majeure*. Namun, dalam berbagai kontrak lebih banyak ditemukan pengertian *force majeure* diartikan dengan memberikan bentuk-bentuk atau ruang lingkup peristiwa konkret.¹⁰

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, cet. Revisi (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 241.

⁹ *Ibid.*, hlm. 243.

¹⁰ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, (Jakarta: PT Gramedia, 2010), hlm. 75.

Dengan alasan adanya keadaan memaksa (*force majeure*) ini, debitur berusaha menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan dimana ia tidak dapat berbuat sesuatu hal apa pun terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tadi. Dengan perkataan lain, hal tidak terlaksananya perjanjian atau keterlambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa, dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaian.¹¹

KUH Perdata mengatur mengenai keadaan memaksa dalam pasal 1244¹² dan 1245¹³. Kedua pasal ini pada dasarnya mengatur hal yang sama, yaitu bahwa dibebaskannya debitur dari kewajiban mengganti kerugian, karena suatu kejadian yang dinamakan keadaan memaksa. Hanya saja pasal 1245 menyebutkan kejadian yang dimaksud tersebut dengan nama keadaan memaksa. Dari pasal-pasal tersebut di atas, dapat kita lihat, bahwa keadaan memaksa adalah suatu kejadian yang tak terduga, tak disengaja, dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur serta memaksa dalam arti debitur terpaksa tidak dapat menepati janjinya.¹⁴

Dalam pemahaman yang sempit, sering kali keadaan memaksa dianggap hanya sebagai suatu peristiwa yang terjadi karena faktor alam seperti gempa bumi, banjir, tanah longsor, dan lain-lain. Namun dalam pengertian yang luas, tidak hanya peristiwa alam saja yang dianggap sebagai suatu keadaan memaksa. Terdapat banyak hal-hal lainnya yang dapat pula dikategorikan sebagai keadaan memaksa.

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 55.

¹² Pasal 1244 KUH Perdata, "*Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungungkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.*"

¹³ Pasal 1245 KUH Perdata, "*Tidak ada penggantian biaya. kerugian dan bunga. bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.*"

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 56.

Salah satu kasus mengenai keadaan memaksa karena faktor alam, yang dijadikan sebagai dasar pembelaan debitur dalam sebuah gugatan wanprestasi, adalah peristiwa gempa di Padang, Sumatera Barat yang cukup menyita perhatian masyarakat Indonesia. Gempa bumi yang melanda Sumatera Barat (bukan hanya Kota Padang) pada hari Rabu tanggal 30 September 2009 tepat pada pukul 17.16 WIB, telah mengakibatkan terjadinya kerusakan berbagai sarana dan prasarana serta bangunan di Kota Padang, termasuk pula bangunan yang disewa oleh PT Telkomsel untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver Station (BTS) sistem telekomunikasi selular. Dalam kasus ini, PT Telkomsel membuat perjanjian sewa menyewa dengan H. Darmawan Kasim selaku pemilik bangunan tempat BTS (atau menara/tower) tersebut didirikan.

Ketika gempa tersebut terjadi, menara milik PT Telkomsel menjadi rubuh, demikian pula dengan bangunan milik H. Darmawan Kasim yang pada bagian atas bangunannya digunakan untuk menempatkan menara milik PT Telkomsel tersebut. Dengan rubuhnya menara, kemudian menimpa bangunan lain disekitar tempat menara tersebut didirikan (disekitar bangunan milik H. Darmawan Kasim). Sehingga PT Telkomsel harus memberikan ganti rugi kepada masyarakat sekitar atas rusaknya bangunan mereka karena rubuhnya menara milik PT Telkomsel. Oleh karena itu, H. Darmawan Kasim yang bangunannya turut pula menjadi rubuh dan rusak, mengajukan gugatan wanprestasi kepada PT Telkomsel untuk meminta ganti rugi atas rubuhnya bangunan yang disewa oleh PT Telkomsel untuk menempatkan menara miliknya.

Kasus ini telah disidangkan di Pengadilan Negeri Padang dan telah diputus oleh hakim. Hakim menyatakan bahwa PT Telkomsel bertanggung jawab atas kerusakan tersebut dan harus membayarkan sejumlah ganti rugi dengan alasan tanggung jawab mutlak (*Strict Liability*) berdasarkan bukti H. Darmawan Kasim berupa surat pernyataan dari PT Telkomsel yang akan memberikan ganti rugi apabila tower tersebut rubuh, dan notulensi rapat pertemuan antara H. Darmawan Kasim dengan perwakilan dari PT Telkomsel.

Setelah diputusnya kasus ini di Pengadilan Negeri Padang, PT Telkomsel melanjutkan upaya hukum berikutnya dengan mengajukan banding ke

Universitas Indonesia

Pengadilan Tinggi. Hal ini dilakukan karena PT Telkomsel merasa tidak puas dengan putusan tersebut dan menganggap bahwa hakim Pengadilan Negeri Padang telah melakukan kesalahan dalam penerapan fakta hukum. PT Telkomsel ingin membuktikan bahwa kerusakan dan rubuhnya bangunan milik H. Darmawan Kasim itu bukanlah disebabkan karena kelalaian atau kesalahan dari pihak PT Telkomsel, namun hal tersebut dikarenakan adanya suatu keadaan memaksa (yang dalam hal ini yaitu peristiwa gempa bumi). Oleh karenanya PT Telkomsel menganggap bahwa pihaknya tidak dapat digugat untuk kerusakan tersebut dan tidak berkewajiban untuk membayarkan ganti rugi atas kerusakan yang terjadi.

Pengkajian yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu mengkaji mengenai aspek hukum keadaan memaksa yang dijadikan sebagai pembelaan debitur akibat wanprestasi, serta sejauh mana suatu keadaan memaksa dapat dijadikan alasan seorang debitur agar ia dapat terlepas dari adanya suatu gugatan wanprestasi dan kewajibannya untuk membayarkan ganti rugi. Kemudian pengkajian juga dilakukan terhadap putusan Pengadilan Negeri Padang yang telah menyidangkan kasus gugatan wanprestasi yang diajukan oleh H. Darmawan Kasim terhadap PT Telkomsel yang menuntut agar dibayarkannya sejumlah ganti rugi atas kerusakan bangunan yang disewa PT Telkomsel pasca terjadinya gempa di Padang, Sumatera Barat.

1.2 PERUMUSAN MASALAH

Untuk mencapai hasil yang diharapkan seta lebih terarahnya penulisan skripsi ini, maka penulis membuat pembatasan mengenai masalah yang akan dibahas dan difokuskan pada bagaimanakah batas keberlakuan suatu keadaan memaksa yang dijadikan sebagai dasar pembelaan debitur yang wanprestasi, dengan melakukan studi kasus atas gugatan wanprestasi H. Darmawan Kasim terhadap PT Telkomsel.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka penulis merumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut :

- 1) Bagaimana keadaan memaksa dapat dijadikan dasar pembelaan debitur akibat wanprestasi?

- 2) Bagaimana pembatasan terhadap berlakunya keadaan memaksa sebagai dasar pembelaan debitur yang wanprestasi?
- 3) Apakah pembelaan PT Telkomsel terhadap gugatan H. Darmawan Kasim yang didasarkan pada adanya keadaan memaksa dapat dibenarkan menurut hukum?

1.3 TUJUAN PENULISAN

1. Tujuan Umum

Tujuan dari penulisan skripsi ini secara umum adalah untuk mengetahui serta memahami mengenai batas keberlakuan suatu keadaan memaksa yang dijadikan sebagai dasar pembelaan debitur yang wanprestasi serta putusan hakim Pengadilan Negeri Padang yang menyidangkan kasus tersebut (Studi kasus gugatan wanprestasi H. Darmawan Kasim terhadap PT Telkomsel)

2. Tujuan Khusus

Dalam merumuskan pokok permasalahan, penulis mempunyai beberapa tujuan khusus penelitian sebagai berikut :

- 1) Mengetahui aspek hukum suatu keadaan memaksa yang dapat dijadikan dasar pembelaan debitur akibat wanprestasi.
- 2) Mengetahui pembatasan terhadap berlakunya keadaan memaksa sebagai dasar pembelaan debitur yang wanprestasi.
- 3) Mengetahui analisis hukum dasar pembelaan PT Telkomsel terhadap gugatan H. Darmawan Kasim yang didasarkan pada adanya keadaan memaksa.

1.4 DEFINISI OPERASIONAL

Definisi operasional merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti.¹⁵ Fungsi definisi operasional adalah untuk menjadi pengaruh di dalam penelitian dan sekaligus berfungsi sebagai pegangan, sebab apabila suatu konsep kurang jelas

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penulisan Hukum*, cet. 3 (Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press), 1986), hlm. 136.

atau diberikan bermacam-macam pengertian yang tidak jarang secara apriori akan bersifat negatif. Apabila suatu definisi belum lengkap, maka ada kemungkinan bahwa definisi tersebut akan dapat disempurnakan atas dasar hasil-hasil penelitian yang telah dilakukan. Bagian ini merupakan inti dari penyusunan skripsi ini dikarenakan di dalamnya terdapat konsep-konsep dasar yaitu :

1. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁶
2. *Contract* (kontrak) diartikan sebagai suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal khusus.¹⁷
3. Perikatan adalah hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.¹⁸
4. Perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.¹⁹
5. Persetujuan (sepakat), merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengikatkan diri, tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.²⁰
6. Asas kebebasan berkontrak : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah

¹⁶ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), Ps. 1313.

¹⁷ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, cet. 3 (Jakarta: Kesaint Blanc, 2004), hlm. 12.

¹⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 122-123.

¹⁹ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Ps. 1365.

²⁰ *Ibid*, Ps. 1320 jo Ps. 1321.

- pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”²¹
7. Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi adalah objek perikatan.²² “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”²³
 8. Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda ‘*wanprestatie*’ artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.²⁴
 9. Kreditur adalah pihak yang berhak menuntut atau pihak berpiutang.²⁵
 10. Debitur adalah pihak yang wajib memenuhi tuntutan atau pihak berhutang.²⁶
 11. Keadaan memaksa/keadaan kahar/*Force Majeure/Overmacht* adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam suatu perikatan tidak dapat memenuhi seluruh atau sebagian kewajibannya sesuai apa yang diperjanjikan, disebabkan adanya suatu peristiwa di luar kendali salah satu pihak yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan, dimana pihak yang tidak memenuhi kewajibannya ini tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko.²⁷
 12. Lalai/kelalaian : “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi

²¹ *Ibid*, Ps. 1338.

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 239.

²³ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Ps. 1234.

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, cet. 3 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 20.

²⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 123.

²⁶ *Ibid*.

²⁷ Rahmat S.S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 7-8.

perikatannya sendiri, lalai jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”²⁸

1.5 METODE PENELITIAN

1. Sifat/Bentuk Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif. Bentuk penelitian normatif ini didasarkan pada bahan hukum sekunder, yaitu inventarisasi peraturan-peraturan yang berkaitan dengan perjanjian secara umum. Selain itu dipergunakan juga bahan-bahan tulisan yang berkaitan dengan penelitian ini.

Penelitian bertujuan menemukan landasan hukum yang jelas dalam meletakkan persoalan ini dalam perspektif hukum perjanjian khususnya terkait dengan masalah batas keberlakuan suatu keadaan memaksa yang dijadikan sebagai dasar pembelaan debitur yang wanprestasi serta putusan hakim Pengadilan Negeri Padang yang telah menyidangkan kasus tersebut (Studi kasus gugatan wanprestasi H. Darmawan Kasim terhadap PT Telkomsel).

2. Data

Bahan atau data yang diteliti berupa data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan/sumber primer berupa peraturan perundang-undangan, buku, kertas kerja.
- b. Bahan/sumber sekunder berupa bahan acuan lainnya yang berisikan informasi yang mendukung penulisan skripsi ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh suatu kebenaran ilmiah dalam penulisan skripsi ini, maka penulis menggunakan metode pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan (*library research*), yaitu mempelajari dan menganalisa secara sistematis buku-buku, majalah-majalah, surat kabar, peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan lain yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini.

²⁸ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Ps. 1238.

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

Berkaitan dengan sistematika penulisan, penelitian hukum ini disusun dengan cara membagi dalam lima bab, yang mana tiap bab terdapat beberapa sub bab dengan pokok permasalahan utama yang terkandung dalam bab ini. Berikut akan diuraikan secara rinci dari keseluruhan karya tulis ini. Adapun susunannya adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan secara umum tentang keadaan-keadaan yang berhubungan dengan objek penulisan seperti latar belakang, perumusan masalah, tujuan penulisan, definisi operasional, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II PERIKATAN PADA UMUMNYA

Bab ini menguraikan tentang aspek hukum perikatan dan perjanjian secara umum serta aspek hukum wanprestasi yang dapat menyebabkan debitur dapat digugat dimuka pengadilan karena tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. Selain itu diuraikan pula mengenai prestasi dan akibat hukum dari wanprestasi bagi kedua belah pihak dalam perjanjian.

BAB III KEADAAN MEMAKSA

Bab ini menguraikan tentang tinjauan hukum aspek keadaan memaksa yang dapat menjadi salah satu dasar pembelaan debitur untuk membebaskan dirinya dari hukuman atau gugatan wanprestasi yang ditujukan kepadanya. Bab ini membahas keadaan memaksa yang dimulai dari pengertian, unsur-unsur, ruang lingkup (peristiwa penyebab), jenis-jenis, akibat yang terjadi dari adanya

Universitas Indonesia

suatu keadaan memaksa, hingga pembatasan berlakunya suatu keadaan memaksa yang dapat digunakan oleh debitur sebagai alasan atau dasar pembelaan.

BAB IV ANALISIS KASUS

Bab ini menguraikan tentang kasus gugatan wanprestasi H. Darmawan Kasim terhadap PT Telkomsel yang telah disidangkan dan diputus oleh Pengadilan Negeri Padang. Akan diuraikan terlebih dahulu mengenai profil para pihak yang terkait dengan putusan tersebut, kemudian duduk perkara dalam kasus gugatan tersebut, hingga dasar gugatan, dasar pembelaan dan dasar putusan hakim dalam memutus kasus tersebut. Kemudian dari hal-hal tersebut akan dilakukan analisis terkait dengan bab-bab sebelumnya.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penulisan skripsi ini yang memuat kesimpulan atas pembahasan dan analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, serta saran agar dapat memberikan masukan atas permasalahan yang dibahas dalam penelitian hukum ini.

BAB 2

PERIKATAN PADA UMUMNYA

2.1 ASPEK HUKUM PERIKATAN DAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA

2.1.1 Pengertian Perikatan dan Perjanjian

Perikatan

KUH Perdata tidak memberikan definisi atau pengertian dari perikatan, ketentuan umum mengenai perikatan dalam pasal 1233²⁹ dan 1234 KUH Perdata hanya menjelaskan bahwa perikatan dapat lahir karena persetujuan atau lahir karena undang-undang, serta wujud dari suatu perikatan yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Subekti dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perjanjian” mengatakan bahwa perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu, dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang. Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi, adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak kreditur itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, kreditur dapat menuntutnya di depan hakim.³⁰

Sedangkan Abdulkadir Muhammad, dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perikatan” mengatakan bahwa perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda ‘*verbintenis*’. Istilah perikatan ini lebih umum dipakai dalam literatur hukum di Indonesia. Perikatan

²⁹ Pasal 1233 KUH Perdata, ”Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.”

³⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 1.

artinya hal yang mengikat orang satu terhadap orang yang lain. Hal yang mengikat itu menurut kenyataannya dapat berupa³¹ :

1. Perbuatan, misalnya jual beli barang;
2. Peristiwa, misalnya lahirnya seorang bayi atau matinya seseorang;
dan
3. Keadaan, misalnya letak pekarangan berdekatan, letak rumah yang bergandengan atau bersusun.

Dengan demikian, perikatan yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain itu disebut hubungan hukum (*legal relation*). Dari penjelasan diatas, maka dapat dirumuskan bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan, peristiwa, atau keadaan.³²

Perikatan dimengerti/diartikan suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana orang yang satu terhadap orang lainnya berhak atas suatu penunaian/prestasi dan orang lain ini terhadap orang itu berkewajiban atas penunaian/prestasi itu. Ciri utama dari perikatan ialah, bahwa ia merupakan suatu hubungan hukum antara orang-orang, dengan hubungan mana seseorang berhak meminta sesuatu penunaian/prestasi dari orang lain, dan orang tersebut terakhir mempunyai kewajiban terhadapnya. Bila suatu perikatan diadakan, maka terwujudlah di satu pihak suatu hak, sementara di pihak lainnya terwujud suatu kewajiban yang sesuai dengan hak tersebut. Namun tidak semua hak dan kewajiban mewujudkan perikatan dalam arti hukum/yuridis. Perikatan itu adalah suatu hubungan hukum, yaitu suatu hubungan yang diakui dan diatur oleh hukum.³³

Yang dimaksud dengan perikatan oleh Buku III KUH Perdata ialah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 5-6.

³² *Ibid.*, hlm. 6.

³³ C. Asser's, *Pengajian Hukum Perdata Belanda*, cet. 3 (Jakarta: Dian Rakyat, 1967), hlm. 5.

orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.³⁴

Dari berbagai perumusan mengenai pengertian perikatan diatas, dapat diketahui unsur-unsur penting dari suatu perikatan, yaitu³⁵ :

1. Hubungan hukum

Unsur ini dimaksudkan untuk membedakan perikatan sebagai yang dimaksud oleh pembuat undang-undang dengan hubungan yang timbul dalam lapangan moral dan kebiasaan, yang memang juga menimbulkan adanya kewajiban (kewajiban moral atau sosial) untuk dipenuhi, tetapi tidak dapat dipaksakan pemenuhannya melalui sarana bantuan hukum. Pada perikatan (hukum), apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dengan baik secara sukarela dan sebagaimana mestinya, maka kreditur dapat meminta bantuan hukum agar ada tekanan kepada debitur supaya ia memenuhi kewajibannya, sekalipun seringkali bukan merupakan *executie riil*.³⁶

2. Dalam lapangan hukum kekayaan

Perikatan yang menjadi pokok pembicaraan dalam hal ini adalah perikatan-perikatan dimana hak dan kewajiban yang muncul dari sana mempunyai nilai uang atau paling tidak pada akhirnya dapat dijabarkan dalam sejumlah uang tertentu atau yang oleh undang-undang ditentukan diatur dalam Buku III.³⁷

Hal ini berbeda dengan perikatan yang terdapat dalam Hukum Keluarga, sebagai contoh yaitu perkawinan. Perkawinan merupakan perikatan, disamping itu perkawinan menimbulkan akibat lahirnya berbagai perikatan lain, namun perikatan-perikatan itu bukanlah perikatan sebagaimana yang dimaksud dalam Buku III KUH

³⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 122-123.

³⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, cet 3 (Bandung: Penerbit PT Alumni, 1999), hlm. 13.

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*, hlm. 15.

Perdata, karena hubungan hukumnya tidak terletak dalam lapangan hukum kekayaan.³⁸

3. Hubungan antara kreditur dan debitur

Dalam perikatan ada dua pihak yang saling berhubungan/terikat. Dikatakan 'pihak' bukan 'orang' karena sangat dimungkinkan dalam suatu perikatan terlibat lebih dari dua orang, tetapi 'pihaknya' tetap dua. Sehingga dapat dikatakan bahwa dalam perikatan paling sedikit ada satu kreditur dan satu debitur.³⁹

4. Isi perikatan

Dikatakan bahwa di dalam perikatan, ada kreditur yang mempunyai tagihan dan ada debitur yang mempunyai hutang. Kesemua tagihan dan hutang tersebut tertuju kepada suatu prestasi tertentu. Dengan demikian tagihan kreditur adalah tagihan prestasi dan kewajiban/hutang debitur adalah hutang prestasi tertentu.⁴⁰

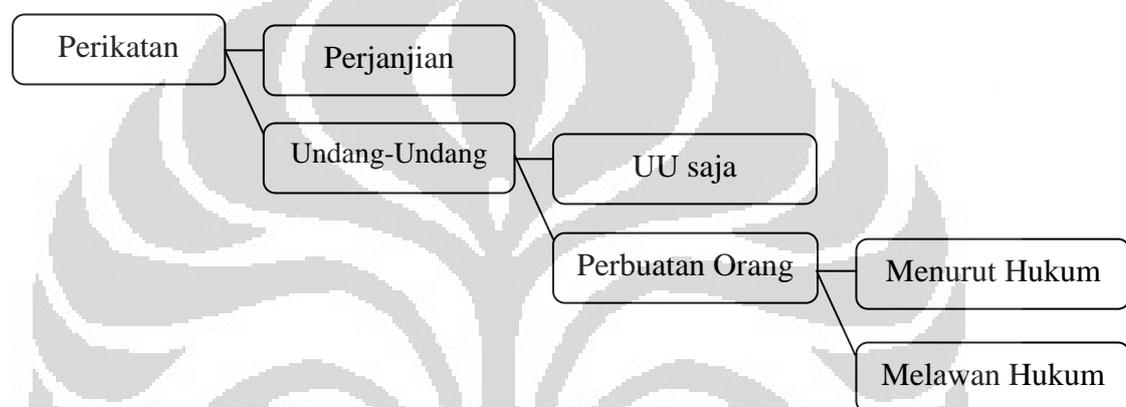
Sesuai dengan penggunaan sistem terbuka dalam Buku III KUH Perdata, maka dalam pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa perikatan dapat terjadi baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Dengan kata lain sumber perikatan itu adalah perjanjian dan undang-undang. Dalam perikatan yang terjadi karena perjanjian, kedua belah pihak dengan sengaja bersepakat saling mengikatkan diri, dalam perikatan tersebut kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak debitur wajib memenuhi prestasi dan pihak kreditur berhak atas prestasi. Sedangkan dalam perikatan yang timbul karena undang-undang, hak dan kewajiban para pihak ditetapkan oleh undang-undang. Undang-undang mewajibkan debitur berprestasi dan kreditur berhak atas prestasi. Kewajiban ini disebut kewajiban undang-undang. Jika kewajiban ini tidak dipenuhi, berarti terjadi pelanggaran undang-undang.⁴¹

³⁸ *Ibid.*, hlm. 14.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 19.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 28.

Dalam pasal 1352 KUH Perdata⁴², perikatan yang terjadi karena undang-undang dirinci menjadi dua, yaitu perikatan yang terjadi semata-mata karena ditentukan dalam undang-undang dan perikatan yang terjadi karena perbuatan orang. Perikatan yang terjadi karena perbuatan orang, dalam pasal 1353 KUH Perdata⁴³ dirinci lagi menjadi perbuatan menurut hukum (*rechtmatig daad*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Untuk memperjelas uraian diatas, berikut skemanya :



Dari skema tersebut, dapat dilihat bahwa KUH Perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan pada kesepakatan. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang, mungkin tidak dikehendaki oleh para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang.⁴⁴

⁴¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 232.

⁴² Pasal 1352 KUH Perdata, “Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dan undang-undang sebagai undang-undang atau dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.”

⁴³ Pasal 1353 KUH Perdata, “Perikatan yang lahir dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, muncul dan suatu perbuatan yang sah atau dan perbuatan yang melanggar hukum.”

Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual. Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara para pihak, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Menurut teori klasik yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi (*put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract been performed*). Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah *expectation loss* atau *winstderving*. Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata atau *reliance loss*.⁴⁵

Perihal perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seseorang yang melawan hukum, diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata.⁴⁶ Pasal ini menetapkan, bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu. Pada mulanya para ahli hukum begitu pula hakim, menganggap hanyalah perbuatan-perbuatan yang melanggar undang-undang atau sesuatu hak (*subjectief recht*) orang lain saja. Lambat laun, pendapat yang demikian dirasa sangat tidak memuaskan. Pada suatu hari *Hoge Raad* telah meninggalkan penafsiran yang sempit itu dengan memberikan pengertian baru tentang *onrechtmatige daad* dalam sebuah putusan yang sangat terkenal, yaitu putusan tanggal 31

⁴⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*, cet. 3, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 115.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 115-116.

⁴⁶ Pasal 1365 KUH Perdata, “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*”

Januari 1919. Dalam putusan itu dinyatakan, *onrechtmatige*, tidak saja perbuatan yang melanggar hukum atau hak orang lain, tetapi juga perbuatan yang berlawanan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat terhadap pribadi atau benda orang lain.⁴⁷ Banyak sekali perbuatan yang dulu tidak dapat digugat di depan hakim, sekarang oleh hakim diartikan sebagai *onrechtmatige* : jika dapat dibuktikan bahwa dari kesalahan si pembuat itu telah timbul kerugian pada orang lain, maka si pembuat itu akan dihukum untuk mengganti kerugian itu.⁴⁸

Dari ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perbuatan itu dikatakan melawan hukum apabila ia memenuhi empat unsur sebagai berikut⁴⁹ :

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatige*).

Kata ‘perbuatan’ meliputi perbuatan positif dan perbuatan negatif. Perbuatan positif adalah perbuatan yang benar-benar dikerjakan, diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Sedangkan perbuatan negatif adalah perbuatan yang benar-benar tidak dikerjakan, diatur dalam pasal 1366 KUH Perdata.⁵⁰ Oleh karena itu, perbuatan positif dikerjakan oleh orang yang benar-benar berbuat, sedangkan perbuatan negatif tidak dikerjakan sama sekali oleh orang yang bersangkutan. Pelanggaran perbuatan dalam dua pasal tersebut mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian.⁵¹

Perumusan perbuatan positif dalam pasal 1365 KUH Perdata dan perbuatan negatif dalam pasal 1366 KUH Perdata, hanya mempunyai arti sebelum ada putusan Mahkamah Agung Belanda

⁴⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 133.

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 134.

⁴⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 142.

⁵⁰ Pasal 1366 KUH Perdata, “*Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya.*”

⁵¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 260.

(*arrest Hoge Raad*) 31 Januari 1919, karena pada waktu itu pengertian melawan hukum (*onrechtmatige*) itu masih sempit. Setelah ada putusan Mahkamah Agung tersebut, pengertian melawan hukum sudah menjadi lebih luas, yaitu mencakup juga perbuatan negatif. Dengan demikian ketentuan pasal 1366 KUH Perdata itu sudah termasuk pula dalam rumusan pasal 1365 KUH Perdata.⁵²

Sebelum adanya putusan 31 Januari 1919, paham mengenai pengertian melawan hukum masih sempit. 'Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri'. Dengan demikian, melanggar hukum (*onrechtmatige*) sama dengan melanggar undang-undang (*onwetmatige*). Melalui tafsiran sempit ini, banyak kepentingan masyarakat dirugikan, tetapi tidak dapat menuntut apa-apa.⁵³ Sejak adanya putusan 31 Januari 1919, telah bertukar dari paham yang sempit ke paham yang luas mengenai rumusan perbuatan melawan hukum. Dalam rumusan yang luas itu, dimasukkan unsur kesusilaan ke dalam lapangan hukum, sehingga perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau kesopanan dapat juga diberantas dengan jalan hukum berdasarkan perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata.⁵⁴

2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.

Kerugian yang dimaksud dalam pengertian ini dapat berupa kerugian materil dan kerugian imateril. Menurut yurisprudensi, pasal 1246-1248 KUH Perdata mengenai ganti kerugian dalam hal wanprestasi tidak dapat diterapkan secara langsung pada perbuatan melawan hukum, tetapi dibuka kemungkinan penerapan secara

⁵² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 143.

⁵³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 261.

⁵⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 146.

analogis. Dalam pasal-pasal mengenai ganti kerugian akibat wanprestasi, kerugian meliputi tiga unsur, yaitu biaya (ongkos), kerugian sesungguhnya, dan keuntungan yang diharapkan (bunga). Ukuran penilaian yang dipakai adalah uang. Pada perbuatan melawan hukum, unsur-unsur kerugian dan ukuran penilaian dengan uang dapat diterapkan secara analogis. Dengan demikian, penghitungan ganti kerugian pada perbuatan melawan hukum didasarkan pada kemungkinan adanya tiga unsur tersebut dan kerugian itu dihitung dengan sejumlah uang.⁵⁵

3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian).

Pengertian kesalahan di sini adalah pengertian dalam hukum perdata, bukan dalam hukum pidana. Kesalahan dalam rumusan pasal 1365 KUH Perdata melingkupi semua gradasi, dari kesalahan dalam arti 'kesengajaan' sampai pada kesalahan dalam arti 'kelalaian'. Menurut konsep hukum perdata, seseorang dikatakan bersalah jika kepadanya dapat disesalkan bahwa dia telah melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan. Perbuatan yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan itu tidak terlepas dari dapat tidaknya dikira-kirakan. Dapat dikira-kirakan itu harus diukur secara objektif. Artinya, manusia normal dapat mengira-ngirakan dalam keadaan tertentu itu perbuatan seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan. Dapat dikira-kirakan itu harus juga dapat diukur secara subjektif. Artinya, apa yang justru orang itu dalam kedudukannya dapat mengira-ngirakan bahwa perbuatan itu seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan. Selain dari ukuran objektif dan subjektif, orang yang berbuat itu harus dapat dipertanggungjawabkan (*responsible*). Artinya, orang yang berbuat itu sudah dewasa, sehat akalnya, dan tidak berada di bawah pengampuan. Dalam pengertian 'tanggung jawab' itu termasuk juga akibat hukum dari perbuatan orang yang berada di bawah pengawasannya, kekuasaannya, dan akibat yang timbul dari

⁵⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 263-264.

binatang yang berada dalam pemeliharaannya dan benda-benda yang berada di bawah pengawasannya (pasal 1367 dan 1368 KUH Perdata).⁵⁶

4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Hubungan kausal dapat disimpulkan dari kalimat pasal 1365 KUH Perdata, yaitu ‘perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian’. Kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan orang itu. Jika tidak ada perbuatan, tidak pula ada akibat, dalam hal ini kerugian. Untuk mengetahui bahwa suatu perbuatan adalah sebab dari suatu kerugian, perlu diikuti teori *adequate veroorzaking* yang dikemukakan oleh Von Kries. Menurut teori ini, yang dianggap sebagai sebab adalah perbuatan yang menurut pengalaman manusia normal sepatutnya dapat diharapkan menimbulkan akibat, dalam hal ini akibatnya adalah kerugian. Jadi antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan langsung (hubungan sebab akibat).⁵⁷

Perjanjian

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Demikianlah sehingga perjanjian dapat menjadi salah satu dari sumber perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁵⁸

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 264.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 264-265.

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan perjanjian, kita dapat melihat pada ketentuan pasal 1313 KUH Perdata⁵⁹. Menurut pasal ini perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.⁶⁰ Ketentuan pasal ini memiliki beberapa kelamahan, diantaranya⁶¹ :

1. Hanya menyangkut sepihak saja.

Kata ‘mengikatkan’ sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan pasal tersebut adalah ‘saling mengikatkan diri’, jadi adanya konsensus antara para pihak.

2. Kata ‘perbuatan’ mencakup juga tanpa konsensus.

Pengertian perbuatan ini mencakup pula tindakan-tindakan yang yang tidak mengandung konsensus seperti tindakan melawan hukum. Seharusnya digunakan kata ‘persetujuan’ dalam perumusan pasal tersebut.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Hal ini dikarenakan pengertian perjanjian disini mencakup pula perjanjian lain yang diatur dalam Hukum Keluarga seperti janji kawin. Padahal perjanjian yang dimaksud disini adalah hubungan antara debitur dengan kreditur dalam lapangan hukum harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh Buku III sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

4. Tanpa menyebut tujuan.

Tidak disebutkannya tujuan mengadakan perjanjian dalam pasal tersebut, mengakibatkan ketidakjelasan para pihak mengikatkan diri itu untuk apa. Sehingga perumusannya harus diperjelas dengan

⁵⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 1.

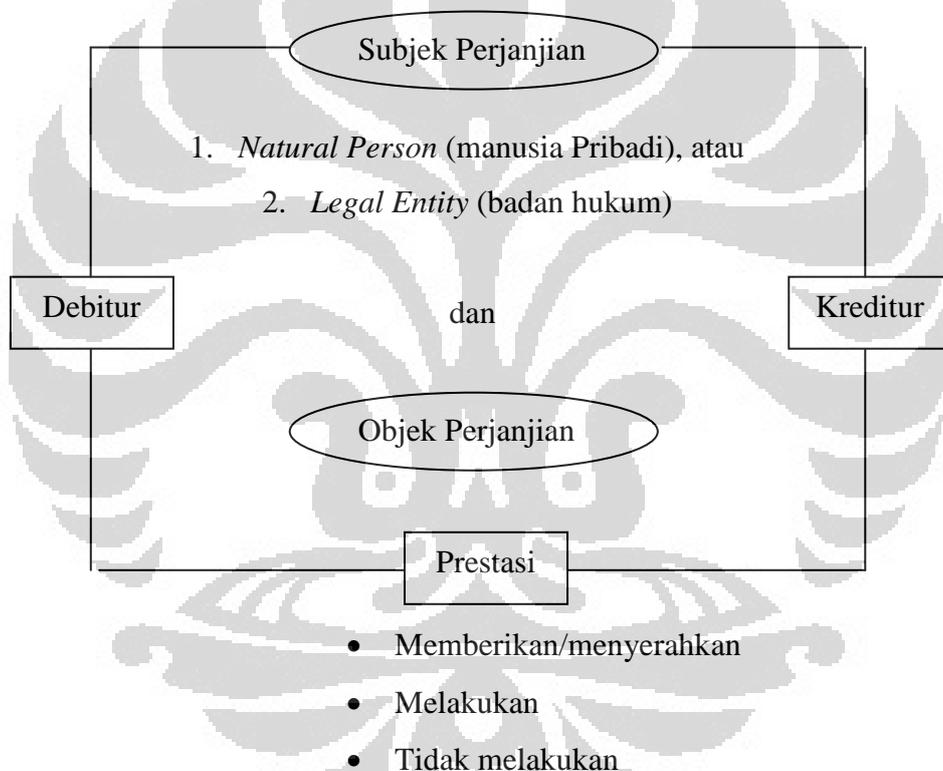
⁵⁹ Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

⁶⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 77.

⁶¹ *Ibid.*, hlm. 78.

menambahkan tujuan dari para pihak dalam mengikat diri dalam perjanjian tersebut.

Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata diatas merupakan perumusan perjanjian dalam arti luas. Berdasar pada alasan-alasan yang diuraikan sebelumnya, konsep perjanjian dapat dirumuskan dalam arti sempit sebagai berikut, perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.⁶² Berikut ini akan digambarkan bagan perjanjian⁶³ :



Suatu perjanjian juga dapat dinamakan persetujuan, karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua istilah yaitu perjanjian dan persetujuan adalah sama artinya. Istilah kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau

⁶² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 290.

⁶³ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, hlm. 23.

persetujuan yang tertulis.⁶⁴ Dalam *Black's Law Dictionary*, *contract* diartikan sebagai suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal khusus. Melihat batasan dari *contract* ini, dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan *contract* mempunyai arti yang lebih kurang sama. Menurut *Black's Law Dictionary* juga dikatakan bahwa *agreement* mempunyai pengertian yang lebih luas dari pada *contract*. Semua *contract* adalah *agreement*, tetapi tidak semua *agreement* merupakan *contract*.⁶⁵ Dalam penulisan skripsi ini akan lebih banyak digunakan istilah perjanjian daripada kontrak (*contract*).

Jika terjadi suatu sengketa diantara para pihak dan atas sengketa tersebut tidak ada pengaturan yang jelas dalam perjanjian yang disepakati para pihak, bukan berarti perjanjiannya belum mengikat para pihak atau dengan sendirinya batal demi hukum. Karena pengadilan dapat mengisi kekosongan hukum tersebut melalui penafsiran untuk menemukan hukum yang berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian.⁶⁶

Dari pengertian perikatan dan perjanjian yang telah dijelaskan diatas, dapat kita ambil kesimpulan bahwa perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, karena merupakan suatu hubungan hukum yang mengikat para pihaknya. Kita tidak dapat melihat dengan mata kepala kita suatu perikatan, kita hanya dapat membayangkan dalam alam pikiran kita. Sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang konkrit yang dapat berbentuk lisan maupun tulisan. Kita dapat melihat atau membaca suatu perjanjian ataupun mendengar perkataan-perkataannya.⁶⁷

⁶⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 1.

⁶⁵ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, hlm. 12.

⁶⁶ Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*, hlm. 15.

⁶⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 3.

2.1.2 Hubungan Perikatan dan Perjanjian

Pada sub bab sebelumnya, sudah dapat kita ketahui bahwa hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan.

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping adanya sumber-sumber lain. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Dapat kita lihat bahwa perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana yang telah dikatakan sebelumnya, bahwa ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan.⁶⁸

Dalam perikatan yang timbul karena perjanjian, pihak-pihak dengan sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri, dalam perikatan mana timbul hak dan kewajiban pihak-pihak yang perlu diwujudkan. Hak dan kewajiban ini berupa prestasi. Dalam hal ini kedua belah pihak yaitu kreditur dan debitur selalu bertindak aktif untuk mewujudkan prestasi itu. Prestasi adalah tujuan para pihak mengadakan perjanjian.⁶⁹

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 kemampuan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus jika janji itu sudah dipenuhi.⁷⁰

⁶⁸ *Ibid.*, hlm. 1.

⁶⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 13.

⁷⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 3.

Seperti yang telah diketahui, bahwa perikatan dan perjanjian merupakan dua hal yang berbeda. Apabila dijabarkan, maka perbedaan diantara keduanya adalah sebagai berikut⁷¹ :

- a) Perjanjian adalah suatu perbuatan, sedangkan perikatan adalah suatu hubungan yang dihasilkan dari perbuatan perjanjian itu, yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak.
- b) Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Jadi, suatu perjanjian adalah perikatan tetapi belum tentu semua perikatan adalah perjanjian.
- c) Pada perjanjian terdapat adanya niat dari kedua belah pihak untuk melakukan sesuatu sebagaimana menjadi isi perjanjian itu sendiri, sedangkan suatu perikatan dapat terjadi tanpa adanya niat atau kehendak sebelumnya dari para pihak yang bersangkutan.

2.1.3 Asas-Asas Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak untuk mencapai tujuan. Asas-asas ini tentu berkaitan dengan sistem terbuka yang dianut dalam Buku III KUH Perdata. Beberapa asas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut⁷² :

1. Asas kebebasan berkontrak

Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka dan bebas, artinya setiap orang dapat membuat perjanjian sesuai dengan maksud dan keinginannya. Berbeda halnya dengan perikatan yang bersumber dari undang-undang, para pihak harus tunduk pada peraturan atau ketentuan yang telah ditentukan oleh undang-undang atau berdasarkan pasal-pasal dalam KUH Perdata. Sistem terbuka yang dimiliki Hukum Perjanjian memberikan kebebasan sedemikian rupa sehingga setiap orang berhak dan bebas untuk membuat atau mengadakan perjanjian yang segala sesuatunya sesuai dengan

⁷¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, cet. 7 (Bandung: Sumur Batu, 1981), hlm 11.

⁷² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 295.

kehendak para pihak yang berjanji. Untuk itu, terbuka kebebasan yang seluas-luasnya (*beginsel der contractvrijheid*) untuk mengatur sesuatu hal dengan cara yang berbeda atau menyimpang dari ketentuan yang telah diatur dan terdapat di dalam pasal-pasal Hukum Perjanjian.⁷³

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam undang-undang. Akan tetapi, kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.⁷⁴ Ketiga larangan tersebut terdapat dalam perumusan pasal 1337 KUH Perdata⁷⁵, yang juga terkait dengan salah satu syarat sah perjanjian yaitu suatu sebab yang halal.

Asas kebebasan berkontrak ini terdapat dalam perumusan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.⁷⁶ Dalam pasal tersebut memang tidak disebutkan dengan jelas mengenai asas ini, namun secara tersirat pasal ini mencerminkan adanya asas kebebasan berkontrak karena berdasarkan perumusannya, apabila perjanjian tersebut dibuat secara sah dengan mengikuti ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Tidak ditentukan secara khusus mengenai isi dari perjanjiannya. Sehingga dapat dikatakan bahwa pasal tersebut mencerminkan adanya asas kebebasan berkontrak ini.

2. Asas pelengkap

Asas ini mempunyai arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat

⁷³ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, hlm. 33.

⁷⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 295.

⁷⁵ Pasal 1337 KUH Perdata, “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.”

⁷⁶ Pasal 1338 (1) KUH Perdata, “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang. Akan tetapi, apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai rumusan hak dan kewajiban para pihak.⁷⁷

Para pihak diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal Hukum Perjanjian, diperbolehkan pula mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang diadakan. Dan seperti yang telah dijelaskan, apabila para pihak tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti mengenai hal tersebut akan tunduk pada ketentuan undang-undang.⁷⁸

Asas pelengkap ini terkait dengan asas kebebasan berkontrak, karena dengan adanya asas kebebasan berkontrak, pasal-pasal dari Hukum Perjanjian tampaknya tidak berperan atau kurang berfungsi. Oleh karenanya Hukum Perjanjian disebut sebagai hukum pelengkap yang dalam bahasa Belanda disebut *aanvulend recht* atau *optional law* dalam bahasa Inggris. Maksudnya adalah pasal-pasal Hukum Perjanjian baru berperan apabila para pihak tidak mengatur sendiri dalam perjanjian yang dibuatnya. Dalam keadaan demikian barulah Hukum Perjanjian tampil, berperan mengatur hal-hal yang tidak atau lupa diatur oleh para pihak yang berkepentingan.⁷⁹

3. Asas konsensual

Asas ini termuat dalam pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian. Pasal tersebut menetapkan bahwa harus ada kesepakatan diantara para pihak yang mengikatkan diri atau terdapat '*konsensus*'. Sebagaimana telah diketahui bahwa tidak ada suatu formalitas tertentu yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus tertulis atau tidak. Bahkan suatu perjanjian bisa tercapai secara verbal, hanya dengan lisan saja.⁸⁰

⁷⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 295-296.

⁷⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 13.

⁷⁹ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, hlm. 33.

Arti asas ini pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.⁸¹

Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Berdasar pada asas ini, dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat itu cukup secara lisan saja, namun ada perjanjian tertentu yang dibuat secara tertulis dengan tujuan untuk bukti lengkap mengenai apa yang mereka perjanjikan. Perjanjian dengan formalitas tertentu ini disebut perjanjian formal.⁸²

Jadi, menurut asas konsensual, perjanjian itu sudah ada dan sah mengikat apabila sudah dicapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian atau juga disebut esensialia perjanjian, tanpa diperlukan lagi adanya suatu formalitas, kecuali ditetapkan lain berdasarkan undang-undang, seperti perjanjian perdamaian yang harus dibuat secara tertulis. Namun ketentuan itu adalah suatu pengecualian dari asas tersebut dan merupakan suatu perjanjian formal.⁸³

4. Asas obligator

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).⁸⁴

⁸⁰ *Ibid.*, hlm. 35.

⁸¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 15.

⁸² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 296.

⁸³ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, hlm. 36.

⁸⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 296.

Dalam perumusan pasal 1338 KUH Perdata ayat 3,⁸⁵ dari pasal tersebut mengandung **asas itikad baik** dalam melakukan perjanjian. Dalam melaksanakan haknya, seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi tertentu. Jika kreditur menuntut haknya pada saat yang paling sulit bagi debitur, mungkin kreditur dapat dianggap melaksanakan perjanjian tidak dengan itikad baik.⁸⁶ Menurut teori klasik Hukum Perjanjian, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu, akibatnya ajaran ini tidak melindungi pihak yang mendarita kerugian dalam tahap pra kontrak/perjanjian atau tahap perundingan, karena dalam tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat hal tertentu.⁸⁷ Dalam praktik, berdasarkan asas itikad baik, hakim dapat menggunakan wewenang untuk mencampuri isi perjanjian, sehingga tampaknya itikad baik bukan saja harus ada pada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga pada saat dibuatnya atau ditandatanganinya perjanjian.⁸⁸

Menurut pasal 1315 KUH Perdata⁸⁹, pada umumnya tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Asas tersebut dinamakan **asas kepribadian** suatu perjanjian.⁹⁰ Dengan demikian, suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Pengecualiannya terdapat di dalam Pasal 1317 KUH Perdata⁹¹, tentang janji untuk pihak ketiga dimana diperbolehkan juga

⁸⁵ Pasal 1338 (3) KUH Perdata, “*Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”

⁸⁶ Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*, hlm. 4.

⁸⁷ *Ibid.*, hlm. 5.

⁸⁸ *Ibid.*, hlm. 4-5.

⁸⁹ Pasal 1315 KUH Perdata, “*Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.*”

⁹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 29.

⁹¹ Pasal 1317 KUH Perdata, “*Lagi pun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat*

untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ke tiga.

Dalam sebuah buku yang ditulis oleh I.G. Rai Widjaya, S.H., M.A., dikenal **asas tidak boleh main hakim sendiri**, asas ini patut mendapat perhatian karena apabila dalam suatu perjanjian yang telah dibuat dengan kesepakatan bersama antara para pihak, dan kemudian ternyata tidak bisa dipenuhi oleh salah satu pihak yang seharusnya berkewajiban melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah dibuat, dengan sendirinya terjadi *breach of contract* atau pelanggaran terhadap kesepakatan. Oleh karena itu, dalam keadaan demikian, pihak yang melakukan wanprestasi harus dapat dipaksa untuk memenuhi kewajibannya. Dengan adanya asas ini, pihak yang merasa dirugikan dapat menegakkan haknya menurut prosedur dan ketentuan yang berlaku. Dengan kata lain, yang bersangkutan tidak bisa sekehendak hatinya meminta kepada pihak lain supaya perjanjian itu segera dipenuhi, atau dengan cara-cara sendiri memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian atau biasa disebut 'main hakim sendiri'. Bukan berarti bahwa hak yang dimiliki oleh yang bersangkutan untuk menegakkan kepentingannya akan hilang atau tidak ada, melainkan harus ditegakkan melalui prosedur yang berlaku, yaitu melalui pengadilan atau meminta bantuan hakim.⁹²

2.1.4 Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat, diakui dan memiliki akibat hukum (*legally concluded contract*). Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat seperti yang terdapat dalam ketentuan undang-

oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu." Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya."

⁹² I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, hlm. 31-32.

undang, tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh para pihak yang membuatnya, tetapi tidak bersifat mengikat, artinya tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan pun, sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya dan menimbulkan sengketa, kemudian diajukan ke pengadilan, pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.⁹³ Menurut pasal 1320 KUH Perdata, syarat sah perjanjian adalah :

a) Kesepakatan atau persetujuan kehendak dari para pihak

Suatu perjanjian dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya.⁹⁴

Kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Keduanya menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.⁹⁵

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela dari para pihak. Sebelum ada persetujuan, biasanya para pihak mengadakan perundingan (*negotiation*), yaitu pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain tentang objek perjanjian dan syarat-syaratnya. Sebaliknya, pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapailah suatu persetujuan. Terkadang kehendak itu dapat dinyatakan secara tegas, namun ada kalanya dilakukan secara diam-diam, tetapi maksudnya adalah sama yaitu menyetujui apa yang dikehendaki pihak lain itu.⁹⁶

⁹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 299.

⁹⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 138.

⁹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 17.

⁹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 89-90.

Berdasarkan perumusan pasal 1321 KUH Perdata⁹⁷, kehendak yang bebas ini dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena :

- Kekhilafan (*dwaling*)

Kekhilafan dapat terjadi perihal orang atau barang yang menjadi tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian. Contoh kekhilafan mengenai orang yaitu jika seorang direktur opera yang membuat perjanjian dengan orang yang dikiranya adalah seorang penyanyi yang tersohor, tetapi kemudian ternyata bukan orang yang dimaksud, hanya namanya saja yang kebetulan sama. Sedangkan contoh kekhilafan mengenai barang yaitu jika orang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah tetapi kemudian ternyata hanya turunan saja.⁹⁸

Dikatakan tidak ada kekhilafan atau kekeliruan atau kesesatan jika salah satu pihak tidak khilaf atau tidak keliru mengenai pokok-pokok perjanjian atau sifat-sifat penting objek perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1322 KUH Perdata⁹⁹, kekeliruan atau kekhilafan tidak mengakibatkan suatu perjanjian batal, kecuali apabila kekeliruan atau kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat benda yang menjadi pokok perjanjian atau mengenai sifat khusus/keahlian khusus diri orang dengan siapa diadakan perjanjian.¹⁰⁰

- Paksaan (*dwang*)

Paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Misalnya ia akan dianiaya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Yang diancamkan

⁹⁷ Pasal 1231 KUH Perdata, “*Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.*”

⁹⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 135.

⁹⁹ Pasal 1322 KUH Perdata, “*Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan.*”

¹⁰⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 300.

harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Jikalau yang diancamkan itu suatu perbuatan yang memang diizinkan oleh undang-undang, seperti ancaman akan menggugat yang bersangkutan di depan hakim dengan penyitaan barang, hal itu tidak dapat dikatakan sebagai suatu paksaan.¹⁰¹

Sehingga dikatakan tidak ada paksaan apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada dibawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti.¹⁰² Misalnya akan membuka rahasia sehingga dengan demikian orang itu terpaksa menyetujui perjanjian.¹⁰³

- Penipuan (*bedrog*)

Penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kelicikan sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan perizinan.¹⁰⁴

Dikatakan tidak ada penipuan apabila tidak ada tindakan menipu menurut arti undang-undang. Penipuan menurut arti undang-undang adalah dengan sengaja melakukan tipu muslihat dengan memberikan keterangan palsu atau tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya menyetujui objek yang ditawarkan. Menurut ketentuan pasal 1328 KUH Perdata¹⁰⁵, jika tipu muslihat itu digunakan oleh salah satu pihak sedemikian rupa sehingga terang dan nyata membuat pihak

¹⁰¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 135.

¹⁰² Lihat *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], cet. 38, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjtrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), Ps. 1324.

¹⁰³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 300.

¹⁰⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 135.

¹⁰⁵ Pasal 1328 KUH Perdata, “*Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.*”

lainnya tertarik untuk membuat perjanjian. Jika tidak dilakukan tipu muslihat itu, pihak lain tidak akan membuat perjanjian. Penipuan ini merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian.¹⁰⁶

b) Kecakapan para pihak

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Dalam pasal 1330 KUH Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu¹⁰⁷ :

1. Orang-orang yang belum dewasa¹⁰⁸
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan¹⁰⁹
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah mencapai umur 21 tahun penuh atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun penuh.¹¹⁰ Menurut hukum perdata nasional saat ini, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak memerlukan lagi izin dari suaminya.¹¹¹ Ketentuan tentang tidak cakupnya seorang istri yang telah bersuami untuk melakukan perbuatan hukum

¹⁰⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 301.

¹⁰⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 17.

¹⁰⁸ Pasal 330 KUH Perdata, "*Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin.*"

¹⁰⁹ Pasal 433 KUH Perdata, "*Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya.*"

¹¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 301.

¹¹¹ Lihat ketentuan pasal 31 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

sendiri¹¹², sudah tidak berlaku lagi. Hal tersebut sudah dicabut dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 1963. Pada SEMA tersebut dinyatakan bahwa Mahkamah Agung menganggap bahwa seorang istri yang bersuami berhak untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya. Perbuatan hukum yang dilakukan istri adalah sah dan mengikat menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.¹¹³

Dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah orang yang benar-benar berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.¹¹⁴

Apabila perjanjian dilakukan oleh pihak yang tidak cakap, maka dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang telah memberikan perizinannya tidak secara bebas atau tidak cakap untuk membuat perjanjian itu (*vernietigbaar*). Sebaliknya, orang yang berhak meminta pembatalan perjanjian itu, juga dapat menguatkan perjanjian tersebut. Penguatan tersebut dapat dilakukan dengan tegas (*uitdrukkelijk*) atau secara diam-diam.¹¹⁵

¹¹² Lihat ketentuan pasal 108 KUH Perdata, “*Seorang isteri, sekalipun ia kawin di luar harta bersama, atau dengan harta benda terpisah, tidak dapat menghibahkan, memindahtangankan, menggadaikan, memperoleh apa pun, baik secara cuma-cuma maupun dengan beban, tanpa bantuan suami dalam akta atau izin tertulis. Sekalipun suami telah memberi kuasa kepada isterinya untuk membuat akta atau perjanjian tertentu, si isteri tidaklah berwenang untuk menerima pembayaran apa pun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami.*”

¹¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 302.

¹¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 17-18.

¹¹⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 136.

Jika pembatalan itu tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, sepanjang tidak dipungkiri oleh pihak yang berkepentingan, perjanjian itu tetap berlaku bagi para pihak.¹¹⁶

c) Hal tertentu

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.¹¹⁷ Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu agar dapat menetapkan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.¹¹⁸

Hal tertentu dapat diartikan sebagai objek perjanjian (prestasi). Dapat ditentukan berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Jika objek perjanjian itu kabur, tidak jelas, sulit, bahkan tidak mungkin dilaksanakan, perjanjian itu batal (*nietig, void*).¹¹⁹

d) Sebab yang halal

Undang-undang menghendaki untuk sahnya suatu perjanjian harus ada suatu *oorzaak (causa)* yang diperbolehkan. Kata *oorzaak* atau *causa* berarti sebab, tetapi menurut riwayatnya, yang dimaksud dengan kata itu adalah tujuan, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Dengan kata lain, *causa* berarti isi perjanjian itu sendiri.¹²⁰

Dengan demikian harus dihilangkan adanya kemungkinan salah sangka bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan

¹¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 302.

¹¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 19.

¹¹⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 136.

¹¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 302.

¹²⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 136-137.

seseorang membuat perjanjian yang termaksud, karena bukan itu yang dimaksudkan oleh undang-undang. Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang. Hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang berada dalam gagasan seseorang atau apa yang dicita-citakan seseorang. Yang diperhatikan oleh hukum atau undang-undang hanyalah tindakan orang-orang dalam masyarakat.¹²¹

Adapun *causa* yang tidak diperbolehkan ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Bertentangan dengan undang-undang, misalnya suatu perjanjian dimana satu pihak menyanggupi untuk melakukan suatu kejahatan. Bertentangan dengan kesusilaan, misalnya suatu perjanjian dimana satu pihak harus meninggalkan agamanya untuk memeluk suatu agama lain. Dalam hal-hal semacam ini, perjanjian itu dianggap dari semula sudah batal dan hakim berwenang karena jabatannya mengucapkan pembatalan itu, meskipun tidak diminta oleh para pihak (batal secara mutlak).¹²²

Dari keempat syarat sah perjanjian tersebut, dua syarat pertama yaitu **kesepakatan dan kecakapan**, merupakan **syarat subjektif**, karena mengenai orang-orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir yaitu **hal tertentu dan sebab yang halal** merupakan **syarat objektif** karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.¹²³

Apabila **syarat objektif tidak terpenuhi**, perjanjian itu **batal demi hukum**, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang

¹²¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 19.

¹²² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 137.

¹²³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 17.

mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian maka tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim. Sedangkan apabila **syarat subjektif yang tidak terpenuhi**, perjanjian tersebut tidak batal demi hukum, namun salah satu pihak mempunyai hak untuk **meminta supaya perjanjian itu dibatalkan** jadi, perjanjian yang telah dibuat tersebut tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak memintakan pembatalan.¹²⁴

2.1.5 Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur dari sebuah perjanjian terdiri dari 3 (tiga) unsur, yaitu Unsur Essensialia, Unsur Naturalia dan Unsur Accidentalialia. Menurut J. Satrio dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian”, sebenarnya lebih tepat jika ada 2 (dua) unsur perjanjian, yaitu Unsur Essensialia dan Unsur bukan Essensialia, sedangkan Unsur bukan Essensialia terbagi menjadi Unsur Naturalia dan Unsur Accidentalialia.¹²⁵

a. Unsur Essensialia

Unsur Essensialia, adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, tanpa adanya unsur ini maka suatu perjanjian tidak mungkin lahir atau ada. Misalnya “kecakapan para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian” ini adalah merupakan unsur essensialia. Di dalam perjanjian kredit, pihak yang mengajukan kredit harus cakap hukum, apabila pihak yang mengajukan kredit tidak cakap hukum atau di bawah umur maka perjanjian itu dianggap tidak ada dan dapat dibatalkan.

Unsur ini merupakan unsur yang sangat penting dan mutlak harus dipenuhi untuk dapat dikatakan telah ada atau telah lahirnya suatu perjanjian. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kejelasan dari

¹²⁴ *Ibid.*, hlm. 20.

¹²⁵ J Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 57.

apa-apa sebenarnya yang mutlak harus jelas dalam suatu perjanjian. Contoh lain yaitu dalam perjanjian sewa-menyewa, harga sewa dalam perjanjian tersebut harus jelas. Begitu juga dengan kuasa dari suatu perjanjian. Karena apabila hal tersebut tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian, maka dapat membuat perjanjian tersebut tidak pernah hadir.¹²⁶

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia*, adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau digantikan. Di dalam undang-undang hal ini diatur akan tetapi oleh para pihak bisa saja digantikan atau dihapus sama sekali, misalnya mengenai kewajiban membuat perjanjian kredit dengan akta notariil (Pasal 5 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia), dalam hal ini sebagian besar Bank Perkreditan Rakyat tidak membuat perjanjian kredit dengan akta notariil, tetapi dengan akta di bawah tangan, namun hal ini tidak menghilangkan adanya perjanjian kredit atau menjadikan perjanjian kredit itu tidak sah.

Contoh lainnya yaitu dalam *guarantee agreement*, kreditur pada umumnya akan meminta untuk tidak diberlakukannya ketentuan pasal 1831, 1833, 1837, 1847, 1849 KUH Perdata yang mengatur tentang kewajiban kreditur untuk terlebih dahulu mengusahakan pemenuhan hutang tersebut dari debitur sebelum melakukan penagihan kepada *guarantor* dari perjanjian kredit tersebut.¹²⁷

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur *accidentalia*, adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak yang menggambarkan kebebasan berkontrak bagi para pihak. Hal ini tidak diatur oleh undang-undang, akan tetapi para pihak dapat menambahkan di dalam perjanjiannya, misalnya di dalam perjanjian ada kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan

¹²⁶ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, hlm. 91.

¹²⁷ *Ibid.*, hlm. 92.

permasalahan akibat dari perjanjian ini untuk diselesaikan di Pengadilan Negeri tertentu.

Dengan kata lain, perikatan-perikatan yang lahir dari perjanjian antara pihak tersebutlah yang menjadi hukum diantara mereka. Akan tetapi, sebagai hukum yang bersifat menambah, walaupun para pihak tidak mencantumkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Hukum Perjanjian, ketentuan-ketentuan tersebut tetap berlaku bagi para pihak selama mereka tidak mengesampingkan keberlakuannya. Hal ini secara khusus pada perjanjian bernama yang telah secara khusus diatur dalam KUH Perdata.¹²⁸

2.1.6 Hapusnya Perikatan

Normalnya, suatu perjanjian akan hapus setelah perjanjian tersebut berakhir. Artinya, ketika seluruh bentuk-bentuk perikatan yang telah disepakati dalam perjanjian telah dilaksanakan, maka perjanjian tersebut akan berakhir dan hapus dengan sendirinya.¹²⁹

Namun harus dibedakan hapusnya perikatan dan hapusnya persetujuan. Dengan ‘persetujuan’ yang dimaksudkan bukan fakta hukumnya persetujuan kehendak yang secara timbal balik telah dinyatakan atau yang timbul oleh hubungan hukum, sebab suatu fakta hukum, suatu kejadian sejarah, tidak dapat hapus. ‘Persetujuan’ disini yaitu dalam arti hubungan hukum yang telah diciptakan oleh fakta hukum, yaitu keseluruhan hak-hak serta kewajiban-kewajiban yang dilahirkan oleh fakta hukum itu. Jadi perikatan dapat menjadi hapus sedangkan persetujuan tetap berlangsung. Hapusnya persetujuan merupakan akibat dari hapusnya perikatan-perikatan. Sebaliknya, hapusnya persetujuan dapat berakibat lenyapnya perikatan-perikatan, apabila suatu persetujuan hapus dengan daya surut (*ex tunc*). Tetapi dapat juga terjadi bahwa persetujuan hanya untuk selanjutnya (*ec*

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, hlm. 208.

nunc) berakhir, maka ia hapus, namun kewajiban-kewajiban yang sudah ada tetap berlangsung.¹³⁰

Akan tetapi, selain dari ketentuan pengakhiran perjanjian akibat telah terpenuhinya seluruh kesepakatan yang disepakati dalam perjanjian tersebut, KUH Perdata juga mengenal bentuk pengakhiran perjanjian lainnya. Secara keseluruhan, pasal 1381 KUH Perdata¹³¹ mengatur tentang tata cara dan dasar hukum dari hapusnya suatu perikatan, yaitu :

1. Karena pembayaran.

Dengan pembayaran dimaksudkan setiap pemenuhan perjanjian secara sukarela. Dalam arti yang luas, tidak hanya pihak pembeli yang membayar uang harga pembelian, tetapi pihak penjual pun dikatakan membayar jika ia menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli.¹³² Pembayaran yang dimaksud oleh undang-undang ialah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi, sehingga tidak melulu ditujukan pada penyerahan uang saja, tetapi penyerahan tiap barang menurut perjanjian, dinamakan pembayaran. Bahkan pekerja yang melakukan pekerjaan untuk majikannya pun dikatakan ‘membayar’.¹³³ Pembayaran dalam konteks ini harus dipahami secara luas, artinya lebih mengarah pada pengertian pemenuhan prestasi (*performance*) dalam suatu perjanjian.¹³⁴

2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.

¹³⁰ C. Asser's, *Pengajian Hukum Perdata Belanda*, hlm. 434.

¹³¹ Lihat *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], cet. 38, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), Ps. 1381

¹³² Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm 64

¹³³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 152.

¹³⁴ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, hlm 208

Ini merupakan suatu cara pembayaran yang harus dilakukan apabila kreditur menolak pembayaran.¹³⁵ Pembayaran bisa terjadi konsinyasi apabila debitur telah melakukan penawaran pembayaran dengan perantara notaris atau jurusita, kemudian kreditur menolak penawaran tersebut. Atas penolakan kreditur tersebut kemudian debitur menitipkan pembayaran itu kepada panitera Pengadilan Negeri untuk disimpan. Dengan demikian perikatannya menjadi hapus. Mengenai hal ini pengaturannya terdapat dalam ketentuan pasal 1404 KUH Perdata.¹³⁶ Sedangkan prosedur konsinyasi diatur dalam pasal 1405-1407 KUH Perdata.¹³⁷

3. Karena pembaharuan utang (*novasi*).

Pembaharuan utang atau *novasi* merupakan peristiwa hukum yang dapat menghapuskan perikatan atau perjanjian yang diperbaharuinya. Artinya dengan suatu kesepakatan baru yang disetujui para pihak, maka kesepakatan yang lama akan menjadi hapus dengan sendirinya.¹³⁸

Menurut pasal 1413 KUH Perdata¹³⁹, ada 3 macam cara melaksanakan pembaharuan utang atau novasi. Pembaruan utang terjadi dengan cara mengganti utang lama dengan utang baru, debitur lama dengan debitur baru, dan kreditur lama dengan

¹³⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 69.

¹³⁶ Pasal 1404 KUH Perdata, “Jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan. Penawaran demikian, yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang, sedangkan apa yang dititipkan secara demikian adalah atas tanggungan kreditur.”

¹³⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 63.

¹³⁸ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, hlm. 214-215.

¹³⁹ Pasal 1413 KUH Perdata, “Ada tiga macam jalan untuk pembaruan utang:
1. bila seorang debitur membuat suatu perikatan utang baru untuk kepentingan kreditur yang menggantikan utang lama, yang dihapuskan karenanya;
2. bila seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama, yang oleh kreditur dibebaskan dan perikatannya;
3. bila sebagai akibat suatu persetujuan baru seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, yang terhadapnya debitur dibebaskan dan perikatannya”

kreditur baru. Dalam hal utang lama diganti dengan utang baru, terjadilah penggantian objek perikatan, yang disebut **novasi objektif**. Disini utang lama lenyap. Dalam hal terjadi penggantian orangnya (subjek), maka jika debitur yang diganti, pembaharuan ini disebut **novasi subjektif pasif**. Jika krediturnya yang diganti, pembaharuan ini disebut **novasi subjektif aktif**. Dalam hal ini utang lama lenyap.¹⁴⁰

4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi (*set off*).

Ini adalah suatu cara penghapusan utang dengan jalan memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang secara timbal-balik antara kreditur dan debitur.¹⁴¹ Perjumpaan utang sering juga disebut dengan perhitungan utang (*compensation*).¹⁴² Contohnya A mempunyai tagihan Rp. 1 juta kepada B, dimana pada saat yang bersamaan B juga mempunyai tagihan kepada A. Dengan demikian maka A dan B dapat mengadakan perjumpaan utang yang akhirnya akan membebaskan kedua belah pihak dari utangnya masing-masing akibat dari utang dan piutang yang telah diperjumpakan tersebut.¹⁴³

5. Karena percampuran utang.

Percampuran utang terjadi apabila kedudukan sebagai pihak debitur dan kreditur berkumpul pada satu orang yang memberi konsekuensi hukum bahwa utang tersebut menjadi hapus.¹⁴⁴ Ini terjadi misalnya debitur kawin dalam percampuran kekayaan dengan kreditur atau jika debitur menggantikan hak-hak kreditur

¹⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 283.

¹⁴¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 72.

¹⁴² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 66.

¹⁴³ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, hlm. 217.

¹⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 218.

karena menjadi ahli warisnya ataupun sebaliknya.¹⁴⁵ Ketentuan ini diatur dalam pasal 1436 KUH Perdata.¹⁴⁶

6. Karena pembebasan utang;

Pembebasan utang merupakan suatu langkah hukum penghapusan utang dimana kreditur secara sukarela membebaskan debitur dari kewajiban membayar utangnya kepada kreditur tersebut.¹⁴⁷ Sehingga teranglah apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, maka perikatannya menjadi hapus. Namun pembebasan suatu utang tidak boleh dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.¹⁴⁸

7. Karena musnahnya barang yang terutang.

Ketentuan mengenai musnahnya barang yang dapat menghapuskan perikatan ini, terdapat dalam ketentuan pasal 1444 KUH Perdata¹⁴⁹. Apabila barang yang menjadi objek perikatan musnah diluar kesalahan debitur, sebelum ia lalai menyerahkannya, atau bahkan bila debitur lalai menyerahkannya, maka perikatannya menjadi hapus. Namun dalam hal yang terakhir, debitur harus membuktikan bahwa musnahnya barang tersebut disebabkan suatu kejadian diluar kekuasaannya. Diluar kesalahan debitur ini tersimpul dari

¹⁴⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 158.

¹⁴⁶ Pasla 1436 KUH Perdata, “Bila kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang dan oleh sebab itu piutang dihapuskan”

¹⁴⁷ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, hlm. 218.

¹⁴⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 74.

¹⁴⁹ Pasal 1444 KUH Perdata, “Jika barang tertentu yang menjadi pokok persetujuan musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang hingga tak diketahui sama sekali apakah barang itu masih ada, atau tidak, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar kesalahan debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Bahkan meskipun debitur lalai menyerahkan suatu barang, yang sebelumnya tidak ditanggung terhadap kejadian-kejadian yang tak terduga, perikatan tetap hapus jika barang itu akan musnah juga dengan cara yang sama di tangan kreditur, seandainya barang tersebut sudah diserahkan kepadanya. Debitur diwajibkan membuktikan kejadian tak terduga yang dikemukakannya. Dengan cara bagaimanapun suatu barang hilang atau musnah, orang yang mengambil barang itu sekali-kali tidak bebas dan kewajiban untuk mengganti harga.”

usaha-usaha yang telah dilakukan oleh debitur untuk mencegah hilangnya atau musnahnya barang yang menjadi objek perikatan.¹⁵⁰

8. Karena kebatalan atau pembatalan;

Sebagaimana telah diterangkan, perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, begitu pula yang dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan, ataupun mempunyai sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka dapat dibatalkan. Pembatalan ini pada umumnya berakibat bahwa keadaan antara kedua belah pihak dikembalikan seperti pada waktu perjanjian belum dibuat.¹⁵¹ Hal ini datur dalam pasal 1446 KUH Perdata.¹⁵² Namun mengenai ketentuan perempuan yang telah bersuami, maka ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi.

9. Karena berlakunya suatu syarat batal.

Yang dimaksud dengan syarat disini adalah ketentuan isi perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, syarat mana yang jika dipenuhi maka mengakibatkan perikatan menjadi batal (*void, nietig*) sehingga perikatan menjadi hapus. Syarat yang demikian disebut syarat batal yang terdapat dalam perikatan yang bersyarat¹⁵³. Syarat batal pada dasarnya selalu berlaku surut, yaitu

¹⁵⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 70.

¹⁵¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, hlm. 160.

¹⁵² Pasal 1446 KUH Perdata, “*Semua perikatan yang dibuat oleh anak yang belum dewasa, atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum, dan atas tuntutan yang diajukan oleh atau dan pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya. Perikatan yang dibuat oleh perempuan yang bersuami dan oleh anak-anak yang belum dewasa yang telah disamakan dengan orang dewasa, tidak batal demi hukum, sejauh perikatan tersebut tidak melampaui batas kekuasaan mereka.*”

¹⁵³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 44. Perikatan bersyarat (*conditional obligation*) adalah perikatan yang digantungkan pada suatu syarat. Syarat itu adalah suatu peristiwa yang masih akan terjadi dan belum pasti terjadinya.

sejak perikatan itu dilahirkan. Perikatan yang batal dipulihkan dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada perikatan.¹⁵⁴

10. Karena lewatnya waktu.

Daluwarsa atau lewat waktu adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.¹⁵⁵ Istilah ‘lampau waktu’ adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda ‘*verjaring*’. Ada juga terjemahan lain yaitu daluwarsa.¹⁵⁶

Ketentuan mengenai daluwarsa ini diatur dalam ketentuan pasal 1967 KUH Perdata¹⁵⁷, yang memberikan batasan waktu 30 tahun. Dengan lewatnya waktu tersebut, hapuslah suatu perikatan hukum dan tinggallah suatu perikatan bebas (*natuurlijke verbintenis*), artinya bila dibayar boleh tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim. Jika debitur ditagih utangnya atau dituntut di pengadilan, dapat mengajukan tangkisan atau eksepsi tentang daluwarsanya piutang. Dengan demikian ia dapat mengelak atau menangkis setiap tuntutan.¹⁵⁸

Sepuluh cara tersebut belum lengkap, karena masih ada cara-cara yang tidak disebutkan, misalnya berakhirnya suatu ketetapan waktu (*termijn*) dalam suatu perjanjian atau meninggalnya salah satu pihak dalam beberapa macam perjanjian dimana dalam perjanjian tersebut

¹⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 72.

¹⁵⁵ Lihat *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], cet. 38, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjtrosoadibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), Ps. 1946

¹⁵⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 73.

¹⁵⁷ Pasal 1967 KUH Perdata, “*Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.*”

¹⁵⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 78.

prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh debitur sendiri dan tidak dapat dilaksanakan oleh pihak lain.¹⁵⁹

2.2 ASPEK HUKUM WANPRESTASI

2.2.1 Pengertian Prestasi

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Pemenuhan prestasi adalah hakekat dari suatu perikatan.¹⁶⁰ Prestasi adalah objek perikatan. Dalam hukum perdata, kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur. Dalam pasal 1131¹⁶¹ dan pasal 1132 KUH Perdata¹⁶², dinyatakan bahwa harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur. Namun, jaminan umum¹⁶³ ini dapat dibatasi dengan jaminan khusus¹⁶⁴ berupa benda tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara para pihak.¹⁶⁵

¹⁵⁹ *Ibid.*, hlm. 64.

¹⁶⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 17.

¹⁶¹ Pasal 1131 KUH Perdata, "*Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.*"

¹⁶² Pasal 1132 KUH Perdata, "*Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.*"

¹⁶³ Jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitur yang timbul dari undang-undang, yaitu bahwa setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak milik debitur menjadi tanggungan hutangnya kepada kreditur. Maka apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat meminta pengadilan untuk menyita dan melelang seluruh harta debitur.

¹⁶⁴ Jaminan khusus adalah setiap jaminan hutang yang bersifat kontraktual, yaitu yang terbit dari perjanjian tertentu. Jaminan khusus merupakan jaminan harta kekayaan yang dapat dibatasi sampai jumlah yang menjadi kewajiban debitur untuk memenuhinya, yang disebutkan secara khusus dan tertentu dalam perjanjian, atau hakim dapat menetapkan batas-batas yang layak atau patut dalam keputusannya. Artinya jaminan khusus hanya mengenai benda tertentu saja yang nilainya sepadan dengan nilai hutang debitur.

¹⁶⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 239.

Abdulkadir Muhammad dalam bukunya yang lain menyatakan prestasi adalah tujuan para pihak mengadakan perjanjian.¹⁶⁶

Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur.¹⁶⁷ Suatu persoalan dalam hukum perjanjian ialah, apakah jika debitur tidak menepati janjinya, si kreditur dapat mewujudkan sendiri prestasi yang dijanjikan itu? Artinya apakah kreditur dapat dikuasakan oleh hakim untuk mewujudkan atau merealisasikan sendiri apa yang menjadi haknya menurut perjanjian? Jika yang demikian dimungkinkan, maka dikatakan perjanjian tersebut dapat di-eksekusikan secara riil. Meskipun selalu ada kemungkinan untuk mendapatkan suatu ganti rugi, tetapi bila seorang mendapat apa yang dijanjikan itu adalah paling memuaskan. Dari apa yang dijanjikan itu dinamakan prestasi primair, sedangkan ganti rugi dinamakan prestasi subsidair. Barang yang subsidair adalah barang yang menggantikan sesuatu barang lain, yang lebih berharga.¹⁶⁸

Prestasi merupakan objek perikatan, agar objek perikatan tersebut dapat dipenuhi oleh debitur, maka perlu diketahui sifat-sifatnya, yaitu¹⁶⁹:

1. Prestasi harus sudah tertentu atau dapat ditentukan
Sifat ini memungkinkan debitur memenuhi perikatan. Jika prestasi itu tidak tertentu atau tidak ditentukan, mengakibatkan perikatan itu batal (*nietig*)
2. Prestasi itu harus mungkin

¹⁶⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 13.

¹⁶⁷ *Ibid.*, hlm. 17.

¹⁶⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 36.

¹⁶⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 240-241.

Artinya, prestasi itu dapat dipenuhi oleh debitur secara wajar dengan segala upayanya. Jika tidak demikian, perikatan itu dapat dibatalkan (*vernietigbaar*)

3. Prestasi itu harus dibolehkan (halal)

Artinya, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat. Jika prestasi tidak halal, perikatan itu batal (*nietig*)

4. Prestasi itu harus ada manfaat bagi kreditur

Artinya, kreditur dapat menggunakan, menikmati, dan mengambil hasilnya. Jika tidak demikian, perikatan itu dapat dibatalkan (*vernietigbaar*)

5. Prestasi itu terdiri atas satu perbuatan atau serentetan perbuatan

Jika prestasi berupa satu kali perbuatan dilakukan lebih dari satu kali, dapat mengakibatkan pembatalan perikatan (*vernietigbaar*). Satu kali perbuatan itu maksudnya pemenuhan mengakhiri perikatan, sedangkan lebih dari satu kali perbuatan maksudnya pemenuhannya yang terakhir mengakhiri perikatan.

2.2.2 Macam-Macam Prestasi

Menurut ketentuan pasal 1234 KUH Perdata, setiap perikatan memiliki tiga kemungkinan wujud prestasi, yaitu¹⁷⁰ :

1. Memberikan sesuatu

Contohnya menyerahkan benda, membayar harga benda, dan memberikan hibah penelitian.

Pasal 1235 ayat (1) KUH Perdata¹⁷¹ menjelaskan pengertian ‘memberikan sesuatu’, yaitu menyerahkan penguasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada kreditur atau sebaliknya.¹⁷² Selain

¹⁷⁰ *Ibid.*, hlm. 239.

¹⁷¹ Pasal 1235 ayat (1) KUH Perdata, “*Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan.*”

¹⁷² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 239.

itu juga dapat berupa penyerahan kekuasaan nyata dan penyerahan hak milik atas benda dari debitur kepada kreditur. Jadi dalam pengertian ‘memberikan’ itu tersimpul penyerahan nyata dan penyerahan yuridis.¹⁷³

Yang menjadi ukuran disini adalah objek perikatannya, wujud prestasinya, yaitu berupa suatu kewajiban bagi debitur untuk memberikan sesuatu kepada kreditur. Arti memberikan sesuatu, kiranya akan menjadi jelas kalau kita meninjaunya dengan hubungan obligatoir sebagai latar belakangnya. Hubungan obligatoir selalu perlu diikuti dengan *levering*/penyerahan, yang berupa memberikan sesuatu, baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud. Hubungan obligatoir dapat muncul baik atas dasar perjanjian maupun undang-undang.¹⁷⁴

2. Melakukan sesuatu

Contohnya membuat pagar pekarangan rumah, mengangkut barang tertentu, dan menyimpan rahasia perusahaan.

Dalam perikatan yang objeknya ‘melakukan sesuatu’, debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Dalam melakukan perbuatan tersebut, debitur harus mematuhi semua ketentuan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan perikatan.¹⁷⁵

Disini berlaku ukuran kelayakan atau kepatutan yang diakui dan berlaku dalam masyarakat. Artinya debitur sepatutnya atau selayaknya berbuat sebagai seorang pekerja yang baik.¹⁷⁶

3. Tidak melakukan sesuatu

¹⁷³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 18.

¹⁷⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, hlm. 50-51.

¹⁷⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 239-240.

¹⁷⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 19.

Contohnya tidak melakukan persaingan curang, tidak melakukan dumping, dan tidak menggunakan merek orang lain.

Dalam perikatan yang objeknya ‘tidak melakukan sesuatu, debitur tidak melakukan perbuatan yang telah disepakati dalam perikatan. Apabila debitur melakukan perbuatan yang berlawanan dengan perikatan, dia bertanggung jawab karena melanggar perjanjian dan harus mengembalikan keadaan seperti semula atau membayar ganti kerugian.¹⁷⁷

Disini kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya yaitu bersifat pasif, yang dapat berupa tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu berlangsung.¹⁷⁸

2.2.3 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda, ‘*wanprestatie*’, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya, yaitu¹⁷⁹ :

- 1) Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.

Kesalahan disini adalah terjemahan dari kata ‘*schuld*’ yang dalam arti luas meliputi kesengajaan (*opzet*) dan kelalaian (*onachtzaamheid*). Perumusan pasal 1236 KUH Perdata¹⁸⁰ yang dalam pemahamannya perlu dikaitkan dengan pasal 1235 menunjukkan bahwa kewajiban untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga baru ada, jika debitur mempunyai kesalahan, sehingga ia

¹⁷⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 240.

¹⁷⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, hlm. 52.

¹⁷⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 20.

¹⁸⁰ Pasal 1236 KUH Perdata, ” Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaikbaiknya untuk menyelamatkannya.”

berada dalam keadaan yang tidak mampu lagi memenuhi prestasinya. Kesalahan disini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian. Dikatakan orang mempunyai kesalahan bila ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu, baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain.¹⁸¹

Kerugian tersebut dipersalahkan kepada debitur jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Dikatakan debitur sengaja jika kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana debitur seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan yang dilakukannya akan menimbulkan kerugian. Ukuran yang dipakai disini adalah ukuran objektif, yaitu berpatokan pada debitur pada umumnya, bukan debitur tertentu yang terlibat dalam peristiwa itu. Dengan demikian kesalahan (*schuld*) berkaitan dengan masalah 'dapat dihindari' (dapat berbuat atau bersikap lain) dan 'dapat menduga' (akan timbulnya kerugian).¹⁸²

Dalam hal kelalaian, penting untuk mengetahui sejak kapan seseorang dikatakan dalam keadaan lalai, hal ini tergantung pada jenis perikatan yang terjadi diantara para pihak¹⁸³.

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

Sebagaimana telah diterangkan, seorang debitur yang melakukan wanprestasi dapat digugat di depan hakim dan hakim akan menjatuhkan putusan yang merugikan pada tergugat itu.¹⁸⁴

¹⁸¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, hlm. 89-90.

¹⁸² *Ibid.*, hlm. 91.

¹⁸³ *Ibid.*, hlm. 100.

¹⁸⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 146-147.

2.2.4 Wujud Wanprestasi

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai memenuhi prestasi. Dalam hal ini ada tiga keadaan, yaitu¹⁸⁵ :

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktu atau terlambat.

Subekti dalam bukunya yang berjudul 'Hukum Perjanjian' menyatakan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam¹⁸⁶:

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

Dari pendapat kedua ahli yaitu Abdulkadir Muhammad dan Prof. Subekti, Prof Subekti menambahkan satu keadaan yaitu melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Sedangkan Abdulkadir Muhammad hanya menyebutkan tiga wujud dari suatu keadaan wanprestasi.

Dalam hal **debitur yang sama sekali tidak berprestasi**, hal itu dapat disebabkan karena debitur memang tidak mau berprestasi atau karena kreditur secara objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi. Pada peristiwa yang pertama yaitu secara objektif, memang kreditur tidak bisa lagi berprestasi, sekalipun ia mau. Pada peristiwa yang kedua yaitu secara subjektif, debitur sebenarnya masih bisa berprestasi, tetapi prestasi itu sekarang (dengan lewatnya waktu), bagi kreditur tidak ada

¹⁸⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 242.

¹⁸⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 45.

gunanya lagi. Dalam hal yang terakhir ini, mungkin sulit untuk membedakan antara tidak berprestasi dengan terlambat berprestasi. Namun dalam hal prestasinya tidak berguna lagi, maka lebih patut bila digolongkan dalam kelompok tidak berprestasi. Hal ini dapat dihubungkan dengan ketentuan pasal 1243¹⁸⁷ dan 1238¹⁸⁸ KUH Perdata.¹⁸⁹

Dari ketentuan pasal 1243 KUH Perdata ini, terdapat pengertian bahwa kewajiban untuk membuktikan bahwa mitra berkontraknya telah melakukan wanprestasi ada pada dirinya selaku pihak yang menuntut ganti rugi. Berdasarkan pasal 1238 KUH Perdata, ada **dua cara untuk membuktikan telah terjadi wanprestasi**, yaitu wanprestasi yang akan ditentukan secara hukum dan wanprestasi yang ditentukan berdasarkan perjanjian. Dalam hal ini pasal 1238 KUH Perdata memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk menyepakati apakah tata cara penentuan wanprestasi akan diukur berdasarkan ketentuan hukum atau berdasarkan ketentuan yang akan disepakati dalam perjanjian. Artinya, pada saat para pihak tidak dengan secara tegas mengatur tata cara terjadinya wanprestasi dalam perjanjian, maka ketentuan terjadinya wanprestasi haruslah dilakukan secara undang-undang. Bila ketentuan wanprestasi tersebut telah secara tegas diatur dalam perjanjian, maka ketentuan ukuran wanprestasi dalam perjanjianlah yang menjadi dasar telah terjadi atau tidaknya wanprestasi tersebut. Dengan kalimat lain, penentuan wanprestasi yang dilakukan secara hukum berlaku sebagai *lex generalis* terhadap penentuan wanprestasi yang telah dengan tegas

¹⁸⁷ Pasal 1243 KUH Perdata, “*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.*”

¹⁸⁸ Pasal 1238 KUH Perdata, “*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.*”

¹⁸⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, hlm. 122-123.

disepakati dalam perjanjian sebagai suatu hukum yang bersifat *lex specialis*.¹⁹⁰

Sedangkan dalam hal **debitur yang keliru berprestasi**, disini debitur dalam pikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya, yang diterima oleh kreditur, berbeda dengan yang diperjanjikan. Dalam hal demikian, debitur dianggap tidak berprestasi.¹⁹¹ Berbeda dengan **debitur yang terlambat berprestasi**, disini debitur berprestasi, objek prestasinya sesuai, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Debitur digolongkan dalam kelompok 'terlambat berprestasi' jika objek prestasinya masih berguna bagi kreditur. Orang yang terlambat berprestasi dinamakan dalam keadaan lalai atau mora.¹⁹²

Tentang cara memperingatkan seorang debitur agar ia memenuhi prestasinya, telah diberikan petunjuk dalam pasal 1238 KUH Perdata yaitu berupa surat perintah atau akta sejenis. Yang dimaksud dengan surat perintah adalah suatu peringatan resmi oleh seorang jurusita pengadilan, sedangkan akta sejenis sebenarnya oleh undang-undang dimaksudkan suatu peringatan tertulis.¹⁹³ Peringatan tertulis ini isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu tersebut debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi. Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dan dapat pula dilakukan secara tidak resmi. Peringatan tertulis secara resmi dilakukan melalui pengadilan negeri yang berwenang, yang disebut *sommatie*. Kemudian pengadilan negeri dengan perantara jurusita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur yang disertai dengan berita acara penyampaiannya.¹⁹⁴

¹⁹⁰ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, hlm. 185.

¹⁹¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, hlm. 128.

¹⁹² *Ibid.*, hlm. 133.

¹⁹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, hlm. 46.

¹⁹⁴ Adulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 242.

Dikaitkan dengan ketentuan pasal 1238 KUH Perdata, maka peringatan tertulis secara resmi ini adalah yang dimaksud dengan surat perintah. Sedangkan peringatan tertulis tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram, faksimile atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima. Surat peringatan ini disebut *ingebreke stelling*.¹⁹⁵

2.2.5 Akibat Hukum Wanprestasi

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur kesalahan, maka ada akibat-akibat hukum yang akan terjadi atas tuntutan dari kreditur.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini¹⁹⁶ :

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur. (pasal 1243 KUH Perdata)

Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur, yaitu biaya, rugi, dan bunga (dalam bahasa Belanda : *kosten, schaden en interesten*). Yang dimaksud dengan **biaya** adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Contohnya seorang sutradara yang mengadakan suatu perjanjian dengan seorang pemain sandiwarra untuk mengadakan suatu pertunjukkan. Kemudian pemain ini tidak datang sehingga pertunjukkan terpaksa dibatalkan, maka yang termasuk biaya adalah ongkos cetak iklan, sewa gedung, sewa kursi, dan lain-lain. Yang dimaksud dengan **rugi** adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Contohnya dalam jual beli sapi, bila sapi yang dibeli mengandung penyakit yang menular kepada sapi-sapi lainnya milik pembeli, hingga sapi-sapi itu mati karena penyakit tersebut.

¹⁹⁵ *Ibid.*

¹⁹⁶ *Ibid.*, hlm. 242-243.

Kematian sapi-sapi inilah yang dimaksud dengan rugi yang diderita oleh pembeli. Sedangkan yang dimaksud dengan **bunga** adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan (*winstderving*), yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Misalnya dalam jual beli barang, jika barang tersebut sudah mendapat tawaran yang lebih tinggi dari harga pembeliannya. Kelebihan harga inilah yang dimaksud dengan bunga yang berupa kehilangan keuntungan.¹⁹⁷

- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (pasal 1266 KUH Perdata)

Sehubungan dengan tuntutan pembatalan melalui hakim, dalam pasal 1266 KUH Perdata¹⁹⁸ itu timbul persoalan tentang putusan hakim, apakah hakim itu menyatakan batal perikatan (bersifat *declaratoir*) atau hakim membatalkan perikatannya (bersifat *constitutief*). Prof. Subekti mengemukakan bahwa pendapat yang paling banyak dianut adalah bukannya kelalaian debitur, tetapi putusan hakimlah yang membatalkan perjanjian sehingga putusan itu bersifat *constitutief* dan tidak *declaratoir*. Bahkan hakim mempunyai kekuasaan *discretionair* yang artinya ia berwenang untuk menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggap terlalu kecil, maka hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian meskipun ganti rugi yang diminta harus diluluskan. Dalam pembentukan hukum nasional nantinya, pendapat semacam ini lebih baik diikuti.¹⁹⁹

¹⁹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 47.

¹⁹⁸ Pasal 1266 KUH Perdata, “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”

¹⁹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 25.

Hak yang diberikan oleh pasal 1266 KUH Perdata menentukan bahwa tiap perjanjian bilateral selalu dianggap telah dibuat dengan syarat, bahwa kelalaian salah satu pihak akan mengakibatkan pembatalan perjanjian, namun pembatalan tersebut harus dimintakan pada hakim. Tentu saja kedua belah pihak yang melakukan perjanjian dapat mengadakan ketentuan bahwa pembatalan tersebut tidak usah dimintakan pada hakim, sehingga perjanjian dengan sendirinya akan hapus manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.²⁰⁰

- c. Perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata)

Yang dimaksud dengan resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian. Hal ini erat kaitannya dengan keadaan memaksa karena mengenai resiko ini merupakan persoalan yang annex dengan keadaan memaksa.²⁰¹

- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUH Perdata)

Berkaitan dengan tuntutan pemenuhan prestasi, adakalanya dalam perikatan sudah ditentukan bahwa benda yang dijadikan jaminan dapat dijual oleh kreditur guna mewujudkan prestasi yang menjadi haknya jika debitur ternyata melakukan wanprestasi. Perwujudan prestasi disini tidak perlu melalui hakim, karena debitur sendiri sejak semula sudah menyetujui cara yang demikian. Pelaksanaan pemenuhan prestasi yang dilakukan sendiri oleh kreditur ini disebut *parate executie* (eksekusi langsung). Selain itu dikenal juga dalam masyarakat bahwa kreditur dapat mewujudkan sendiri prestasi yang menjadi haknya itu setelah ada putusan hakim. Jadi hakim disini

²⁰⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 148.

²⁰¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 52.

memberi kuasa kepada kreditur untuk melaksanakan putusan tersebut. Pelaksanaan sendiri yang seperti ini disebut *reele executie* (eksekusi nyata). Pada perikatan untuk memberikan suatu eksekusi nyata ini akan sulit dilakukan oleh kreditur tanpa bantuan dari debitur, misalnya penyerahan benda yang berada dalam kekuasaan debitur atau dalam hal prestasi yang bersifat seni misalnya membuat patung atau melakukan pertunjukkan sulap, sebab tidak semua orang melakukannya, kecuali debitur.²⁰²

- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri dan debitur dinyatakan bersalah.

Mengenai hal ini tersimpul dari suatu peraturan Hukum Acara, bahwa pihak yang dikalahkan wajib membayar biaya perkara.²⁰³ Seorang debitur yang lalai tentu akan dikalahkan kalau sampai terjadi suatu perkara di depan hakim.²⁰⁴

Dari akibat-akibat hukum tersebut, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur, yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan, atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian, atau menuntut ganti kerugian saja, atau menuntut pembatalan perjanjian melalui hakim, atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.²⁰⁵

2.2.6 Dasar Pembelaan Debitur yang Wanprestasi

Seorang debitur yang dituduh wanprestasi dan dimintakan supaya kepadanya diberikan hukuman, ia dapat membela diri dengan mengajukan beberapa macam alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman itu. Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu²⁰⁶ :

²⁰² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 25-26.

²⁰³ Lihat ketentuan pasal 181 ayat (1) H.I.R. (*Herziene Inlands Reglement*)

²⁰⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 52.

²⁰⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 24-25.

²⁰⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 55.

- a. Mengajukan bahwa kreditur sendiri juga telah lalai (*exceptio non adimpleti contractus*)

Dengan pembelaan ini, debitur mengajukan bukti di depan hakim bahwa kreditur sendiri juga tidak menepati janjinya. Dalam setiap perjanjian timbal balik, dianggap ada suatu asas bahwa kedua belah pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Misalnya, pembeli menuduh penjual terlambat menyerahkan barangnya, tetapi ia sendiri ternyata sudah tidak menepati janjinya untuk memberikan uang muka (persekot). Tentang *exceptio non adimpleti contractus*, sebagai suatu pembelaan bagi debitur yang dituduh wanprestasi, jika ternyata benar maka dapat membebaskan debitur dari pembayaran ganti rugi. Mengenai hal ini tidak disebutkan dalam pasal undang-undang, namun merupakan suatu hukum yurisprudensi, suatu ketentuan hukum yang telah diciptakan oleh hakim.²⁰⁷

- b. Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechtsverwerking*)

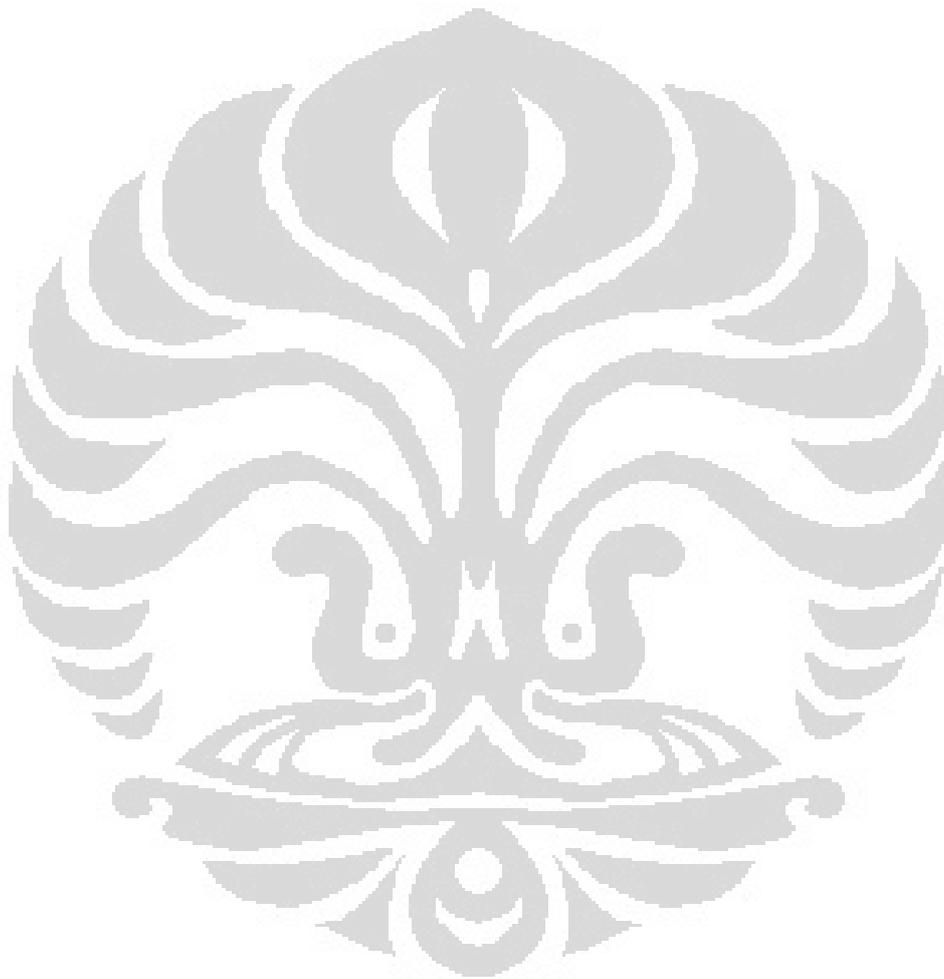
Pelepasan hak ini dimaksudkan bahwa adanya suatu sikap kreditur dari mana pihak debitur boleh menyimpulkan bahwa kreditur itu sudah tidak akan menuntut ganti rugi. Misalnya, pembeli, meskipun barang yang diterimanya tidak memenuhi kualitas tertentu atau mengandung cacat yang tersembunyi, pembeli tersebut tidak menegur penjual atau mengembalikan barangnya, tetapi barang tersebut dipakainya. Atau, pembeli tersebut kemudian memesan kembali barang yang sama seperti barang itu. Dari sikapnya tersebut, dapat disimpulkan bahwa barang itu sudah memuaskan pembeli. Jika ia di kemudian hari menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian, maka tuntutan itu sudah selayaknya tidak diterima oleh hakim.²⁰⁸

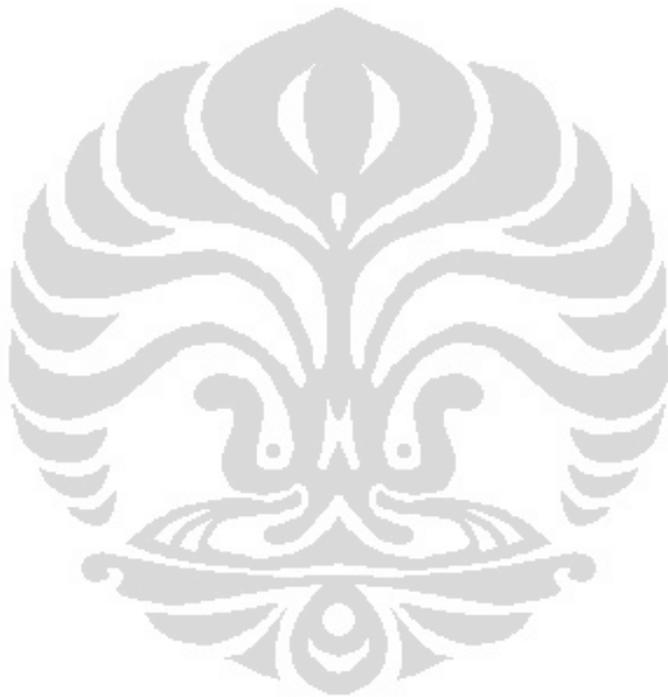
²⁰⁷ *Ibid.*, hlm. 57-58.

²⁰⁸ *Ibid.*, hlm. 58.

- c. Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*)

Mengenai keadaan memaksa ini akan penulis bahas dalam bab selanjutnya.





BAB 3

KEADAAN MEMAKSA

3.1 ASPEK HUKUM KEADAAN MEMAKSA

3.1.1 Pengertian Keadaan Memaksa

Sebagaimana yang telah diketahui bahwa ketidakmampuan salah satu pihak dalam melaksanakan kewajiban yang telah disepakatinya dalam perjanjian, pada umumnya akan menimbulkan hukuman baginya untuk membayar ganti rugi kepada pihak lain yang telah dirugikan. Akan tetapi hukuman tersebut tidak akan berlaku apabila ketidakmampuan atau rintangan debitur untuk memenuhi kewajibannya (berprestasi) disebabkan oleh suatu keadaan memaksa yang berada diluar kemampuannya untuk mengendalikannya, yang dikenal juga dengan doktrin *force majeure*.²⁰⁹

Doktrin *force majeure* sebagai dukungan terhadap prinsip bahwa prestasi yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah prestasi yang memungkinkan untuk dilakukan, merupakan doktrin ‘pemaafan’ yang dikenal secara universal dalam Hukum Perjanjian negara-negara di dunia. Artinya secara prinsip pengakuan terhadap ketidakmungkinan untuk melaksanakan suatu prestasi (*impossibility of performance*) disebabkan oleh halangan yang tidak dapat diduga akan terjadi sebelumnya serta yang bukan datang dari dirinya ataupun akibat dari kesalahannya, membuat orang secara normal tidak memungkinkan lagi untuk melaksanakan prestasinya tersebut dapat dimaafkan dan dibebaskan dari hukuman untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga (*damages*).²¹⁰

Istilah keadaan memaksa yang berasal dari istilah *overmacht* atau *force majeure*, dalam kaitannya dengan suatu perikatan atau perjanjian tidak ditemui rumusannya secara khusus dalam undang-undang. Tetapi

²⁰⁹ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, cet. 1 (Jakarta: Mingguan Ekonomi & Bisnis KONTAN, 2006), hlm. 202.

²¹⁰ *Ibid.*, hlm. 202-203.

dapat disimpulkan dari beberapa pasal dalam KUH Perdata, diantaranya adalah pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Selain itu mengenai keadaan memaksa ini juga terdapat dalam pasal 1444 dan 1445 KUH Perdata.²¹¹ Dari pasal-pasal di dalam KUH Perdata tersebut, dapat disimpulkan bahwa *overmacht* adalah keadaan yang melepaskan seseorang atau suatu pihak yang mempunyai kewajiban untuk dipenuhinya berdasarkan suatu perikatan, yang tidak atau tidak dapat memenuhi kewajibannya, dari tanggung jawab untuk memberi ganti rugi, biaya dan bunga, dan/atau dari tanggung jawab memenuhi kewajibannya tersebut.²¹²

Dari perumusan pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata²¹³, dapat dikatakan bahwa kedua pasal tersebut mengatur suatu hal yang sama, yaitu dibebaskannya debitur dari kewajiban mengganti kerugian, karena suatu kejadian yang dinamakan keadaan memaksa. Hanya saja pasal 1245 menyebutkan kejadian yang dimaksud tersebut dengan nama keadaan memaksa. Namun bila ditilik dari perumusannya (redaksinya), dapat dikatakan bahwa pasal 1244 lebih baik, karena lebih tepat menunjukkan keadaan memaksa itu sebagai suatu pembelaan bagi seorang debitur yang dituduh lalai, yang mengandung pula suatu beban pembuktian kepada debitur, yaitu beban untuk membuktikan adanya peristiwa yang dinamakan dengan keadaan memaksa itu. Debitur diwajibkan untuk membuktikan tentang terjadinya hal yang tak dapat terduga dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, yang menyebabkan perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Dari pasal-pasal tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa keadaan memaksa adalah suatu kejadian yang tak terduga, tak disengaja, dan tidak dapat

²¹¹ Pasal 1445 KUH Perdata, “Jika barang yang terutang musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang di luar kesalahan debitur, maka debitur, jika ia mempunyai hak atau tuntutan ganti rugi mengenai barang tersebut, diwajibkan memberikan hak dan tuntutan tersebut kepada kreditur.”

²¹² Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 3.

²¹³ Bandingkan perumusan kedua pasal ini dalam KUH Perdata.

dipertanggungjawabkan kepada debitur serta memaksa dalam arti debitur terpaksa tidak dapat menepati janjinya.²¹⁴

Dari pengaturan pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, terlihat bahwa dalam hukum Indonesia, doktrin *force majeure* dilaksanakan demi hukum, bukan pelaksanaan karena kesepakatan dalam perjanjian (*contractual obligation*). Artinya, walaupun para pihak tidak secara spesifik mengatur keberlakuan doktrin *force majeure* dalam perjanjiannya, tetap saja demi hukum doktrin *force majeure* tersebut dapat berlaku sebagai alasan hukum bagi salah satu pihak yang tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian.²¹⁵

Konsep keadaan memaksa berkaitan dengan perikatan, juga telah diberi pengetian dalam peraturan perundangan masa kini. Diantaranya adalah²¹⁶ :

- Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa keadaan memaksa/*force majeure* sebagai suatu kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.²¹⁷
- Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, dalam lampirannya mengartikan keadaan kahar sebagai suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak para pihak sehingga kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian menjadi tidak dapat dipenuhi.²¹⁸

²¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 56.

²¹⁵ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, hlm. 203.

²¹⁶ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 6

²¹⁷ Pasal 22 ayat (2) huruf j Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 1999 No. 54, Tambahan No. 3833.

²¹⁸ Pasal 29 ayat (1) angka 10 Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003 tentang Pengadaan Barang dan Jasa beserta lampirannya, yang telah diubah beberapa kali berturut-turut dengan Keputusan Presiden No. 61 Tahun 2004, Peraturan Presiden No. 32 Tahun 2005, Peraturan

Setelah kemerdekaan Republik Indonesia, konsep keadaan memaksa diakui, diacu, dipertimbangkan, dan diterapkan pada fakta kasus oleh Mahkamah Agung (MA) dan pengadilan-pengadilan di bawahnya, namun belum banyak publikasi putusan pengadilan yang memberi tafsiran mengenai keadaan memaksa. Hasil penelitian mengenai keadaan memaksa dalam putusan pengadilan menunjukkan bahwa MA dan pengadilan di bawahnya menerapkan konsep keadaan memaksa ini sesuai kata-kata dalam undang-undang, dan belum memberikan tafsiran yang lebih luas.²¹⁹

Terdapat beberapa ahli yang memberikan penjelasan mengenai keadaan memaksa, diantaranya :

- a. R. Subekti : Debitur menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan dimana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tadi. Dengan perkataan lain, hal tidak terlaksananya perjanjian atau keterlambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa, dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaian.²²⁰
- b. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan yang menyitir Dr. H.F.A.Vollmar : *overmacht* adalah keadaan di mana debitur sama sekali tidak mungkin memenuhi perutangan (*absolute overmacht*) atau masih memungkinkan memenuhi perutangan, tetapi memerlukan pengorbanan yang besar yang tidak seimbang atau kekuatan jiwa di

Presiden No. 70 Tahun 2005, Peraturan Presiden No. 8 Tahun 2006, Peraturan Presiden No. 79 Tahun 2006, Peraturan Presiden No. 85 Tahun 2006, dan Peraturan Presiden No. 95 Tahun 2007.

²¹⁹ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 6

²²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 55.

luar kemampuan atau dan menimbulkan kerugian yang sangat besar (*relative overmacht*).²²¹

- c. Purwahid Patrik mengartikan *overmacht* atau keadaan memaksa adalah debitur tidak melaksanakan prestasi karena tidak ada kesalahan maka akan berhadapan dengan keadaan memaksa yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.²²²
- d. I.G. Rai Widjaya menyatakan bahwa *force majeure* adalah klausula yang biasa dicantumkan dalam pembuatan perjanjian dengan maksud melindungi para pihak. Hal ini terjadi apabila terdapat bagian dari perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan karena sebab-sebab yang berada di luar kontrol para pihak dan tidak bisa dihindarkan dengan melakukan tindakan yang sewajarnya.²²³ Dalam pencantuman klausula *overmacht* atau *force majeure* biasanya terdapat penekanan kepada keadaan memaksa yang berada di luar kekuasaan para pihak (*due to causes which are reasonably beyond the parties power and control*). Dalam keadaan yang demikian, tidak ada pihak yang dibebankan tanggung jawab atau resiko untuk setiap kegagalan atau penundaan terhadap pelaksanaan kewajiban sesuai dengan perjanjian.²²⁴
- e. Abdulkadir Muhammad, keadaan memaksa (*force majeure*) adalah keadaan tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi peristiwa yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi ketika membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa, debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan ini timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur.²²⁵

²²¹ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 8

²²² *Ibid.*

²²³ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, hlm. 75.

²²⁴ *Ibid.*, hlm. 76.

²²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 243.

- f. Munir Fuady, *force majeure* atau yang sering diterjemahkan sebagai keadaan memaksa merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya perjanjian, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk.²²⁶

Perlu ditegaskan, halangan mana saja yang dapat dimasukkan sebagai *force majeure*, yaitu pertama, tidak dapat diperhitungkan kehadirannya ketika perjanjian disepakati; kedua, terjadinya bukan merupakan akibat kesalahan ataupun tidak dapat dipersalahkan kepada debitur; dan ketiga, halangan tersebut berada di luar kemampuan debitur untuk mengatasinya. Bila mengikuti ketiga poin yang menjadi ukuran tersebut, pengertian dari halangan dalam melaksanakan prestasi yang masuk dalam kategori *force majeure* tersebut akan sangat luas sekali.²²⁷

3.1.2 Pengaturan Keadaan Memaksa dalam KUH Perdata

Tentu saja sebagai suatu kitab undang-undang yang mengatur tentang Hukum Perjanjian, KUH Perdata mengatur pula mengenai *force majeure* ini. Sistem pengaturan *force majeure* ini dalam KUH Perdata adalah sebagai berikut²²⁸:

- (1) Tidak ada pengaturan *force majeure* secara umum

Apabila kita cermati pasal-pasal dalam KUH Perdata mengenai Hukum Perjanjian, ternyata tidak terdapat satu pasal pun yang mengatur *force majeure* secara umum untuk suatu perjanjian bilateral (prestasi timbal balik). Sehingga tidak ada patokan yuridis secara umum yang dapat dipakai dalam mengartikan apa yang

²²⁶ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, cet. 2 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 113

²²⁷ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, hlm. 126.

²²⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm. 117.

dimaksud dengan *force majeure*. Karena itu, untuk menafsirkan apa yang dimaksud dengan *force majeure* oleh KUH Perdata ini, yang dapat dilakukan adalah menarik kesimpulan-kesimpulan umum dari pengaturan-pengaturan khusus, yaitu pengaturan khusus tentang *force majeure* yang terdapat dalam bagian pengaturan tentang ganti rugi, atau pengaturan resiko akibat *force majeure* untuk perjanjian sepihak, atau pun dalam bagian perjanjian-perjanjian khusus (perjanjian yang bernama). Disamping tentunya menarik kesimpulan dari teori-teori hukum tentang *force majeure*, doktrin dan yurisprudensi.²²⁹

(2) Pengaturan *force majeure* dalam hubungan dengan ganti rugi.

Force majeure sangat erat hubungannya dengan masalah ganti rugi dari suatu perjanjian. Karena *force majeure* membawa konsekuensi hukum bukan saja hilangnya atau tertundanya kewajiban-kewajiban untuk melaksanakan prestasi yang terbit dari suatu perjanjian, melainkan juga suatu *force majeure* dapat juga membebaskan para pihak untuk memberikan ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian yang bersangkutan. Ketentuan KUH Perdata yang mengatur mengenai *force majeure* dalam hubungan dengan ganti rugi adalah pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata.²³⁰

(3) Pengaturan *force majeure* untuk perjanjian tertentu.

Untuk perjanjian-perjanjian tertentu (perjanjian yang bernama) memang terdapat pasal-pasal khusus dalam KUH Perdata yang merupakan pengaturan tentang *force majeure*, khususnya pengaturan resiko sebagai akibat dari peristiwa *force majeure* tersebut.²³¹ Pengaturan keadaan memaksa secara khusus dalam perjanjian-perjanjian tertentu, yaitu²³² :

²²⁹ *Ibid.*, hlm. 117-118.

²³⁰ *Ibid.*, hlm. 118-119.

²³¹ *Ibid.*, hlm.119.

²³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 245.

a) Perjanjian hibah (Pasal 1237 KUH Perdata²³³)

Pasal ini hanya berlaku untuk perjanjian unilateral (sepihak), bukan untuk perjanjian bilateral (timbang balik). Dalam perjanjian unilateral, prestasi datang dari satu pihak saja. Jika bendanya musnah sebelum diserahkan kepada kreditur, maka kreditur tidak dapat menuntut supaya diganti dengan yang lain.²³⁴

b) Perjanjian jual beli (Pasal 1460 KUH Perdata²³⁵)

Menurut pasal ini, setelah perjanjian jual beli ditandatangani, resiko beralih kepada pembeli, meskipun benda tersebut belum diserahkan atau belum masanya diserahkan.²³⁶ Pasal ini memberikan ketentuan dalam hal terjadi keadaan memaksa, resiko ada pada pembeli. Ketentuan ini dirasakan tidak adil, karena pembeli belum menjadi pemilik, sebab belum ada penyerahan (*transfer of ownership, levering*).²³⁷ Dalam sistem KUH Perdata, suatu perjanjian hanya bersifat obligatoir saja. Artinya setelah perjanjian tersebut dilakukan, masih memerlukan tindakan hukum lainnya, yaitu yang disebut dengan penyerahan (*levering*) yang dapat dilakukan setelah perjanjian jual beli dilakukan. Mestinya resiko baru beralih saat penyerahan benda tersebut dilakukan, bukan pada saat perjanjian jual beli dilakukan.²³⁸

²³³ Pasal 1237 KUH Perdata, “Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya”

²³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 33-34.

²³⁵ Pasal 1460 KUH Perdata, “Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya.”

²³⁶ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm. 120.

²³⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 34.

²³⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm. 120.

Ketidaktepatan pengaturan resiko dalam pasal 1460 KUH Perdata ini sebenarnya hanya kesalahan historis semata. Sebab KUH Perdata Indonesia diambil alih dari KUH Perdata Belanda (yang mempunyai sistem yang sama dengan KUH Perdata Indonesia). Sementara KUH Perdata Belanda diambil dari KUH Perdata Perancis, yang mempunyai sistem berbeda.²³⁹ Menurut hukum Perancis hak milik itu berpindah seketika terjadi perjanjian, jadi tidak dikenal *levering*. Karena dirasakan tidak sesuai dengan asas hukum Indonesia yang mengenal lembaga *levering*, maka Mahkamah Agung RI dengan Surat Edaran 1963 No. 3 menganjurkan kepada para hakim supaya tidak mempergunakan lagi beberapa pasal tertentu dalam KUH Perdata, diantaranya pasal 1460 karena dianggap tidak adil. Para hakim dianjurkan membuat yurisprudensi yang menyatakan pasal tersebut tidak perlu diikuti lagi.²⁴⁰

- c) Perjanjian tukar-menukar (Pasal 1545 KUH Perdata²⁴¹)
Menurut pasal ini, dalam suatu perjanjian timbal balik (*in casu* perjanjian tukar menukar), maka resiko akibat dari *force majeure* ditanggung bersama oleh para pihak. Jika para pihak sudah terlanjur berprestasi, maka ia dapat memintakan kembali prestasinya tersebut. Jadi perjanjiannya dianggap gugur.²⁴²

Perbedaannya dengan pasal 1460 KUH Perdata diatas, bahwa dalam pasal 1545 dengan tegas dinyatakan perjanjiannya gugur, karena itu dipulihkan dalam keadaan semula seolah-

²³⁹ *Ibid.*

²⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 34.

²⁴¹ Pasal 1545 KUH Perdata, “*Jika barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar-menukar.*”

²⁴² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm. 121.

olah tidak ada perjanjian. Sedangkan dalam pasal 1460 itu perjanjiannya tidak gugur, melainkan jalan terus. Karena itu harus dilaksanakan sebagaimana dikehendaki para pihak, walaupun terjadi keadaan memaksa. Penggunaan istilah gugur dalam pasal ini dirasa kurang tepat bila dilihat dari segi konsekuensi hukumnya. Sebab dalam istilah gugur, tidak terpenuhinya tujuan perikatan karena keadaan memaksa yang mengakibatkan pihak yang satu tidak dapat menuntut kepada pihak yang lainnya. Lebih tepat jika digunakan istilah batal, sebab konsekuensi hukumnya perjanjian yang batal, pihak yang satu dapat menuntut kepada pihak lainnya pemulihan dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian.²⁴³

Dengan demikian, pengaturan resiko dalam perjanjian tukar-menukar ini dapat dianggap pengaturan resiko yang adil, sehingga dapat dicontoh pengaturan resiko untuk perjanjian timbal balik lain selain perjanjian tukar-menukar tersebut.²⁴⁴

d) Perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1553 KUH Perdata²⁴⁵)

Pasal ini menempatkan kedua belah pihak untuk menanggung resiko dari suatu keadaan memaksa, tanpa adanya hak dari pihak yang merasa dirugikan untuk meminta ganti rugi.²⁴⁶

Kata gugur demi hukum dalam pasal ini diartikan bahwa masing-masing pihak tidak dapat menuntut apa-apa dari pihak lainnya. Rumusan pasal ini lebih tepat menggunakan kata tersebut, karena pada dasarnya masing-masing pihak telah

²⁴³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 35-36.

²⁴⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm. 121.

²⁴⁵ Pasal 1553 KUH Perdata, “Jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.”

²⁴⁶ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm. 122.

menikmati prestasi yang diperjanjikan. Hanya saja karena keadaan memaksa, penikmatan itu menjadi terhenti. Kerugian akibat kemusnahan itu dipikul sepenuhnya oleh pemilik barang. Jadi, dalam keadaan memaksa yang mengakibatkan musnahnya barang, resiko sepenuhnya ditanggung oleh pemilik. Pasal ini juga mengatur resiko dalam perjanjian timbal balik (bilateral).²⁴⁷

Oleh karena itu, pihak-pihak bebas memperjanjikan tanggung jawab itu dalam perjanjian yang mereka buat apabila terjadi keadaan memaksa. Dari uraian pasal-pasal diatas, dapat diketahui bahwa resiko keadaan memaksa pada perjanjian hibah ditanggung oleh kreditur, sedangkan pada perjanjian jual beli, resiko ditanggung oleh kedua belah pihak, penjual dan pembeli (Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 1963 mengenai pasal 1460 KUH Perdata). Resiko keadaan memaksa pada perjanjian tukar-menukar ditanggung oleh pemiliknya, pada perjanjian sewa-menyewa ditanggung oleh pemilik benda.²⁴⁸

3.1.3 Unsur-Unsur Keadaan Memaksa

Berdasarkan pasal-pasal dalam KUH Perdata²⁴⁹, unsur-unsur keadaan memaksa meliputi²⁵⁰ :

- a. Peristiwa yang tidak terduga;
- b. Tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur;
- c. Tidak ada itikad buruk dari debitur;
- d. Adanya keadaan yang tidak disengaja oleh debitur;
- e. Keadaan itu menghalangi debitur berprestasi;
- f. Jika prestasi dilaksanakan maka akan terkena larangan;

²⁴⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 36-37.

²⁴⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 245.

²⁴⁹ Yaitu pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, serta pasal 1444 dan 1445 KUH Perdata.

²⁵⁰ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 5.

- g. Keadaan diluar kesalahan debitur;
- h. Debitur tidak gagal berprestasi (menyerahkan barang);
- i. Kejadian tersebut tidak dapat dihindari oleh siapa pun (baik debitur maupun pihak lain);
- j. Debitur tidak terbukti melakukan kesalahan atau kelalaian.

Abdulkadir merumuskan unsur-unsur keadaan memaksa hanya dalam tiga poin yaitu²⁵¹ :

- a. Tidak dipenuhi prestasi karena terjadi peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda objek perikatan;
- b. Tidak dipenuhi prestasi karena terjadi peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi;
- c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Dalam hal terjadi keadaan memaksa yang memenuhi unsur a dan c, maka keadaan memaksa itu disebut **keadaan memaksa objektif**. Vollmar menyebutnya *absolute overmacht*. Dasarnya adalah ketidakmungkinan (*impossibility*) memenuhi prestasi karena bendanya lenyap/musnah. Dalam hal terjadi keadaan memaksa yang memenuhi unsur b dan c, keadaan memaksa ini disebut **keadaan memaksa subjektif**, Vollmar menyebutnya *relatieve overmacht*. Dasarnya adalah kesulitan memenuhi prestasi karena ada peristiwa yang menghalangi debitur untuk berbuat.²⁵²

Sedangkan berdasarkan pengertian *force majeure* dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain ketentuan Jasa Konstruksi, Pengadaan Barang dan Jasa, Perbankan, dan Lalu Lintas dan Angkutan jalan, serta dalam beberapa kontrak, seperti Kontrak Karya, Kontrak Pengeboran di Darat, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur *force majeure* antara lain²⁵³ :

²⁵¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 243.

²⁵² *Ibid.*, hlm. 243-244.

²⁵³ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 77.

1. Terjadinya keadaan²⁵⁴/kejadian²⁵⁵ di luar kemauan, kemampuan²⁵⁶ atau kendali para pihak;
2. Menimbulkan kerugian bagi para pihak atau salah satu pihak;
3. Terjadinya peristiwa tersebut menyebabkan tertunda, terhambat, terhalang²⁵⁷, atau tidak dilaksanakannya prestasi para pihak;
4. Para pihak telah melakukan upaya sedemikian rupa untuk menghindari peristiwa tersebut;
5. Kejadian tersebut sangat mempengaruhi pelaksanaan perjanjian.

3.1.4 Klasifikasi (Jenis-Jenis) Keadaan Memaksa

Beberapa ahli membedakan jenis-jenis suatu keadaan memaksa berdasarkan kriteria-kriteria tertentu, sebagai berikut²⁵⁸ :

Kriteria	Penjelasan
Berdasarkan penyebab	<p><i>Overmacht</i> karena keadaan alam, yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu peristiwa alam yang tidak dapat diduga dan dihindari oleh setiap orang karena bersifat alamiah tanpa unsur kesengajaan. Misalnya banjir, longsor, gempa bumi, badai, gunung meletus, dan sebagainya.</p> <p><i>Overmacht</i> karena keadaan darurat, yaitu keadaan memaksa yang ditimbulkan oleh situasi atau kondisi yang tidak wajar, keadaan khusus yang bersifat segera dan berlangsung dengan singkat, tanpa dapat diprediksi sebelumnya. Misalnya peperangan, blokade, pemogokan, epidemi, terorisme, ledakan,</p>

²⁵⁴ Lihat pasal 1244 dan pasal 1245 KUH Perdata, pasal 29 ayat (1) angka 10 Keppres No. 80 Tahun 2003, Peraturan Perbankan, dan Kontrak Pengeboran di Darat.

²⁵⁵ Lihat pasal 22 ayat (2) huruf J UU No. 18 Tahun 1999jo pasal 23 ayat (2) huruf J PP No. 29 Tahun 2000.

²⁵⁶ *Ibid.*

²⁵⁷ Lihat pasal 1244 dan pasal 1245 KUH Perdata.

²⁵⁸ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 9-10

	<p>kerusahan massa, termasuk di dalamnya adanya kerusakan suatu alat yang menyebabkan tidak terpenuhinya suatu perikatan.</p> <p><i>Overmacht</i> karena musnahnya atau hilangnya barang objek perjanjian.</p> <p><i>Overmacht</i> karena kebijakan atau peraturan pemerintah, yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu keadaan dimana terjadi perubahan kebijakan pemerintah atau hapus atau dikeluarkannya kebijakan yang baru, yang berdampak pada kegiatan yang sedang berlangsung. Misalnya terbitnya suatu Peraturan Pemerintah (pusat maupun daerah) yang menyebabkan suatu objek perjanjian/perikatan menjadi tidak mungkin untuk dilaksanakan.</p>
Berdasarkan sifat	<p><i>Overmacht</i> tetap, yaitu keadaan memaksa yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak mungkin dilaksanakan atau tidak dapat dipenuhi sama sekali.</p> <p><i>Overmacht</i> sementara, adalah keadaan memaksa yang mengakibatkan pelaksanaan suatu perjanjian ditunda daripada waktu yang ditentukan semula dalam perjanjian. Dalam keadaan yang demikian, perikatan tidak berhenti (tidak batal), tetapi hanya pemenuhan prestasinya yang tertunda.</p>
Berdasarkan objek	<p><i>Overmacht</i> lengkap, artinya mengenai seluruh prestasi itu tidak dapat dipenuhi oleh debitur.</p> <p><i>Overmacht</i> sebagian, artinya hanya sebagian dari prestasi itu yang tidak dapat dipenuhi oleh debitur.</p>
Berdasarkan subjek	<p><i>Overmacht</i> objektif adalah keadaan memaksa yang menyebabkan pemenuhan prestasi tidak mungkin dilakukan oleh siapa pun, hal ini didasarkan pada teori ketidakmungkinan (<i>impossibilitas</i>)</p> <p><i>Overmacht</i> subjektif adalah keadaan memaksa yang terjadi apabila pemenuhan prestasi menimbulkan kesulitan pelaksanaan bagi debitur tertentu. Dalam hal ini, debitur masih mungkin</p>

	memenuhi prestasi, tetapi dengan pengorbanan yang besar yang tidak seimbang, atau menimbulkan bahaya kerugian yang besar sekali bagi debitur. Hal ini dalam sistem Anglo American disebut <i>hardship</i> yang menimbulkan hak untuk renegotiasi.
Berdasarkan ruang lingkup	<i>Overmacht</i> umum dapat berupa iklim, kehilangan, dan pencurian. <i>Overmacht</i> khusus dapat berupa berlakunya suatu peraturan (undang-undang atau Peraturan Pemerintah). Dalam hal ini, tidak berarti prestasi tidak dapat dilakukan, tetapi prestasi tidak boleh dilakukan.

Keadaan memaksa yang menimpa objek perikatan (**berdasarkan objek**) bisa menimbulkan kerugian sebagian, bisa juga menimbulkan kerugian total. Sedangkan keadaan memaksa yang menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi (**berdasarkan sifat**), dapat bersifat sementara maupun bersifat tetap.²⁵⁹

Pembedaan jenis-jenis keadaan memaksa **berdasarkan subjek**, seperti yang telah dijelaskan diatas, Prof. Subekti turut pula melakukan pembedaan tersebut, namun dengan penamaan yang berbeda. Beliau mengatakan bahwa keadaan memaksa ada yang bersifat **mutlak (absolut)**, yaitu dalam halnya sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya. Misalnya barangnya sudah hapus karena bencana alam. Tetapi ada juga yang bersifat **tak mutlak (reletief)**, yaitu berupa suatu keadaan dimana perjanjian masih dapat juga dilaksanakan, tetapi dengan pengorbanan-pengorbanan yang sangat besar dari pihak debitur. Misalnya harga barang yang masih harus didatangkan oleh si penjual, membubung sangat tinggi atau dengan tiba-tiba oleh pemerintah dikeluarkan suatu peraturan yang melarang dengan ancaman hukuman untuk mengeluarkan suatu macam barang dari suatu

²⁵⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 27.

daerah, yang menyebabkan debitur tidak dapat mengirimkan barang-barangnya kepada kreditur.²⁶⁰

Dahulu para sarjana berpendapat, bahwa keadaan memaksa itu secara **mutlak**, dalam arti sama sekali sudah tidak mungkin lagi bagi debitur untuk memenuhi kewajibannya. Dasar pemikirannya tertuju pada bencana-bencana alam atau kecelakaan-kecelakaan yang sebegitu hebatnya hingga menyebabkan debitur tidak mungkin menepati janjinya. Misalnya karena barang yang menjadi objek perjanjian musnah. Tetapi, lambat laun timbul suatu pengertian bahwa keadaan memaksa **tidak lagi bersifat mutlak**. Karena ada suatu keadaan memaksa dimana sebenarnya masih mungkin untuk melaksanakan perjanjian, tetapi dengan pengorbanan-pengorbanan pihak debitur yang begitu besar, sehingga tidak lagi sepantasnya pihak kreditur menuntut pelaksanaan perjanjian.²⁶¹

Abdulkadir Muhammad membuat perbedaan yang sama **berdasarkan subjek**, namun dengan penamaan yang berbeda, yaitu ajaran keadaan memaksa yang bersifat objektif dan subjektif.

a) Keadaan memaksa yang bersifat objektif.

Objektif artinya benda yang menjadi objek perikatan tidak mungkin dapat dipenuhi oleh siapa pun. Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, dasar ajaran ini ialah ketidakmungkinan. Marsh and Soulsby menyebut dasar ajaran ini dengan istilah *physical impossibility*, artinya ketidakmungkinan yang nyata. Menurut ajaran objektif ini, keadaan memaksa itu ada jika setiap orang sama sekali tidak mungkin memenuhi prestasi yang berupa benda objek perikatan. Dalam keadaan yang demikian ini secara otomatis keadaan memaksa itu mengakhiri perikatan karena tidak mungkin dipenuhi. Dengan kata lain perikatan menjadi batal (*the agreement would be void from the outset*). Keadaan memaksa disini **bersifat tetap**. Marsh and Soulsby juga menyatakan bahwa

²⁶⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 150-151.

²⁶¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 56.

suatu perjanjian tidak mungkin dilaksanakan apabila setelah perjanjian dibuat, terjadi perubahan dalam hukum yang mengakibatkan bahwa perjanjian yang telah dibuat itu menjadi melawan hukum jika dilaksanakan.²⁶²

b) Keadaan memaksa yang bersifat subjektif

Dikatakan subjektif karena menyangkut perbuatan debitur sendiri, menyangkut kemampuan debitur sendiri, jadi terbatas pada perbuatan atau kemampuan debitur. Dasar ajaran ini ialah kesulitan-kesulitan. Menurut ajaran ini, debitur masih mungkin memenuhi prestasi walaupun mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya, misalnya mengeluarkan biaya yang banyak, atau kemungkinan ditahan oleh pihak yang berwajib. Keadaan memaksa dalam hal ini **bersifat sementara**. Dalam keadaan yang demikian ini, perikatan tidak berhenti (tidak batal) melainkan hanya pemenuhan prestasinya tertunda. Jika kesulitan itu sudah tidak ada lagi, pemenuhan prestasi diteruskan.²⁶³

Kriteria lain dalam ilmu hukum perjanjian/kontrak

❖ Ketidakmungkinan (*impossibility*).

Ketidakmungkinan pelaksanaan perjanjian adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya karena keadaan di luar tanggung jawabnya. Contohnya perjanjian untuk menjual sebuah rumah, tetapi rumah tersebut hangus terbakar api sebelum diserahkan kepada pihak pembeli.²⁶⁴

Dalam ilmu Hukum Perjanjian, sering dibedakan ketidakmungkinan ke dalam **ketidakmungkinan objektif** dan **ketidakmungkinan subjektif**. Ketidakmungkinan objektif didasari pada pernyataan ‘Hal tersebut tidak dapat dilakukan’, sementara ketidakmungkinan subjektif berdasarkan pada

²⁶² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 28-29.

²⁶³ *Ibid.*, hlm. 29-30.

²⁶⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm. 124.

pernyataan ‘Saya tidak bisa melakukannya.’ Umumnya ketidakmungkinan yang objektif jauh lebih tinggi dari tingkat ketidakmungkinan subjektif. Karena itu, ketidakmungkinan objektif lebih mudah untuk dapat diterima sebagai alasan adanya suatu keadaan memaksa daripada ketidakmungkinan subjektif.²⁶⁵

Ketidakmungkinan untuk melaksanakan perjanjian, sehingga dapat menyebabkan terjadinya *force majeure* ini dapat dipilah-pilah ke dalam beberapa kategori sebagai berikut²⁶⁶ :

a. Kematian atau sakit dari debitur.

Kematian atau sakit dari pihak debitur tidak merupakan tindakan *force majeure* jika pihak ketiga (substitusi) masih mungkin melaksanakan perjanjian tersebut. Akan tetapi jika perjanjian untuk melakukan *personal service*, misalnya debitur adalah penyanyi terkenal yang dikontrak untuk membuat rekaman, maka hal tersebut tidak bisa disubstitusi oleh pihak lain, sehingga dengan demikian, keadaan *force majeure* dapat dianggap terjadi.²⁶⁷

b. Tidak mungkin dilaksanakan dengan cara yang telah disetujui

Jika dalam suatu perjanjian ditentukan bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan dengan cara-cara tertentu, kemudian cara yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditempuh lagi, maka *force majeure* kemungkinan dapat diterapkan jika terpenuhi syarat-syarat tertentu. Misalnya telah disepakati diantara para pihak tentang cara pembayaran atau cara pengangkutan barang yang menjadi objek dari perjanjian jual beli. Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar dapat diberlakukan alasan *force majeure* adalah sebagai berikut²⁶⁸ :

²⁶⁵ *Ibid.*, hlm. 126-127.

²⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 128.

²⁶⁷ *Ibid.*

²⁶⁸ *Ibid.*, hlm. 128-129.

1. Cara pelaksanaan perjanjian tersebut haruslah merupakan **hal yang essential** dari perjanjian yang bersangkutan.

2. Tidak tersedia cara alternatif yang secara bisnis masih *reasonable*

Cara alternatif ini dianggap tidak *reasonable* jika akan menghabiskan biaya yang luar biasa besar, maka *force majeure* tetap dianggap terjadi berdasarkan teori ketidakpraktisan.

c. Munculnya larangan oleh hukum

Suatu keadaan memaksa dapat pula terjadi manakala setelah terjadinya perjanjian, terbit aturan hukum yang melarang dilaksanakannya perjanjian tersebut. Misalnya perjanjian jual beli secara impor, setelah perjanjian tersebut ditandatangani dan sebelum barang dikirim, dikeluarkan peraturan yang melarang impor barang yang bersangkutan, atau mengenakan bea impor yang luar biasa tinggi sehingga pelaksanaan impor tersebut secara bisnis sudah tidak lagi *reasonable*. Dalam hal demikian, *force majeure* dapat dianggap terjadi. Akan tetapi jika larangan impor tersebut sudah ada sebelum perjanjian ditandatangani, dimana para pihak sama-sama tidak mengetahui adanya larangan tersebut, maka perjanjian masih mungkin dibatalkan, akan tetapi tidak melalui alasan adanya *force majeure*, melainkan berdasarkan alasan tidak tercapainya kata sepakat karena adanya unsur kekhilafan (Pasal 1321 KUH Perdata), atau mungkin juga karena perjanjian tidak memenuhi unsur sebab yang halal berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.²⁶⁹

d. Barang objek perjanjian musnah atau tidak lagi tersedia.

Salah satu alasan agar *force majeure* dapat diberlakukan adalah karena ketidakmungkinan dilaksanakannya perjanjian disebabkan oleh musnahnya atau tidak lagi tersedianya barang

²⁶⁹ *Ibid.*, hlm. 129.

yang merupakan objek dari perjanjian yang bersangkutan. Dalam ilmu Hukum Perjanjian, diajarkan bahwa beberapa faktor krusial yang merupakan kriteria yang harus dipertimbangkan agar musnahnya barang objek perjanjian dapat dianggap sebagai peristiwa *force majeure* dan siapa yang harus menanggung resiko. Yaitu sebagai berikut²⁷⁰ :

1. Apakah barang yang musnah tersebut merupakan hal yang esensial terhadap perjanjian yang bersangkutan. Bila yang musnah merupakan hal yang esensial, maka *force majeure* mungkin telah terjadi.²⁷¹
2. Apakah barang yang musnah merupakan barang umum atau barang yang khusus. Jika barang yang musnah merupakan barang umum yang terdapat dimana-mana, maka kemungkinan terjadinya *force majeure* sangat kecil. Sebaliknya, bila barang tersebut khusus (tidak lazim), maka *force majeure* kemungkinan telah terjadi.²⁷²
3. Bagaimana kemungkinan alokasi resiko oleh para pihak. Jika dalam perjanjian telah dialokasi resiko oleh para pihak, maka pihak yang terhadap mana resiko tersebut dialokasikan, harus menanggung resiko jika terjadi *force majeure*.²⁷³
4. Bagaimana asumsi resiko oleh para pihak. Bila para pihak ketika mengadakan perjanjian sudah dapat memperkirakan resiko yang akan terjadi ketika melaksanakan perjanjian, maka kemungkinan terjadinya *force majeure* sangat kecil.²⁷⁴

²⁷⁰ *Ibid.*, hlm. 130.

²⁷¹ *Ibid.*, hlm. 131.

²⁷² *Ibid.*

²⁷³ *Ibid.*

²⁷⁴ *Ibid.*

5. Apakah barang objek perjanjian yang musnah tersebut merupakan barang yang sudah diidentifikasi. Jika barang yang menjadi objek perjanjian musnah diluar tanggung jawab para pihak, padahal barang tersebut sudah diidentifikasi, maka *force majeure* dianggap telah terjadi.²⁷⁵
 6. Apakah barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang yang unik. Jika merupakan barang yang unik, seperti lukisan dari pelukis yang terkenal, maka *force majeure* dapat dianggap terjadi.²⁷⁶
 7. Apakah barang tersebut sudah beralih kepada pihak yang harus menerima penyerahan. Apabila barang tersebut oleh hukum dianggap sudah beralih kepada pihak yang harus menerima penyerahan, maka yang harus menanggung resiko adalah pihak yang harus menerima barang tersebut.²⁷⁷
 8. Bagaimanakah asumsi dasar oleh para pihak ketika perjanjian dibuat. Apabila para pihak memiliki asumsi dasar yang dapat memperkirakan adanya kemungkinan hambatan dalam pelaksanaan perjanjian, maka ketika perjanjian tersebut gagal dilaksanakan, tidak dapat dikatakan adanya suatu keadaan memaksa, mengingat ada semacam asumsi dasar dari para pihak yang mengetahui mengenai kemungkinan tersebut.²⁷⁸
- ❖ Ketidakpraktisan (*impracticability*).
Maksudnya adalah terjadinya peristiwa juga tanpa kesalahan para pihak, peristiwa tersebut sedemikian rupa, dimana dengan peristiwa tersebut para pihak sebenarnya secara teoretis masih

²⁷⁵ *Ibid.*, hlm. 132.

²⁷⁶ *Ibid.*

²⁷⁷ *Ibid.*

²⁷⁸ *Ibid.*, hlm. 133.

mungkin melakukan prestasinya, tetapi secara praktis terjadi sedemikian rupa sehingga kalau pun dilaksanakan prestasi dalam perjanjian tersebut, akan memerlukan pengorbanan yang besar dari segi biaya, waktu atau pengorbanan lainnya. Dengan demikian, berbeda dengan ketidakmungkinan melaksanakan perjanjian, dimana perjanjian sama sekali tidak mungkin dilanjutkan, pada ketidakpastian pelaksanaan perjanjian ini, perjanjian masih mungkin dilaksanakan, tetapi sudah menjadi tidak praktis jika terus dipaksakan.²⁷⁹

Mengenai ketidakpraktisan dalam melaksanakan perjanjian ini, dalam ilmu Hukum Perjanjian dikenal teori sebagai berikut²⁸⁰ :

a. Teori tradisional

Teori ini mengajarkan bahwa meskipun pelaksanaan perjanjian akan memerlukan tenaga, waktu, atau biaya ekstra yang sangat besar, akan tetapi selama perjanjian masih dapat dilaksanakan, perjanjian harus tetap dilaksanakan dan *force majeure* masih belum dapat diberlakukan.

b. Teori modern

Sebaliknya, teori ini mengajarkan meskipun secara teoretis masih mungkin melakukan prestasi, tetapi secara praktis terjadi sedemikian rupa, sehingga walaupun dilaksanakan prestasi dalam perjanjian tersebut, akan memerlukan pengorbanan yang besar dari segi biaya, waktu, atau pengorbanan lainnya, maka dalam hal yang demikian pelaksanaan perjanjian dapat dimaafkan, sehingga *force majeure* dapat dianggap berlaku *rationale*-nya bahwa dimaafkannya pelaksanaan prestasi dalam keadaan tidak praktis tersebut sudah merupakan asumsi dasar para pihak ketika perjanjian dibuat.

Hanya saja Hukum Perjanjian juga mempertimbangkan jika masih mungkin dilakukan pelaksanaan prestasi melalui perjanjian secara

²⁷⁹ *Ibid.*, hlm. 124.

²⁸⁰ *Ibid.*, hlm. 134-135.

substitusi. Tetapi dalam hal ini dipersyaratkan bahwa agar dapat diberlakukan *force majeure* dalam keadaan tidak praktis, maka pengeluaran biaya, waktu, atau pengorbanan lainnya haruslah sangat besar.²⁸¹

❖ Frustasi (*frustration*).

Yang dimaksud dengan frustasi disini adalah frustasi terhadap maksud dari perjanjian, yakni dalam hal ini terjadi peristiwa yang tidak dipertanggungjawabkan kepada salah satu pihak, kejadian mana mengakibatkan tidak mungkin lagi dicapainya tujuan dibuatnya perjanjian tersebut, sungguh pun sebenarnya para pihak masih mungkin melaksanakan perjanjian tersebut. Karena, tujuan dari perjanjian tersebut tidak mungkin tercapai lagi sehingga dengan demikian perjanjian tersebut dalam keadaan frustasi.²⁸²

Rationale dari diberlakukannya frustasi sebagai alasan untuk memaafkan pelaksanaan perjanjian adalah bahwa dimaafkannya pelaksanaan prestasi tersebut juga sama halnya jika dalam keadaan tidak praktis, yaitu sudah merupakan asumsi dasar para pihak ketika perjanjian dibuat bahwa hal-hal yang menyebabkan maksud perjanjian menjadi frustasi tersebut harusnya tidak terjadi. Dalam ilmu Hukum Perjanjian, diajarkan bahwa untuk dapat diberlakukannya alasan frustasi dari maksud perjanjian sehingga alasan *force majeure* dapat diberlakukan, haruslah memenuhi beberapa unsur, yaitu sebagai berikut²⁸³ :

1. Seperti juga untuk alasan *force majeure* lainnya bahwa kejadian yang menyebabkan frustasi tersebut tidak dapat diantisipasi oleh para pihak;
2. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya frustasi dari maksud perjanjian tersebut adalah peristiwa yang terjadi kemudian,

²⁸¹ *Ibid.*, 135.

²⁸² *Ibid.*, hlm. 125.

²⁸³ *Ibid.*, hlm. 136.

yakni peristiwa yang terjadi setelah perjanjian dibuat (ditandatangani) tetapi sebelum perjanjian tersebut dilaksanakan;

3. Peristiwa tersebut menyebabkan hilangnya secara total atau hampir total dari maksud perjanjian yang bersangkutan;
4. Maksud perjanjian yang yang tidak mungkin lagi tercapai tersebut memang disadari oleh kedua belah pihak ketika perjanjian dibuat;
5. Maksud perjanjian yang tidak mungkin lagi tercapai tersebut haruslah merupakan dasar untuk mana perjanjian dibuat;
6. Para pihak telah mengalokasikan atau mengasumsikan resiko dari kejadian yang menyebabkan tidak tercapainya maksud dari perjanjian tersebut;
7. Para pihak yang dibebaskan dari tanggung jawabnya tidak telah melakukan kesalahan dalam hubungan dengan perjanjian yang bersangkutan, baik kesalahan dalam hubungan dengan peristiwa yang menyebabkan frustrasi tersebut maupun tidak (*contributory fault*).

Seperti yang telah dijelaskan, bahwa ketidakmungkinan, ketidakpraktisan, dan frustrasi sampai batas-batas tertentu dapat merupakan keadaan yang dapat digolongkan dalam *force majeure*. Akan tetapi dalam hal ini para pihak tentu dapat mengatur sendiri dalam perjanjian, sejauh mana tindakan-tindakan tersebut digolongkan ke dalam *force majeure*, dan bagaimana akibatnya jika kejadian tersebut terjadi. Jika hal seperti itu ditentukan dalam perjanjian, maka ketentuan dalam perjanjian itulah yang seharusnya berlaku. Inilah yang sering disebut dalam Hukum Perjanjian sebagai perbuatan **alokasi resiko**, dan hal tersebut menurut Hukum Perjanjian tentu sah-sah saja.²⁸⁴

²⁸⁴ *Ibid.*, hlm. 125-126.

3.1.5 Ruang Lingkup (Peristiwa Penyebab) Keadaan Memaksa

Berdasarkan pengelompokan jenis-jenis keadaan memaksa seperti yang telah dijelaskan dalam sub bab sebelumnya, sesuai dengan tabel klasifikasi, maka keadaan memaksa berdasarkan penyebab terjadinya, terbagi dalam²⁸⁵ :

a. *Overmacht* karena keadaan alam

Yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu peristiwa alam yang tidak dapat diduga dan dihindari oleh setiap orang karena bersifat alamiah tanpa unsur kesengajaan. Misalnya banjir, longsor, gempa bumi, badai, gunung meletus, dan sebagainya.

Ada pula yang menyebut *overmacht* karena keadaan memaksa ini dengan istilah *Act of God*, yaitu suatu kejadian atau peristiwa yang semata-mata karena kekuatan alam tanpa ada campur tangan manusia. Yaitu setiap bencana atau kecelakaan yang disebabkan oleh sebab fisik yang tidak bisa ditahan, seperti kilat, angin ribut, bencana laut (*perils of the sea*), tornado, gempa bumi, dan lain-lain.²⁸⁶

b. *Overmacht* karena keadaan darurat.

Yaitu keadaan memaksa yang ditimbulkan oleh situasi atau kondisi yang tidak wajar, keadaan khusus yang bersifat segera dan berlangsung dengan singkat, tanpa dapat diprediksi sebelumnya. Misalnya peperangan, blokade, pemogokan, epidemi, terorisme, ledakan, kerusuhan massa, termasuk di dalamnya adanya kerusakan suatu alat yang menyebabkan tidak terpenuhinya suatu perikatan.

c. *Overmacht* karena musnahnya atau hilangnya barang objek perjanjian.

Jika barang yang dimaksudkan dalam perjanjian sudah musnah diluar kesalahan debitur, teranglah pelaksanaan perjanjian sudah

²⁸⁵ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 9

²⁸⁶ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, hlm. 75.

tidak dapat dituntut. Yang sulit bagi hakim untuk memutuskan ialah jika barang itu masih ada atau dapat didatangkan, sehingga perjanjian sebetulnya masih dapat dilaksanakan. Dalam hal yang demikian ini, hakim harus mempertimbangkan apakah benar-benar terdapat suatu keadaan yang sedemikian, hingga dapat dikatakan **tidak sepatutnya lagi** untuk dalam keadaan itu memaksa debitur memenuhi perjanjiannya. Jadi yang diambil sebagai ukuran oleh hakim, tidak lagi hal yang benar-benar tidak mungkin untuk melaksanakan perjanjian, tetapi cukup dalam suatu keadaan sudah tidak sepatutnya lagi untuk memaksa debitur menepati janjinya. Jika sebagai akibat kejadian yang tidak disangka-sangka itu, barang yang dimaksudkan dalam perjanjian telah menjadi hapus, teranglah pelaksanaan perjanjian sudah tidak dapat dituntut untuk seterusnya, hingga praktis perjanjian itu sudah hapus. Akan tetapi jika barang itu masih ada dan masih utuh pula, menurut pendapat yang lazim dianut dalam pelaksanaan perjanjian, penyerahan masih dapat dituntut oleh kreditur manakala keadaan memaksa sudah berakhir. Hanya jelas ia tidak boleh menuntut pembayaran kerugian, karena tidak ada kesalahan pada debitur.²⁸⁷

d. *Overmacht* karena kebijakan atau peraturan pemerintah.

Yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu keadaan dimana terjadi perubahan kebijakan pemerintah atau hapus atau dikeluarkannya kebijakan yang baru, yang berdampak pada kegiatan yang sedang berlangsung. Misalnya terbitnya suatu Peraturan Pemerintah (pusat maupun daerah) yang menyebabkan suatu objek perjanjian/perikatan menjadi tidak mungkin untuk dilaksanakan.

Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. membedakan kausa-kausanya *force majeure* menurut KUH Perdata, yaitu²⁸⁸ :

a) *Force majeure* karena sebab-sebab yang tidak terduga.

²⁸⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 151.

²⁸⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm. 114-115.

Dalam hal ini, menurut pasal 1244 KUH Perdata, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga (pembuktiannya di pihak debitur) yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan perjanjian, hal tersebut bukan termasuk ke dalam kategori wanprestasi perjanjian, melainkan termasuk dalam kategori *force majeure*, yang pengaturan hukumnya lain sama sekali. Kecuali jika debitur beritikad jahat, dimana dalam hal ini debitur tetap dapat dimintakan tanggung jawabnya.

b) *Force majeure* karena keadaan memaksa.

Sebab lain mengapa seorang debitur dianggap dalam keadaan *force majeure* sehingga ia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya perjanjian adalah jika tidak dipenuhinya perjanjian tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa. Lihat pasal 1245 KUH Perdata.

c) *Force majeure* karena perbuatan tersebut dilarang.

Apabila ternyata perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan oleh debitur dilarang (oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku), maka kepada debitur tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi (pasal 1245 KUH Perdata).

Pembedaan diatas merupakan pembedaan berdasarkan kausa (penyebab) yang didasarkan pada tafsiran pasal yang berkaitan dengan keadaan memaksa.

3.1.6 Akibat Hukum Keadaan Memaksa

Adanya peristiwa yang dikategorikan sebagai keadaan memaksa membawa konsekuensi bagi para pihak dalam suatu perikatan, dimana pihak yang tidak dapat memenuhi prestasi tidak dinyatakan wanprestasi. Dengan demikian, dalam hal terjadinya keadaan memaksa, debitur tidak wajib membayar ganti rugi dan dalam perjanjian timbal

balik, kreditur tidak dapat menuntut pembatalan karena perikatannya dianggap gugur/hapus.²⁸⁹

Perbedaan antara perikatan batal dan perikatan gugur terletak pada ada tidaknya objek perikatan dan objek tersebut harus mungkin dipenuhi. Pada perikatan batal, objek perikatan tidak ada karena musnah sehingga tidak mungkin dipenuhi oleh debitur (sifat prestasi). Pada perikatan gugur, objek perikatan ada sehingga mungkin dipenuhi dengan segala macam upaya debitur, tetapi tidak mempunyai arti lagi bagi kreditur. Jika prestasi betul-betul dipenuhi oleh debitur, tetapi kreditur tidak menerima (menolak) karena tidak ada manfaatnya lagi, perikatan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Persamaannya adalah pada perikatan batal dan perikatan gugur, keduanya itu tidak mencapai tujuan.²⁹⁰

Keadaan memaksa yang bersifat objektif dan bersifat tetap, secara otomatis mengakhiri perikatan dalam arti perikatan itu batal. Konsekuensi dari perikatan yang batal ialah pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan, jika perikatan itu sudah dilaksanakan. Ini berarti jika satu pihak telah membayar harga barang yang menjadi objek perikatan, pembayaran itu harus dikembalikan, dan pembayaran yang masih belum dilakukan, dihentikan pelunasannya. Tetapi jika satu pihak sudah mengeluarkan biaya untuk melaksanakan perjanjian itu sebelum waktu pembebasan, pengadilan berdasarkan kebijaksanaannya boleh memperkenankannya memperoleh semua atau sebagian biaya-biaya dari pihak lainnya, atau menahan uang yang sudah dibayar. Jika satu pihak telah memperoleh manfaat yang berharga (lain daripada pembayaran uang) karena sesuatu yang telah dilaksanakan oleh pihak lainnya, maka pihak lainnya itu

²⁸⁹ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 10.

²⁹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 244-245.

boleh menuntut kembali uang yang menurut pertimbangan pengadilan adalah adil.²⁹¹

Dalam hal keadaan memaksa yang bersifat subjektif dan sementara, keadaan memaksa itu hanya mempunyai daya menanggihkan dan kewajiban berprestasi hidup kembali jika keadaan memaksa itu sudah tidak ada lagi. Tetapi jika prestasinya sudah tidak mempunyai arti lagi bagi kreditur, maka perikatannya menjadi gugur. Pihak yang satu tidak dapat menuntut kepada pihak lainnya.²⁹²

Beberapa pakar membahas akibat hukum dari suatu keadaan memaksa sebagai berikut²⁹³ :

1. R. Setiawan merumuskan bahwa suatu keadaan memaksa menghentikan kerjanya perikatan dan menimbulkan beberapa akibat, yaitu²⁹⁴ :
 - a. Kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi;
 - b. Debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai, dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi;
 - c. Resiko tidak beralih kepada debitur;
 - d. Pada persetujuan timbal balik, kreditur tidak dapat menuntut pembatalan.
2. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, yang menyitir Dr. H.F.A. Vollmar, *Overmacht* harus dibedakan apakah sifatnya sementara ataukah tetap. Dalam hal *overmacht* sementara, hanya mempunyai daya menanggihkan dan kewajibannya untuk berprestasi hidup kembali jika dan sesegera faktor *overmacht* itu sudah tidak ada lagi, demikian itu kecuali jika prestasinya lantas sudah tidak mempunyai arti lagi bagi kreditur. Dalam hal terakhir ini, perutangannya menjadi gugur (misalnya taksi yang dipesan untuk

²⁹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 32.

²⁹² *Ibid.*, hlm. 32-33

²⁹³ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 10-14.

²⁹⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 1994), hlm. 27-28.

membawa seseorang ke stasiun karena ada kecelakaan lalu lintas, tidak dapat datang pada waktunya, dan ketika lalu lintas sudah aman kembali, kereta api sudah tidak dapat dicapai lagi).²⁹⁵

3. Salim H.S., mengemukakan tiga akibat dari keadaan memaksa, yaitu²⁹⁶ :
 - a. Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata);
 - b. Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara;
 - c. Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontraprestasi, kecuali untuk yang disebut dalam pasal 1460 KUH Perdata.

Ketiga akibat tersebut lebih lanjut dibedakan menjadi dua macam, yaitu (1) akibat keadaan memaksa absolute, yaitu akibat butir a dan c, (2) akibat keadaan memaksa relative, yaitu akibat butir b.

4. Mariam Darus Badruzaman, *et.al.*, mengemukakan beberapa akibat keadaan memaksa terhadap perikatan. Keadaan memaksa mengakibatkan perikatan tersebut tidak lagi bekerja (*werking*) walaupun perikatannya sendiri tetap ada, dalam hal ini maka²⁹⁷ :
 - a. Kreditur tidak dapat menuntut agar perikatan itu dipenuhi;
 - b. Debitur tidak dapat dikatakan berada dalam keadaan lalai dan karena itu tidak dapat dituntut;
 - c. Kreditur tidak dapat meminta pemutusan perjanjian;
 - d. Pada perjanjian timbal balik, maka gugur kewajiban untuk melakukan kontraprestasi.

²⁹⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata, Hukum Perutangan, Bagian A* (Jogjakarta: Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1980), hlm. 22.

²⁹⁶ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2001), hlm. 184-185.

²⁹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *et.al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 26-29.

Dengan demikian, pada dasarnya perikatan itu tetap ada dan yang lenyap hanyalah daya kerjanya. Bahwa perikatan itu tetap ada, penting pada keadaan memaksa yang bersifat sementara. Perikatan itu kembali mempunyai daya kerja jika keadaan memaksa itu berhenti.

Selanjutnya hal-hal yang perlu diketahui sehubungan dengan keadaan memaksa ini adalah (a) debitur tidak dapat mengemukakan adanya keadaan memaksa itu dengan jalan penangkisan (eksepsi); (b) berdasarkan jabatan, hakim tidak dapat menolak gugatan berdasarkan keadaan memaksa, dan debitur memikul beban untuk membuktikan adanya keadaan memaksa.

5. M. Yahya Harahap memberikan pendapatnya mengenai akibat dari keadaan memaksa.²⁹⁸ Berdasarkan pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, keadaan memaksa telah ditetapkan sebagai alasan hukum yang membebaskan debitur dari kewajiban melaksanakan pemenuhan (*nakoming*) dan ganti rugi (*schadevergoeding*) sekalipun debitur telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum/*onrechtmatig*. Itulah sebabnya keadaan memaksa disebut sebagai dasar hukum yang membenarkan atau *rechtvaardigingsgrond*. Ada dua hal yang menjadi akibat *overmacht*, yaitu sebagai berikut :

- a. Membebaskan debitur dari membayar ganti rugi (*schadevergoeding*). Dalam hal ini, hak kreditur untuk menuntut, gugur untuk selama-lamanya. Jadi, pembebasan ganti rugi sebagai akibat keadaan memaksa adalah pembebasan mutlak;
- b. Membebaskan debitur dari kewajiban melakukan pemenuhan prestasi (*nakoming*). Pembebasan pemenuhan (*nakoming*) bersifat relatif. Pembebasan itu pada umumnya hanya bersifat menunda, selama keadaan memaksa masih

²⁹⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 82-98.

menghalangi/merintanginya debitur melakukan pemenuhan prestasi. Bila keadaan memaksa hilang, kreditur kembali dapat menuntut pemenuhan prestasi. Pemenuhan prestasi tidak gugur selama-lamanya, hanya tertunda, sementara keadaan memaksa masih ada.

Selanjutnya, konsekuensi dari perikatan yang batal ialah pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan, jika perikatan itu sudah dilaksanakan. Tetapi jika satu pihak sudah mengeluarkan biaya untuk melaksanakan perjanjian itu sebelum waktu pembebasan, pengadilan berdasarkan kebijaksanaannya boleh memperkenankannya memperoleh semua atau sebagian biaya dari pihak lainnya, atau menahan uang yang sudah dibayar.

Seperti yang telah diketahui, dalam KUH Perdata, mengenai keadaan memaksa ini diatur dalam pasal 1244 dan 1245. Kedua pasal ini terdapat dalam bagian yang mengatur tentang ganti rugi. Dasar pemikiran pembuat undang-undang ialah : keadaan memaksa adalah suatu alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi.²⁹⁹

Keadaan memaksa berkaitan erat dengan resiko. Dengan terjadinya suatu keadaan memaksa, resiko tidak dapat ditimpakan kepada pihak yang mengalaminya. Apabila pihak debitur yang berada dalam keadaan memaksa, dapat membuktikan bahwa kejadian itu berada di luar kekuasaannya, hakim dapat menolak tuntutan kreditur yang meminta agar debitur memenuhi perjanjian.³⁰⁰ Meskipun pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata hanya mengatur masalah *force majeure* dalam hubungan dengan penggantian biaya rugi dan bunga saja, akan tetapi perumusan pasal-pasal ini dapat digunakan sebagai pedoman dalam mengartikan *force majeure* pada umumnya.³⁰¹

²⁹⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 55.

³⁰⁰ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, hlm. 75.

³⁰¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm. 113.

Sehubungan dengan keadaan memaksa ini, persoalan yang timbul ialah siapa yang diharuskan memikul resiko, sedangkan debitur tidak bersalah. Perlu dipahami terlebih dahulu pengertian resiko dan keadaan memaksa. Pengertian keadaan memaksa telah dijelaskan pada sub bab diatas, sedangkan pengertian resiko ialah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi keadaan memaksa yaitu peristiwa bukan karena kesalahan debitur, yang menimpa benda yang menjadi objek perikatan atau menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi.³⁰²

Sebagaimana telah diketahui, membuktikan adanya keadaan memaksa merupakan kewajiban debitur. Pasal 1244 KUH Perdata menerangkan bahwa debitur tidak akan dihukum untuk membayar ganti rugi apabila ia membuktikan bahwa hal tidak dilaksanakannya perjanjian adalah disebabkan oleh keadaan memaksa. Dengan kata lain, apabila prestasi tidak datang, debitur itu a priori dianggap salah kecuali jika ia membuktikan bahwa ia tidak salah.³⁰³

3.1.7 Pembatasan Berlakunya Keadaan Memaksa

Prof. dr. Jaap Hijma dalam buku “Penjelasan Hukum tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/*Force Majeure*)” yang ditulis oleh Rahmat S. S. Soemadipradja memberikan batasan berlakunya *force majeure* berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda yang memiliki sistem hukum yang sama dengan sistem hukum di Indonesia, yaitu³⁰⁴ :

a. Karena kesalahan debitur

Dikatakan sebagai sebuah kesalahan bila debitur tidak berusaha untuk mencegah, meskipun hanya merupakan kesalahan kecil. Bentuk kesalahan yang pertama yaitu ketidakhati-hatian dan

³⁰² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm. 27.

³⁰³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 57.

³⁰⁴ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 23-29.

kelalaian debitur dalam melaksanakan perjanjian. Yang kedua adalah *culpa in eligendo*, yaitu debitur memilih orang atau objek yang tidak sesuai dengan prestasi perjanjian. Dan yang ketiga adalah debitur tidak melaksanakan prestasi meskipun pelaksanaan prestasi (yang tepat) tersebut tidak terhalang.

b. Berdasarkan ketentuan hukum

- Penggunaan orang

Dalam pelaksanaan suatu prestasi perjanjian dimana debitur mempergunakan jasa orang lain, maka debitur bertanggung jawab atas tindakan orang lain tersebut jika tindakan tersebut dilakukan atas kehendak dari debitur. Orang lain tersebut dapat dikatakan sebagai pekerja, namun dapat pula seseorang yang tidak memiliki hubungan hierarki, seperti anggota keluarga atau teman. Persyaratannya adalah debitur menggunakan jasa orang tersebut untuk melaksanakan prestasi perjanjian. Tindakan yang dilakukan orang lain tersebut dianggap sebagai tindakan dari debitur itu sendiri.

- Penggunaan sesuatu hal

Dalam pelaksanaan prestasi, hal yang tidak sesuai dengan tujuan perjanjian, menimbulkan wanprestasi yang disebabkan oleh debitur, kecuali hal tersebut tidak beralasan menurut ketentuan dan diperlukan implikasi tindakan yuridis yang muncul dari kewajiban, prinsip umum yang diterima dan keadaan lainnya. Terkandung tiga ketentuan. Pertama, wanprestasi yang dilakukan oleh debitur harus disebabkan karena 'hal yang tidak sesuai' tersebut. Kedua, 'hal' tersebut harus digunakan untuk pelaksanaan prestasi perjanjian. Ketiga, 'hal' tersebut tidak sesuai dengan tujuan: yaitu tidak memenuhi ketentuan yang cukup wajar berdasarkan keadaan. Debitur bertanggung jawab atas kerugian, kecuali ia bisa membuktikan hal tersebut bukan tanggung jawabnya. Beban pembuktian ada pada debitur.

- Keadaan khusus

Untuk beberapa keadaan yang tidak lazim, kitab undang-undang menyediakan ketentuan khusus. Yang pertama adalah kegagalan debitur. Ketidakmungkinan pelaksanaan prestasi, menimbulkan kegagalan debitur bila hal tersebut disebabkan oleh debitur itu sendiri. Oleh karena itu debitur harus mengganti kerugian yang ditimbulkan, kecuali bila kreditur secara bersama-sama turut pula menimbulkan kerugian tersebut. Yang kedua adalah kegagalan kreditur. Hal ini terjadi bila debitur ingin dan mampu untuk melaksanakan prestasi namun kreditur tidak siap untuk menerimanya. Yang ketiga adalah pembatasan tanggung jawab khusus dalam hal penggantian kerugian mengenai pembayaran yang tidak semestinya dan mengenai pengaturan lain selain dari perjanjian.

- c. Berdasarkan ketentuan perjanjian

Berdasarkan kebebasan berkontrak, maka para pihak bebas untuk menentukan resiko mana yang menjadi beban debitur dan kreditur. Para pihak juga diperbolehkan menambahkan atau mengganti ketentuan yang terdapat dalam undang-undang. Tambahannya dapat berupa jaminan yang mengakibatkan pihak yang menjamin tidak dapat menggunakan alasan *force majeure* sebagai pembelaan. Sedangkan penggantinya dapat berupa pengecualian tanggung jawab dalam hal tertentu.

- d. Berdasarkan prinsip umum yang diterima

Berdasarkan prinsip umum yang diterima, debitur tidak bisa mengajukan alasan *force majeure* sebagai dasar pembelaan bila ia dapat memperkirakan keadaan yang dapat menghalangi perjanjian tersebut. Kemudian bila keadaan yang menghalangi tersebut ada hubungannya dengan dirinya sendiri atau keadaan pribadinya.

Berdasarkan pemahaman mengenai keadaan memaksa yang telah penulis uraikan sebelumnya, tidak semua keadaan memaksa dapat

dijadikan dasar pembelaan debitur yang wanprestasi dan membebaskannya dari hukuman atau sanksi atas wanprestasi tersebut.

Dalam hal terjadi suatu peristiwa yang tidak terduga di luar kesalahan debitur, tetapi segala akibat peristiwa itu harus dipikulkan padanya, karena ia telah **menyanggupi** atau karena **penganggungan segala akibat itu termaktub dalam sifat perjanjian**. Sebagai contoh, seorang juru pengangkut yang mengalami suatu kecelakaan dengan kendaraan yang dipakai mengangkut barang-barang angkutan, sehingga barang-barang ini hancur, maka ia tidak akan luput dari hukuman mengganti kerugian karena ia telah menyanggupi mengangkut barang-barang tersebut dengan selamat sampai di tempat tujuannya. Dengan demikian, dalam hal ganti rugi dan keadaan memaksa, perlu diperhatikan mengenai hal yang mendahuluinya, yaitu **penetapan maksud dari kedua belah pihak** tentang apakah yang menjadi kesanggupan masing-masing pihak. Dan apakah suatu peristiwa dapat dianggap sebagai suatu keadaan memaksa atau tidak, tergantung pada hasil pembuktian yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi.³⁰⁵

Seperti yang telah dijelaskan, bahwa ketidakmungkinan, ketidakpraktisan, dan frustasi sampai batas-batas tertentu dapat merupakan keadaan yang dapat digolongkan dalam *force majeure*. Akan tetapi dalam hal ini para pihak tentu dapat mengatur sendiri dalam perjanjian, sejauh mana tindakan-tindakan tersebut digolongkan ke dalam *force majeure*, dan bagaimana akibatnya jika kejadian tersebut terjadi. Jika hal seperti itu ditentukan dalam perjanjian, maka ketentuan dalam perjanjian itulah yang seharusnya berlaku. Inilah yang sering disebut dalam Hukum Perjanjian sebagai perbuatan **alokasi resiko**, dan hal tersebut menurut Hukum Perjanjian tentu sah-sah saja.

Dahulu para sarjana berpendapat, bahwa keadaan memaksa itu secara mutlak, dalam arti sama sekali sudah tidak mungkin lagi bagi debitur untuk memenuhi kewajibannya. Dasar pemikirannya tertuju pada bencana-bencana alam atau kecelakaan-kecelakaan yang sebegitu

³⁰⁵ *Ibid.*, hlm. 57.

hebatnya hingga menyebabkan debitur tidak mungkin menepati janjinya. Misalnya karena barang yang menjadi objek perjanjian musnah. Tetapi, lambat laun timbul suatu pengertian bahwa keadaan memaksa tidak lagi bersifat mutlak. Karena ada suatu keadaan memaksa dimana sebenarnya masih mungkin untuk melaksanakan perjanjian, tetapi dengan pengorbanan-pengorbanan pihak debitur yang begitu besar, sehingga tidak lagi sepantasnya pihak kreditur menuntut pelaksanaan perjanjian.³⁰⁶ Hal ini seperti yang telah penulis uraikan dalam sub bab jenis-jenis keadaan memaksa sebelumnya.

Mengenai pembatasan dari adanya suatu keadaan memaksa itu sendiri, perlu ditegaskan, halangan mana saja yang dapat dimasukkan sebagai *force majeure*, yaitu pertama, tidak dapat diperhitungkan kehadirannya ketika perjanjian disepakati; kedua, terjadinya bukan merupakan akibat kesalahan ataupun tidak dapat dipersalahkan kepada debitur; dan ketiga, halangan tersebut berada di luar kemampuan debitur untuk mengatasinya. Bila mengikuti ketiga poin yang menjadi ukuran tersebut, pengertian dari halangan dalam melaksanakan prestasi yang masuk dalam kategori *force majeure* tersebut akan sangat luas sekali.³⁰⁷

Mengingat adanya jenis-jenis keadaan memaksa yang dapat bersifat sementara, penundaan pelaksanaan prestasi dapat mengakibatkan perubahan-perubahan pada bentuk pelaksanaan prestasi, perlu kiranya diatur tentang fleksibilitas pelaksanaan prestasi. Contohnya dengan membuka kesempatan negosiasi maupun merevisi kembali pola pelaksanaan prestasi yang tertunda, misalnya terhadap konsekuensi harga perjanjian atau pun tata cara pengiriman barang. Dapat juga tentang pengaturan konsekuensi pelaksanaan perjanjian bila langkah ataupun pembicaraan untuk merevisi perjanjian tidak berhasil disepakati.³⁰⁸

³⁰⁶ *Ibid.*, hlm. 56.

³⁰⁷ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, hlm. 126.

Untuk dapat dikatakan sebagai suatu keadaan memaksa, maka harus memenuhi unsur-unsur dari keadaan memaksa itu sendiri. Dari seluruh pasal-pasal dalam KUH Perdata yang mengatur tentang *force majeure*, dapat ditarik kesimpulan bahwa syarat-syarat dari suatu keadaan memaksa adalah sebagai berikut³⁰⁹ :

1. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* tersebut haruslah **tidak terduga** oleh para pihak (Pasal 1244 KUH Perdata).
2. Peristiwa tersebut **tidak dapat dipertanggungjawabkan** kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi (pihak debitur) tersebut (Pasal 1244 KUH Perdata)
3. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* tersebut **diluar kesalahan debitur** (Pasal 1245 KUH Perdata)
4. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* tersebut **bukan kejadian yang disengaja** oleh debitur (Pasal 1553 jo Pasal 1245 KUH Perdata). Ini merupakan perumusan yang kurang tepat. Sebab semestinya tindakan tersebut **diluar kesalahan** para pihak,³¹⁰ bukan **tidak disengaja**. Sebab kesalahan para pihak dapat berupa hal yang dilakukan dengan sengaja ataupun yang tidak disengaja, yakni dalam bentuk kelalaian (*negligence*).
5. Pihak debitur **tidak dalam keadaan itikad buruk** (Pasal 1244 KUH Perdata)
6. Jika terjadi *force majeure*, maka perjanjian tersebut menjadi **gugur**, dan sedapat mungkin keadaan para pihak **dikembalikan seperti seolah-olah tidak pernah dilakukan perjanjian** (Pasal 1545 KUH Perdata)
7. Jika terjadi *force majeure*, maka para pihak **tidak boleh menuntut ganti rugi**. (Pasal 1244 jo Pasal 1245, jo Pasal 1553 ayat (2) KUH Perdata). Akan tetapi, karena perjanjian yang bersangkutan

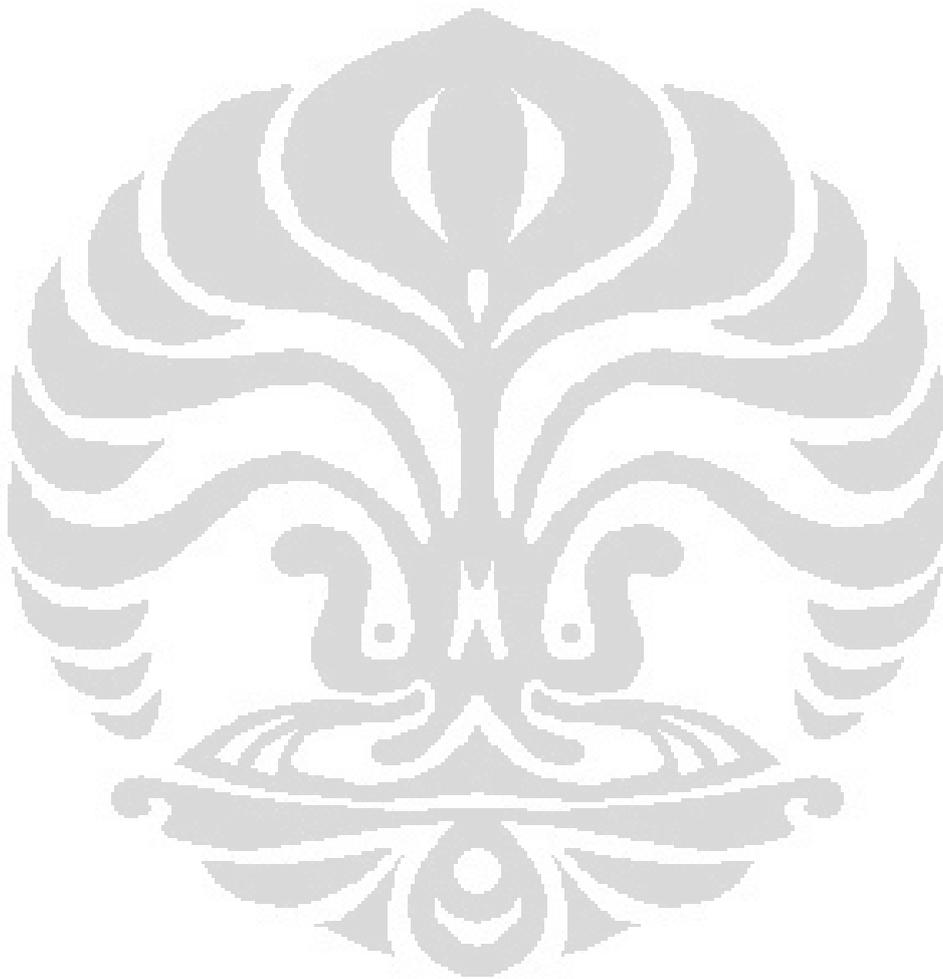
³⁰⁸ *Ibid.*, hlm. 207.

³⁰⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm. 122-123.

³¹⁰ Lihat *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], cet. 38, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjtrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), Ps. 1545

menjadi gugur karena adanya *force majeure* tersebut, maka untuk menjaga terpenuhinya unsur-unsur keadilan, pemberian **restitusi** **atau** *quantum merit* tentu masih dimungkinkan.

8. Resiko (sebagai akibat dari *force majeure*) beralih dari pihak kreditur kepada pihak debitur sejak barang tersebut diserahkan (Pasal 1545 KUH Perdata). Pasal 1460 KUH Perdata mengatur hal ini secara tidak tepat (diluar sistem).





BAB 4

ANALISIS KASUS

4.1 Para Pihak

4.1.1 H. Darmawan Kasim

H. Darmawan Kasim dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM dengan No. PKS.124/10.05/No.02/I/2007 yang dibuat pada hari Kamis, 19 Oktober 2006, berkedudukan sebagai pemilik bangunan (gedung), yaitu sebagai **pihak yang menyewakan**. Sedangkan dalam Putusan Perdata No. 116/PDT.G/2010.PN.PDG yang diputus pada tanggal 21 Juni 2011 di Pengadilan Negeri Kelas IA Padang, ia berkedudukan sebagai **Penggugat**. Keterangan mengenai H. Darmawan Kasim yang diketahui dari Perjanjian Sewa Menyewa dan Putusan Perdata Pengadilan Negeri Padang yaitu :

Nama : H. Darmawan Kasim
No KTP : 1371041005560001
Usia : 54 Tahun
Pekerjaan : Wiraswasta
Nama istri : Hj. Zurlinda
No KTP : 1371046303570001
Alamat : Jl. Prof. Hamka No. 216 Rt. 002/Rw. 002. Kelurahan Air Tawar Timur, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat.

H. Darmawan Kasim merupakan pemilik bangunan sebanyak empat pintu berlantai tiga dengan luas bangunan seluruhnya 1680 m² di atas tanah seluas 1450 m², terletak di Jl. Prof. Hamka No. 44 Rt. 001/Rw. 02. Kelurahan Air Tawar Barat (Ujung Karang), Kecamatan Padang Utara, Kota Padang. Dalam Putusan Perdata No. 116/PDT.G/2010.PN.PDG yang diputus pada tanggal 21 Juni 2011 di Pengadilan Negeri Kelas IA Padang ini, H. Darmawan Kasim mengajukan gugatan wanprestasi kepada pihak lawannya yaitu PT.

Universitas Indonesia

Telekomunikasi Selular (Telkomsel) melalui pengacaranya pada Kantor Pengacara Harmen & Rekan yang berkedudukan di Komplek harka pasir kandang blok B/12 Rt.04 Rw.IV Kelurahan Pasir nan tigo Kota Padang, berdasarkan surat kuasa No. 1.583/L-2010 tertanggal 25 November 2010 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Rismonda, SH., Notaris yang berkedudukan di Padang.

4.1.2 PT. Telekomunikasi Selular (Telkomsel)

1. Umum

PT. Telekomunikasi Selular (Telkomsel) didirikan berdasarkan Akta No. 181 tanggal 26 Mei 1995 dari notaris Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-7735.HT.01.01.Th.95 tanggal 19 Juni 1995 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 24 November 1995, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 9719. PT Telkomsel berkedudukan di Wisma Mulia Lt. M-19, Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 42, Jakarta 12710, berdasarkan Keputusan Direksi No. 047/LG.11/PD-00/VIII/2005 tanggal 15 Agustus 2005. Anggaran dasar perusahaan telah beberapa kali diubah dan ditambah terakhir dengan akta No. 69 tanggal 26 Juni 2008 dari notaris Mala Mukti, SH., LL.M. Persetujuan perubahan anggaran dasar disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM dalam Surat Keputusan No. AHU-36943.AH.01.02.2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 87 tanggal 28 Oktober 2008, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 21310.

Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM dengan No. PKS.124/10.05/No.02/I/2007 yang dibuat pada hari Kamis, 19 Oktober 2006, PT Telkomsel berkedudukan sebagai **pihak penyewa**. Dalam perbuatan hukum ini, diwakili secara sah oleh Teh Hue Ming, jabatan GM RAE & Impelentation West. Dalam perjanjian

tersebut, PT Telkomsel menyewa ruangan pada gedung, seluas 32m² dengan kondisi gedung sebagai berikut :

Ukuran tempat yang disewa : 4m x 8m + akses jalan
 Status gedung : Hak guna bangunan
 Dokumen gedung : Sertifikat No. 1 Kelurahan Ujung Karang

Berdasarkan pada Putusan Perdata No. 116/PDT.G/2010.PN.PDG yang diputus pada tanggal 21 Juni 2011 di Pengadilan Negeri Kelas IA Padang, diketahui keterangan bahwa PT Telkomsel beralamat di Wisma Mulia Lt.M-19, Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav.42. Jakarta. Sedangkan PT Telekomunikasi Selular Regional Sumbagteng beralamat di Gedung Surya Dumai Lt. 1-2 Jl. Jenderal Sudirman No. 395 Pekanbaru. PT Telekomunikasi Selular Grapari Padang, Jl. Khatib Sulaeman No. 51 Padang. Ketiganya merupakan pihak-pihak yang terkait dengan putusan tersebut, terdiri dari kantor pusat, kantor regional, dan grapari setempat. Dalam putusan tersebut, PT Telkomsel berkedudukan sebagai **Tergugat** atas gugatan wanprestasi yang diajukan oleh H. Darmawan Kasim, yang diwakili oleh kuasanya Narwalis Yunas, SH. Advokat pada kantor Kharisma Law Firm yang beralamat di Komp. ATIP no. 100 Simpang Tabing, Padang, berdasarkan surat kuasa tertanggal 14 Desember 2010.

2. Modal Saham dan Kepengurusan

Sebagian saham PT Telkomsel dimiliki oleh pihak asing, yaitu SingTel yang menguasai 35 persen saham dan PT Telkom pemilik 65 persen saham. Saat ini susunan direksi Telkomsel yaitu :

- Direktur Utama : Sarwoto Atmosutarno
- Direktur Keuangan : Triwahyusari
- Direktur Perencanaan & Pengembangan : Herfini Haryono
- Direktur Operasi : Ng Kwon Kee
- Direktur Niaga : Leong Shin Loong

PT Telkomsel merupakan anak perusahaan PT Telekomunikasi Indonesia, Tbk (PT Telkom Indonesia). PT Telkom Indonesia memiliki beberapa anak perusahaan, diantaranya³¹¹ :

1. PT Telekomunikasi Indonesia International (“TII”)
2. PT Dayamitra Telekomunikasi (Mitratel)
3. PT Pramindo Ikat Nusantara (“PRAMINDO”)
4. PT Telekomunikasi Selular (Telkomsel)
5. PT Multimedia Nusantara (METRA)
6. PT Infomedia Nusantara
7. TelkomVision
8. PT Graha Sarana Duta (GSD)
9. PT Sigma Cipta Caraka (SIGMA)
10. PT Finnet Indonesia (FINANET)

4.2 Kasus Posisi

H. Darmawan Kasim (yang selanjutnya disebut Penggugat) merupakan pemilik bangunan yang disewa oleh PT Telkomsel (yang selanjutnya disebut Tergugat) untuk penempatan BTS (Base Transceiver Station) Sistem Telekomunikasi Selular GSM atau yang dikenal dengan menara/tower Telkomsel. Bagian yang disewa oleh Tergugat dari bangunan tersebut adalah bagian atas bangunan yang digunakan untuk menempatkan menara. Kemudian tanpa diduga, pada tanggal 30 September 2009 terjadi gempa bumi di Padang dengan kekuatan 8,9 SR. Gempa bumi tersebut mengakibatkan menara milik Tergugat roboh dan menimpa bangunan milik Penggugat serta bangunan lain disekitar menara tersebut. Sehubungan dengan bangunan milik Penggugat, bangunan tersebut menjadi miring ke tanah setelah tertimpa menara milik Tergugat. Agar tidak membahayakan keselamatan warga dan perumahan disekitarnya, maka bangunan tersebut harus dirubuhkan.

Atas robohnya menara milik Tergugat tersebut, timbul tanggung jawab untuk melakukan penggantian atas bangunan yang rusak tertimpa menara

³¹¹ <http://www.telkom.co.id/info-perusahaan/index.html> diunduh pada tanggal 4 November 2011.

milik Tergugat. Pihak Tergugat sebelum mendirikan menara tersebut telah membuat surat pernyataan yang berisikan janji untuk memberikan ganti rugi kepada masyarakat sekitar dalam radius tertentu apabila menara tersebut roboh dan menimpa bangunan lain disekitarnya. Kemudian pihak Tergugat melakukan penggantian sejumlah uang kepada masyarakat sekitar yang rumahnya roboh tertimpa menara milik Tergugat.

Sedangkan untuk penggantian kerugian bagi Penggugat, dalam hal ini Penggugat telah mengadakan pertemuan dengan Ali Imran selaku wakil dari pihak Tergugat, dari pertemuan tersebut, timbul sebuah janji bahwa Tergugat akan memberikan ganti rugi sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah). Namun janji tersebut tidak kunjung terealisasi. Kepada Penggugat, pihak Tergugat hanya memberikan ganti kerugian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) atas rusaknya bangunan yang tertimpa menara milik Tergugat yang roboh. Nominal tersebut oleh Penggugat dianggap tidak sebanding dengan besarnya kerugian yang diderita Penggugat, sehingga ditolak oleh Penggugat. Oleh karena itu, Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi atas ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat sehubungan dengan penggantian kerugian bangunan milik Penggugat yang rusak tertimpa menara milik Tergugat.

Penggugat menuntut agar Tergugat memberikan ganti rugi dengan membangun kembali bangunan milik Penggugat yang rusak atau membayar ganti rugi senilai dengan bangunan yang rusak tersebut sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), serta tuntutan lainnya yang terkait dengan kerugian yang diderita oleh Tergugat.

4.3 Dasar Gugatan Wanprestasi

Penggugat dalam kasus ini mengajukan dalil bahwa dengan robohnya menara milik Tergugat akibat terjadinya gempa di Padang pada tanggal 30 September 2009, telah mengakibatkan rubuhnya bangunan milik Penggugat dan rusaknya bangunan lain milik masyarakat sekitar. Tergugat telah berjanji apabila menara milik Tergugat tersebut roboh dan menimpa bangunan lain

disekitarnya dalam radius 100 meter, maka Tergugat berkewajiban membangun kembali bangunan yang rusak tersebut.

Dalil ini dibuktikan dengan surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat dan ditandatangani oleh Kasno Tamba selaku Manager BBS Sumbar dan Ridar. Tergugat dalam hal ini telah memberikan ganti kerugian kepada beberapa masyarakat sekitar yang rumahnya turut mengalami kerusakan akibat tertimpa menara milik Tergugat. Oleh karena itu, Penggugat menuntut agar Tergugat membangun kembali bangunan milik Penggugat yang rusak atau membayar ganti rugi sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang senilai dengan bangunan tersebut.

Selain itu Penggugat juga mendalilkan bahwa pihak Tergugat yang diwakili oleh Ali Imran selaku GM Regional Sumbagteg, telah mengadakan pertemuan dan diputuskan oleh Ali Imran bahwa Tergugat akan mengganti kerugian sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas kerusakan bangunan milik Tergugat. Hal ini dibuktikan oleh Penggugat dengan mengajukan bukti berupa sebuah surat pertemuan antara Penggugat dengan wakil dari pihak Tergugat. Namun janji ini pun tidak kunjung direalisasikan oleh Tergugat.

Pada kenyataannya Tergugat tidak melakukan pembangunan kembali bangunan milik Penggugat, dan hanya memberikan ganti kerugian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dimana nominal tersebut tidak sebanding dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat. Oleh karena itu pemberian ganti kerugian tersebut ditolak oleh Penggugat. Dengan tidak dilaksanakannya janji oleh Tergugat, maka Penggugat memilih untuk menempuh jalur hukum melalui proses litigasi untuk mendapatkan haknya atas pembayaran ganti kerugian dengan mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Padang.

4.4 Dasar Pembelaan Tergugat

Sehubungan dengan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, maka Tergugat mengajukan pembelaan atas dalil-dalil tersebut, bahwa kerusakan bangunan milik Penggugat tersebut terjadi karena begitu besarnya

kekuatan gempa yaitu 8,9 SR, sehingga mengakibatkan banyak bangunan menjadi rubuh, tidak saja bangunan bertingkat namun bangunan yang tidak bertingkat pun banyak yang rata dengan tanah, dan tidak hanya bangunan yang dibebani dengan tower (menara) selular yang rusak, namun bangunan yang tidak dibebani oleh tower pun tidak sedikit jumlahnya yang runtuh. Hal ini sudah menjadi pengetahuan umum (*notoire feiten*) yang sudah tidak perlu lagi pembuktian secara hukum.

Selain itu Tergugat mengajukan pembelaan bahwa Tower milik Tergugat tersebut sudah didirikan dengan baik, hal ini dibuktikan dengan tower tersebut tidak terlepas dari kedudukannya semula, yaitu diatas atap beton bangunan Penggugat tersebut dan kaki-kakinya masih tetap pada tempatnya. Bahwa pada akhirnya tower tersebut rebah, disebabkan karena guncangan gempa dari bawah/tanah dan merubuhkan/mengakibatkan posisi bangunan milik Penggugat menjadi miring. Miringnya bangunan menyebabkan tower yang ada diatasnya pun menjadi miring dan atas keadaan demikian tower kehilangan kekuatan sehingga bengkok dan akhirnya rebah.

Tergugat pun menyatakan bahwa tower lain milik Tergugat yang juga berada di atas bangunan lain di Kota Padang, masih berdiri kokoh tetap pada tempatnya dari semenjak berdiri sebelum gempa hingga sekarang. Tergugat mendalilkan bahwa hal tersebut dapat terjadi karena bangunan lain di Kota Padang yang juga diatasnya didirikan tower milik Tergugat, memiliki fondasi atau struktur bangunan yang kuat menahan guncangan gempa dengan kekuatan 8,9 SR tersebut, dan tidak demikian halnya dengan bangunan milik Penggugat.

Kemudian Tergugat menjadikan *force majeure* yang dalam hal ini yaitu gempa bumi, sebagai dasar pembelaan atas dalil-dalil Penggugat dalam gugatan wanprestasi ini. Bahwa penyebab utama (*causa prima*) dari rubuhnya bangunan milik Penggugat serta tower milik Tergugat dikarenakan gempa yang terjadi diluar kekuasaan manusia. Mengenai *force majeure* ini telah disepakati ketentuannya oleh para pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM dengan No. PKS.124/10.05/No.02/I/2007 yang

Universitas Indonesia

dibuat pada hari Kamis, 19 Oktober 2006, yaitu dalam pasal 10 tentang *force majeure*. Dengan adanya ketentuan pasal tersebut maka secara hukum, jumlah kerugian yang diderita masing-masing pihak yang diakibatkan oleh gempa tersebut menjadi tanggungan masing-masing pihak dan tidak dapat saling menuntut. Selain itu Tergugat juga menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan satu-satunya perjanjian yang dipahami oleh kedua belah pihak, dan Tergugat tidak pernah membuat perjanjian dengan pihak manapun, baik dengan Penggugat ataupun dengan pihak masyarakat sehubungan dengan pendirian Tower tersebut.

Mengenai pemberian sejumlah uang yang diberikan oleh Tergugat kepada beberapa masyarakat sekitar yang rumahnya rusak karena tertimpa menara milik Tergugat, Tergugat memberikan pembelaan bahwa hal tersebut merupakan santunan belaka dan bukanlah ganti rugi.

4.5 Dasar Pertimbangan Hakim

4.5.1 Alat Bukti Surat

Alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat diantaranya adalah :

1. Foto copy Rekapitulasi dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) tertanggal 30 Desember 2009
2. Foto copy surat pertemuan antara Penggugat dan Tergugat
3. Foto copy Berita Acara serah terima pembangunan kembali rumah warga akibat robohnya tower Telkomsel akibat gempa 30 September 2009 kepada korban Darmawati, S. Sos., tertanggal 19 Mei 2010
4. Foto copy Berita Acara serah terima pembangunan kembali rumah warga akibat robohnya tower Telkomsel akibat gempa 30 September 2009 kepada Bakaruddin, tertanggal 19 Mei 2010
5. Foto copy kajian Telkomsel menerangkan yang menerima ganti rugi dari robohnya menara
6. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1, No. 2, dan No. 3 Kelurahan Ujung Karang, atas nama Darmawan

7. Foto copy Izin Mendirikan Bangunan No. 205/DP3K/IMB/1995 tertanggal 20 Juni 1995
8. Foto copy Berita Acara serah terima penggantian perangkat computer akibat robohnya tower Telkomsel akibat gempa 30 September 2009 Site Tower Air Tawar Timur, Padang
9. Foto gambar kondisi bangunan Penggugat setelah robohnya menara Telkomsel
10. Foto copy surat pernyataan Telkomsel tertanggal 6 Oktober 2006.

Bukti No. 1 menerangkan petitem Penggugat yang menuntut ganti rugi sebesar **Rp. 6.000.000.000,-** (enam milyar rupiah). Bukti No. 2 membuktikan telah adanya pertemuan antara Ali Imran (GM Telkomsel Regional Sumbagteng) dengan Penggugat dan hasil pertemuan tersebut, pihak Tergugat menyetujui pemberian ganti rugi kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.800.000.000,-** (satu milyar delapan ratus juta rupiah). Bukti No. 10 menerangkan bahwa **bila terjadi kerobohan pada tower maka pihak Tergugat akan mengganti rugi** kepada pihak-pihak yang menderita kerugian.

Sedangkan alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat diantaranya adalah :

- a. Foto copy Berita Acara kesepakatan pemberian sumbangan dan atau santunan antara PT. Telekomunikasi Selular (Telkomsel) dengan Darmawati tertanggal 7 Juli 2010
- b. Foto copy Berita Acara kesepakatan pemberian sumbangan dan atau santunan antara PT. Telekomunikasi Selular (Telkomsel) dengan Bakruddin tertanggal 7 Juli 2010
- c. Foto copy Berita Acara kesepakatan pemberian sumbangan dan atau santunan antara PT. Telkomsel dengan Anasrullah tertanggal 7 Juli 2010
- d. Foto copy Berita Acara Negosiasi perolehan Site tertanggal 23 September 2006

- e. Foto copy penerimaan pemberitahuan (sosialisasi pembangunan BTS Telkomsel) tertanggal September 2006
- f. Foto copy Berita Acara Kesepakatan tertanggal 23 September 2006 No. 111/PC.01/ND.2/III/2007
- g. Foto copy sewa menyewa tempat ruangan pada gedung untuk pemasangan dan penempatan BTS GSM antara PT. Telkomsel dengan Darmawan.

Bukti a, b, dan c menguatkan dalil Tergugat yang menyatakan bahwa **tidak ada ganti rugi** yang diberikan kepada korban yang tertimpa menara, **yang ada hanyalah santunan atau sumbangan**. Bukti g merupakan bukti bentuk kesepakatan Penggugat sebagai pemilik gedung yang disewa oleh Tergugat untuk tempat menara BTS. Bila dihubungkan dengan bukti d dan e, didapatkan fakta bahwa **benar tower BTS Telkomsel tersebut dibangun tahun 2006** dan sebelum dilaksanakan pembangunan, sesuai dengan ketentuan haruslah mendapat persetujuan dari masyarakat dan berdasarkan bukti e maka **persetujuan tersebut telah didapatkan oleh Tergugat**.

4.5.2 Alat Bukti Saksi

Alat bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu :

- Ansyarullah

Saksi ini memberikan keterangan bahwa rumahnya roboh karena tertimpa menara milik Tergugat dan pihak Tergugat telah memberikan ganti rugi sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) atas kerugian karena rusaknya peralatan elektronik milik saksi. Selain saksi, terdapat tetangga lain yang juga mendapatkan ganti rugi dari pihak Tergugat karena rumahnya turut tertimpa menara milik Tergugat. Saksi juga menyatakan bahwa Tergugat meminta izin kepada masyarakat sebelum mendirikan menara tersebut dan saksi pun menyatakan adanya komitmen dari pihak Tergugat yang isinya bila terjadi sesuatu akibat dari menara tersebut, maka pihak Tergugat akan bertanggung jawab. Saksi

menyatakan pula bahwa bangunan milik Penggugat rubuh karena tertimpa menara milik Tergugat.

- Dra. Darmawati

Rumah milik saksi turut mengalami kerusakan akibat tertimpa menara milik Tergugat dan pihak Tergugat telah memberikan ganti rugi kepada saksi sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk memperbaiki rumahnya. Mengenai persetujuan pendirian menara, saksi menyatakan bahwa ia tidak membaca persetujuan pendirian tersebut karena yang menandatangani adalah kakak saksi. Saksi juga menyatakan bangunan milik Penggugat rubuh karena tertimpa menara milik Tergugat.

Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat ini memberikan keterangan adanya komitmen dari pihak Tergugat yang akan memberikan ganti rugi bila terjadi sesuatu hal yang menimpa warga yang disebabkan karena menara milik Tergugat tersebut. Serta membenarkan bahwa kedua saksi merupakan korban dari robohnya menara milik Tergugat dan membenarkan bahwa bangunan milik Penggugat turut pula tertimpa menara milik Tergugat yang roboh. Keterangan-keterangan saksi ini bila dihubungkan dengan bukti Penggugat No. 10 (surat pernyataan PT. Telkomsel tertanggal 6 Oktober 2006), maka didapatkan fakta bahwa **benar adanya komitmen dari pihak Tergugat kepada masyarakat** untuk mendapatkan izin berdirinya menara Telkomsel tersebut.

Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan komitmen yang dijanjikan kepada masyarakat oleh Tergugat, dan dikaitkan dengan bukti Penggugat no. 2 berupa surat pertemuan antara Penggugat dan Tergugat, ternyata janji yang dihasilkan dari pertemuan tersebut tidak dilakukan kepada Penggugat. Oleh karenanya **Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi dan untuk itu Tergugat harus membayar ganti rugi kepada Penggugat.**

Sedangkan alat bukti saksi yang diajukan oleh Tergugat yaitu :

- Rio Manuel Darante

Saksi melakukan pemeriksaan ke lokasi tempat menara milik Tergugat roboh dengan memperkirakan kerugian berupa asset Telkomsel maupun kerugian yang diderita oleh masyarakat yang tertimpa menara tersebut, dan ketika saksi berada di lokasi tersebut, saksi menyatakan bahwa bangunan milik Penggugat sudah rata dengan tanah. Kemudian setelah diadakan penelitian, disimpulkan bahwa kerusakan diakibatkan oleh gempa bumi sehingga semuanya diluar tanggungan asuransi, sedangkan pihak asuransi hanya mengganti terhadap asset milik Telkomsel tidak termasuk kerugian masyarakat akibat robohnya menara.

- Syamsul Bahar

Saksi merupakan mitra kerja Telkomsel yang salah satu tugasnya menangani complain warga dan dalam hal ini menyelesaikan complain Darmawati, Ansyarullah dan Bakarudin. Saksi menyatakan pemberian ganti rugi untuk Darmawati sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), untuk Ansyarullah sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan jumlah ganti rugi bagi Bakarudin saksi lupa berapa nominalnya. Mengenai penggantian terhadap Penggugat, saksi tidak mengetahuinya karena diluar tugas yang diberikan. Saksi menyatakan penggantian tersebut bukanlah ganti rugi, namun berupa santunan yang diberikan hanya kepada pihak yang tertimpa menara Tergugat yang roboh. Menurut keterangan saksi, tower yang mengalami kerusakan berat bukanlah tower di Air Tawar ini melainkan tower di Singgalang.

Berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat dan dikaitkan dengan bukti surat huruf a, b, dan c, yang menerangkan bahwa **tidak ada ganti rugi yang diberikan kepada korban yang tertimpa menara, yang ada hanyalah santunan atau sumbangan**, menurut pertimbangan hakim, keterangan tersebut harus **ditolak**.

Karena pengertian sumbangan adalah adanya hubungan pemberian dari seseorang kepada orang lain dan diantara keduanya tidak ada hubungan hukum, sedangkan ganti rugi dilakukan karena didasari adanya hubungan hukum diantara para pihaknya.

4.5.3 Tanggung jawab Mutlak

Bukti Penggugat No. 10 yaitu surat pernyataan PT. Telkomsel tertanggal 6 Oktober 2006 yang menerangkan bila terjadi kerobohan pada tower maka pihak Tergugat akan mengganti rugi, dan dikaitkan dengan keterangan dari saksi-saksi Penggugat yaitu Ansyarullah dan Darmawati sehingga timbul keterkaitan dan didapatkan fakta bahwa benar adanya komitmen dari pihak Tergugat kepada masyarakat untuk mendapatkan izin berdirinya menara Telkomsel. Berdasarkan bukti-bukti dan fakta yang terungkap diatas, maka timbul tanggung jawab mutlak dari Tergugat, oleh karenanya sudah menjadi kewajiban Tergugat untuk memenuhi kewajibannya memberikan ganti rugi.

Hakim memberikan pertimbangan bahwa hal tersebut sudah dapat diprediksi, bahwa suatu menara BTS dapat menimbulkan dampak baik berupa radiasi maupun dampak rubuh yang diakibatkan oleh gempa, angin badai, maupun petir. Untuk itu Tergugat tidak dapat mengelak dengan mendalilkan bahwa Tergugat juga merupakan korban dari musibah, dan tidak mempunyai tanggung jawab untuk memberi ganti rugi.

4.6 Putusan Hakim

- ❖ Dalam Provisi
 - Menolak gugatan Provisional dari Penggugat seluruhnya
- ❖ Dalam Eksepsi
 - Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
- ❖ Dalam Pokok Perkara
 - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian

- Menyatakan Penggugat selaku pemilik bangunan sebanyak empat pintu berlantai tiga dengan luas bangunan seluruhnya 1680 m² di atas tanah seluas 1450 m², terletak di Jl. Prof. Hamka No. 44 Rt. 001/Rw. 02. Kelurahan Air Tawar Barat (Ujung Karang), Kecamatan Padang Utara, Kota Padang. Berhak menerima ganti rugi karena bangunan milik Penggugat tersebut roboh ditimpa menara BTS milik Tergugat
- Menyatakan tindakan dan perbuatan Tergugat yang tidak memberikan ganti rugi atau membangun kembali bangunan milik Penggugat yang ditimpa menara BTS milik Tergugat yang roboh dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi)
- Menghukum Tergugat untuk membangun kembali bangunan Penggugat yang roboh ditimpa menara BTS milik Tergugat atau membayar ganti rugi (kompensasi) berupa uang senilai Rp. 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus Sembilan puluh juta rupiah)
- Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari keterlambatan setelah putusan berkekuatan hukum tetap
- Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara yang timbul sebesar Rp. 336.000,- (tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah)
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Mengenai pembayaran ganti kerugian yang terdapat dalam petitum Penggugat, dimana Penggugat **menuntut ganti rugi sebesar Rp. 6.000.000.000,-** (enam milyar rupiah) yang senilai dengan bangunan yang runtuh sebagaimana terdapat dalam bukti Penggugat No. 1 yaitu Rencana Anggaran Biaya (RAB), majelis berpendapat tuntutan tersebut **tidak dapat dikabulkan** karena resiko kerugian tersebut tidak dapat secara keseluruhan ditanggung oleh Tergugat sendiri. Dan ganti rugi yang harus dibayar Tergugat sesuai dengan kesepakatan dalam bukti Penggugat No. 2 (surat pertemuan Penggugat dan Tergugat) adalah sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), akan tetapi karena kesepakatan tersebut tidak dilaksanakan sampai saat ini maka pihak Tergugat diberi denda 5%

sehingga total yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar **Rp. 1.890.000.000,-** (satu milyar delapan ratus Sembilan puluh juta rupiah)

Petitum Penggugat yang menuntut ganti rugi akibat tidak dapat beraktifitas dagang untuk menyewakan gedung kepada orang lain sebesar **Rp. 500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah) haruslah **ditolak** karena kerusakan bukan disebabkan oleh suatu perbuatan Tergugat tetapi disebabkan oleh faktor alam, oleh karenanya tuntutan tersebut **tidak dapat diterima**.

Tuntutan mengenai **sita jaminan** pun **ditolak** karena pengadilan belum melakukan penyitaan. Sedangkan petitum mengenai uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), denda tersebut ditetapkan sebagaimana dalam amar putusan diatas. Tuntutan agar putusan dapat dijalankan secara **serta merta** (*uit voorbaar bij voorrad*) meski ada verzet, banding atau kasasi, **ditolak** oleh majelis. Dan karena pihak **Tergugat berada di pihak yang kalah** maka ia dihukum untuk membayar **biaya perkara** sebagaimana yang terdapat dalam amar putusan.

4.7 Analisis Kasus

Perjanjian

Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat pada awalnya lahir dari sebuah Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM dengan No. PKS.124/10.05/No.02/I/2007 yang dibuat pada hari Kamis, 19 Oktober 2006. Dalam perjanjian tersebut, Penggugat berkedudukan sebagai pihak yang menyewakan dan Tergugat sebagai pihak penyewa. Sebelum membahas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut, perlu dianalisis terlebih dahulu apakah perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, yaitu syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat tersebut diantaranya adalah :

1. Kesepakatan atau persetujuan kehendak dari para pihak

Dalam perjanjian tersebut, para pihak merumuskan klausula di dalamnya secara bersama-sama yaitu mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian sewa

menyewa tersebut. Kemudian para pihak menyepakatinya dengan memberikan tanda tangan masing-masing pada halaman akhir dari perjanjian. Kesepakatan ini hendaknya didasari oleh suatu kehendak yang sifatnya bebas. Kehendak yang bebas adalah kehendak yang tidak memenuhi unsur dalam pasal 1321 KUH Perdata yaitu kekhilafan, paksaan, dan penipuan.

Tidak terjadinya kekhilafan artinya bahwa benar perihal orang atau barang yang menjadi tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila terjadi kekhilafan mengenai hakikat benda yang menjadi pokok perjanjian atau mengenai sifat khusus/keahlian khusus diri orang dengan siapa diadakan perjanjian, dapat berakibat perjanjian tersebut batal. Dalam hal ini tidak terjadi kekhilafan baik perihal orang maupun barang yang menjadi tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian.

Paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Dalam hal ini kedua belah pihak menyetujui perjanjian tidak dibawah paksaan dan tidak adanya ancaman agar salah satu pihak mau menyetujui klausul dalam perjanjian. Bahkan dalam perjanjian sewa menyewa ini pihak Telkomsel memberikan komitmen agar masyarakat sekitar turut menyetujui pembangunan menara tersebut.

Penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kecilikan sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan perizinan.³¹² Mengenai penipuan ini diatur dalam pasal 1328 KUH Perdata. Dalam hal ini tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa adanya penipuan yang dilakukan salah satu pihak sehingga menyebabkan pihak lainnya menyetujui perjanjian tersebut. Karena apabila terdapat unsur penipuan ini, dapat dijadikan alasan untuk membatalkan perjanjian.³¹³

Jadi, dengan tidak adanya unsur kekhilafan, paksaan dan penipuan dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat diantara H. Darmawan Kasim dengan PT Telkomsel, maka kehendak dalam perjanjian tersebut dianggap

³¹² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 135.

³¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 301.

kehendak yang sifatnya bebas dan merupakan betul-betul atas kemauan para pihak. Sejak disepakatinya perjanjian, maka perjanjian dianggap sudah lahir.

2. Kecakapan para pihak.

Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Kecuali mereka yang termasuk dalam ketentuan pasal 1330 KUH Perdata mengenai orang-orang yang tidak cakap. Namun perlu diketahui bahwa subjek hukum tidak hanya berupa orang-perorangan, namun juga dapat berupa badan hukum.

Subjek hukum adalah pendukung hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum. Menurut konsep hukum, subjek hukum terdiri atas manusia (*naturlijke persoon*) dan badan hukum (*recht person*). Manusia (*naturlijke persoon*) adalah subjek hukum menurut konsep biologis, sebagai gejala alam, sebagai makhluk budaya ciptaan Tuhan yang dilengkapi dengan akal, perasaan, dan kehendak. Sedangkan badan hukum (*recht person*) adalah subjek hukum menurut konsep yuridis, sebagai gejala hidup bermasyarakat, sebagai badan ciptaan manusia berdasar pada hukum, memiliki hak dan kewajiban seperti manusia.³¹⁴ Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap menurut hukum. Dalam hal ini, H. Darmawan Kasim merupakan **subjek hukum manusia** (*naturlijke persoon*) dan dianggap cakap menurut hukum karena telah memenuhi batas umur dewasa dalam KUH Perdata dan tidak berada di bawah pengampuan. Menurut ketentuan KUH Perdata, belum dewasa (*minderjarig*) adalah belum berumur 21 tahun penuh dan belum pernah kawin. Apabila mereka yang kawin sebelum berumur 21 tahun penuh itu bercerai, mereka tidak kembali lagi dalam keadaan belum dewasa (pasal 330 KUH Perdata).³¹⁵ Kecakapan hukum ini berlaku penuh selama tidak ada keadaan yang mempengaruhi atau membatasinya, antara lain, sakit

³¹⁴ *Ibid.*, hlm. 23.

³¹⁵ *Ibid.*, hlm. 39.

ingatan, dungu, dan pemboros.³¹⁶ Dikarenakan H. Darmawan Kasim tidak termasuk dalam ketentuan pasal 1330 KUH Perdata mengenai orang yang tidak cakap dalam membuat perjanjian, maka ia dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Sedangkan PT Telkomsel berdasarkan akta pendirian yang telah disebutkan sebelumnya, PT Telkomsel merupakan subjek hukum yang berbentuk **badan hukum (*recht person*)**. Badan hukum adalah subjek hukum ciptaan manusia berdasar pada undang-undang, diberi status sebagai pendukung hak dan kewajiban, seperti manusia. Menurut ketentuan undang-undang, eksistensi badan hukum di Indonesia diklasifikasikan menjadi 3 golongan, yaitu³¹⁷ :

1. Badan hukum yang dibentuk oleh pemerintah (penguasa negara).
Untuk kepentingan negara dalam menjalankan pemerintahan.
2. Badan hukum yang diakui oleh pemerintah (penguasa negara)
Umumnya bertujuan memperoleh keuntungan atau kesejahteraan masyarakat melalui kegiatan usaha tertentu, seperti perseroan terbatas dan koperasi.
3. Badan hukum yang diperbolehkan atau untuk suatu tujuan tertentu yang bersifat ideal.
Badan hukum tersebut, seperti yayasan pendidikan, yayasan sosial, yayasan keagamaan, dan yayasan kemanusiaan (Pasal 1653 KUH Perdata).

PT Telkomsel dikualifisir sebagai **badan hukum yang diakui pemerintah**, yaitu badan hukum yang dibentuk oleh pihak swasta atau pribadi warga negara untuk kepentingan pribadi pembentuknya sendiri. Akan tetapi, badan hukum tersebut mendapat pengakuan dari pemerintah menurut undang-undang. Pengakuan itu diberikan oleh pemerintah karena isi anggaran dasarnya tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat, dan badan hukum itu tidak akan melanggar undang-undang.

³¹⁶ Lihat ketentuan Pasal 443 jo. Pasal 1330 KUH Perdata.

³¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 24-25.

Pengakuan itu diberikan oleh pemerintah melalui pengesahan anggaran dasarnya.³¹⁸

PT Telkomsel merupakan **badan hukum privat (perdata)**, yaitu badan hukum yang dibentuk oleh pemerintah atau swasta, diberi wewenang menurut hukum perdata. Dan bukan merupakan badan hukum publik (kenegaraan), yaitu badan hukum yang dibentuk oleh pemerintah dan diberi wewenang menurut hukum publik, misalnya departemen pemerintahan, lembaga-lembaga negara, dan daerah otonom.³¹⁹

Ditinjau dari tujuan keperdataan yang hendak dicapai oleh badan hukum tersebut, maka badan hukum perdata dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yaitu³²⁰ :

1. Badan hukum yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan atau laba (profit) terdiri atas perseroan terbatas (PT), perusahaan perseroan (Persero), dan perusahaan umum (Perum).
2. Badan hukum yang bertujuan untuk memenuhi kesejahteraan anggota dan masyarakat, yaitu koperasi.
3. Badan hukum yang bertujuan ideal di bidang pendidikan, sosial, keagamaan, ilmu pengetahuan, kebudayaan, dan kemanusiaan. Badan hukum ini berupa yayasan, organisasi keagamaan, dan wakaf.

Dalam hal ini, Telkomsel yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), memiliki **tujuan keperdataan yaitu untuk memperoleh keuntungan atau laba (profit)**. Pengaturan mengenai badan hukum perseroan ini diatur dalam Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, menggantikan Undang-undang No. 1 Tahun 1995.

Sebagai subjek hukum, badan hukum dapat mengadakan hubungan hukum dengan pihak lain dan melakukan perbuatan hukum perjanjian apa saja sesuai dengan ketentuan undang-undang. Badan hukum memiliki kekayaan sendiri terpisah dari kekayaan pengurus dan anggotanya, guna

³¹⁸ *Ibid.*, hlm. 25.

³¹⁹ *Ibid.*, hlm. 26.

³²⁰ *Ibid.*

memenuhi segala kewajiban dan memperoleh haknya dalam mencapai tujuan badan hukum. Dalam melaksanakan kewajiban dan memperoleh haknya, badan hukum diwakili oleh pengurusnya sebagaimana ditentukan dalam anggaran dasar. Pengurus bertindak mewakili badan hukum atas nama dan untuk kepentingan badan hukum. Semua pengeluaran dan penerimaan dicatat dalam pembukuan badan hukum sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.³²¹

3. Hal tertentu

Hal tertentu dapat diartikan sebagai objek perjanjian (prestasi).³²² Dalam perjanjian sewa menyewa antara H. Darmawan Kasim dan PT Telkomsel, sudah jelas diketahui apa yang menjadi objek perjanjian. Bahwa prestasi yang wajib dipenuhi oleh para pihak yaitu 'melakukan sesuatu'. H. Darmawan Kasim sebagai pihak yang menyewakan, menyediakan bangunan miliknya sebagai tempat untuk pemasangan tower, sedangkan PT Telkomsel sebagai pihak penyewa berkewajiban membayar sejumlah uang sewa tertentu. Mengenai kewajiban para pihak ini telah tertuang dalam pasal 7 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM. Kemudian ditentukan pula barang yang menjadi objek prestasi, yaitu bangunan dan tower yang akan dipasang di atasnya. Karena objek perjanjian sudah cukup jelas dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian ini sangat memungkinkan untuk dapat dilaksanakan dengan baik oleh para pihak.

4. Sebab yang halal

Yang dimaksud disini adalah tujuan, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Dengan kata lain, *causa* berarti isi perjanjian itu sendiri.³²³ Adapun *causa* yang tidak diperbolehkan ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan,

³²¹ *Ibid.*, hlm. 27.

³²² *Ibid.*, hlm. 302.

³²³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 136-137.

atau ketertiban umum.³²⁴ Dikarenakan tujuan dari dibuatnya perjanjian sama sekali tidak bertentangan dengan ketiga hal tersebut, maka Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebab yang halal.

Berdasarkan analisis dari sisi perjanjian diatas, maka Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM yang dibuat oleh H. Darmawan Kasim sebagai pihak yang menyewakan dan PT Telkomsel sebagai pihak penyewa, telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Dengan demikian perjanjian tersebut dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah dan mengikat, diakui dan memiliki akibat hukum (*legally concluded contract*).

Menurut konsep KUH Perdata, sebagai pemilik dari bangunan, H. Darmawan Kasim memiliki hak sepenuhnya atas bangunan yang dimilikinya tersebut untuk menggunakan, memindahtangankan atau bahkan merusaknya, termasuk pula untuk menyewakannya. Menurut pasal 1550 KUH Perdata, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu³²⁵ :

1. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa;
2. Memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud; dan
3. Menjamin penyewa untuk menikmati benda sewaan selama berlangsung sewa-menyewa.

Kewajiban ini melekat pada pihak yang menyewakan tanpa perlu adanya suatu janji untuk itu.³²⁶

Dalam hal ini, H. Darmawan Kasim sebagai pihak yang menyewakan, telah memenuhi kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam KUH Perdata.

³²⁴ *Ibid.*, hlm. 137.

³²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 353.

³²⁶ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, hlm. 170.

Selain ketentuan dalam undang-undang, kewajiban pihak yang menyewakan juga dapat dituangkan dalam klausula perjanjian sewa-menyewa yang disepakati oleh para pihak, diantaranya yaitu³²⁷:

1. Menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya;
2. Selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa;
3. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat atas barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang, walaupun pihak yang menyewakan tidak mengetahuinya pada waktu perjanjian sewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi si penyewa, kepada pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

Apabila selama waktu sewa, barang yang disewakan **sama sekali musnah** karena suatu kejadian yang tidak disengaja, **perjanjian sewa gugur demi hukum**. Tetapi apabila hanya **musnah sebagian**, si penyewa dapat memilih menurut keadaan, meminta **pengurangan harga sewa** atau **meminta pembatalan perjanjian sewa**.³²⁸

Sedangkan di lain pihak, PT Telkomsel dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM, berkedudukan sebagai **pihak penyewa**. Pihak penyewa harus memenuhi empat kewajiban utama, yaitu³²⁹:

1. Memakai benda sewaan dengan baik;
2. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan;
3. Mengembalikan benda sewaan setelah berakhir sewa-menyewa;
4. Tidak mengulangsewakan benda sewaan kepada pihak ketiga.

Selain itu penyewa juga bertanggung jawab atas segala kerugian benda sewaan karena kesalahan atau kelalaian penyewa.³³⁰ Selama berlakunya

³²⁷ *Ibid.*, hlm. 171.

³²⁸ *Ibid.*

³²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 358-364.

perjanjian sewa menyewa, PT Telkomsel sebagai pihak penyewa telah melaksanakan kewajiban utama sebagaimana yang telah dijelaskan diatas.

Dalil Penggugat (H. Darmawan Kasim)

Sebagaimana dalil-dalil Penggugat yang telah dijelaskan diatas, perlu dianalisis kaitannya dengan teori-teori hukum yang berlaku di Indonesia. Pembahasan lebih lanjut dari sisi hukum dapat memperjelas duduk perkara dalam kasus ini dan memberikan gambaran penerapan suatu ajaran hukum atau teori tertentu dalam praktik dunia hukum.

Penggugat mendalilkan bahwa rubuhnya bangunan milik Penggugat (bangunan menjadi miring) dikarenakan robohnya tower milik Tenggugat yang berada di atas bangunan tersebut, hal ini sesuai dengan posita No. 4 dalam putusan. Kemudian pada poin No. 3 posita, Penggugat sendiri telah mendalilkan bahwa gempa yang terjadi pada tanggal 30 September 2009 telah mengakibatkan menara tersebut roboh dan menimpa bangunan milik Penggugat. Dalam hal ini Penggugat telah menyadari bahwa robohnya tower bukan disebabkan karena kelalaian Tergugat, namun dikarenakan oleh gempa. Sehingga akan lebih tepat bila didalilkan bahwa robohnya tower memang disebabkan oleh gempa, kemudian bangunan Penggugat menjadi rusak dan rubuh tidak sepenuhnya dikarenakan tower yang roboh, melainkan adanya unsur gempa. Sangat dimungkinkan kerusakan yang terjadi menjadi sedemikian parah dikarenakan adanya tower diatas bangunan tersebut, namun dalam hal ini Penggugat perlu **memberikan bukti secara ilmiah dengan melakukan penelitian** oleh lembaga resmi yang memiliki kapasitas dan kredibilitas agar diketahui mengenai penyebab rubuhnya bangunan. Pada kenyataannya bangunan tersebut sudah terlanjur dirubuhkan atas alasan membahayakan keselamatan warga sekitar (sesuai poin 4 posita). Menurut penulis akan lebih baik bila apa yang didalilkan oleh Penggugat ini diikuti pula dengan bukti valid dan kausalitas yang jelas perihal rubuhnya bangunan dan rubuhnya tower serta kaitannya dengan gempa yang terjadi, dengan

³³⁰ *Ibid.*, hlm. 358.

demikian dapat pula memberikan keyakinan pada hakim untuk mempertimbangkan putusannya.

Dalam posita poin 5, Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat sebelum mendirikan tower atau menara BTS telah berjanji kepada Penggugat dan masyarakat sekitar bahwa apabila menara milik Tergugat tersebut roboh dan menimpa bangunan lain disekitarnya dalam radius 100 meter, maka Tergugat berkewajiban membangun kembali bangunan yang rusak tersebut. Sedangkan pada bukti Penggugat No. 10 diatas yaitu surat pernyataan PT Telkomsel tertanggal 6 Oktober 2006, dengan jelas dikatakan bahwa Tergugat akan memberikan ganti rugi sesuai dengan ketentuan nilai jaminan asuransi yang berlaku. Dalam surat pernyataan tersebut tidak terdapat pernyataan secara eksplisit dari Tergugat yang menyatakan bahwa akan membangun kembali bangunan yang rusak. Yang dimungkinkan adalah 'membangun kembali' ini merupakan bentuk lain dari pemberian ganti rugi, namun hal ini pun perlu disepakati terlebih dahulu. Selain itu radius 100 meter yang didalilkan oleh Penggugat, faktanya dalam surat pernyataan, Tergugat menyatakan bahwa radius tersebut hanyalah 25 meter. Dalam hal ini **Penggugat mendalilkan sesuatu hal yang tidak sesuai dengan bukti yang ada**. Bahkan apa yang didalilkan oleh Penggugat dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sendiri terdapat ketidaksesuaian, sehingga dalil ini tidak valid karena tidak sesuai dengan bukti yang ada.

Kaitannya dengan hal diatas, maka petitum Penggugat pada poin 4 yang menuntut untuk membangun kembali bangunan Penggugat yang roboh atau membayar ganti rugi sebesar RP. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) tidak dapat dikabulkan oleh hakim karena tidak sesuai dengan bukti yang ada.

Bila melihat pada tujuan awal pembuatan surat pernyataan tersebut, diketahui bahwa surat pernyataan ini **ditujukan kepada masyarakat sekitar** dalam rangka mendapatkan persetujuan pendirian tower diatas bangunan Penggugat. Pernyataan di dalamnya pun dengan tegas memberikan janji atau komitmen pemberian ganti rugi bila terjadi **kelalaian teknis** dari Tergugat. Pada kenyataannya, robohnya tower Tergugat tersebut bukanlah disebabkan

karena kelalaian teknis, melainkan karena gempa bumi (*force majeure*). Dengan demikian, surat pernyataan ini tidak dapat dijadikan dasar tuntutan karena tidak sesuai dengan situasi pada fakta yang terjadi.

Penggugat pun dalam poin No. 3 posita, telah mendalilkan sendiri bahwa gempa yang terjadi pada tanggal 30 September 2009 telah mengakibatkan menara tersebut roboh dan menimpa bangunan milik Penggugat. Dengan demikian jelas diketahui bahwa sebab rusaknya bangunan Penggugat dikarenakan gempa bumi dan bukan karena kelalaian Tergugat. Oleh karena itu isi surat pernyataan tersebut menjadi tidak berlaku lagi dalam keadaan *force majeure* ini. Selain itu, di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM, pasal 7.1 mengenai kewajiban pemilik gedung, pada huruf b dikatakan bahwa salah satu kewajiban dari pemilik gedung adalah menjamin tidak adanya keberatan warga sekitarnya. Tindakan Tergugat yang membuat surat pernyataan, pada dasarnya dimaksudkan agar tidak adanya keberatan dari masyarakat perihal penempatan menara tersebut. Setelah dibuatnya surat pernyataan, selanjutnya menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk menjamin tidak adanya keberatan dari warga sekitar. Walaupun pada dasarnya surat pernyataan tersebut hanyalah suatu formalitas belaka karena tanpa adanya surat pernyataan itu pun, bila Tergugat melakukan kelalaian dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, tentunya berdasarkan ketentuan hukum ia memang berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian. Surat pernyataan ini hanyalah sebagai bukti tertulis untuk menciptakan rasa aman bagi masyarakat sekitar terkait dengan pembangunan tower. Oleh karena itu, tidak tepat bila Penggugat menggunakan surat pernyataan tersebut sebagai bukti yang menyatakan kewajiban Tergugat untuk mengganti atas rubuhnya bangunan Penggugat, karena surat pernyataan tersebut **tidak ditujukan bagi Penggugat**, isinya pun menyatakan bila Tergugat lalai sedangkan dalam hal ini Tergugat tidak lalai (**isinya tidak sesuai**), dan surat pernyataan ini dibuat agar masyarakat menyetujui pendirian tower diatas bangunan Penggugat, dimana kewajiban menjamin tidak adanya keberatan dari masyarakat tersebut merupakan

kewajiban Penggugat. Dalam hal ini Penggugat menggunakan bukti yang pada dasarnya merupakan kewajiban dari dirinya sendiri untuk menjamin tidak adanya keberatan dan **bukan untuk melindungi kepentingan Penggugat**. Dengan demikian surat pernyataan tersebut **tidak dapat digunakan sebagai bukti yang menyatakan kewajiban Tergugat untuk mengganti kerugian atas rubuhnya bangunan Penggugat**.

Dalil Penggugat selanjutnya yang menyatakan bahwa adanya janji dari pihak Tergugat yang diwakili oleh Ali Imran selaku GM Regional Sumbagteg, melalui sebuah pertemuan dan diputuskan oleh Ali Imran bahwa Tergugat akan mengganti kerugian sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas kerusakan bangunan milik Tergugat. Dalil ini dibuktikan dengan mengajukan bukti Penggugat No. 2 diatas yaitu surat pertemuan antara Penggugat dengan wakil dari pihak Tergugat. Surat pertemuan tersebut bentuknya adalah sebuah notulensi rapat atau pertemuan. Notulensi tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti sebuah janji, karena di dalam notulensi atau *Minutes of Meeting* (MoM) tersebut tidak ada sebuah kesepakatan atau janji. MoM tersebut hanyalah catatan jalannya pertemuan, dan apa yang dituliskan dalam MoM tersebut merupakan pernyataan sepihak dari Penggugat yang kemudian dicatat dalam notulensi sebagai runtutan jalannya pertemuan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat. Sehingga **tidak tepat bila dalil Penggugat atas janji penggantian Rp. 1.800.000.000,- tersebut dibuktikan dengan sebuah *Minutes of Meeting***. Penggugat tidak memiliki bukti tertulis yang menyatakan adanya persetujuan atau kesepakatan mengenai penggantian kerugian sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), selain *Minutes of Meeting* tersebut. Dikarenakan bukti yang diajukan tidak dapat dianggap sebagai suatu janji, maka dalil ini tidak didukung dengan bukti yang valid.

Dasar Pembelaan Tergugat (PT. Telkomsel)

Atas dalil Penggugat, Tergugat mengajukan dalil-dalil pembelaannya sebagai jawaban atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Tergugat menyatakan bahwa kerusakan bangunan milik Penggugat tersebut

dikarenakan kuatnya gempa yang terjadi sehingga menyebabkan banyak bangunan yang rusak di Kota Padang, hal ini tidak perlu lagi pembuktian secara hukum karena sudah menjadi **pengetahuan umum** (*notoire feiten*).

Tergugat juga mendalilkan bahwa tower yang didirikan oleh Tergugat sudah didirikan dengan baik, hal ini dibuktikan dengan tower tersebut tidak terlepas dari kedudukannya semula, yaitu diatas atap beton bangunan Penggugat tersebut dan kaki-kakinya masih tetap pada tempatnya. Untuk dalil ini PT. Telkomsel **tidak menyertakan bukti berupa gambar atau foto** mengenai posisi tower yang roboh pasca gempa. Karena bila dalil ini dapat didukung dengan bukti yang valid oleh Tergugat, tentu akan memperjelas dalil yang dinyatakan oleh Tergugat serta memberikan keyakinan pada hakim akan kebenaran dari dalil ini.

Penggugat pun menyatakan bahwa seandainya bangunan kuat menahan guncangan gempa, maka diyakini tower tidak akan rebah sebagaimana tower lain milik Tergugat yang juga berada di atas bangunan lain di Kota Padang, masih berdiri kokoh tetap pada tempatnya dari semenjak berdiri sebelum gempa hingga sekarang. Dalil Tergugat ini **tidak disertai dengan bukti tertulis** berupa perhitungan secara ilmiah atau penelitian terkait dengan perihal kekuatan bangunan dalam menahan guncangan gempa. Dalil ini hanya diperjelas dengan keterangan dari saksi-saksi yang diajukan Tergugat, tanpa menyertakan bukti tertulis.

Sebagaimana diketahui dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia, bahwa pasal 164 HIR menyebutkan urutan alat bukti dalam pembuktian hukum perdata yaitu bukti dengan surat, bukti dengan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dari ketentuan pasal tersebut diketahui bahwa alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian paling utama, yaitu bukti dengan surat dan urutan terakhir, yaitu sumpah. Bila tidak terdapat alat bukti surat, maka digunakan alat bukti saksi. Bila alat bukti saksi tidak ada, maka dapat digunakan persangkaan-persangkaan hakim sebagai bentuk pembuktiannya. Dan demikian seterusnya hingga urutan terakhir, yaitu sumpah.

Untuk dalil ini, Tergugat menguatkan dalilnya hanya dengan bukti berupa saksi, dimana saksi menempati urutan kedua dalam hal kekuatan pembuktian dalam Hukum Acara Perdata. Padahal dalil ini masih bisa diperkuat dengan menyertakan bukti berupa surat atau bukti tertulis yang menempati urutan utama kekuatan pembuktian dalam hukum perdata.

Kemudian dalil Tergugat lainnya, yang merupakan dalil utama yang dijadikan sebagai dasar pembelaan Tergugat, yaitu adanya *force majeure*. Bahwa penyebab utama (*causa prima*) dari rubuhnya bangunan milik Penggugat serta Tower milik Tergugat dikarenakan gempa yang terjadi diluar kekuasaan manusia. Untuk itu perlu terlebih dahulu dilakukan analisis berdasarkan unsur-unsur dari suatu keadaan memaksa (*force majeure/overmacht*). Berdasarkan pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, dapat ditarik pengertian *overmacht* adalah suatu keadaan dimana debitur terhalang memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu atau melakukan perbuatan yang dilarang di dalam perjanjian. Dari kedua pasal ini dapat disimpulkan ada tiga unsur *overmacht* yaitu³³¹:

1. Adanya peristiwa yang tidak terduga;
2. Tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur;
3. Debitur tidak beritikad buruk.

Dalam hal ini peristiwa gempa bumi tersebut merupakan peristiwa yang tidak terduga, peristiwa tersebut merupakan gejala alam yang merupakan kehendak Tuhan dan berada di luar kuasa manusia. Sehingga unsur pertama sudah terpenuhi, yaitu gempa bumi merupakan peristiwa yang tidak terduga. Kemudian dikarenakan hal ini tidak terduga, maka kerugian yang diakibatkannya tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Tergugat sebagai debitur. Debitur dalam hal ini telah membuat dan melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Apabila peristiwa tidak terduga tersebut tidak terjadi, tentu saja perjanjian ini dapat dipenuhi dengan baik oleh debitur dengan itikad baik yang dimilikinya. Sehingga kerugian yang diderita oleh kreditur akibat *force majeure* tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada

³³¹ Rahmat S. S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*, hlm. 31.

debitur. Dengan demikian maka **semua unsur *force majeure* telah terpenuhi**. Dan peristiwa gempa bumi ini dapat dikualifikasikan sebagai suatu keadaan memaksa (*force majeure/overmacht*).

Berdasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM, dalam pasal 10 sudah diatur mengenai *force majeure* ini. Secara lengkap pasal isi pasal tersebut yaitu :

- 10.1 Salah satu atau kedua pihak dalam perjanjian ini tidak dapat dianggap sebagai melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian ini, apabila pihak atau pihak-pihak tersebut mengalami hambatan yang disebabkan karena *force majeure*, sehingga pihak yang mengalami hambatan *force majeure* harus dibebaskan dari pemenuhan kewajiban yang bertalian dan risiko yang terjadi menjadi risiko masing-masing pihak.
- 10.2 Yang dimaksudkan dengan *force majeure* dalam ayat 10.1 adalah keadaan atau peristiwa yang meliputi tetapi tidak terbatas pada gempa bumi, gedung longsor, angin tofan, petir, banjir besar, wabah penyakit, pemogokkan massal, pemberontakan, atau tindakan militer lainnya, perang, sabotase, huru-hara, kebakaran, dan sejenisnya.
- 10.3 Kerugian yang diderita oleh salah satu pihak karena *force majeure* bukan merupakan risiko dan atau tanggung jawab pihak lainnya dan kedua belah pihak dengan ini melepaskan haknya untuk menuntut terhadap risiko atau akibat *force majeure* demikian.
- 10.4 Perjanjian ini dapat diakhiri oleh salah satu pihak dari perjanjian ini apabila *force majeure* terjadi atau berlangsung lebih dari 6 (enam) bulan.

Dari ketentuan pasal diatas, dapat diketahui dengan jelas bahwa gempa bumi termasuk dalam *force majeure* dan dengan keadaan yang demikian, maka sesuai dengan pasal tersebut pihak Tergugat tidak dapat dinyatakan lalai atau melakukan pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian sehingga dibebaskan dari pemenuhan kewajiban yang bertalian dengan risiko dan para pihak melepaskan haknya untuk menuntut. Kewajiban Tergugat sebagai

pihak penyewa dalam perjanjian tersebut, sebagaimana terdapat dalam pasal 7.2.f yang berbunyi “menjamin keamanan konstruksi peralatan milik penyewa yang dipasang pada lokasi pemilik gedung, dengan demikian penyewa bertanggung jawab atas kerusakan dan atau kerugian yang diakibatkan buruknya konstruksi peralatan tersebut baik terhadap pemilik gedung maupun pihak ketiga lainnya.” menjadi gugur dengan adanya ketentuan pasal 10. Dengan demikian, kewajiban Tergugat diatas telah gugur dan tidak dapat dituntut atas wanprestasi untuk pemenuhan kewajiban yang tertuang dalam pasal 7 perjanjian sewa menyewa tersebut.

Kemudian pasal 10 juga menyatakan bahwa resiko yang terjadi menjadi resiko masing-masing pihak. Dengan demikian kerugian ditanggung sendiri-sendiri dan berdasarkan pasal tersebut para pihak menyatakan bahwa melepaskan haknya untuk menuntut terhadap risiko atau akibat *force majeure*. Apabila melihat dari ketentuan pasal ini maka dapat dilihat dengan jelas bahwa **Tergugat tidak bertanggung jawab atas kerusakan bangunan Penggugat dan Tergugat tidak dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi atas kerusakan tersebut**. Dalam hal ini perlu dinyatakan bahwa *force majeure memang benar terjadi*, bahwa benar telah terjadi gempa bumi di Padang pada tanggal 30 September 2009 dan menyebabkan kerusakan pada bangunan Penggugat maupun tower Tergugat.

Sebagaimana yang diketahui bahwa dalam Hukum Perjanjian dikenal adanya asas *pacta sunt servanda* artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Dengan demikian, ketentuan pasal 10 tersebut berlaku bagi Penggugat dan Tergugat dalam hubungan hukum yang terjadi diantara keduanya. Sehingga para pihak harus tunduk dan melaksanakan hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian. Kemudian dikenal pula asas *lex specialis derogate legi generalis* artinya ketentuan yang bersifat khusus mengalahkan ketentuan yang bersifat umum. Dalam hal ini perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak merupakan ketentuan yang bersifat khusus, sedangkan ketentuan atau pasal-pasal dalam Hukum Perjanjian merupakan ketentuan yang bersifat umum. Hal ini berkaitan pula dengan asas pelengkap dalam Hukum Perjanjian,

dimana pasal-pasal dalam Hukum Perjanjian baru berperan apabila para pihak tidak mengatur sendiri dalam perjanjian yang dibuatnya. Dalam hal ini para pihak telah mengatur secara khusus mengenai *force majeure* ini dalam satu pasal tersendiri yaitu pasal 10. Oleh karena itu, dengan terjadinya peristiwa gempa bumi yang merupakan *force majeure* maka ketentuan yang berlaku bagi para pihak adalah ketentuan *force majeure* dalam pasal 10 yang sudah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa dan berdasarkan ketentuan dalam perjanjian tersebut, sudah jelas diketahui bahwa **para pihak tidak dapat saling menuntut dan kerugian akibat *force majeure* tersebut menjadi tanggungan masing-masing pihak.** Dengan demikian maka seharusnya Tergugat dibebaskan dari tuntutan ganti yang diajukan oleh Penggugat.

Dalil Tergugat yang berikutnya menyatakan bahwa perjanjian tersebut merupakan satu-satunya perjanjian yang dipahami oleh kedua belah pihak, dan Tergugat tidak pernah membuat perjanjian dengan pihak manapun, baik dengan Penggugat ataupun dengan pihak masyarakat sehubungan dengan pendirian tower tersebut. Dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah membuat perjanjian dengan pihak Penggugat sehubungan dengan pendirian tower, apabila dilihat dari bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, memang benar bahwa tidak ada bukti yang menyatakan adanya janji lain dari pihak Tergugat kepada Penggugat sehubungan dengan pendirian tower, selain perjanjian sewa menyewa. Bukti yang diajukan Penggugat berupa surat pertemuan rapat atau notulensi (*Minutes of Meeting*) tidak dapat diakualifisir sebagai sebuah janji. *Minutes of Meeting* tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti sebuah janji, karena di dalam notulensi atau *Minutes of Meeting* (MoM) tersebut tidak terdapat sebuah kesepakatan atau janji. MoM tersebut hanyalah catatan jalannya pertemuan, dan apa yang dituliskan dalam MoM tersebut merupakan pernyataan sepihak dari Penggugat yang kemudian dicatat dalam notulensi sebagai runtutan jalannya pertemuan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat. Kemudian adanya surat pernyataan PT Telkomsel tertanggal 6 Oktober 2006 pun tidak dapat dikatakan sebagai perjanjian diantara Penggugat dan Tergugat karena pada

dasarnya surat pernyataan tersebut dibuat untuk masyarakat sekitar dan bukan untuk Penggugat itu sendiri. Walaupun surat pernyataan tersebut benar merupakan perjanjian, namun Penggugat bukanlah pihak yang tertuju dalam surat pernyataan tersebut. Dengan demikian, dalil Tergugat yang menyatakan bahwa **Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM merupakan satu-satunya perjanjian yang dipahami oleh kedua belah pihak adalah benar sesuai dengan fakta dan bukti yang ada.**

Dalil Tergugat berikutnya yang menyatakan tidak pernah membuat perjanjian dengan masyarakat sehubungan dengan pendirian tower, menjadi terpatalkan dan tidak dapat dijadikan dasar pembelaan karena adanya bukti surat pernyataan PT Telkomsel tertanggal 6 Oktober 2006. Surat pernyataan tersebut dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian, karena dengan adanya surat pernyataan tersebut maka perjanjian sewa menyewa diantara para pihak dapat lahir. Hal ini disebabkan dalam pendirian tower diperlukan adanya persetujuan dari masyarakat sekitar. Surat pernyataan ini menjadi salah satu faktor yang mendorong lahirnya perjanjian sewa menyewa, karena didalamnya terdapat suatu komitmen bagi masyarakat sehingga masyarakat sekitar menyetujui pendirian tower milik Tergugat tersebut. Surat pernyataan ini pun dapat dikualifisir sebagai suatu perjanjian karena memenuhi unsur pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian. Unsur pertama yaitu kesepakatan diantara Tergugat dan masyarakat dimana Tergugat menyatakan akan melaksanakan apa yang dinyatakan dalam surat pernyataan tersebut sedangkan masyarakat memberikan persetujuannya terkait dengan pendirian tower. Persetujuan ini diperkuat dengan bukti Tergugat huruf e yaitu foto copy penerimaan pemberitahuan (sosialisasi pembangunan BTS Telkomsel) tertanggal September 2006. Selain itu para pihak juga dianggap cakap dalam membuat perjanjian karena tidak memenuhi unsur pasal 1330 KUH Perdata mengenai orang yang tidak cakap. Unsur berikutnya yaitu hal tertentu yaitu objek perjanjian atau prestasi yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak, sebagaimana yang sudah disebutkan berkaitan dengan unsur kesepakatan diatas. Dan unsur yang terakhir yaitu sebab yang halal

yaitu isi dari perjanjian itu sendiri tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Bahkan tanpa adanya surat pernyataan ini pun, memang menurut ketentuan undang-undang yang berlaku bila seseorang melakukan kelalaian maka ia berkewajiban memberikan ganti rugi bagi orang yang menderita kerugian akibat kelalaiannya tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa surat pernyataan ini hanya merupakan bentuk formal dan tertulis dari ketentuan yang memang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dari analisis diatas, dapat dilihat bahwa dalam kasus ini memang **benar terjadi *overmacht/force majeure***, yaitu dalam bentuk peristiwa gempa bumi. Peristiwa ini pun telah memenuhi unsur-unsur suatu keadaan memaksa berdasarkan pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, selain itu menurut klausul pasal 10 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM, peristiwa gempa bumi ini pun termasuk dalam peristiwa *force majeure*. **Sehingga akibat dari *force majeure* yang dapat membebaskan debitur dari pembayaran ganti rugi, menjadi berlaku bagi Tergugat dan Tergugat tidak perlu memberikan pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat.**

Pertimbangan Hakim

Hakim memutus perkara ini dengan putusan sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, berdasarkan pada fakta-fakta yang ada dan tertuang pada bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak. Bukti-bukti yang diajukan para pihak mencakup bukti surat dan bukti saksi. Dua putusan utama hakim dalam perkara ini yaitu :

- 1. Menyatakan tindakan dan perbuatan Tergugat yang tidak memberikan ganti rugi atau membangun kembali bangunan milik Penggugat yang ditimpa menara BTS milik Tergugat yang roboh dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi).**

Hakim memutus perkara demikian berdasarkan pada bukti Bukti No. 10 yaitu foto copy surat pernyataan PT Telkomsel tertanggal 6 Oktober 2006 yang

menerangkan bahwa bila terjadi kerobohan pada tower maka pihak Tergugat akan mengganti rugi kepada pihak-pihak yang menderita kerugian. Bukti ini dianggap sebagai perjanjian lain diluar perjanjian sewa menyewa yang dibuat diantara para pihak. Namun perjanjian ini turut pula mempengaruhi perjanjian sewa menyewa tersebut karena apabila Tergugat tidak membuat surat pernyataan demikian, maka belum tentu masyarakat sekitar memberikan persetujuannya sehubungan dengan pendirian tower. Surat pernyataan ini dibuat sebagai bentuk pemberian rasa aman sehingga masyarakat menyetujui didirikannya tower pada bangunan milik Penggugat yang berada dekat dengan pemukiman masyarakat. Walaupun surat pernyataan ini sifatnya sepihak dan hanya ditandatangani oleh pihak Tergugat melalui wakilnya, namun surat pernyataan ini dapat dikualifisir sebagai sebuah perjanjian karena memenuhi unsur ketentuan pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian dan berhubungan erat dengan perjanjian utama diantara para pihak yaitu Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM. Hakim dalam amar putusan ini memberikan dasar pertimbangannya dengan merujuk pada surat pernyataan, padahal surat pernyataan tersebut tidak ditujukan bagi Penggugat melainkan bagi masyarakat sekitar dalam rangka mendapatkan persetujuan pendirian tower diatas bangunan Penggugat. Isinya pun menyatakan bila Tergugat lalai sedangkan dalam hal ini Tergugat tidak lalai karena peristiwa tersebut merupakan *force majeure* (isinya tidak sesuai), dan surat pernyataan ini dibuat agar masyarakat menyetujui pendirian tower diatas bangunan Penggugat dan bukan untuk melindungi kepentingan Penggugat.

Karena surat pernyataan tersebut dapat dikualifisir sebagai sebuah perjanjian, sehingga sebagaimana konsep perjanjian di Indonesia, dimana perjanjian menganut konsep tanggung jawab tanpa kesalahan, hal ini berlaku pula pada surat pernyataan tersebut. Pada dasarnya isi surat pernyataan tersebut menyatakan pemberian ganti rugi bila terjadi kelalaian dari pihak Tergugat. Walaupun pada dasarnya surat pernyataan tersebut hanyalah suatu formalitas belaka karena tanpa adanya surat pernyataan itu pun, bila Tergugat

melakukan kelalaian dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, tentunya berdasarkan ketentuan hukum ia memang berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian. Surat pernyataan ini hanyalah sebagai bukti tertulis untuk menciptakan rasa aman bagi masyarakat sekitar terkait dengan pembangunan tower. Terkait dengan tanggung jawab tanpa kesalahan yang merupakan konsep perjanjian di Indonesia, maka dengan atau tanpa adanya surat pernyataan tersebut, pihak dalam perjanjian dapat dimintakan pertanggung jawaban walaupun tidak melakukan kesalahan. Artinya, bila konsep tanggung jawab ini dibalik, maka akan sangat mudah menentukan apakah pihak tertentu bertanggung jawab atau tidak atas suatu kerugian. Karena bila ia tidak melakukan kesalahan, maka ia tidak harus bertanggung jawab, dengan demikian bila terjadi *overmacht*, tentu saja pihak tersebut tidak perlu atau bahkan tidak mungkin diminta untuk bertanggung jawab atas kerugian.

Sehingga dengan konsep tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut dapat diartikan bahwa, walaupun tidak adanya kesalahan yang dilakukan salah satu pihak, walaupun kejadian tersebut terjadi karena *overmacht*, maka pihak tersebut tetap dapat dimintakan pertanggung jawaban terkait dengan kerugian yang diderita oleh pihak lainnya. Namun konsep tanggung jawab tanpa kesalahan ini menjadi tidak berlaku dalam kasus ini karena sebagaimana asas kebebasan berkontrak yang dianut pula dalam Hukum Perjanjian di Indonesia, para pihak bebas membuat kesepakatan termasuk mengenai peralihan resiko ataupun mengenai tanggung jawab para pihak. Dalam hal ini para pihak telah menentukan sendiri mengenai akibat yang terjadi bagi para pihak bila terjadi suatu keadaan memaksa. Hal ini tertuang dalam pasal 10 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM. Berdasarkan pasal tersebut, para pihak telah menyepakati bahwa bila terjadi *force majeure* maka salah satu atau kedua belah pihak tidak dianggap lalai, kerugian yang diakibatkan dari *force majeure* tersebut menjadi resiko dan tanggung jawab masing-masing pihak dan kedua belah pihak dalam hal ini menyatakan melepaskan haknya untuk menuntut terhadap resiko.

Berdasarkan pada klausul *force majeure* dalam perjanjian tersebut, maka hakim tidak seharusnya memberikan putusan yang demikian. Dalam pertimbangannya hakim sama sekali tidak mempertimbangkan adanya perjanjian sewa menyewa. Padahal perjanjian tersebut merupakan penyebab lahirnya hubungan hukum diantara Penggugat dan Tergugat. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian utama yang disepakati oleh para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu putusan hakim dengan dasar pertimbangannya dianggap tidak tepat dan tidak sesuai dengan bukti dan fakta yang dihadirkan di pengadilan.

Dengan demikian putusan hakim yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak memiliki dasar. Pada kenyataannya tidak terdapat perjanjian yang tepat yang dirujuk oleh hakim sehingga Tergugat dinyatakan wanprestasi. Hakim dalam pertimbangannya justru merujuk pada surat pernyataan yang diajukan sebagai bukti oleh Penggugat. Padahal bila merujuk pada perjanjian sewa menyewa, maka sudah jelas Tergugat tidak dapat dikatakan wanprestasi, pasal 10 dalam perjanjian tersebut telah menggugurkan ketentuan pasal 7.2 mengenai kewajiban Tergugat, khususnya poin pada huruf f. pasal 10 ini juga menyatakan bila terjadi *force majeure* maka salah satu atau kedua belah pihak tidak dianggap lalai, kerugian yang diakibatkan dari *force majeure* tersebut menjadi resiko dan tanggung jawab masing-masing pihak dan kedua belah pihak dalam hal ini menyatakan melepaskan haknya untuk menuntut terhadap resiko. **Dengan demikian, hakim memutus dan menyatakan Tergugat wanprestasi tidak beralasan karena tidak terdapat bukti yang menyatakan Tergugat wanprestasi dan dasar pertimbangan yang diberikan oleh hakim tidak tepat karena tidak didasari oleh bukti dan fakta yang ada.** Berdasarkan bukti yang ada, hakim seharusnya memberikan putusan yang membebaskan Tergugat dari tuntutan wanprestasi yang diajukan Penggugat karena tidak adanya perjanjian yang dijadikan dasar wanprestasi.

2. Menghukum Tergugat untuk membangun kembali bangunan Penggugat yang roboh ditimpa menara BTS milik Tergugat atau

membayar ganti rugi (kompensasi) berupa uang senilai Rp. 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus Sembilan puluh juta rupiah).

Hakim memutus perkara demikian berdasarkan pada bukti Bukti No. 2 yang diajukan oleh Penggugat berupa foto copy surat pertemuan antara Penggugat dan Tergugat. Bukti ini membuktikan telah adanya pertemuan antara Ali Imran (GM Telkomsel Regional Sumbagteng) dengan Penggugat dan hasil pertemuan tersebut, pihak Tergugat menyetujui ganti rugi bagi Penggugat sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah).

Pertimbangan hakim yang memutus Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus Sembilan puluh juta rupiah) berdasarkan bukti surat tersebut dirasa kurang tepat. Surat pertemuan rapat atau notulensi (*Minutes of Meeting*) tidak dapat diakualifisir sebagai sebuah janji. *Minutes of Meeting* tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti sebuah janji, karena di dalam notulensi atau *Minutes of Meeting* (MoM) tersebut tidak terdapat sebuah kesepakatan atau janji yang menyatakan persetujuan kedua belah pihak mengenai hal pokok yang dibahas. MoM tersebut hanyalah catatan jalannya pertemuan, dan apa yang dituliskan dalam MoM tersebut merupakan pernyataan sepihak dari Penggugat yang kemudian dicatat dalam notulensi sebagai runtutan jalannya pertemuan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat.

Hakim tidak seharusnya memutuskan sesuatu hal berdasarkan pada bukti yang tidak valid, yang bukti itu sendiri tidak memenuhi unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan. Tidak ada bentuk kesepakatan dalam *Minutes of Meeting* tersebut, dan sebagaimana ajaran dalam Hukum Perjanjian bahwa perjanjian lahir setelah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Bila dalam *Minutes of Meeting* tersebut tidak dapat membuktikan adanya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, maka tidak pernah ada perjanjian yang lahir berdasarkan bukti tersebut. Dengan demikian, pertimbangan hakim yang memutus Tergugat harus memberikan ganti rugi sebesar Rp. 1.890.000.000,- (satu

milyar delapan ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan merujuk pada *Minutes of Meeting* adalah tidak tepat.

Berdasarkan pada fakta yang ada, tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat harus memberikan ganti rugi kepada Penggugat. Hubungan hukum diantara Penggugat dan Tergugat lahir berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM. Dan hakim dalam putusannya sama sekali tidak mempertimbangkan adanya perjanjian ini, padahal di dalam perjanjian ini telah ditentukan oleh para pihak mengenai klausul *force majeure* dalam pasal 10. Perjanjian ini seharusnya menjadi dasar ketentuan yang berlaku diantara para pihak karena perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Surat pernyataan dan MoM yang justru dijadikan dasar pertimbangan hakim, merupakan bukti yang tidak valid dan tidak sesuai dengan fakta yang ada. Tidak seharusnya hakim memutuskan dengan memberikan dasar pertimbangannya berdasarkan bukti-bukti yang tidak memadai dan justru mengabaikan bukti utama yang menjadi pedoman bagi para pihak, yaitu perjanjian sewa menyewa.

Pemberian ganti rugi yang diberikan oleh Tergugat kepada masyarakat sekalipun, tidak dilakukan berdasarkan surat pernyataan. Karena yang tertulis dalam surat pernyataan tersebut hanyalah bila terjadi kelalaian teknis yang disebabkan oleh Tergugat. Sedangkan dalam hal ini sama sekali tidak terjadi kelalaian melainkan sepenuhnya terjadi karena *force majeure*. Bahwa masyarakat sekitar yang mengalami kerugian atas robohnya tower Tergugat dan diberikan sejumlah uang tertentu sebagai ganti kerugian, merupakan suatu kewajiban Tergugat yang lahir berdasarkan hukum. Tower yang rubuh tersebut berada di bawah pengawasan Tergugat dan ketika benda yang berada dibawah pengawasannya tersebut roboh dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, sepatutnyalah Tergugat sebagai pemilik tower memberikan ganti kerugian kepada para pihak yang menderita kerugian. Dalam hal ini masyarakat sekitar sudah diberikan ganti kerugian atas kerusakan yang terjadi akibat robohnya tower Tergugat.

Penggugat tidak diberikan ganti kerugian karena antara Tergugat dan Penggugat terdapat suatu perjanjian yang berlaku diantara keduanya dan harus dipatuhi, yaitu Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM. Dimana dalam perjanjian tersebut dengan tegas dinyatakan mengenai peralihan resiko dan tanggung jawab masing-masing pihak atas kerugian. Penggugat selama perjanjian tersebut berlaku telah menerima kontraprestasi dari Tergugat berupa pembayaran uang sewa, sehingga tidak ada unsur wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan menyebabkan Tergugat harus memberikan ganti kerugian.





BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat diberikan dari uraian bab-bab yang telah dikemukakan sebelumnya adalah :

a. Keadaan memaksa yang dapat dijadikan dasar pembelaan debitur akibat wanprestasi.

Akibat hukum yang dapat terjadi apabila debitur wanprestasi adalah adanya hukuman atau sanksi hukum. Diantara akibat hukum yang paling erat kaitannya dengan keadaan memaksa adalah diwajibkannya debitur untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur. Atas sanksi hukum tersebut, debitur yang dituduh wanprestasi dapat membela diri dengan mengajukan beberapa macam alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman itu. Pembelaan tersebut salah satunya adalah dengan mengajukan alasan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*). Keadaan memaksa yang dapat dijadikan pembelaan bagi debitur apabila merujuk pada ketentuan pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, maka *force majeure* membawa konsekuensi hukum hilangnya atau tertundanya kewajiban-kewajiban untuk melaksanakan prestasi yang terbit dari suatu perjanjian dan dapat pula membebaskan para pihak untuk memberikan ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian yang bersangkutan. Keadaan memaksa yang dapat dijadikan dasar pembelaan bagi debitur akibat wanprestasi harus memenuhi unsur-unsur dari suatu keadaan memaksa itu sendiri. Apabila telah memenuhi unsur-unsur, maka akibat hukum dari keadaan memaksa, menyebabkan debitur menjadi tidak wajib membayar ganti rugi dalam perjanjian timbal balik dan kreditur tidak dapat menuntut pembatalan karena perikatannya dianggap gugur atau hapus. Dalam hal keadaan yang bersifat objektif dan tetap, *force majeure* secara otomatis mengakhiri perikatan. Sedangkan keadaan memaksa yang bersifat subjektif dan sementara, keadaan memaksa hanya

mempunyai daya menanggukhan dan kewajiban berprestasi hidup kembali jika keadaan memaksa itu sudah tidak ada lagi.

b. Pembatasan berlakunya keadaan memaksa sebagai dasar pembelaan debitur yang wanprestasi.

Suatu keadaan memaksa yang telah memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam ketentuan pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, dapat menimbulkan akibat hukum yaitu dibebaskannya debitur dari pembayaran ganti rugi dan kreditur tidak dapat menuntut pembatalan perjanjian. Dalam hal ini perlu pula diperhatikan hal-hal yang membatasi berlakunya suatu keadaan memaksa tersebut. Pembatasan tersebut diantaranya :

- Adanya kesalahan debitur. Apabila wanprestasi disebabkan karena adanya unsur kesalahan dari debitur, maka debitur tidak dapat lagi mengajukan *force majeure* sebagai alasan pembelaannya.
- Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang terbagi menjadi penggunaan orang, hal dan situasi khusus. Penggunaan orang, bila debitur menggunakan jasa orang lain dalam melaksanakan prestasinya, maka ia bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan orang lain tersebut apabila tindakan tersebut dilakukan untuk dan atas permintaan debitur. Penggunaan hal, bila hal yang digunakan debitur dalam rangka memenuhi prestasinya tidak sesuai dengan tujuan perjanjian. Situasi khusus yaitu kegagalan debitur, bila ketidakmungkinan pelaksanaan prestasi disebabkan oleh debitur itu sendiri. Kegagalan kreditur, bila debitur ingin dan mampu melaksanakan prestasi namun kreditur tidak siap menerima prestasi tersebut. Yang terakhir adalah pembatasan tanggung jawab khusus yang diberikan undang-undang.
- Berdasarkan ketentuan perjanjian. Yaitu apabila telah ditentukan sendiri oleh para pihak mengenai pembatasan berlakunya suatu keadaan memaksa serta akibat hukum yang terjadi diantara kedua belah pihak.
- Berdasarkan prinsip umum yang diterima masyarakat. Yaitu debitur tidak dapat mengajukan *force majeure* sebagai alasan pembelaannya

bila debitur dapat memperkirakan keadaan yang dapat menghalangi pelaksanaan perjanjian tersebut dan apabila keadaan yang menghalangi tersebut ada hubungannya dengan dirinya sendiri atau keadaan pribadinya.

Walaupun memang benar terjadi keadaan memaksa, namun bila terjadi peralihan resiko dari kreditur kepada debitur, maka resiko yang timbul akibat keadaan memaksa tersebut menjadi tanggung jawab dari debitur. Selain itu apabila debitur telah menyanggupi atau karena penanggungan segala akibat itu termaktub dalam sifat perjanjian. Bilamana di dalam perjanjian tersebut sejak awal sudah adanya penetapan maksud dari kedua belah pihak mengenai kesanggupan menanggung akibat tersebut. Bila sudah ditentukan demikian oleh para pihak, maka ketentuan dalam perjanjian itulah yang seharusnya berlaku. Dalam Hukum Perjanjian hal ini disebut sebagai perbuatan alokasi resiko dimana hal tersebut menurut Hukum Perjanjian tentu sah untuk dilakukan.

c. Pembelaan PT Telkomsel terhadap gugatan H. Darmawan Kasim yang didasarkan pada adanya keadaan memaksa.

Terjadinya gempa di Padang, Sumatera Barat pada hari Rabu tanggal 30 September 2009 telah merusak banyak sarana dan prasarana di Kota Padang, termasuk pula bangunan milik Penggugat yang di atasnya didirikan menara milik Tergugat. Terjadinya gempa tersebut memang merupakan suatu *force majeure* karena telah memenuhi unsur-unsur dari suatu keadaan memaksa. Selain itu, di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM yang dibuat oleh kedua belah pihak, terdapat suatu pasal yang khusus mengatur mengenai *force majeure* yaitu pasal 10. Berdasarkan ketentuan Hukum Perjanjian di Indonesia, maka perjanjian inilah yang berlaku bagi para pihak. Di dalam pasal tersebut, gempa bumi termasuk dalam *force majeure*. Sehingga berlakulah akibat hukum dari *force majeure* yang tertuang dalam perjanjian tersebut yaitu kerugian akibat rusak dan atau musnahnya gedung akibat *force majeure* yang diderita masing-masing pihak menjadi resiko masing-masing dan

Universitas Indonesia

para pihak melepaskan haknya untuk menuntut. Dengan demikian Telkomsel sudah tepat mengajukan dasar pembelaan berdasarkan *force majeure* dan H. Darmawan Kasim tidak dapat lagi menuntut pembayaran ganti kerugian dari Telkomsel.

5.2. SARAN

Saran yang dapat diberikan dari uraian bab-bab yang telah dikemukakan sebelumnya adalah:

1. Keadaan memaksa dapat dijadikan dasar pembelaan debitur bila telah memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Diantaranya harus dipenuhi bahwa peristiwa tersebut tidak terduga sebelumnya oleh para pihak, peristiwa tersebut juga terjadi diluar kesalahan debitur dan dalam hal ini debitur tidak beritikad buruk, oleh karenanya segala kerugian yang ditimbulkan dari peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh debitur sehingga debitur tidak berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian. Ketentuan mengenai keadaan memaksa ini hendaknya dituangkan dalam suatu klausul perjanjian yang dibuat oleh para pihak sehingga bila keadaan demikian terjadi, sudah jelas ketentuan yang digunakan oleh para pihak. Hal ini dapat disepakati dengan adanya asas kebebasan berkontrak.
2. Pembatasan mengenai berlakunya suatu keadaan memaksa tentu dapat ditentukan sendiri oleh para pihak dalam perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Bila para pihak telah menyepakati mengenai suatu keadaan memaksa dan akibatnya baik terhadap perjanjian, tanggung jawab para pihak serta resiko yang mungkin timbul dikemudian hari, maka sebaiknya hal tersebut dinyatakan dengan tegas dalam suatu klausul perjanjian sehingga masing-masing pihak menyadari dan memahami konsekuensinya dengan turut menyepakati hal tersebut. Kemudian para pihak turut pula mencantumkan klausul *entirety* (keseluruhan) yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak berikut lampirannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan merupakan satu-satunya

ketentuan yang berlaku bagi para pihak. Dengan demikian maka perjanjian tersebut menjadi satu-satunya hal yang menimbulkan hubungan hukum diantara para pihak sehingga ketentuan di dalamnya yang sudah disepakati oleh para pihak dapat menjadi pedoman dalam melaksanakan prestasi.

3. Pada hakikatnya memang benar bahwa peristiwa gempa bumi tersebut merupakan suatu keadaan memaksa. Dan sesuai dengan pasal 10 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM, sudah tegas disebutkan mengenai peralihan resiko dan tanggung jawab akibat terjadinya *force majeure*. Pasal tersebut menyatakan para pihak melepaskan haknya untuk menuntut ganti kerugian, oleh karena itu H. Darmawan Kasim tidak dapat lagi menuntut pembayaran ganti rugi kepada Telkomsel. Sekiranya perlu diingatkan kembali kepada H. Darmawan Kasim mengenai adanya ketentuan klausul *force majeure* ini dan keberlakuannya bagi para pihak yang membuat. Bahwa perjanjian sewa menyewa itulah yang berlaku bagi para pihak bila terjadi suatu keadaan memaksa. Kemudian mengenai pembayaran sejumlah uang yang diberikan oleh PT Telkomsel kepada masyarakat sekitar, perlu dipertegas bahwa hal tersebut dilakukan bukan berdasarkan surat pernyataan tertanggal 6 Oktober 2006 melainkan karena kewajiban yang timbul berdasarkan undang-undang. Menara yang roboh tersebut berada di bawah pengawasan PT Telkomsel. Apabila menara tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain, sudah sepatutnya PT Telkomsel memberikan ganti kerugian atas kerusakan yang terjadi akibat suatu benda yang berada di bawah pengawasannya tersebut. Sedangkan pemberian sejumlah uang (Rp. 50 juta rupiah) kepada H. Darmawan Kasim atas kerugian yang dideritanya bukan merupakan bentuk peralihan resiko. Karena pada dasarnya hubungan hukum H. Darmawan Kasim dengan PT Telkomsel diatur dalam perjanjian sewa menyewa dan selama perjanjian sewa menyewa tersebut berlaku, H. Darmawan Kasim telah menikmati hasil pembayaran sebagai kontraprestasi dari pihak PT Telkomsel.



DAFTAR REFERENSI

Buku

- Asser's, C. *Pengajian Hukum Perdata Belanda*. Cet. 3. Jakarta: Dian Rakyat, 1967.
- Badruzaman, Mariam Darus. *et.al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Cet. 2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- H.S., Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2001.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, 1986.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Cet. Revisi. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- , *Hukum Perikatan*. Cet. 3. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. Cet. 7. Bandung: Sumur Batu, 1981.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*. Cet 3. Bandung: Penerbit PT Alumni, 1999.
- , *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1994.
- Simanjuntak, Ricardo. *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Cet. 1. Jakarta: Mingguan Ekonomi & Bisnis KONTAN, 2006.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penulisan Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press), 1986.
- Soemadipradja, Rahmat S. S. *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure)*. Jakarta: PT Gramedia, 2010.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata, Hukum Perutangan, Bagian A*. Jogjakarta: Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1980.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 19. Jakarta: Intermasa, 2002.

-----, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. 31. Jakarta: Intermasa, 2003.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*. Cet. 3. Jakarta: Kencana, 2004

Widjaya, I.G. Rai. *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*. Cet. 3. Jakarta: Kesaint Blanc, 2004.

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2007.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perkawinan*. UU No. 1 Tahun 1974. LN No. 1 Tahun 1974. TLN No. 3019.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Jasa Konstruksi*. UU No. 18 Tahun 1999. LN No. 54 Tahun 1999. TLN No. 3833.

Indonesia. *Keputusan Presiden Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. Keppres No. 80 Tahun 2003. (beserta perubahannya)

Internet

<http://www.telkom.co.id/info-perusahaan/index.html> diunduh pada tanggal 4 November 2011.

RELAS PANGGILAN SIDANG KEPADA TERGUGAT
Nomor : 116 / PDT.G / 2010.PN.PDG

Pada hari ini Kamis tanggal 9 Desember 2010, Saya Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kelas I A Padang, atas perintah Majelis Hakim Pengadilan tersebut, dalam perkara Perdata No.116/PDT.G/2010.PN.PDG ;

TELAH MEMANGGIL

PT. Telekomunikasi Selular (Telkomsel), Wisma Mulia Lt.M-19. Jl. Jendral Gatot Subroto Kav.42 Jakarta Cq. PT. PT. Telekomunikasi Selular (Telkomsel) Regional Sumbagteng Gedung Surya Dumai Lt.1-2 Jln. Jendral Sudirman No.395 Pekan Baru Cq. PT. Telekomunikasi Selular (Telkomsel) Grapari Padang Jln. Khatib Sulaiman No.51 Padang, selanjutnya disebut **TERGUGAT** ;

Supaya datang menghadap pada persidangan yang diselenggarakan di :

Pengadilan Negeri : Padang Kelas I A Padang
Jalan : Khatib Sulaiman No.80 Padang
Pada hari / Tanggal : **SENIN / 13 Desember 2010**
Jam : 09.00 Wib.

Sehubungan dengan akan dilaksanakan Sidang dalam perkara Perdata tersebut, antara :

H. DARMAWAN KASIM.....Sebagai Penggugat

Lawan

PT. Telekomunikasi Selular.....Sebagai Tergugat
Kepada saya serahkan satu rangkap salinan dari Gugatan No.116/Pdt.G/2010 PN.PDG.dan kepada saya terangkan bahwa ianya dapat menjawab gugatan ini baik secara lisan maupun tertulis yang dapat diajukannya pada persidangan ini ;

Panggilan ini saya laksanakan ditempat kediaman Tergugat sendiri dan ditempat tersebut saya bertemu serta berbicara dengan.....

Kemudian kepadanya saya minta untuk membubuhkan tanda tangannya pada relas panggilan ini.

Selanjutnya setelah relas panggilan ini ditanda tangani, saya serahkan sehelai relas panggilan ini kepadanya.

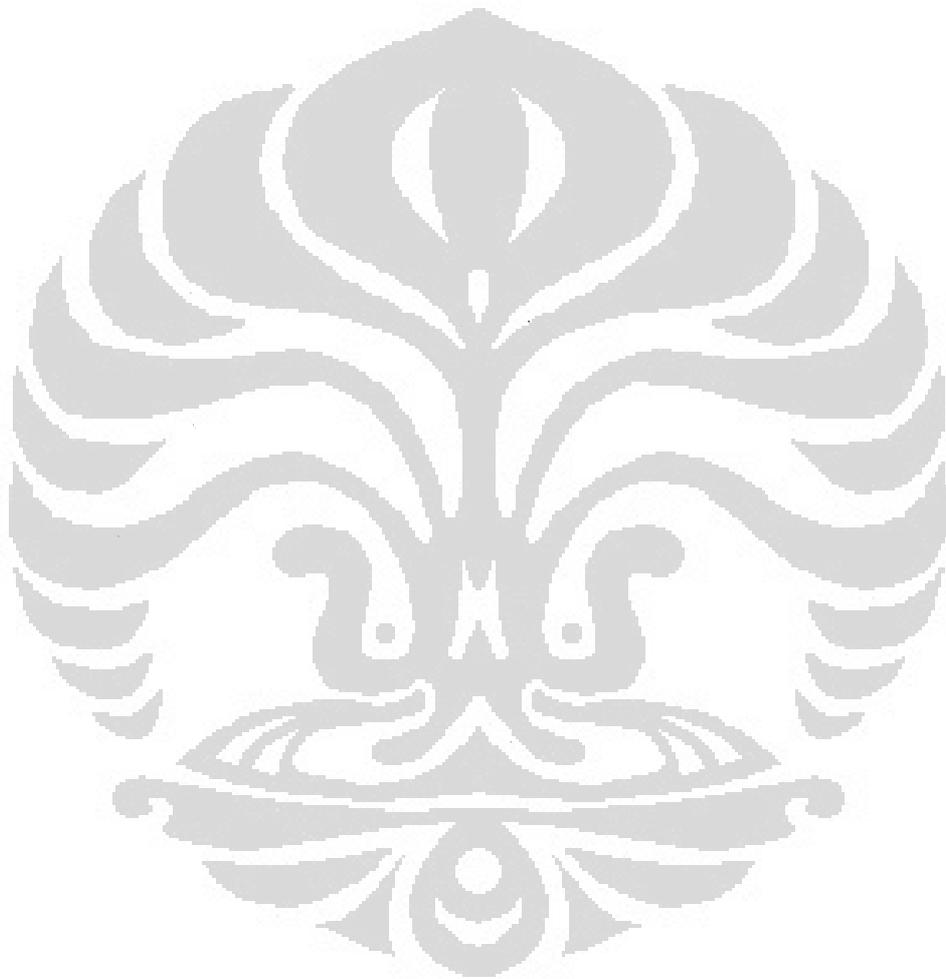
Demikian panggilan ini saya laksanakan dengan mengingat sumpah Jabatan.

Yang dipanggil,
Tergugat

Yang memanggil,
Jurusita pengganti,



PERDATA No: 116 / DT. 6 / 2010 PN.PDG
DITERIMA DI KEPANTERAAN TGL: 26-11-2010.



KANTOR PENGACARA HARMEN & REKAN

Komplek harka pasir kandang
blok B/12 Rt.04 Rw.IV Kel. Pasir nan tigo kota padang hp.085274458646

Padang, 26 November 2010

Hal : Gugatan

Kepada Yth,
Ketua Pengadilan Negeri Padang
di,-
Padang

Mempermaklumkan dengan hormat,

Yang bertandatangan di bawah ini :

1. HARMEN, SH
2. ZUBAIDAH. M, SH

Bahwa keduanya adalah Advokat dan Pengacara dari Kantor hukum HARMEN, SH & REKAN, dengan alamat Perumahan HARKA Blok B/10 Rt.04 Rw.IV Pasir Kandang Kelurahan Pasir Nan Tigo Kecamatan Koto Tengah Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dan ditandatangani dihadapan RISMADONA, Sarjana Hukum Notaris di Padang Legalisasi Nomor 1.583/L-2010 tanggal 25 November 2010 selaku kuasa hukum dari :

Nama : H. DARMAWAN KASIM,
Umur : 54 tahun
Pekerjaan : Wiraswasta,
Alamat : Jl. Prof. Hamka No.216 Rt.002 Rw.002 Kelurahan Air Tawar Timur Kecamatan Padang Utara Kota Padang adalah selaku Pemilik Gedung, dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum (domisili) ditempat kuasanya tersebut di atas selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

Dengan ini Penggugat hendak mengajukan Gugatan terhadap :

PT. Telekomunikasi Seluler (Telkomsel), Wisma Mulia Lt.M-19, Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav.42 Jakarta Cq. PT. Telekomunikasi Seluler (Telkomsel) Regional Sumbagteng Gedung Surya Dumai Lt.1-2. Jalan Jenderal Sudirman No.395 Pekanbaru Cq. PT. Telekomunikasi Seluler (Telkomsel) Grapari Padang, Jl. Khatib Sulaiman No.51 Padang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**

Adapun yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Bangunan sebanyak 4 (empat) pintu berlantai 3 (tiga) dengan luas bangunan seluruhnya 1680 m² di atas tanah seluas 1.450 m² terletak di Jl. Prof. Hamka No.44 Rt.001/Rw.02 Kelurahan Air Tawar Barat (Ujung Karang) Kecamatan Padang Utara Kota Padang;

2. Bahwa Tergugat telah menyewa sebagian tempat di atas bangunan milik Penggugat bagian Utara seluas 4m X 8 m untuk menara Base Transceiver Station (BTS) Sistem Telekomunikasi Selular GSM atau yang dikenal dengan Menara Telkomsel Site ID :PAD 506, Site Name : Air Tawar Timur;
3. Bahwa pada tanggal 30 September 2009 terjadi Gempa yang mengakibatkan Menara tersebut roboh dan menimpa Bangunan milik Penggugat lainnya (bukan bangunan tempat yang disewakan untuk menara), serta bangunan rumah milik orang lain;
4. Bahwa akibat rubuhnya menara dan menimpa bangunan milik Penggugat, bangunan menjadi miring ke tanah, dan untuk tidak membahayakan keselamatan warga dan perumahan disekitarnya, akhirnya bangunan tersebut harus dirubuhkan;
5. Bahwa Pihak Tergugat sebelum mendirikan bangunan menara BTS tersebut telah berjanji (berkomitmen) kepada Penggugat dan masyarakat sekitarnya bahwa apabila menara miliknya Roboh dan menimpa bangunan lain disekitarnya, (radius 100 meter), maka Tergugat berkewajiban membangun kembali bangunan yang rusak tersebut;
6. Bahwa berdasarkan janji tersebut ternyata setelah rubuhnya menara BTS milik Tergugat dan menimpa gedung milik Penggugat akibatnya gedung tersebut rubuh, Tergugat tidak melakukan pembangunan kembali atau ganti rugi terhadap bangunan milik Penggugat yang rubuh ditimpa menara BTS milik Tergugat;
7. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal ini diwakili oleh bapak Ali Imran (GM Regional Sumbagteng) telah mengadakan pertemuan dan Ali Imran berjanji dalam suatu pembicaraan yang intens dan diputuskan oleh Ali Imran bahwa pihak Tergugat akan mengganti kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus ribu rupiah). Bahwa ternyata janji tersebut sampai sekarang tidak pernah ada realisasinya, Tergugat hanya memberikan ganti kerugian sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang tidak sebanding dengan besarnya kerugian yang diderita Penggugat, oleh karenanya ganti rugi tersebut ditolak Penggugat;
8. Bahwa Tergugat telah ingkar janji untuk mengganti rugi yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian akibat rubuhnya bangunan milik Penggugat ditimpa menara BTS milik Tergugat adalah sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dengan rincian rekapitulasi terlampir;
9. Bahwa selain kerugian materil tersebut di atas, Penggugat tidak dapat melakukan aktifitas dagang, berupa penyewaan gedung pertahun sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga total kerugian Penggugat adalah sebesar Rp.6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah);

10. Bahwa Tergugat telah inkar janji dan telah menunjukkan sikap arogan oleh karenanya untuk menjamin agar Tergugat dapat memenuhi kerugian yang dialami Penggugat, maka Penggugat mengajukan Sita Jaminan (conserve-toir beslag) atas tanah dan bangunan kantor milik PT. Telekomunikasi Selular (Telkomsel) beralamat di Jalan Khatib Sulaiman No.51 Padang;
11. Bahwa karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang autentik, maka cukup alasan hukum bagi kami Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang melalui Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memberikan putusan serta merta (uitbvoorbaar bij Voorrad) meski ada Verzet, Banding atau Kasasi;

Bahwa berdasarkan uraian Penggugat tersebut di atas, berkenanlah Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Padang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memanggil pihak-pihak yang berperkara agar hadir dalam Persidangan dan selanjutnya mengambil putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera memberikan ganti rugi dengan membangun kembali bangunan milik Penggugat yang runtuh akibat tertimpa menara BTS milik Tergugat yang runtuh;

PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat selaku pihak pemilik bangunan sebanyak 4 (empat) pintu berlantai 3 (tiga) dengan luas bangunan seluruhnya 1680 m² di atas tanah seluas 1.450 m² terletak di Jl. Prof. Hamka No.44 Rt.001/Rw.02 Kelurahan Air Tawar Barat (Ujung Karang) Kecamatan Padang Utara Kota Padang berhak menerima ganti rugi karena bangunan milik Penggugat tersebut roboh ditimpa menara BTS milik Tergugat;
3. Menyatakan Tindakan dan Perbuatan Tergugat yang tidak memberikan ganti rugi atau membangun kembali bangunan milik Penggugat yang ditimpa menara BTS milik Tergugat yang roboh dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat untuk membangun kembali bangunan Penggugat yang roboh ditimpa menara BTS milik Tergugat atau membayar ganti rugi (kompensasi) berupa uang senilai bangunan yang ditimpa menara BTS milik Tergugat sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat akibat tidak dapat beraktifitas dagang untuk menyewakan gedung kepada orang lain sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

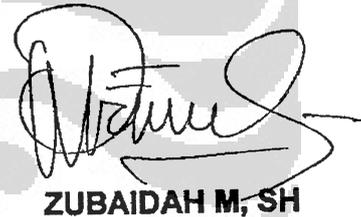
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (concernatoir beslag) atas tanah dan bangunan kantor milik PT. Telekomunikasi Selular (Telkomsel) beralamat di Jalan Khatib Sulaiman No.51 Padang;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan setelah Putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan dapat dijalankan secara serta merta (uit voorbaar bij voorrad) meski ada verzet, banding atau kasasi;
9. Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara ini yang timbul.

SUBSIDAIR

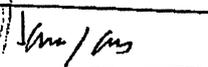
Sekiranya Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Hormat Penggugat
Kuasanya


METERAI
TEMPEL
REPUBLIK INDONESIA
A1024AAF328147400
5000
DJP
HARMEN, SH


ZUBAIDAH M, SH

MENGESAHKAN
SALINAN FOTO COPY SESUAI DENGAN ASLINYA
WAKIL PANITERA PENGADILAN NEGERI PADANG


TANWIHAN SYAM, SH
NIP. 040040729



PUTUSAN

PERDATA NO. 116/PDT.G/2010.PN.PDG

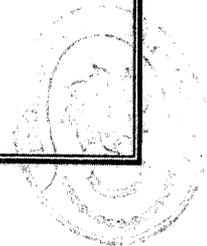
H.DARMAWAN KASIM

Berlawanan dengan

PT. TELEKOMUNILASI SELULAR (Telkomsel)

Tanggal Putusan 21 JUNI 2011

PENGADILAN NEGERI KELAS IA PADANG



PUTUSAN

Nomor: 116/PDT.G/2010 /PN.PDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

H. DARMAWAN KASIM, umur 54Tahun, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Jl. Prof. Hamka No.216 Rt. 002/Rw.002 Kelurahan Air Tawar Timur Kecamatan Padang Utara.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Harmen, SH. Dan Rekan, beralamat: Perumahan Harka Blok B/10 Rt.04/Rw.IV Pasir Kandang Kelurahan pasir nan Tigo Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang. Berdasarkan surat kuasa khusus yang dibuat dihadapan Rismadona, SH. Notaris di Padang tertanggal 25 Nopember 2010. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat

LAWAN

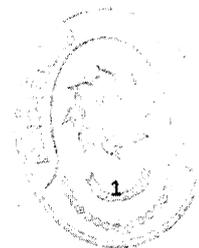
PT. Telekomunikasi Selular (Telkomsel), Wisma Mulia Lt.M-19, Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav.42 Jakarta Cq. PT. Telekomunikasi Selular Regional Sumbagteng Gedung Surya Dumai Lt 1-2 Jl. Jenderal Sudirman No. 395 Pekanbaru Cq. PT. Telekomunikasi Selular Grapari Padang, Jl. Khatib Sulaeman No.51 Padang.

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Nawarlis Yunas, SH. Advokat pada kantor Kharisma Law Firm yang beralamat di Komp. ATIP No. 100 Simpang Tabing, Padang, berdasarkan surat kuasa tertanggal 14 Desember 2010.

Pengadilan Negeri Terebut ;

Telah membaca berkas perkara ;



Telah mendengarkan kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal, 26 Nopember 2010, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Padang tertanggal 26 Nopember 2010 dengan nomor Register 116/Pdt.G/2010/PN.Pdg, telah mengemukakan sebagai berikut.

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan sebanyak 4 (empat) pintu berlantai 3 (tiga) dengan luas bangunan seluruhnya 1680 m² di atas tanah seluas 1450 m² terletak di JL.Prof.Hamka No.44 Rt.001 RW.02 Kelurahan Air Tawar Barat (Ujung Karang) Kecamatan Padang Utara Kota Padang ;
2. Bahwa Tergugat telah menyewa sebagian tempat di atas bangunan milik Penggugat bagian utara seluas 4 m x 8 m untuk menara Base Transceiver Station (BTS) Sistem Telekomunikasi Selular GSM atau yang dikenal dengan Menara Telkomsel Site ID : PAD 506 Site Name : Air Tawar Timur ;
3. Bahwa pada tanggal 30 September 2009 terjadi gempa yang mengakibatkan menara tersebut roboh dan menimpa bangunan milik Penggugat lainnya (bukan bangunan tempat yang disewakan untuk menara), serta bangunan rumah milik orang lain ;
4. Bahwa akibat rubuhnya menara dan menimpa bangunan milik Penggugat, bangunan menjadi miring ke tanah, dan untuk tidak membahayakan keselamatan warga dan perumahan disekitarnya, akhirnya bangunan tersebut harus dirubuhkan ;
5. Bahwa pihak Tergugat sebelum mendirikan bangunan menara BTS tersebut telah berjanji (berkomitmen) kepada Penggugat dan masyarakat sekitarnya bahwa apabila menara miliknya roboh dan menimpa bangunan lain disekitarnya, (radius 100 meter), maka Tergugat berkewajiban membangun kembali bangunan yang rusak tersebut ;



6. Bahwa berdasarkan janji tersebut ternyata setelah rubuhnya menara BTS milik Tergugat dan menimpa gedung milik Penggugat akibatnya gedung tersebut rubuh, Tergugat tidak melakukan pembangunan kembali atau ganti rugi terhadap bangunan milik Penggugat yang rubuh ditimpa menara BTS milik Tergugat ;
7. Bahwa antara Penggugat dengan tergugat dalam hal ini diwakili oleh bapak Ali Imran (GM Regional Sumbagteg) telah mengadakan pertemuan dan Ali Amran berjanji dalam suatu pembicaraan yang intens dan diputuskan oleh Ali Amran bahwa pihak tergugat akan mengganti kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp.1.800.000.000.- (satu milyar delapan ratus juta rupiah). Bahwa ternyata janji tersebut sampai sekarang tidak pernah ada realisasinya, Tergugat hanya memberikan ganti kerugian sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) yang tidak sebanding dengan besarnya kerugian yang diderita Penggugat, oleh karenanya ganti rugi tersebut ditolak oleh Penggugat ;
8. Bahwa Tergugat telah ingkar janji untuk mengganti rugi yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian akibat rubuhnya bangunan milik Penggugat ditimpa menara BTS milik Tergugat adalah sebesar Rp.6.000.000.000.- (enam milyar rupiah) dengan rincian rekapitulasi terlampir ;
9. Bahwa selain kerugian materi tersebut di atas, Penggugat tidak dapat melakukan aktifitas dagang, berupa penyewaan gedung pertahun sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah), sehingga total kerugian Penggugat adalah sebesar Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) ;
10. Bahwa Tergugat telah ingkar janji dan telah menunjukkan sikap arogan oleh karenanya untuk menjamin agar Tergugat dapat memenuhi kerugian yang dialami Penggugat, maka Penggugat mengajukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan kantor milik PT.Telekomunikasi Selular (Telkomsel) beralamat di Jalan Khatib Sulaiman No.51 Padang ;



11. Bahwa karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti bukti yang autentik, maka cukup alasan hukum bagi kami Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang melalui Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memberikan putusan serta merta (uitvoorbij voorrad) meski ada Verzet, banding atau Kasasi ;

Bahwa berdasarkan uraian Penggugat tersebut diatas, berkenanlah Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Padang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memanggil pihak-pihak yang berperkara agar hadir dalam persidangan dan selanjutnya mengambil putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada tergugat untuk segera memberikan ganti rugi dengan membangun kembali bangunan milik Penggugat yang runtuh akibat tertimpa menara BTS milik Tergugat yang runtuh ;

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat selaku pihak pemilik bangunan sebanyak 4 (empat) pintu berlantai 3 (tiga) dengan luas bangunan seluruhnya 1680 m² di atas tanah seluas 1450 m² terletak di JL. Prof. Hamka No. 44 Rt. 001 RW. 02 Kelurahan Air Tawar Barat (Ujung Karang) Kecamatan Padang Utara kota Padang berhak menerima ganti rugi karena bangunan milik Penggugat tersebut roboh ditimpa menara BTS milik Tergugat ;
3. Menyatakan tindakan dan perbuatan Tergugat yang tidak memberikan ganti rugi atau membangun kembali bangunan milik Penggugat yang ditimpa menara BTS milik Tergugat yang roboh dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;



4. Menghukum Tergugat untuk membangun kembali bangunan Penggugat yang roboh ditimpa menara BTS milik Tergugat atau membayar ganti rugi (kompensasi) berupa uang senilai bangunan yang ditimpa menara BTS milik Tergugat sebesar Rp.6.000.000.000.- (enam milyar rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat akibat tidak dapat beraktifitas dagang untuk menyewakan gedung kepada orang lain sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) ;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan kantor milik PT.Telekomunikasi Selular (Telkomsel) beralamat di Jalan Khatib Sulaiman No.51 Padang ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan setelah putusan berkekuatan hukum tetap ;
8. Menyatakan putusan dapat dijalankan secara serta merta (uit voorbaar bij voorrad) meski ada verzet, banding atau kasasi ;
9. Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara ini yang timbul ;

SUBSIDAIR :

Sekiranya Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, kedua belah pihak hadir datang kuasanya. Dan oleh Ketua telah diusahakan perdamaian dengan cara mediasi, untuk itu telah ditunjuk Sapta Diharja,SH, MHum. Sebagai Hakim Mediator. Usaha perdamaian dengan cara mediasi ternyata tidak tercapai oleh sebab itu pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan yang isinya dipertahankan oleh Penggugat. Tergugat atas gugatan tersebut telah mengajukan tangkisan dan jawabannya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :



Objek gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuure libellie) ;

Pada poin 3 posita gugatan Penggugat menyatakan bahwa sebagai akibat gempa tanggal 30 September 2009 menara milik Tergugat menjadi roboh dan menimpa bangunan milik Penggugat lainnya (bukan bangunan tempat yang disewakan untuk menara) serta rumah milik orang lain ;

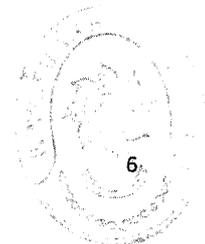
Bahwa dengan adanya anak kalimat dalam kurung yang memberi penegasan tentang bangunan yang tertimpa menara adalah “bukan bangunan tempat yang disewakan untuk menara” maka pemahamannya secara hukum adalah bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah bangunan lain yang juga milik Penggugat (akan tetapi bukan bangunan tempat berdirinya Tower milik Tergugat). Dalam konteks itulah posita gugatan penggugat menyatakan telah dirugikan sebesar Rp.6.000.000.000.- (enam milyar rupiah) selanjutnya minta dibangun kembali seperti semula ;

Namun pengertian yang demikian sangat bertentang dengan posita angka 1 dan petitum gugatan serta lampiran gugatan berupa rekapitulasi rencana anggaran biaya (RAB) pembangunan, dalam konteks ini ternyata yang dijadikan objek perkara adalah justru bangunan berlantai III tempat berdirinya menara milik Tergugat yang disewa dari Penggugat, bukan bangunan lain sebagaimana dimaksud dalam posita poin 3 diatas ;

Oleh sebab itu secara yuridis, telah terjadi pertentangan uraian gugatan mengenai objek perkara sehingga menjadi tidak jelas bangunan yang mana yang oleh Penggugat yang dijadikan sebagai objek perkara apakah bangunan Penggugat yang lain ataukah bangunan yang disewakan pada Tergugat (tempat berdirinya Tower tersebut). Karena itu objek perkara harus dipandang kabur ;

II. POKOK PERKARA :

1. Tergugat dengan ini menyatakan membantah seluruh gugatan Penggugat kecuali bagian tertentu yang dengan tegas dinyatakan diakui dalam naskah jawaban ini dan mohon kiranya hal hal yang termuat di dalam eksepsi diatas dianggap dimasukkan kembali pada bagian pokok perkara ;



2. Bahwa memang telah terjadi gempa besar pada tanggal 30 September 2009 dengan kekuatan 8,9 SR yang mengakibatkan banyak bangunan menjadi rubuh tidak saja bangunan bertingkat yang rubuh malah yang tidak bertingkat juga banyak yang rata dengan tanah, tidak saja bangunan yang dibebani dengan Tower Selular yang rusak berat, bangunan yang tidak dibebani Tower pun tidak sedikit jumlahnya yang runtuh. Namun sebaliknya tidak semua bangunan yang dibebani Tower justru runtuh tidak bersisa. Hal hal tersebut sudah menjadi pengetahuan umum (notoire feiten) yang sudah tidak perlu lagi pembuktian secara hukum ;
3. Bahwa tidak benar Tower milik Tergugat rubuh lalu menimpa bangunan Penggugat, karena sampai dengan pembongkaran bangunan yang dilakukan oleh Penggugat, ternyata Tower tersebut tidak pernah terlepas dari kedudukannya semula yaitu diatas atap beton bangunan Penggugat tersebut. Bahwa yang benar adalah oleh karena gempa datangnya selalu dari bawah/tanah maka jelas yang rubuh duluan adalah bangunan Penggugat. Rubuhnya bangunan itulah yang mengakibatkan rebahnya Tower dimaksud. Urutan kejadiannya adalah dimulai dari adanya gempa menguncang bangunan menyebabkan bangunan menjadi rubuh bagian bawahnya dan menyebabkan posisi bangunan menjadi miring sehingga tower ikut menjadi miring, atas keadaan yang demikian tower kehilangan kekuatan sehingga bengkok dan akhirnya rebah namun dengan kaki kaki yang masih tetap pada tempatnya. Jadi logikanya jangan dibalik seakan akan dimulai dari rebahnya tower kemudian mengakibatkan rubuhnya bangunan sebagaimana dilakukan Penggugat. Seandainya bangunan kuat menahan guncangan gempa dengan kekuatan 8,9 SR maka diyakini tower tidak akan rebah sebagaimana tower milik Tergugat yang lain yang juga berada diatas bangunan lain dalam Kota Padang yang ternyata masih berdiri kokok tetap pada tempatnya dari semenjak berdiri sebelum gempa hingga sekarang ;



Bahwa dengan demikian maka secara hukum dalil gugatan Penggugat yang menyatakan rubuhnya tower yang mengakibatkan rubuhnya bangunan sebagai dalil pokok dalam gugatan Penggugat harus dibuktikan secara ilmiah dengan melakukan penelitian secara seksama oleh lembaga resmi yang kredibel ;

4. Bahwa bagaimanapun urutan kejadiannya, yang pasti bahwa penyebab utama (causa prima) dari rubuhnya bangunan milik Penggugat serta tower milik Tergugat, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh Penggugat serta Tower milik Tergugat, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh Penggugat adalah karena gempa yang terjadi pada tanggal 30 september 2009. kejadian ini adalah diluar kekuasaan manusia (force majeure) ;
5. Bahwa sebelum mendirikan Tower ini, antara Penggugat selaku pemilik bangunan dengan Tergugat selaku penyewa bangunan telah diikat dengan suatu perjanjian yaitu : “Perjanjian sewa menyewa tempat/ruangan pada gedung untuk pemasangan dan penempatan base transceiver station sistim telekomunikasi selular GSM antara PT.Telekomunikasi Selular dengan Darmawan” Nomor PKS.124/10.05/No.02/I/2007 tanggal 19 Oktober 2006. perjanjian mana telah ditanda tangani dan berlaku sebagai undang undang bagi Penggugat maupun tergugat selaku pihak pihak yang membuatnya (vide pasal 1338 KUHPerdara) ;
6. Bahwa kejadian gempa bumi yang telah menimbulkan kerugian baik dipihak Penggugat maupun Tergugat telah ter-cover (telah tercakup) dengan sangat jelas di dalam pasal10 dalam naskah perjanjian tersebut yaitu mengenai Force Majeure yang berbunyi sebagai berikut :

10.1 Salah satu atau kedua pihak dalam Perjanjian ini tidak dapat dianggap sebagai melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan Perjanjian ini, apabila pihak atau pihak pihak tersebut mengalami hambatan yang disebabkan karena Force Majeure, sehingga pihak yang mengalami hambatan



Force Majeure harus dibebaskan dari pemenuhan kewajiban yang bertalian dan resiko yang terjadi menjadi risiko masing pihak ;

10.2 Yang dimaksudkan dengan Force Majeure dalam 10.1 adalah keadaan dalam ayat 10.1 adalah keadaan atau peristiwa yang meliputi tetapi tidak terbatas pada gempa bumi, tanah longsor, angin topan, petir, banjir besar, wabah penyakit, pemogokan masal, pemberontakan atau tindakan militer lainnya, perang, sabotase, huru hara, kebakaran dan sejenisnya ;

10.3 Kerugian yang diderita oleh salah satu pihak karena Force Majeure bukan merupakan resiko dan atau tanggung jawab pihak lainnya dan kedua belah pihak dengan ini melepaskan haknya untuk menuntut terhadap risiko atau akibat Force Majeure demikian ;

Berdasarkan ketentuan dalam perjanjian tersebut di atas maka secara hukum apapun dan berapapun jumlah kerugian yang diderita baik oleh pihak Penggugat maupun pihak Tergugat yang diakibatkan oleh peristiwa alam berupa gempa tanggal 30 September 2009 dimaksud adalah menjadi tanggungan masing masing pihak dan tidak dapat saling menuntut satu terhadap yang lainnya ;

Kalau pasal tersebut tidak dijadikan acuan oleh Penggugat maka seharusnya pihak Tergugat juga menuntut kerugian pada Penggugat atas kerugian karena tidak dapat dipergunakan Tower milik Tergugat yang seharusnya tetap berdiri di atas bangunan dimaksud selama sisa kontrak sewa sampai dengan tahun 2016. Bahwa secara hukum adalah menjadi kewajiban dari Penggugat untuk mendirikan bangunan tersebut seperti semula agar Tower tersebut dapat ditempatkan kembali seperti sebelumnya ;

7. Bahwa selain dari perjanjian tersebut diatas, Tergugat tidak pernah membuat perjanjian dengan pihak manapun, baik dengan Penggugat ataupun dengan pihak masyarakat sehubungan dengan pendirian Tower yang berada diatas bangunan milik Penggugat tersebut. Artinya Perjanjian diatas adalah satu satunya perjanjian



yang isinya sudah sangat jelas dan telah dipahami oleh kedua belah pihak sebelum ditanda tangani, karena itu tidak ada alasan lain yang dapat dipergunakan untuk menerobos ataupun untuk mencari celah agar isi perjanjian tersebut seakan akan dapat dianulir melalui jalur hukum. Oleh karena itu tuntutan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat, tidak memiliki dasar hukum sama sekali sehingga tidak ada kewajiban Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebagaimana dituntut oleh Penggugat di dalam gugatannya ;

8. Bahwa Tergugat tidak pernah berjanji kepada Penggugat untuk mengganti kerugian Penggugat sebesar Rp.1.800.000.000.- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut. Bahwa yang benar adalah pemberian uang santunan kepada warga pemilik bangunan yang menjadi korban gempa sekitar menara milik Tergugat sebesar Rp.50.000.000.- sebagai bentuk kepedulian sosial perusahaan buka sebagai kewajiban hukum seperti pemahaman Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat ;
9. Bahwa perkara ini bukan menyangkut hutang piutang dan tidak mungkin ada pula maksud Tergugat untuk menghilangkan, menjual ataupun menggadaikan gedung PT.Telkomsel yang terletak di JL.Khatib Sulaiman No.51 Padang (yang dimohonkan sita tersebut) selama perkara berlangsung, karena gedung itu berfungsi untuk operasional kantor dan pelayanan masyarakat) sehingga tidak masuk dalam kategori benda yang dapat disita sebagaimana dimaksud dalam pasal 261 R.Bg lebih dari pada itu sebagaimana dijelaskan di atas bahwa tidak ada dasar tuntutan terhadap Tergugat sehubungan Force Majeure, karena permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) tidak ada dasar untuk dikabulkan. Tidak ada logika hukumnya kalau Penggugat mau membebankan kerugian akibat gempa kepada pihak lain (yang nota bene juga) juga mengalami kerugian. Seakan akan Penggugat mau menolak apa yang ditakdirkan oleh Yang Maha Kuasa ;



Selain dari pada itu bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1 butir 10 Undang undang No.1 Tahun 2004 (Tentang Perbendaharaan Negara) bahwa gedung yang dimohonkan sita tersebut adalah barang milik negara. Selanjutnya berdasarkan pasal 50 Undang undang tersebut gedung ini adalah termasuk barang yang tidak boleh dilakukan penyitaan oleh siapapun ;

10. Bahwa sejauh ini tidak ada bukti otentik berkenaan dengan perjanjian dengan klausula yang menyatakan akan mengganti bangunan disekitar Tower milik Tergugat termasuk bangunan milik Penggugat yang rubuh sebagai akibat dari gempa atau sebab sebab lain (Force Majeure). Karena itu tuntutan agar perkara ini diputus uitvoerbaar bij voorraad adalah sangat tidak beralasan sama sekali ;

11. Bahwa tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak beralasan dan harus ditolak karena :

- Tuntutan provisional yang diajukan Penggugat identik dengan tuntutan pokok sehingga tidak dapat dibenarkan secara hukum, hal mana sesuai dengan yurisprudensi sbb ;

Putusan MA RI No.1070 K/Sip/1972 tgl. 7 Mei 1973 "Tuntutan provisionil yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima" ;

Putusan MA RI No.729 K/Sip/1976 tgl 5 Juli 1977 "Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak" ;

- Tindak ada alasan alasan yang bersifat mendesak untuk dapat dikabulkan ;

Bahwa berdasarkan uraian di atas kiranya gugatan Penggugat harus dipandang sangat lemah dan tidak memiliki landasan yang kuat secara hukum, oleh sebab itu Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang terhormat dapat mengambil keputusan nantinya dalam perkara ini yang isinya menyatakan :



- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

- Menghukum Penggugat untuk membayar segala ongkos perkara in casu ;

Menimbang, bahwa dipersidangan para pihak telah mengajukan Replik Penggugat dan duplik dari Tergugat yang isinya sebagaimana termuat dalam berita acara dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup berupa;

- Foto copy Rekapitulasi dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) tertanggal 30 Desember 2009 diberi tanda P. 1
- Foto copy surat pertemuan antara Penggugat dan Tergugat diberi tanda P. 2.
- Foto copy Berita Acara serah terima pembangunan kembali rumah warga akibat robohnya tower telkomsel akibat gempa 30 September 2009 kepada korban Darmawati, S.Sos, tertanggal 19 Mei 2010, diberi tanda P. 3.
- Foto copy Berita Acara serah terima pembangunan kembali rumah warga akibat robohnya tower telkomsel akibat gempa 30 September 2009 kepada Bakaruddin, tertanggal 19 Mei 2010, diberi tanda P. 4.
- Foto copy kajian Tekonsel menerangkan yang menerima ganti rugi dari ambruknya menara, diberi tanda P. 5.
- Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1, No.2 dan No. 3 Kelurahan Ujung Karang, atas nama Darmawan, diberi tanda P.6.
- Foto copy Izin Mendirikan Bangunan No. 205/DP3K/IMB/1995 tertanggal 20 Juni 1995, diberi tanda P.7.
- Foto copy Berita Acara serah terima Penggantian perangkat komputer akibat robohnya tower Telkomsel akibat gempa 30 september Site Tower Air Tawar Timur Padang, diberi tanda P. 8.



- Foto gambar kondisi bangunan Penggugat setelah robohnya menara Telkomsel, diberi tanda P.9 ;
- Fotocopy surat pernyataan PT.Telkomsel tertanggal 06 Oktober 2006, diberi tanda P.10 ;

Menimbang, bahwa selain surat bukti Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut yang didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah sebagai berikut:

Saksi 1 Penggugat Ansharullah.

- Bahwa setahu saksi penggugat telah menggugat ganti rugi terhadap PT. Telkomsel.
- Bahwa saksi bertempat tinggal di sebelah bangunan milik penggugat;
- Bahwa rumah saksi juga roboh karena tertimpa menara telkomsel yang roboh, dan untuk itu PT. Telkomsel telah mengganti rugi atas kerugian yang diderita saksi;
- Bahwa ada 3 rumah yang terkena menara yang runtuh, dan sudah mendapat ganti rugi;
- Bahwa seingat saksi sewaktu pendirian menara telkomsel pada tahun 2005, ada komitmen dari PT. Telkomsel yang isinya bila terjadi sesuatu akibat dari menara tersebut, maka PT. Telkomsel akan bertanggung jawab.
- Bahwa isi komitmen tersebut bila masyarakat menderita kerugian maka telkomsel akan melakukan ganti rugi;
- Bahwa ada PT. Telkomsel minta izin kepada masyarakat sebelum mendirikan menara tersebut;
- Bahwa saksi menderita kerugian karena peralatan elektronik saksi rusak dan telah diganti oleh PT.Telkomsel sebesar Rp. 20.000.000,-.
- Bahwa selain saksi ada juga tetangga mendapat ganti rugi dari telkomsel karena rumahnya rusak tertimpa menara yang roboh;
- Bahwa bangunan penggugat berupa ruko sebanyak empat pintu,



- Bahwabangunan Penggugat juga rubuh karena tertimpa menara Telkomsel yang membelah dari samping;
- Bahwa yang menyerahkan ganti rugi dari pihak telkomsel diserahkan oleh Syamsul Bahar dari PT.Putra Jaya Teknik sebagai vendor dari telkomsel;

Saksi 2 Penggugat Dra. Darmawati.

- Bahwa saksi bertempat tinggal disebelah bangunan milik Penggugat;
- Bahwa menara telkomsel roboh sehingga menimpa bangunan penggugat dan juga bangunan saksi yang berakibat rumah saksi menjadi rusak juga bangunan penggugat;
- Bahwa pihak telkomsel telah memberikan ganti rugi kepada saksi sebesar Rp. 225.000.000,- untuk biaya memperbaiki rumah saksi;
- Bahwa telkomsel mendirikan menara 5 tahun lalu, sewaktu akan didirikan tower saksi sudah berada disana ;
- Bahwa saat menara akan didirikan yang datang minta persetujuan adalah Penggugat pada kakak saksi ;
- Bahwa saksi tidak membaca tentang persetujuan pendirian tower, karena menanda tanda tangani persetujuan adalah kakak saksi ;
- Bahwa saksi dapat ganti rugi sebesar Rp.225.000.000.- dari vendor dari Telkomsel;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menangkis gugatan Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup sebagai berikut:

- Foto copy Berita Acara kesepakatan pemberian sumbangan dan atau santunan antara PT. Telekomunikasi Selular (telkomsel) dengan Darmawati tertanggal 7 Juli 2010, diberi tanda T. I.
- Foto copy Berita Acara kesepakatan pemberian sumbangan dan atau santunan antara PT. Telekomunikasi Selular (Telkomsel) dengan Bakaruddin tertanggal 7 Juli 2010, diberi tanda T. II.



- Foto copy Berita Acara kesepakatan pemberian sumbangan dan atau santunan antara PT. Telkomsel dengan Anasrullah tertanggal 7 Juli 2010, diberi tanda T. III.
- Foto copy Berita Acara Negoisasi perolehan Site tertanggal 23 September 2006, diberi tanda T. IV.
- Foto copy penerimaan pemberitahuan (sosialisasi pembangunan TBS Telkomsel) tertanggal september 2006, diberi tanda T. V.
- Foto copy Berita Acara Kesepakatan tertanggal 23 September 2006 No. 111/PC.01/ND.2/III/2007, diberi tanda T.VI;
- Foto copy sewa menyewa tempat ruangan pada gedung untuk pemasangan dan penempatan BTS GSM antara PT. Telkomsel dengan Darmawan. Diberi tanda T. VII (tidak ada asli) ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah sebagai berikut:

Saksi ke 1 Tergugat Rio Manuel Darante:

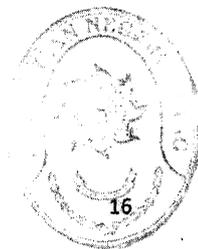
- Bahwa pada Tanggal 4 Oktober 2009 saksi diberitahu bahwa menara Telkomsel roboh, dan saksi kemudian datang ke Padang untuk melakukan pemeriksaan;
- Bahwa setelah sampai di Padang bangunan sudah rata dengan tanah;
- Bahwa saksi mendapat perintah pada tanggal 2 Oktober 2010 tugasnya melakukan peneitian atas kerusakan diakibat gempa baik kerugian berupa aset Telkomsel maupun kerugian yang diderita oleh masyarakat akibat tertimpa menara BTS telkomsel;
- Bahwa setelah diadakan penelitian disimpulkan bahwa kerusakan diakibatkan oleh gempa bumi oleh karenanya itu semuanya adalah diluar tanggungan asuransi;
- Bahwa sewaktu dibangunnya tower BTS Telkomsel Air Tawar ada persetujuan warga, tapi masalah komitmen saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi juga tahu rumah saksi Darmawati juga roboh tertimpa menara tower juga bangunan milik Penggugat;



- Bahwa saksi tidak ada melakukan pemeriksaan terhadap bangunan milik penggugat karena sewaktu saksi datang bangunan sudah rata dengan tanah;
- Bahwa pihak asuransi hanya mengganti terhadap aset milik Telkomsel tidak termasuk kerugian masyarakat akibat robohnya menara;

Saksi ke 2 Tergugat Syamsul Bahar:

- Bahwa saksi adalah mitrakerja dari Telkomsel. Salah satu tugas saksi adalah menangani komplain warga ;
- Bahwa saksi kenal dengan Darmawati, Ansyarullah dan Bakarudin sewaktu menyelesaikan komplain mereka;
- Bahwa rumah darmawati rusak tertimpa menara BTS Telkomsel dan saksi membantu memperbaikinya dan ganti rugi yang diberikan kepada Darmawati adalah sebesar Rp. 225.000.000,- sedangkan untuk Ansyarullah sebesar Rp. 25.000.000,- begitupula rumah Bakarudin tapi saksi lupa berapa nilai ganti ruginya. Bahwa ganti tersebut adalah memakai uang saksi kemudian saksi minta gantinya kepada Telkomsel;
- Bahwa untuk bantuan kepada Penggugat saksi tidak tahu karena itu diluar tugas saksi;
- Bahwa penggantian tersebut bukan ganti rugi tetapi adalah berupa santunan dari PT.Telkomsel, tetapi santunan itu hanya diberikan kepada pihak yang tertimpa menara BTS yang roboh sebagai tanda kepedulian Telkomsel;
- Bahwa tugas saksi mengurus seluruh seluruh tower dikota Padang semuanya berjumlah 75 tower. Dan tower yang berat adalah tower di Singgalang, bukan tower di Air Tawar;
- Bahwa ganti rugi juga diberikan kepada masyarakat yang terkena tower Telkomsel termasuk bangunan tempat berdirinya menara yang roboh kena gempa di daerah Ampang juga diberi bantuan oleh Telkomsel;



- Bahwa untuk dibangunnya sebuah tower di suatu daerah itu tergantung perjanjiannya dengan pihak Telkomsel dengan pihak kedua, bila terjadi sesuatu hal yang disebabkan menara BTS menjadi tanggung jawab telkomsel;
- Bahwa meminta persetujuan masyarakat tentu ada syarat yang diminta masyarakat yang diakibatkan adanya tower BTS;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan dan selanjutnya tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara perkara ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan Provisi yang pada pokoknya agar Tergugat segera memberikan ganti rugi dengan membangun kembali bangunan milik Penggugat yang runtuh akibat tertimpa menara BTS milik Tergugat yang runtuh ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis tujuan dari gugatan Provisi adalah untuk menghentikan tindakan Tergugat seperti melakukan pengrusakan, pembangunan dan lain lain bukan menyangkut pokok perkara oleh karenanya gugatan Provisi tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi, untuk itu Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa eksepsi tergugat pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Objek gugatan penggugat tidak jelas (Obscuure Libellie);

- Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah bangunan lain yang juga milik penggugat (bukan bangunan tempat berdirinya tower milik tergugat), dalam



hubungan tersebut posita gugatan penggugat menyatakan telah dirugikan sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah). Namun hal tersebut bertentangan dengan posita angka 1 da petitum gugatan serta lampiran gugatan berupa rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang ternyata dijadikan objek perkara justeru bangunan berlantai III tempat berdirinya menara milik Tergugat yang disewa dari Penggugat, bukanlah bangunan lain sebagaimana dimaksud dalam posita poin 3. Oleh karenanya secara juridis telah terjadi pertentangan uraian gugatan mengenai objek perkara sehingga tidak jelas bangunan mana yang oleh penggugat yang dijadikan objek perkara, apakah bangunan penggugat yang lain ataukah bangunan yang disewakan pada tergugat.

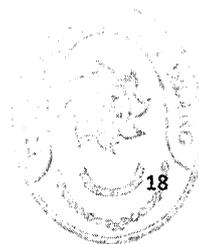
Menimbang, bahwa setelah majelis memperhatikan eksepsi tergugat bukanlah eksepsi absolut menyangkut kewenangan mengadili pengadilan negeri tetapi yang menjadi eksepsi adalah menyangkut objek perkara;

Menimbang, bahwa walaupun eksepsi tersebut menyangkut perbedaan objek perkara dalam hubungan dengan perkara aquo ternyata bangunan penggugat rubuh secara keseluruhan yang berjumlah 4 pintu tersebut bangunan tempat berdirinya tower tergugat, oleh karenanya untuk membuktikan hal tersebut majelis berpendapat eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara. Untuk itu eksepsi Tergugat haruslah ditolak seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa dalil-dalil penggugat sebagaimana tersebut diatas begitu pula bantahan tergugat sebagai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil penggugat dibantah maka ia penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, untuk itu Penggugat mengajukan bukti surat berupa P.1 sampai dengan P. 10 dan 2 orang saksi yakni saksi 1. Ansyarullah, 2. Dra. Darmawati ;



Menimbang, bahwa untuk menangkis dalil penggugat, tergugat mengajukan bukti T.1 sampai dengan T. VII dan 2 (dua) orang saksi yakni saksi Rio Darante dan saksi Syamsul Bahar;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Penggugat bahwa Tergugat (PT. Telkomsel) ada menyewa sebagian bangunan bagian atas milik Penggugat seluas 4m x 8m sebagai tempat tapak menara Base Tranceiver Station (BTS) Sistem Telekomunikasi Selular GSM yang dikenal dengan nama Menara Telkomsel Site ID : PAD 506, Site Name Air Tawar milik tergugat dan hal ini diakui oleh Tergugat oleh karenanya fakta ini tidak perlu dibuktikan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T. VII berupa perjanjian antara Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat mengenai penyewaan ruangan/tempat untuk penempatan Base Transceiver Station sistem Telekomunikasi Selular GSM menunjukkan telah ada kesepakatan bahwa penggugat sebagai pemilik tempat seluas 32 m2 disewa oleh Tergugat untuk tempat menara BTS;

Menimbang, bahwa bila dihubungkan antara bukti T. VII tersebut dengan surat bukti T. IV dan T. V didapat fakta bahwa benar Tower BTS Tekonsel tersebut dibangun pada Tahun 2006. Bahwa sebelum dilaksanakannya pembangunan sesuai dengan ketentuan haruslah mendapat persetujuan dari masyarakat dan berdasarkan bukti T. V persetujuan tersebut telah didapat.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat yakni saksi Ansyarullah menerangkan bahwa pihak telkomsel untuk mendapatkan izin dari warga mendatangi dirinya dan berkomitmen bila ada sesuatu hal yang menimpa warga yang disebabkan oleh menara telakonsel maka pihak Telkomsel akan mengganti rugi. Begitu pula dengan keterangan penggugat lainnya yakni saksi Darmawati menerangkan bahwa sewaktu akan mendirikan menara, pihak Telkomsel ada mengeluarkan komitmennya bahwa bila terjadi sesuatu yang merugikan masyarakat pihak Telkomsel akan bertanggung jawab atas kerugian yang diderita masyarakat;



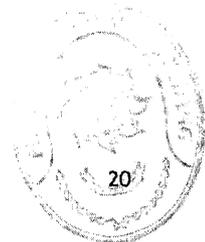
Menimbang, bahwa saksi Penggugat Ansyarullah dan saksi Darmawati menerangkan bahwa gedung milik Penggugat berlantai 3 (tiga) dan memiliki 4 (empat) pintu dan posisi menara terletak di atas gedung disebelah utara dan rumah saksi-saksi berada diarah selatan. Dan ketika gempa tanggal 30 September 2009 menara Telkomsel roboh kearah Selatan sehingga menimpa gedung milik penggugat lainnya diarah selatan dan juga menimpa rumah milik saksi.

Menimbang, bahwa akibat rubuhnya menara Telkomsel mengakibatkan rusaknya bangunan milik Penggugat dan juga rumah milik saksi-saksi. Bahwa pihak Telkomsel telah memenuhi komitmen terhadap para korban dan telah memberikan ganti rugi kepada saksi Ansyarullah karena yang rusak adalah peralatan komputer ia mendapat ganti rugi sebesar Rp. 20.000.0000,- (dua puluh juta rupiah) sedangkan Darmawati yang rusak rumahnya ia mendapatkan ganti rugi sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), sedangkan Penggugat tidak mendapat ganti rugi dan hanya ditawari ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan penggugat menolak ganti rugi tersebut karena tidak sepadan dengan kerugian yang ia derita;

Menimbang, bahwa Tergugat (Telkomsel) mendalilkan bahwa ia adalah juga korban akibat terjadinya gempa 30 September 2009 dan oleh karenanya tidak ada kewajiban bagi dirinya untuk mengganti rugi kepada korban lain. Dan pemberian yang tergugat berikan kepada saksi-saksi juga kepada korban lainnya adalah bersifat santunan belaka bukan ganti rugi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas bahwa permasalahan perkara aquo adalah apakah Tergugat telah melakukan perbuatan Wan Prestasi (cidera janji) sebagaimana yang didalilkan oleh Peggugat karena tergugat tidak memenuhi komitmennya untuk mengganti rugi ataukah Tergugat adalah juga sebagai korban dari akibat gempa 30 September 2009 sehingga ia harus dibebaskan dari segala tanggung jawab;

Menimbang, bahwa dalam teorinya wan prestasi atau cidera janji memiliki unsur yang berbeda dengan melawan hukum ;



Menimbang, bahwa wan prestasi memiliki perbedaan dengan perbuatan melawan hukum. Dalam hal seseorang melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian mewajibkan orang tersebut mengganti rugi (kompensasi). Sedangkan wanprestasi didasari suatu perjanjian maupun perjanjian yang timbul karena undang-undang, pelanggaran terhadap kesepakatan tersebut mewajibkan kepada orang tersebut untuk memenuhi kewajibannya;

Menimbang, bahwa dalam hal pembangunan tower menara Base Transceiver Station GSM oleh PT. Telkomsel akan menimbulkan dampak bagi masyarakat sekitar bangunan menara, oleh karena diperlukan izin mengenai dampak lingkungan juga izin dari masyarakat sekitarnya. Dan berdasarkan surat tertanggal 6 Oktober 2006 tentang surat pernyataan dari tergugat yang menerangkan bahwa bila terjadi kerobohan pada tower maka pihak tergugat (PT. Telkomsel) akan mengganti rugi dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Ansyarullah dan Darmawati adanya keterkaitan sehingga didapat fakta bahwa benar adanya komitmen dari pihak tergugat (PT. Telkomsel) kepada masyarakat untuk mendapatkan izin berdirinya menara Telkomsel tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut adalah timbulnya tanggung jawab mutlak dari Tergugat, oleh karenanya sudah menjadi kewajiban Tergugat untuk memenuhi kewajibannya untuk memberi ganti rugi, karenanya sudah diprediksi bahwa saat menara BTS dapat menimbulkan dampak yang baik berupa radiasi maupun dampak rubuh yang diakibatkan oleh gempa, angin badai, maupun petir. Untuk itu Tergugat tidak dapat mengelak dengan mendalilkan bahwa ianya adalah korban dari musibah, dan tidak mempunyai tanggung jawab untuk memberi ganti rugi;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat yang menyatakan bahwa tidak ada ganti rugi yang diberikan kepada korban tertimpa menara yang ada hanyalah santunan atau sumbangan (bukti surat T.1, T.2 dan T.3) dan juga keterangan saksi Tergugat yakni Rio Darante dan Syamsul Bahri menerangkan bukan ganti rugi tapi santunan atau sumbangan;



Menimbang, bahwa keterangan tersebut haruslah ditolak karena pengertian sumbangan adalah adanya hubungan pemberian dari seseorang kepada orang lain dan diantara keduanya tidak ada hubungan hukum sedangkan ganti rugi ada hubungan hukum yang mendasari adanya ganti rugi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P. 3 tentang Berita Acara serah terima pembangunan rumah Darmawati yang dibangun oleh pihak pertama vendor Syamsul Bahar, P. 4 tentang Berita Acara serah terima pembangunan rumah Bakarudin yang dibangun oleh pihak pertama vendor Syamsul bahar, P.5 tentang Berita Acara serah terima pembangunan rumah Bakarudin yang dibangun oleh pihak pertama vendor Syamsul Bahar. Begitu pula keterangan saksi dari Tergugat yakni Syamsul Bahar sebagai vendor dari Tergugat (PT.Telkomsel) menerangkan bahwa Tergugat (PT. Telkomsel) telah melakukan ganti rugi kepada korban terkena menara BTS Telkomsel yang rubuh bukan saja korban BTS di Air Tawar tetapi juga korban menara BTS di Ampang pemilik gedung tempat berdirinya menara. Membuktikan bahwa korban mendapatkan ganti rugi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi ternyata Penggugat belum mendapatkan ganti rugi dari tergugat (PT. Telkomsel) dan berdasarkan bukti surat P.5 berupa usulan pemberian santunan, nama Penggugat adalah salah satu dari korban yang disebabkan runtuhnya menara akan tetapi Penggugat tidak mendapatkan ganti rugi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.2 membuktikan telah adanya pertemuan antara Sdr.Ali Amran (GM Telkomsel Regional Sumbagteng) dengan Penggugat (Sdr.H.Darmawan Kasim) hasil pertemuan tersebut Tergugat Telkomsel menyetujui ganti rugi yang dapat dipenuhi Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp.1.800.000.000.- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) akan tetapi pihak Tergugat (Telkomsel) sampai saat ini tidak ada memenuhi kesepakatan pertemuan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan komitmen yang dijanjikan kepada masyarakat oleh Tergugat ternyata janji tersebut tidak dilakukan kepada Penggugat. Oleh karenanya



Tergugat (PT.Telkomsel) dinyatakan melakukan wan prestasi (cidera janji) dan untuk itu Tergugat harus membayar ganti rugi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap poin 4 dari petitum Penggugat dimana Penggugat menuntut ganti rugi sebesar sebesar 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) senilai bangunan yang runtuh sebagaimana Bukti P.1 Rencana Anggaran Biaya (RAB) majelis berpendapat tuntutan tersebut tidak dapat dikabulkan karena resiko kerugian tersebut tidak dapat secara keseluruhan ditanggung oleh Tergugat sendiri.

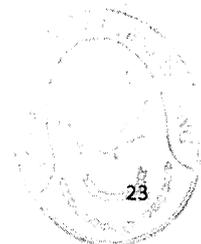
Menimbang, bahwa Majelis berpendapat ganti rugi yang harus dibayar Tergugat yang sesuai dengan rasa keadilan adalah sebagaimana hasil pertemuan (Minutes Of Meeting) tertanggal 12 Mei 2010 (bukti P. 2) dimana Sdr. Ali Imran (General Manager Telkomsel Regional Sumatera Bagian Tengah) dengan Penggugat telah mencapai kesepakatan dimana ganti rugi yang dapat dipenuhi oleh Tergugat (PT. Telkomsel) adalah sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), akan tetapi kesepakatan tersebut tidak ada tindak lanjutnya oleh pihak PT. Telkomsel sampai saat ini oleh karenanya pihak Tergugat diberi denda 5 % sehingga total ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 5 haruslah ditolak karena kerusakan bukan disebabkan oleh suatu perbuatan terdakwa tetapi disebabkan oleh faktor alam,oleh karenanya tuntutan karena tidak dapat beraktifitas tidaklah dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 6 tentang sita jaminan haruslah ditolak karena pengadilan belum melakukan penyitaan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 7 majelis tidak sependapat dengan besarnya denda keterlambatan, untuk itu denda yang akan ditetapkan adalah sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 8 karena syarat untuk putusan serta merta tidak terpenuhi maka petitum poin ini haruslah ditolak;



Menimbang, oleh karena pihak Tergugat (PT. Telkomsel) berada dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum membayar ongkos perkara yang timbul sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisional dari Penggugat seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAMPOKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Penggugat selaku pihak pemilik bangunan sebanyak 4 (empat) pintu berlantai 3 (tiga) dengan luas bangunan seluruhnya 1.680 m2 diatas tanah seluas 1.450 m2 terletak di Jl. Prof. Hamka No. 44 Rt.001/Rw. 02 Kelurahan Air Tawar Barat (Ujung Karang) Kecamatan Padang Utara Kota Padang. Berhak menerima ganti rugi karena bangunan milik Penggugat tersebut roboh ditimpa menara BTS milik Tergugat;
- Menyatakan tindakan dan perbuatan Tergugat yang tidak memberikan ganti rugi atau membangun kembali bangunan milik Penggugat yang ditimpa menara BTS milik Tergugat yang roboh dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wan prestasi);
- Menghukum Tergugat untuk membangun kembali bangunan Penggugat yang roboh ditimpa menara BTS milik Tergugat atau membayar ganti rugi (kompensasi) berupa uang senilai Rp. 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah);



- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari keterlambatan setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara yang timbul sebesar Rp.336.000,- (tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, Tanggal 13 Juni 2011 oleh JON EFFREDDI, SH.MH sebagai Hakim Ketua Majelis, KAMIJON, SH dan ZULKIFLI, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 21 Juni 2011 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dihadiri Hakim Anggota, dibantu oleh Indra, SH. Dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat .

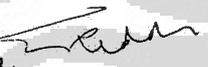
HAKIM ANGGOTA,


KAMIJON,SH

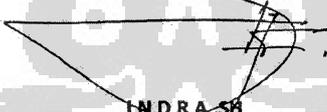

ZULKIFLI,SH.MH



HAKIM KETUA MAJELIS,


JON EFFREDDI,SH.MH

PANITERA PENGGANTI


INDRA,SH

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya Panggilan	Rp. 295.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Biaya Materai	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 336.000,-



Untuk fotocopy yang sah sesuai dengan aslinya
diberikan kepada dan atas permintaan kuasa
Tergugat, pada hari Kamis tanggal 30 Juni 2011,
oleh :

WAKIL PANITERA PENGADILAN NEGERI PADANG

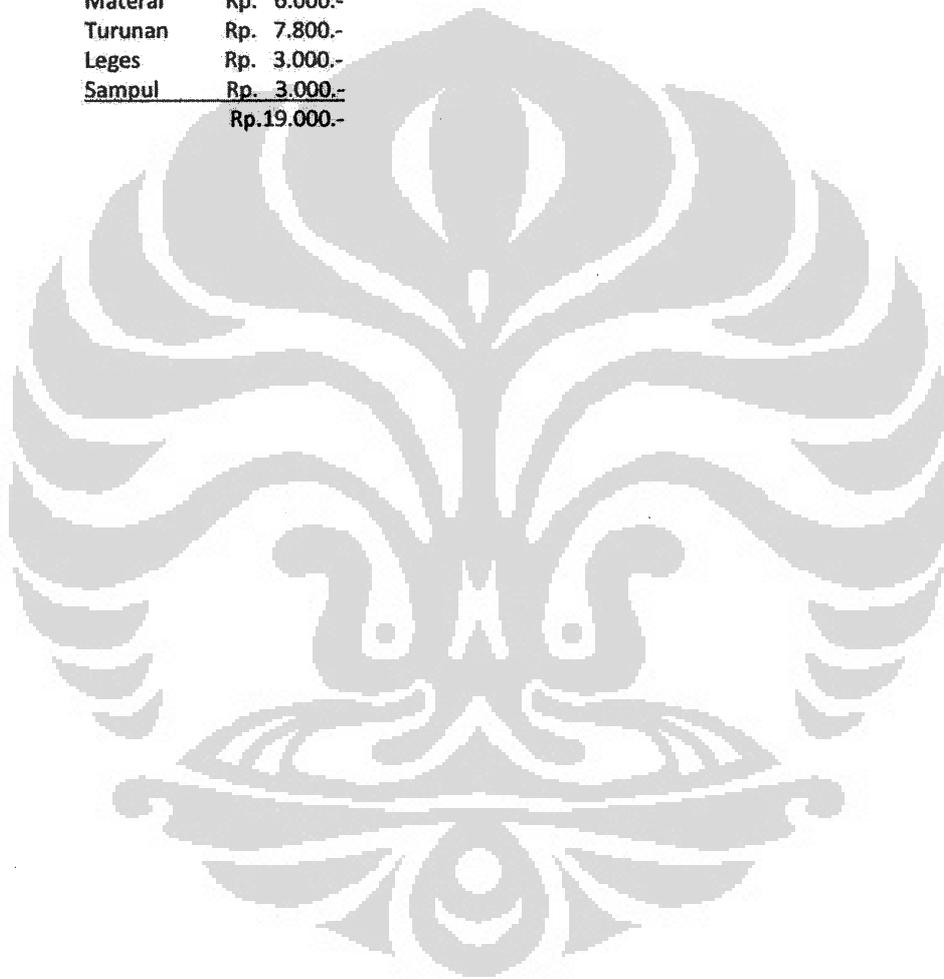


Tan Syam

TANWIMAN SYAM,SH
Nip.040040729.-

Biaya – biaya :

Materai	Rp. 6.000.-
Turunan	Rp. 7.800.-
Leges	Rp. 3.000.-
<u>Sampul</u>	<u>Rp. 3.000.-</u>
	Rp.19.000.-



**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN
BASE TRANSCIEVER STATION
SISTEM TELEKOMUNIKASI SELULAR GSM**



SITE ID : PAD 506
SITE NAME : AIR TAWAR TIMUR



CV. AKSARA INDAH

Telkomsel Tinem Project
2006

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TEMPAT/ RUANGAN PADA GEDUNG
UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN
BASE TRANSCIEVER STATION
SISTEM TELEKOMUNIKASI SELULAR GSM
ANTARA
PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR
DENGAN
DARMAWAN**

NOMOR : PKS. 04 / LS. 05 / NO. 07 / I / 2007

Perjanjian ini dibuat pada hari ini, Kamis, tanggal Sembilan Belas, bulan Oktober, tahun dua ribu enam (19 /10/2006), oleh dan antara :

- I. Darmawan, Kartu Tanda Penduduk nomor 1371041005560001 bertempat tinggal di Jl. Prof. Dr. Hamka no.216 RT002/ RW002 Kelurahan Air Tawar Timur, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat dalam pembuatan hukum ini telah mendapat persetujuan dari istri saya nama Hj. Zurlinda, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 1371046303570001, bertempat tinggal yang sama, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Persetujuan bawah tangan bermaterai cukup tertanggal 30 September 2006 selanjutnya disebut "Pemilik Gedung " dan;
- II. PT. Telekomunikasi Selular, didirikan berdasarkan Akta Notaris Ny. Poerbaningsih, SH Nomor 181 tanggal 26 Mei 1995 sebagaimana diubah terakhir dengan akta No.21 tanggal 11 April 2005 yang dibuat dihadapan Nyonya Djumini Setyoadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,Notaris di Jakarta, berkedudukan di Jakarta, Wisman Mulia Lt. M-19, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 42, Jakarta 12710, berdasarkan Keputusan Direksi Nomor 047/LG.11/PD-00/VIII/2005 tanggal 15 Agustus 2005, dalam pembuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **TEH HUE MING** jabatan **GM RAE & IMPLEMENTATION WEST**, selanjutnya disebut "Penyewa ".

Para pihak sebelumnya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. bahwa Penyewa adalah operator jasa telekomunikasi selular dengan lisensi nasional di Indonesia.
- b. bahwa dalam rangka perluasan jaringan Telekomunikasi Selular ("Telkomset"), Penyewa membutuhkan Tempat /Ruangan pada Gedung untuk pemasangan dan penempatan Base Transciever Station ("BTS") secara lengkap miliknya pada tempat ("Tempat / Ruangan pada Gedung)tertentu pada Gedung yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh Pemilik Gedung.
- c. bahwa Pemilik Gedung pada prinsipnya bersedia untuk memenuhi kebutuhan Penyewa dimaksud huruf b.

PKS

1

to,


- d. bahwa kedua belah pihak telah mengadakan kesepakatan awal yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan No. BAK. _____ tanggal 23 September 2006 (selanjutnya disebut "Berita Acara") sebagaimana direkatkan pada Perjanjian ini sebagai Lampiran I.

Oleh karena itu Pemilik Gedung dan Penyewa sepakat untuk saling mengikatkan satu terhadap lainnya ke dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tempat / Ruangan pada Gedung Untuk Penempatan Base Transceiver Station di Gedung yang berlokasi di Jl. Prof, Hamka no.44 RT001/ RW 02 Kelurahan Air Tawar Barat (Ujung Karang), Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian") dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

PASAL 1 LINGKUP PERJANJIAN

- 1.1 Pemilik Gedung dengan ini sepakat untuk menyewakan Tempat atau Ruangan pada Gedung miliknya, seluas 32m² (Tiga Puluh Dua Meter Persegi) dengan menyediakan akses jalan sampai ke lokasi di roof top kepada Penyewa sebagaimana Penyewa sepakat untuk menyewa Tempat atau Ruangan pada Gedung yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemilik Gedung untuk penempatan Base Transceiver Station (BTS) milik Penyewa.
- 1.2 Kondisi Gedung :
- | | |
|-----------------------------|--|
| ■ Ukuran Tempat yang disewa | : 4m x 8m + Akses Jalan |
| ■ Status Gedung | : Hak Guna Bangunan |
| ■ Dokumen Gedung | : Sertipikat no.1 Kelurahan Ujung Karang |

PASAL 2 PENYEDIAAN LISTRIK

- 2.1 Pemilik Gedung sepakat untuk menyediakan pasokan listrik PLN yang dilengkapi dengan KWH Meter dengan daya dan spesifikasi yang diminta yang akan dibiayai oleh Penyewa.
- 2.2 Apabila Pemilik Gedung tidak dapat memenuhi pasokan listrik dimaksud ayat 1 , Penyewa berhak untuk meminta pasokan listrik langsung dari PLN dan/ atau menyediakan genset milik penyewa sebagaimana Pemilik Gedung harus mengijinkan pemasangan langsung demikian, dengan ketentuan seluruh biaya yang timbul/terjadi menjadi tanggungan Penyewa.

(w)

PASAL 3 JANGKA WAKTU SEWA

- 3.1 Jangka waktu sewa berdasarkan Perjanjian ini adalah selama 10 (Sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal 23 September 2006 sampai dengan 22 September 2016, meskipun perjanjian ini ditandatangani sebelum atau sesudahnya dengan syarat setelah jangka waktu tersebut, Perjanjian ini dapat diperpanjang atas persetujuan kedua belah pihak.
- 3.2 Dalam hal perpanjangan sewa, maka 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, Penyewa wajib memberitahukan keinginannya untuk memperpanjang Perjanjian ini kepada Pemilik Gedung dan atas diterimanya surat dimaksud Pemilik Gedung wajib untuk memberikan jawaban paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum berakhirnya masa Perjanjian sewa dengan disertai ketentuan dan syarat-syarat yang diajukan.
- 3.3 Tiap-tiap tahun dimaksud Perjanjian ini adalah selama 12 bulan, setiap 1 (satu) bulan terdiri atas jumlah penuh hari kalender dari bulan yang bersangkutan. Selanjutnya yang dimaksud dengan 1 (satu) hari adalah 24 (duapuluh empat) jam.
- 3.4 Dalam hal Pemilik Gedung tidak bersedia memperpanjang masa sewa, maka Penyewa diberikan waktu sekurang-kurangnya 60 (enam puluh) hari kerja, terhitung sejak tanggal surat jawaban Pemilik Gedung diterima Penyewa untuk memindahkan perangkat Base Transceiver Station (BTS) dimaksud atas beban dan biaya Penyewa.

PASAL 4 HARGA SEWA

- 4.1 Harga Sewa Tempat atau Ruangan pada Gedung berdasarkan Perjanjian ini total adalah sebesar Rp.111.111.111,1 (Seratus Sebelas Juta Seratus Sebelas Ribu Seratus Sebelas Koma Satu Rupiah) untuk masa sewa selama 10 (Sepuluh) tahun.
- 4.2 Harga tersebut adalah bersifat tetap dan tidak berubah sampai dengan berakhirnya masa Perjanjian, dan setelah itu harga sewa dimungkinkan untuk ditinjau berdasarkan kesepakatan bersama.
- 4.3 Harga sewa dimaksud ayat 4.1. tidak termasuk biaya pemakaian listrik.
- 4.4 Harga sewa dimaksud ayat 4.1. termasuk Pajak Penghasilan ("PPH").



PASAL 5 CARA PEMBAYARAN

- 5.1 Terhadap harga sewa dimaksud Pasal 4.1, Penyewa wajib membayar Harga Sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal 4 Perjanjian ini.
- 5.2 Terhadap biaya pemakaian listrik dimaksud ayat (3) Pasal 4 dibayar langsung oleh Penyewa ke loket PLN
- 5.3 Untuk pelaksanaannya, Pemilik Gedung wajib mengirimkan:
 - a. invoice/kuitansi (asli)
 - b. Faktur Pajak standar (apabila mempunyai NPWP)
 - c. Copy Perjanjian ini (Copy) Kepada Telkomsel
- 5.4 Atas Pengajuan tagihan tersebut, pembayaran akan dilaksanakan sesuai dengan aturan mengenai jadwal pembayaran yang berlaku di Telkomsel.

PASAL 6 PAJAK-PAJAK

Pemilik Gedung bertanggung jawab terhadap pajak-pajak dan atau pembebanan lainnya sehubungan dengan Gedung dari Pemerintah termasuk Pajak Penghasilan ("PPH") , Penyewa bertanggung jawab terhadap Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") yang timbul akibat Perjanjian ini, bila ada.

PASAL 7 KEWAJIBAN PARA PIHAK

Selain kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, pihak Pemilik Gedung mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut :

- a. Menjamin tersedianya tempat untuk penempatan peralatan Base Transceiver Station milik Penyewa dengan posisi tempat tersebut memenuhi secara teknis.
- b. Menjamin tidak adanya keberatan warga sekitarnya.
- c. Mengizinkan karyawan atau pihak yang berhubungan dengan pihak Penyewa untuk memasuki Tempat/ Ruangan pada Gedung dan melaksanakan pekerjaannya dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku di lingkungan Pemilik Gedung;
- d. Apabila terjadi kerusakan terhadap perangkat Penyewa, Pemilik Gedung harus memberikan ijin khusus kepada karyawan atau pihak yang berhubungan dengan Penyewa untuk melakukan perbaikan peralatan di luar jam kerja yang telah ditentukan;



- e. Pemilik Gedung menjamin lancar dan amannya pekerjaan pihak Penyewa;
 - f. Pemilik Gedung menjamin bahwa selama berlangsungnya masa perjanjian ini bahwa penyewa memperoleh akses jalan selama 24 jam perhari menuju objek sewa.
 - g. Apabila Pemilik Gedung bermaksud melakukan perbaikan, renovasi atau pembongkaran terhadap Gedung dan tindakan mana sepatutnya diduga akan mempengaruhi peralatan Penyewa, maka Pemilik Gedung wajib memberitahukan kepada Penyewa selambat-lambatnya 4 (empat) bulan sebelumnya. Apabila renovasi, perbaikan atau pembongkaran tersebut mengharuskan dan menyebabkan perangkat Penyewa dipindahkan, maka Pemilik Gedung wajib mengusahakan tempat atau ruangan lain dalam lingkungan gedung sebagai pengganti dan biaya pemindahan tersebut ditanggung Pemilik Gedung.
- 7.2 Selain diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, pihak Penyewa mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut :
- a. memperbaiki kerusakan Tempat/ Ruangan pada Gedung yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaian pihak Penyewa pada saat berlangsungnya pekerjaan pembangunan;
 - b. membayar biaya atau harga sewa berdasarkan Perjanjian ini;
 - c. tidak menggunakan Tempat / Ruangan pada Gedung untuk keperluan lain selain yang diatur dalam Perjanjian ini;
 - d. tidak diperbolehkan menyimpan atau membawa benda atau barang yang bersifat membahayakan seperti senjata api, amunisi, mesiu dan lain sejenisnya;
 - e. mengembalikan Tempat / Ruangan pada Gedung dengan baik kepada Pemilik Gedung pada saat berakhirnya Perjanjian sewa menyewa antara kedua pihak, dengan ketentuan Penyewa tidak wajib merestorasi Tempat / Ruangan pada Gedung seperti keadaan semula.
 - f. menjamin keamanan konstruksi peralatan milik Penyewa yang dipasang pada lokasi Pemilik Gedung, dengan demikian Penyewa bertanggung jawab atas kerusakan dan atau kerugian yang diakibatkan buruknya konstruksi peralatan tersebut baik terhadap Pemilik Gedung maupun pihak ketiga lainnya.



PASAL 8 JAMINAN HUKUM

- 8.1 Pemilik Gedung dengan ini menjamin bahwa pihaknya adalah pemilik sah dari dan satu-satunya pihak yang berhak atas Gedung di mana Tempat terletak dan telah mendapatkan seluruh perijinan yang diperlukan termasuk untuk menyewakannya berdasarkan Perjanjian ini dan dengan demikian tindakan hukum Pemilik Gedung berdasarkan Perjanjian ini adalah sah menurut hukum.
- 8.2 Pihak Pemilik Gedung juga menjamin bahwa Tempat atau Ruangan pada Gedung di mana Tempat terletak, yang disewa berdasarkan Perjanjian ini :
- tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga;
 - tidak dikenakan suatu sita ;
 - Telah mendapatkan seluruh ijin dan atau persetujuan dari pihak manapun yang diperlukan untuk menyewakan Tempat berdasarkan Perjanjian ini sehingga Perjanjian ini adalah sah dan mengikat.
- 8.3 Apabila seluruh pernyataan dan atau jaminan dimaksud ayat 8.1 dan 8.2 tidak benar, baik seluruhnya atau sebagian, maka Penyewa berhak untuk membatalkan Perjanjian ini dan Pemilik Gedung dengan ini bersedia untuk mengembalikan seketika seluruh harga yang telah dibayar oleh Penyewa.
- 8.4 Apabila setiap saat selama masa Perjanjian ini penguasaan dan/atau kepemilikan Gedung yang menjadi obyek Perjanjian ini beralih ke pihak manapun dan dengan cara apapun, maka sebelum dilaksanakannya transaksi pengalihan hak tersebut Pemilik Gedung wajib memberitahukan kepada Penyewa dan pihak yang akan menerima alih penguasaan dan/atau pemilikan tersebut (selanjutnya disebut "Penerus") untuk menghormati hak-hak Penyewa dan mengikatkan diri terhadap ketentuan dan syarat Perjanjian ini.

PASAL 9 JAMINAN ATAS PENGGUNAAN TEMPAT/ RUANGAN PADA GEDUNG

- 9.1 Pemilik Gedung menjamin bahwa Penyewa dapat mempergunakan Tempat/Ruangan pada Gedung objek Perjanjian ini, sesuai dengan maksud dari Perjanjian ini yaitu untuk penempatan peralatan Base Transceiver Station ("BTS") milik Penyewa;
- 9.2 Apabila setelah diadakannya Perjanjian ini terdapat pernyataan keberatan dari warga sekitar Gedung, yang mengakibatkan Penyewa tidak dapat mempergunakan Tempat / Ruangan pada Gedung sebagaimana yang disebutkan dalam ayat 9.1, maka Pemilik Gedung harus melakukan usaha terbaik untuk membantu Penyewa dalam menyelesaikan keberatan warga tersebut.



PASAL 10 FORCE MAJEURE

- 10.1 Salah satu atau kedua pihak dalam Perjanjian ini tidak dapat dianggap sebagai melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan Perjanjian ini, apabila pihak atau pihak-pihak tersebut mengalami hambatan yang disebabkan karena Force Majeure, sehingga pihak yang mengalami hambatan Force Majeure harus dibebaskan dari pemenuhan kewajiban yang bertalian dan risiko yang terjadi menjadi risiko masing-masing pihak.
- 10.2 Yang dimaksudkan dengan Force Majeure dalam ayat 10.1 adalah keadaan atau peristiwa yang meliputi tetapi tidak terbatas pada gempa bumi, Gedung longsor, angin tofan, petir, banjir besar, wabah penyakit, pemogokan massal, pemberontakan atau tindakan militer lainnya, perang, sabotase, huru-hara, kebakaran dan sejenisnya.
- 10.3 Kerugian yang diderita oleh salah satu pihak karena Force Majeure bukan merupakan risiko dan atau tanggung jawab pihak lainnya dan kedua belah pihak dengan ini melepaskan haknya untuk menuntut terhadap risiko atau akibat Force Majeure demikian.
- 10.4 Perjanjian ini dapat diakhiri oleh salah satu pihak dari Perjanjian ini apabila Force Majeure terjadi atau berlangsung lebih dari 6 (enam) bulan.

PASAL 11 KORESPONDENSI DAN PEMBERITAHUAN

Setiap korespondensi dan pemberitahuan dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini harus dilakukan secara tertulis dan dialamatkan kepada alamat di bawah ini.

Pemilik Gedung:

Darmawan
Jl. Prof. Dr. Hamka no.216 RT002/ RW002
Kel. Air Tawar Timar
Kecamatan Padang Utara
Kota Padang
Propinsi Sumatera Barat

Penyewa:

PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR
Div. RAE & Implementation West
WISMA MULIA Lt. M-19
Jl. Jend. Gatot Subroto No. 42
Jakarta12710
Telp (021) 5240811
Fax (021) 52906109
Up. GM RAE & Implementation West



PASAL 12 AMANDEMEN

- 12.1 Selama masa berlakunya masa Perjanjian, Perjanjian ini tidak dapat diubah oleh salah satu pihak tanpa persetujuan tertulis dari pihak lainnya.
- 12.2 Apabila masih terdapat hal-hal yang diperlukan sebagai pelaksanaan Perjanjian ini tetapi belum diatur dalam pasal-pasal Perjanjian ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk menuangkannya ke dalam suatu addendum terhadap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

PASAL 13 PENGAKHIRAN

- 13.1 Perjanjian ini tidak dapat diakhiri oleh salah satu pihak kecuali terdapat kesalahan, kelalaian dan atau pelanggaran terhadap ketentuan Perjanjian ini.
- 13.2 Apabila terjadi pengakhiran yang disebabkan oleh kesalahan, kelalaian dan atau pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat 13.1, kedua belah pihak sepakat mengesampingkan keberlakuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga pengakhiran Perjanjian akan berlaku efektif paling lambat 30 (tiga puluh hari) setelah diterimanya pemberitahuan tertulis dari para pihak yang terikat dalam Perjanjian ini.

PASAL 14 KETERPISAHAN

Apabila selama berlakunya Perjanjian ini terdapat pasal yang menjadi tidak sah karena hukum, tidak dapat dilaksanakan atau bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya dimengerti dan disetujui oleh para pihak bahwa pasal yang tidak sah, tidak dapat dilaksanakan atau pasal yang bertentangan dengan ketentuan perundangan tersebut tidak mengakibatkan berakhirnya Perjanjian ini dan karenanya pasal-pasal yang lain masih tetap berlaku dan mengikat para pihak.

PASAL 15 PERTENTANGAN KEPENTINGAN

- 15.1 **Pertentangan Kepentingan.** Para Pihak sepakat bahwa pihak yang melakukan penandatanganan Perjanjian atau Pemilik dari Pemilik Gedung itu bukan (i) anggota Dewan Direksi atau anggota Dewan Komisaris Telkomsel (ii) karyawan/wati Telkomsel (iii) saudara, suami, istri, ipar dari karyawan/wati, Direktur, Komisaris Telkomsel atau keadaan lain yang dapat menimbulkan pertentangan kepentingan.



15.2 **Pemutusan Sepihak akibat Pertentangan Kepentingan.** Jika dikemudian hari diketahui bahwa Pemilik Gedung memiliki pertentangan kepentingan, maka Pemilik Gedung diwajibkan untuk mengungkapkannya kepada Telkomsel dan Telkomsel mempunyai hak sepenuhnya untuk memutuskan Perjanjian secara sepihak apabila transaksi tersebut dipandang tidak wajar dan tidak ada kewajiban bagi Telkomsel untuk memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun sehubungan dengan pemutusan tersebut. Atas pemutusan Perjanjian tersebut, Para Pihak sepakat untuk mengenyampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHP

PASAL 16 PENYELESAIAN SENGKETA

Apabila di kemudian hari terjadi ketidak sepakatan terhadap penafsiran dan atau pelaksanaan Perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah. Apabila musyawarah dimaksud tidak mencapai kata sepakat, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui tempat kedudukan Pengadilan Negeri setempat.

PASAL 17 LAIN-LAIN

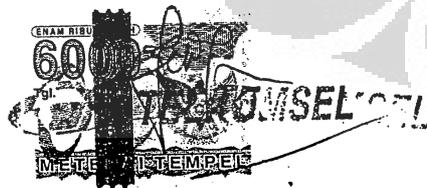
Perjanjian ini memiliki lampiran-lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, yang terdiri atas :

- Lampiran I : Berita Acara Kesepakatan Nomor. _____
- Lampiran II : nama, Alamat, No. NPWP.
- Lampiran III : Denah Tempat atau Ruangan.

Demikian Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) ASLI, masing-masing untuk Penyewa dan Pemilik Gedung, keduanya mempunyai bunyi yang sama serta mempunyai kekuatan hukum yang sama, setelah ditandatangani oleh wakil-wakil sah kedua belah pihak pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada bagian awal Perjanjian ini.

Penyewa
PT. Telekomunikasi Selular

Pemilik Gedung

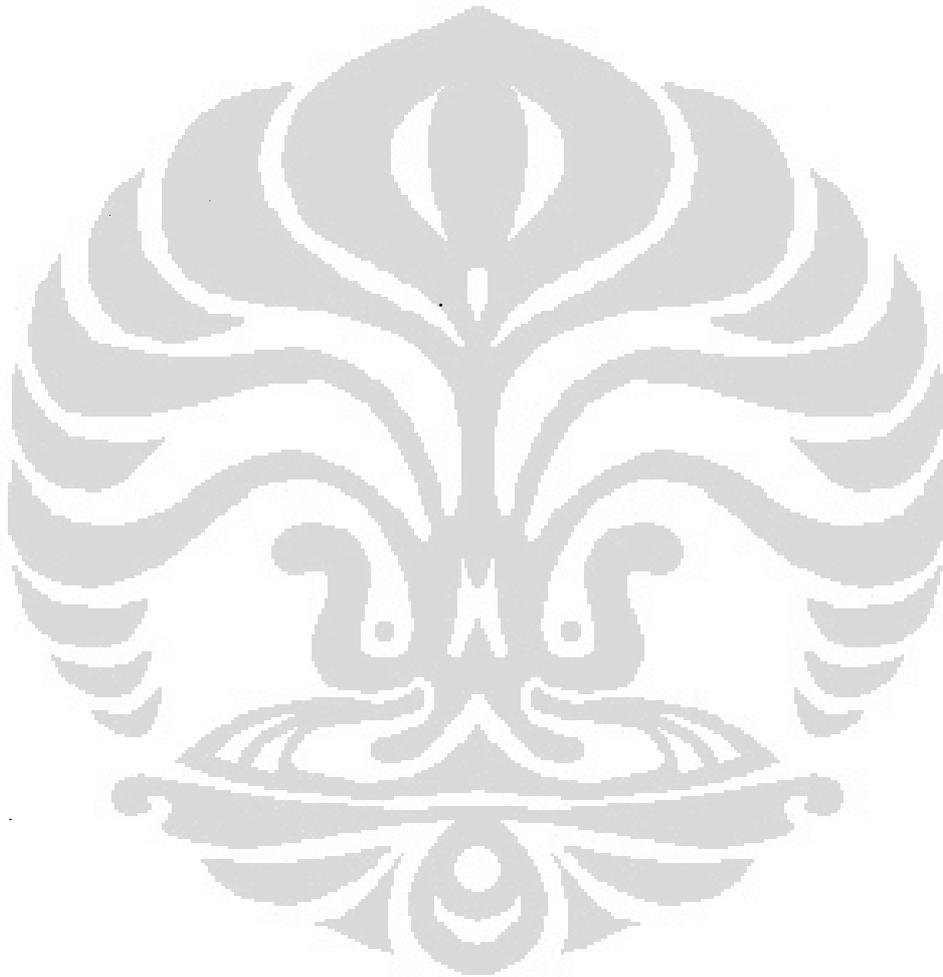


TEH HUE MING
GM RAE & Impl. West

DARMAWAN

LAMPIRAN II : Nama, Alamat, No. NPWP Pembeli BKP/Penerima JKP

Nama : **PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR (TELKOMSEL)**
Alamat : **Wisma Mulia**
Jl. Jend. Gatot Subroto No. 42
Jakarta 12710
N.P.W.P : **01.718.327.8-091.000**



MINUTES OF MEETING		
Field Operations LEGAL	MOM Writer Radian Pamungkas	
Date 12 Mei 2010	From - to (hrs.) 10.30 - Selesai	Location R. Sigma Lt 16
Participants		
Name	Department / Location	
1. M Syawal	Kantor Hukum M Syawal	
2.	Kantor Hukum M Syawal	
3. Dharmawan	Klien Kantor Hukum M Syawal	
4. Dirgantara Putra	Litigation Team PT Telkomsel	
5. Ditya Nugraha	Litigation Team PT Telkomsel	
Agenda of Meeting Pembahasan mengenai Permohonan ganti Kerugian terkait Warga Korban Gempa Padang		

No	Topik
1.	<p>Pada awal pertemuan Pihak Bapak Darmawan terlebih dahulu menyampaikan bahwa ruko tempat dimana beliau melakukan usaha rusak berat akibat ditimpa tower PT Telkomsel yang berada di Roof Top toko tersebut saat gempa bumi tanggal 30 September 2009.</p> <p>Bahwa pasca gempa telah terjadi beberapa kali negosiasi antara Bapak Darmawan dengan PT Telkomsel dalam hal ini diwakili oleh Bapak Ali Imran (GM NO regional Sumbagteng) dan Bapak Ali Imran menyampaikan secara lisan bahwa sesuai dengan perhitungan Telekomindo pihak Bapak Darmawan diberikan ganti rugi atau santunan sebesar Rp. 1,6 Milyar dan setelah pembicaraan yang intens bapak Ali Imran menyampaikan [ermintaan bapak Darmawan dapat dipenuhi sebesar Rp. 1,8 Milyar dari permintaan ganti kerugian sebesar Rp. 6 Milyar..</p> <p>Dalam rapat-rapat sebelumnya kami (Bapak Darmawan) selalu diberi kepastian bahwa pihak Bapak Darmawan pasti diberikan ganti rugi.</p>
2.	<p>Bahwa posisi Telkomsel dalam hal ini juga selaku korban dari gempa bumi yang terjadi dimana cukup banyak infrastruktur milik Telkomsel yang rusak dan tidak dapat digunakan.</p> <p>Bahwa berdasarkan hubungan hukum yang ada dengan Bapak Dharmawan adalah selaku penyewa yang beritikad baik dimana di dalam perjanjian terdapat klausul mengenai forcé majeure yang membebaskan para pihak untuk tidak melakukan tuntutan apabila terjadi gempa.</p> <p>Bahwa management telah meminta pendapat dari legal mengenai hal tersebut, apakah Telkomsel memiliki kewajiban untuk melakukan ganti kerugian atas peristiwa yang menimpa warga sekitar site. Sesuai dengan ketentuan perjanjian dengan pihak Bapak Dharmawan Telkomsel dalam hal ini tidak dapat menyampaikan ganti kerugian atas peristiwa tersebut.</p>

3.	<p>Bahwa Pihak Kuasa Hukum menyampaikan pertemuan ini adalah bukan merupakan pembicaraan mengenai legal formal akan tetapi meminta Telkomsel untuk memberikan kebijakan dan kebijaksanaan sebagai tindak lanjut atas pembicaraan dengan pihak Telkomsel Padang sebelumnya.</p> <p>Bahwa pihak kuasa hukum meminta kepastian waktu atas keputusan dari management Telkomsel terkait santunan atau bantuan yang pernah dijanjikan atau mungkin bahkan tidak ada santunan yang akan diberikan.</p>
4.	<p>Bahwa Telkomsel akan menyampaikan permasalahan dan hasil pembicaraan ini ke Management untuk selanjutnya hasil dari pembicaraan dan keputusan management akan di sampaikan melalui Surat resmi maupun via telepon kepada pihak Kuasa Hukum Bapak M Syawal.</p>

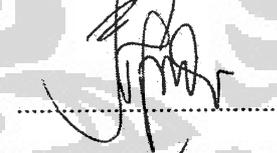
Demikian Minutes of Meeting ini dibuat pada hari dan tempat sebagaimana tersebut pada MoM ini.

Jakarta, 12 Mei 2010

1. M Syawal



2. FAPINALDI



3. Dharmawan



4. Dirgantara Putra



5. Ditya Nugraha



formalitas → ga ngaruh. [▽] bukti menegakkan rasa aman

SURAT PERNYATAAN

Sehubungan dengan adanya pembangunan Mini Tower 25 meter dan BTS untuk pemasangan Antena GSM-TELKOMSEL di lokasi...

JL. PROF. HAMKA NO. 44 RT001 RW02
KELURAHAN AIR TAWAR BARAT, KECAMATAN PADANG UTARA
KOTAMADYA PADANG, PROPINSI SUMATERA BARAT

Dengan ini PT. TELKOMSEL melalui Kepala Kantor di atas menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa infrastruktur telekomunikasi yang dibangun dan tidak akan robuh sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
2. Output power dari antena BTS GSM telekomunikasi yang dibangun 20 Watt sehingga tidak akan menimbulkan gangguan bagi masyarakat.
3. Frekuensi GSM Telekomunikasi berada pada 900 Mhz yang tidak akan mengganggu frekuensi TV / Radio.

Seluruh perangkat yang kami instalasi telah dirancang oleh ahli. Apabila terjadi kerobohan infrastruktur yang diakibatkan oleh tenaga manusia termasuk mahluk hidup, mengganggu frekuensi 900 Mhz yang berdampak lainnya akan radius 25 meter dari lokasi tower yang di instalasi, maka PT. TELKOMSEL bersedia menanggung biaya ganti rugi sesuai dengan ketentuan nilai jaminan asuransi yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan kesadaran penuh dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pekanbaru, 08 Oktober 2006
PT. TELKOMSEL

6000

METU...

KASNO TAMBA
Manager BBS Sumbang & Ridar

6000

KOMUNIKASI SELULAR