

**IMPLIKASI YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS
PERJANJIAN KERJASAMA PEMBIAYAAN DIKAITKAN
ADANYA JAMINAN ATAS NAMA PIHAK KETIGA**

TESIS



Oleh :

CAHYADHI ARIF

NIM : 21302000018

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021/2022**

**IMPLIKASI YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS
PERJANJIAN KERJASAMA PEMBIAYAAN DIKAITKAN
ADANYA JAMINAN ATAS NAMA PIHAK KETIGA**

TESIS

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



Oleh :

CAHYADHI ARIF

NIM : 21302000018

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021/2022**

**IMPLIKASI YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS
PERJANJIAN KERJASAMA PEMBIAYAAN DIKAITKAN
ADANYA JAMINAN ATAS NAMA PIHAK KETIGA**

Oleh :

CAHYADHI ARIF

NIM : 21302000018

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal,



Dr. Hj. ARYANI WITASARI, S.H., M.Hum.

NIDN: 0615106602

Mengetahui,

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. H. JAWADE HAFIDZ., S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

**IMPLIKASI YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS
PERJANJIAN KERJASAMA PEMBIAYAAN DIKAITKAN
ADANYA JAMINAN ATAS NAMA PIHAK KETIGA**

Oleh :

CAHYADHI ARIF

NIM : 21302000018

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 28 Juli 2022
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Dr. H. JAWADE HAFIDZ., S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

Anggota

Dr. Hj. ARYANI WITASARI, S.H., M.Hum.

NIDN: 0615106602

Anggota

Dr. DAHNIARTI HASANA. S.H., M.Kn.

NIDK: 8954100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. H. JAWADE HAFIDZ., S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **CAHYADHI ARIF**

NIM : 21302000018

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“IMPLIKASI YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KERJASAMA PEMBIAYAAN DIKAITKAN ADANYA JAMINAN ATAS NAMA PIHAK KETIGA”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, 28 Juli 2022

Yang membuat pernyataan



CAHYADHI ARIF

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : CAHYADHI ARIF
NIM : 21302000018
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/Tesis dengan judul: **“IMPLIKASI YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KERJASAMA PEMBIAYAAN DIKAITKAN ADANYA JAMINAN ATAS NAMA PIHAK KETIGA”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 28 Juli 2022

Yang menyatakan,



CAHYADHI ARIF

ABSTRAK

IMPLIKASI YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KERJASAMA PEMBIAYAAN DIKAITKAN ADANYA JAMINAN ATAS NAMA PIHAK KETIGA

Perjanjian atau kontrak berkembang pesat saat ini sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerjasama bisnis antar pelaku bisnis. Bahkan dalam praktek bisnis telah berkembang pemahaman bahwa kerjasama bisnis harus dilakukan secara tertulis. Kontrak atau perjanjian tertulis adalah dasar bagi para pelaku bisnis para pihak untuk melakukan suatu penuntutan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dalam suatu kontrak atau perjanjian. Adapun permasalahan ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian yang membawa kerugian baik materil maupun immateril kepada pihak lainnya, terlebih apabila terdapat suatu jaminan dalam suatu perjanjian dan jaminan itu milik dan atas nama pihak ketiga atau pihak lain, sehingga pihak yang dirugikan kesulitan memiliki jaminan tersebut sebagai pengganti atas kerugiannya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah pendekatan yuridis sosiologis dan spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian data dengan data yang lengkap dan detail, beserta data dari studi lapangan.

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa perjanjian kerjasama pembiayaan pembangunan kavling perumahan di daerah Kabupaten Bandung secara di bawah tangan sangat beresiko tinggi, namun dapat benar-benar mengikat para pihak dan memiliki kepastian hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terkait adanya jaminan atas nama pihak ketiga dalam suatu perjanjian yang tidak ikut mengikatkan dirinya, sekalipun ada akta kuasa untuk menjual yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dari atas nama pemilik jaminan kepada penerima modal sama sekali tidak memiliki kekuatan atau nilai apapun. Penyelesaian permasalahan apabila salah satu pihak wanprestasi dan pihak yang lainnya dirugikan dapat diselesaikan baik secara non litigasi (diluar pengadilan) atau litigasi (didalam pengadilan) untuk mendapatkan kepastian hukum, namun dalam penyelesaian tersebut diperlukan waktu yang cukup panjang hingga mendapatkan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Kata kunci : *Perjanjian, Pembiayaan, Jaminan, Pihak Ketiga, Wanprestasi.*

ABSTRACT

JURISDICTIONAL IMPLICATIONS OF BREAKING ON THE FINANCING COOPERATION AGREEMENT RELATED TO GUARANTEE ON BEHALF OF THIRD PARTIES

Agreements or contracts are growing rapidly nowadays as a logical consequence of the development of business cooperation between business people. Even in business practice there has been a growing understanding that business cooperation must be done in writing. A written contract or agreement is the basis for the business actors of the parties to carry out a prosecution if one of the parties does not carry out what has been agreed in a contract or agreement. The problem is when one of the parties does not carry out the obligations as agreed in the agreement which brings material and immaterial losses to the other party, especially if there is a guarantee in an agreement and the guarantee belongs to and on behalf of a third party or other party, so that the party who is harmed difficulty having such collateral in lieu of the loss.

The research method used in the preparation of this thesis is a sociological juridical approach and the specifications of this research are descriptive analysis, namely to describe the results of data research with complete and detailed data, along with data from field studies.

Based on the results of the study, that the cooperation agreement for financing the construction of housing lots in the Bandung Regency area under the hand is very high risk, but can truly bind the parties and has legal certainty if it fulfills the requirements as stipulated in the Civil Code. Regarding the existence of a guarantee on behalf of a third party in an agreement that does not bind itself, even though there is a deed of power to sell made by an authorized official on behalf of the owner of the guarantee to the recipient of capital, it does not have any power or value at all. Settlement of problems if one party defaults and the other party is harmed can be resolved either non-litigation (outside the court) or litigation (in court) to obtain legal certainty, but in the settlement it takes quite a long time to get a court decision that has permanent legal force.

Keywords : *Agreement, Financing, Guarantee, Third Party, Default.*

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“IMPLIKASI YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KERJASAMA PEMBIAYAAN DIKAITKAN ADANYA JAMINAN ATAS NAMA PIHAK KETIGA”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

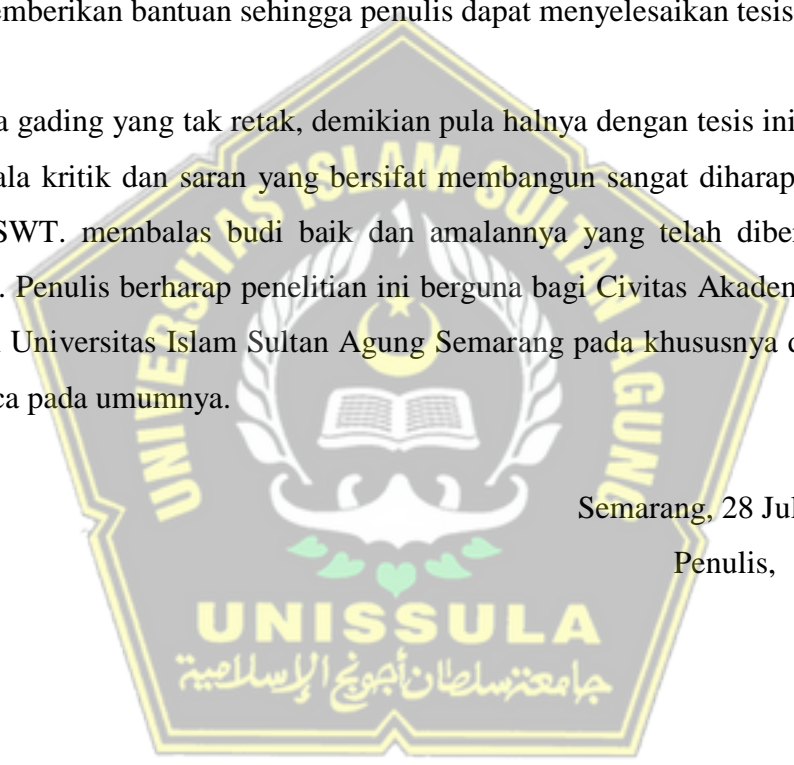
1. Bapak Prof. Dr. H. GUNARTO, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. BAMBANG TRI BAWONO, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. JAWADE HAFIDZ, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Ibu Dr. Hj. ARYANI WITASARI, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;

6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
7. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Agung Semarang, atas bantuannya selama ini;
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 28 Juli 2022

Penulis,



CAHYADHI ARIF

DAFTAR ISI

SAMPUL	
JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori	14
G. Metode Penelitian	17
H. Sistematika Penulisan	22

BAB II	TINJAUAN PUSTAKA	24
	A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	24
	1. Pengertian Wanprestasi	24
	2. Dasar Hukum Wanprestasi	29
	3. Hal-Hal Yang Termasuk Wanprestasi	34
	4. Upaya Penyelesaian Wanprestasi	38
	B. Tinjauan Umum Tentang Akta Kuasa Menjual	47
	1. Pengertian Akta	47
	2. Pengertian Kuasa Menjual	49
	3. Pihak-Pihak Dalam Kuasa Menjual	52
	4. Pihak Yang Berwenang Membuat Akta Kuasa Menjual	55
	C. Tinjauan Wanprestasi Berdasarkan Hukum Islam	59
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	65
	A. Implikasi Yuridis Perbuatan Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Dikaitkan Adanya Jaminan Atas Nama Pihak Ketiga	65
	1. Kasus Posisi Perihal Wanprestasi Dalam Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan Di Kabupaten Bandung	65
	2. Penerapan Teori Kepastian Hukum Dalam Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan Di Kabupaten Bandung	70

3. Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Dikaitkan Adanya Jaminan Atas Nama Pihak Ketiga	78
B. Upaya Penyelesaian Perbuatan Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Dikaitkan Adanya Jaminan Atas Nama Pihak Ketiga	82
1. Penerapan Teori Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Modal Selaku Korban Atas Perbuatan Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Penerima Modal	82
2. Upaya Penyelesaian Pemberi Modal Selaku Tergugat Terhadap Penerima Modal Selaku Penggugat di Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA	87
C. Contoh Akta Perjanjian Kerjasama Notaril	118
BAB IV SIMPULAN DAN SARAN	126
A. Simpulan	126
B. Saran	128
DAFTAR PUSTAKA	129

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada hakikatnya manusia merupakan makhluk yang memiliki peran dalam kehidupan sosial dan sebagai makhluk sosial manusia melakukan banyak kegiatan, berinteraksi dengan sesama manusia dan lingkungannya, tidak semua kegiatan manusia dapat dilakukan sendiri, karena setiap manusia akan membutuhkan bantuan manusia yang lain dan saling tolong menolong sesama manusia. Dalam interaksi sosial tersebut timbulah suatu hubungan antara pihak yang dapat menghasilkan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang untuk melakukan suatu hal. Hal yang demikian ini dapat berupa kebebasan untuk berbuat sesuatu, untuk memberikan sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu.

Indonesia adalah negara hukum yang tercantum didalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang mana didalam setiap kehidupan masyarakatnya diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk tercapainya ketertiban dan kemakmuran bersama. Mochtar Kusumaatmadja, memberikan definisi hukum sebagai keseluruhan asas dan kaidah yang mengatur kehidupan manusia

dalam masyarakat, termasuk lembaga dan proses dalam mewujudkan berlakunya kaedah itu dalam kenyataan masyarakat.¹

Kehidupan masyarakat sosial akan melahirkan berbagai bentuk perbuatan hukum, masyarakat merupakan wadah atau tempat bagi berlakunya suatu hukum. Hukum ada karena keberadaan masyarakat dan keberadaan masyarakat akan diikuti dengan keberadaan norma-norma atau nilai-nilai hukum yang hidup didalam masyarakat.² Dalam dunia bisnis terjadinya kontrak yang dibuat secara tertulis (di bawah tangan) adalah karena adanya *offer* (penawaran) dan *acceptance* (penerimaan), untuk memastikan proses *offer* dan *acceptance* ini supaya tidak menimbulkan masalah dimasa yang akan datang, maka perlu diperhatikan pihak yang memberikan penawaran dan yang menerima penawaran memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melakukan hal tersebut.

Perjanjian atau kontrak berkembang pesat saat ini sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerjasama bisnis antar pelaku bisnis. Banyak kerjasama bisnis dilakukan oleh pelaku bisnis dalam bentuk kontrak atau perjanjian tertulis. Bahkan dalam praktek bisnis telah berkembang pemahaman bahwa kerjasama bisnis harus dilakukan secara tertulis. Kontrak atau perjanjian tertulis adalah dasar bagi para pelaku bisnis para pihak untuk

¹ Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, hal. vii.

² Handoko, Widhi, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafia Media, Yogyakarta, hal. 48.

melakukan suatu penuntutan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dalam suatu kontrak atau perjanjian.³

Dilihat dari sudut pandang hukum, perbuatan manusia dapat digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu perbuatan hukum dan perbuatan bukan hukum. Suatu perbuatan adalah perbuatan hukum, bilamana perbuatan tersebut menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum yang timbul tersebut memang merupakan tujuan atau dikehendaki oleh orang/pihak yang berbuat.

Melalui perbuatan hukum seseorang dapat menyelenggarakan urusan-urusan/kepentingannya dan dari sekian perbuatan-perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh seseorang, mengadakan perjanjian merupakan perbuatan hukum yang paling populer dan sering dilakukan seseorang dalam menyelenggarakan urusannya. Hampir tidak ada hak dan kewajiban yang dapat diperoleh seseorang melalui perjanjian, tentunya dengan ketentuan, pihak siapa yang diajak untuk mengadakan perjanjian harus menyetujuinya. Dengan perkataan lain, untuk meletakkan hak dan kewajiban dalam perjanjian dibutuhkan kesepakatan antara pihak didalamnya, yang dalam hukum dikenal dengan istilah konsensus.⁴

Perjanjian atau kontrak merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang mengikatkan diri berdasarkan kesepakatan untuk

³ Muhammad Syaifudin, 2012, *Hukum Kontrak*, CV Mandar Maju, Bandung, hal. 1.

⁴ Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama*, FH UII Press, Yogyakarta, hal. 90.

menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum itu berupa hak dan kewajiban secara timbal balik antara para pihak.⁵

Kontrak atau perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang lazimnya dinyatakan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. *“Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;*
3. *Suatu hal tertentu; dan*
4. *Suatu sebab yang halal.”*

Pada hakikatnya hukum itu memberikan perlindungan atas hak-hak setiap orang secara wajar dan menetapkan kewajibannya, memberikan batasan-batasan atas hak dan kewajiban agar tidak mengganggu atau merugikan pihak lain terkait dengan hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perbuatan hukum, serta memberikan keadilan bagi setiap orang dalam berusaha untuk memenuhi kehidupan. Dalam dinamika masyarakat terkadang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut subyek hukum tidak dapat melakukannya secara sendiri. Dengan kondisi ini kemudian muncul lembaga perwakilan atau kuasa.

⁵ Muhammad Noor, Juni 2015, Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Membuat Kontrak, Mazahib, Jurnal Pemikiran Hukum Islam, Vol. XIV, No. 1, hal. 90.

Perjanjian Pemberian Kuasa (*latsgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*. Mandatum berasal dari kata *Manus* dan *datum*, *manus* berarti tangan, sedangkan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada awalnya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma, baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran, tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.⁶ Pemberian kuasa secara sosiologis, merupakan lembaga yang terbentuk didalam kehidupan kemasyarakatan, yang kemudian dituangkan dalam peraturan yang disahkan negara atau dalam undang-undang dan sampai saat ini tumbuh sebagai suatu kebiasaan yang ada dalam masyarakat sebagai perwakilan dalam perbuatan hukum maupun bukan perbuatan hukum.

Pemberian Kuasa diatur dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

“Pemberian Kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Pemberian kuasa dalam pembahasan ini akan membahas pemberian kuasa untuk menjual tanah dan bangunan yang dituangkan dalam akta notaris yang kemudian dijaminan oleh penerima kuasa kepada pihak lain, dalam hal ini yaitu kepada pihak pemberi modal dalam sebuah perjanjian kerjasama pembiayaan pembangunan perumahan secara di bawah tangan.

⁶ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, hal. 68.

Dalam suatu kontrak atau perjanjian kerjasama secara bisnis adalah bertujuan untuk mendapatkan suatu keuntungan bagi para pihak, namun terkadang dalam perjalanan ada hambatan, rintangan dan masalah yang terjadi akibat perbuatan salah satu pihak baik disengaja maupun tidak disengaja, sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya. Hal tersebut apabila salah satu pihak tidak dapat melaksanakan suatu perjanjian, maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi sebagaimana Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

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

Dalam membuat suatu perjanjian atau kontrak sangat diperlukan pemahaman akan ketentuan-ketentuan hukum perikatan, selain itu juga diperlukan keahlian para pihak dalam pembuatan kontrak agar terhindar dari sengketa atau perselisihan yang sulit untuk diselesaikan. Oleh karena itu, kontrak menjadi sangat penting sebagai pedoman kerja bagi para pihak terkait. Namun, dalam penyusunan kontrak perlu untuk memperhatikan perundang-undangan, ketertiban umum, kebiasaan dan kesusilaan yang berlaku.⁷

Perjanjian kerjasama yang disertai dengan jaminan, apabila pihak yang memberikan jaminan tidak memenuhi prestasinya, maka pihak yang memberikan modal mempunyai kepastian yang menjamin penggantian

⁷ Joni Emizon, 1998, *Dasar-Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Universitas Sriwijaya, Palembang, hal. 7.

kerugian atau modal yang telah diberikan, yaitu dengan cara menjual benda-benda dari penerima modal, yang kemudian hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh pemberi modal.

Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan perjanjian, yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang dipilihnya. Untuk ini segala macam cara yang menunjukkan adanya *ijab* dan *qabul* sudah dianggap akad, dan akad ini memiliki pengaruh selama diselenggarakan oleh mereka dan memenuhi persyaratan penyelenggaraannya. Ketentuan inilah yang merupakan pokok-pokok syariat Islam, yaitu suatu kaidah bahwa akad-akad dapat dengan cara apa saja baik berupa perkataan maupun perbuatan yang menunjukkan maksud akad-akad tersebut.⁸

Pada contoh kasus posisi yang akan dibahas disini adalah kasus yang terjadi pada seorang investor pada suatu developer di Bandung, dimana perbuatan wanprestasi dilakukan oleh pihak kedua selaku penerima modal selaku pemilik sebuah perusahaan developer, dengan tidak mengembalikan modal dan keuntungan sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian kerjasama pembiayaan pembangunan perumahan secara dibawah tangan kepada pihak pertama selaku pemodal. Dalam perjanjian tersebut, pihak kedua telah memberikan jaminan sertifikat hak milik atas nama pihak ketiga,

⁸ Ahmad Muhammad Al-Assal, 2000, *Al-Nizam Al-Iqtisadi Fi Al-Islam Mabadi'uhu, Wahdafuhu*, Alih Bahasa Abu Ahmadi, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 184. (Selanjutnya disingkat Al-Assal Muhammad Ahmad I).

beserta surat kuasa untuk menjual dari pihak ketiga kepada pihak kedua yang dibuat oleh notaris.

Pihak ketiga dalam kasus tersebut tidak disertakan dalam perjanjian kerjasama, dimana yang penulis ketahui melalui salah satu kuasa hukum dari pihak pertama adalah dari nama dalam sertifikat hak milik dan akta kuasa untuk menjual yang dijadikan jaminan oleh penerima modal kepada pemberi modal. Karena hal tersebut, pemberi modal mengalami kesulitan untuk memiliki jaminan tersebut melalui mekanisme peradilan dikarenakan milik atas nama pihak ketiga.

Dalam usulan penelitian ini, penulis bermaksud untuk menggali lebih dalam mengenai implikasi yuridis terkait cara penyelesaian yang berkepastian hukum dan adanya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atas permasalahan tersebut.

Dari hal-hal yang telah penulis uraikan tersebut di atas, maka penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih lanjut untuk membahas dan mengangkat penelitian yang berjudul:

“IMPLIKASI YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KERJASAMA PEMBIAYAAN DIKAITKAN ADANYA JAMINAN ATAS NAMA PIHAK KETIGA”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka di bawah ini dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi yuridis perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga?
2. Bagaimana upaya penyelesaian perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan akan bermanfaat bagi penulis, tetapi juga dapat bermanfaat bagi pihak-pihak lain, terutama investor atau pelaku usaha dan memberikan manfaat positif, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan akan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum serta perkembangannya, khususnya tentang Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata terkait Buku Ketiga Tentang Perikatan di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi yang terkait dengan upaya penyelesaian perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga.

E. Kerangka Konseptual

Dalam setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran teoritik. Teori menguraikan jalan pikiran menurut konsep kerangka yang logis dan mampu menerangkan masalah penelitian yang dirumuskan. Kerangka konseptual ini menjelaskan pengertian-pengertian yang berkaitan dengan istilah-istilah yang diuraikan dalam penulisan tesis, antara lain:

1. Implikasi

Pengertian implikasi adalah akibat langsung yang terjadi karena suatu hal, misalnya penemuan atau hasil penelitian. Kata implikasi memiliki makna yang cukup luas, sehingga maknanya cukup beragam. Implikasi bisa didefinisikan sebagai suatu akibat yang terjadi karena suatu hal.⁹ Implikasi memiliki makna bahwa suatu hal yang telah disimpulkan dalam suatu penelitian yang lugas dan jelas.

⁹ Gurupendidikan, 8 November 2021, *Implikasi Adalah*, <https://www.gurupendidikan.co.id/pegertian-implikasi/>, diakses pada tanggal 21 November 2021 pukul 20.35 WIB.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) makna kata implikasi adalah keterlibatan atau suasana terlibat, sehingga setiap kata imbuhan berasal dari implikasi seperti kata berimplikasi atau mengimplikasikan, yakni berarti membawa jalinan keterlibatan atau melibatkan dengan suatu hal. Pengertian implikasi dalam bahasa Indonesia adalah efek yang ditimbulkan dimasa depan atau dampak yang dirasakan ketika melakukan sesuatu.

2. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat para pihak. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹⁰ Hal tersebut sebagaimana telah diatur didalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

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

3. Pihak Kedua Selaku Penerima Modal Dalam Perjanjian Kerjasama

Pihak kedua selaku penerima modal dari pihak pertama selaku pemberi modal memiliki kewajiban utama untuk mengembalikan modal, keuntungan, membayar penalti apabila lewat waktu kepada pihak pertama sebagai pemodal sebagaimana telah disepakati didalam perjanjian kerjasama pembiayaan pembangunan perumahan. Pihak kedua juga

¹⁰ Ahmad Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 74. (Selanjutnya disingkat Miru, Ahmad I).

berkewajiban untuk membangun perumahan-perumahan sesuai perjanjian dalam waktu yang telah disepakati.

Perjanjian kerjasama dimaksud merupakan perjanjian yang objek utamanya adalah untuk membangun suatu perumahan, dimana perumahan tersebut nantinya akan dijual kepada para konsumen, sehingga akan didapatkan suatu keuntungan.

4. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹¹ Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat terlihat bahwa timbul hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya.¹²

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang isinya:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Firman Allah dalam Surat Al-Baqarah ayat 282:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.”

¹¹ R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cet. 12, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 1. (Selanjutnya disingkat Subekti R I).

¹² Dhaniswara K. Harjono, 2009, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta, hal. 7.

Dari Hakim bin Hizam, Nabi SAW. bersabda:¹³

“Dua orang yang berjual beli berhak khiyar (tawar menawar) selagi belum berpisah, maka jika mereka berlaku jujur dan berterus terang, diberkahkanlah mereka dalam jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak berterus terang, dihapuskanlah berkah jual beli mereka.”

5. Pembuatan Akta Kuasa Menjual

Berdasarkan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

“Pemberian Kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Kuasa menjual dapat terjadi apabila pemberi kuasa atau subjek hukum tidak mempunyai waktu untuk melakukan perbuatan hukum dalam melakukan jual beli, atau bahkan telah terjadi pengikatan jual beli secara lunas antara penjual atau pihak pertama dengan pembeli atau pihak kedua membuat akta kuasa menjual untuk proses balik nama sertifikat nantinya, yang belum dilakukan karena suatu hal tertentu.

Kuasa menjual tanah merupakan salah satu kewenangan Notaris, dimana dasar kewenangan itu terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yaitu:

“Notaris mempunyai kewenangan dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.”

¹³ Imam Muslim, *Shahih Muslim, Dar Al-Ihya'il Kitabil 'Arabiyah*, Jus I, Hadits no. 3973.

F. Kerangka Teori

Ada beberapa teori yang berkenaan dengan perbuatan wanprestasi dalam suatu perjanjian yang berhubungan dengan jaminan dengan akta kuasa menjual oleh yang memberikan jaminan, sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak terpisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian, sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.¹⁴ Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subjektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 160.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.¹⁵ Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Kejelasan konsep yang digunakan,
- b. Kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan,
- c. Konsistensi norma hukum perundang-undangan.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan oleh hukum.¹⁶ Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik

¹⁵ Fernando M. Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung, hal. 95.

¹⁶ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, hal. 54.

secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁷

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, yakni:

1. Perlindungan hukum preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif, pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban, dan
2. Perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang ditunjukkan untuk mengetahui seluk-beluk sesuatu.¹⁸ Metode penelitian merupakan metode yang

¹⁷ C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 102.

menjelaskan cara kerja penelitian, yang didalamnya mencakup bahan atau materi penelitian, alat, jalan penelitian, variabel dan data yang hendak disediakan dan dianalisis.¹⁹

Hukum merupakan sesuatu yang melekat dengan pergaulan hidup manusia dalam masyarakat, serta hukum bermanfaat sebagai tempat perlindungan kepentingan manusia. Penelitian hukum harus dilaksanakan sesuai keserasian dengan kedisiplinan ilmu hukum dan tidak melanggar norma-norma yang ada, adapun metode penelitian yang digunakan penulis dalam penyusunan tesis adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.²⁰ Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Deskripsi dimaksudkan

¹⁸ Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian*, CV Pusaka Setia, Bandung, hal. 39.

¹⁹ Mahsun, 2005, *Metode Penelitian Bahasa: Tahapan Strategi, Metode dan Tekniknya*, PT Raja Grafindo, Jakarta, hal. 70.

²⁰ Soerjono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 51.

adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan perjanjian kerjasama pembiayaan pembangunan perumahan. Selanjutnya dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan.

3. Sumber Data Penelitian

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data, dengan cara studi lapangan (data primer) dan studi kepustakaan (data sekunder), yaitu:

a. Data Primer

Studi lapangan ini dapat berupa dokumen dan/atau Putusan Pengadilan, dan melalui wawancara Advokat, Pelaku Usaha, Notaris dan Pihak Terkait Lainnya. Wawancara merupakan cara yang tepat untuk memperoleh keterangan langsung dari responden berupa dialog, karena wawancara merupakan salah satu bagian terpenting dalam melakukan sebuah penelitian.

b. Data Sekunder

Sumber data ini diperoleh melalui kepustakaan, yakni teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan. Mencari data sekunder dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

- a) Al-Qur'an
- b) Hadits

- c) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - d) *Herzien Inlandsch Reglement*
 - e) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
 - g) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama
 - h) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
 - i) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah
 - j) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan
 - k) Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan
 - l) Sertifikat Hak Milik
 - m) Akta Kuasa Untuk Menjual
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- a) Buku-buku literatur
 - b) Jurnal hukum dan majalah hukum
 - c) Makalah, hasil-hasil seminar
 - d) Pendapat praktisi hukum yang berkaitan dengan tesis ini
 - e) Putusan Pengadilan

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data digunakan untuk mengumpulkan data dengan cara, sebagai berikut:

a. Studi Pustaka

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan membaca literatur yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan.

b. Wawancara

Wawancara merupakan cara yang tepat untuk memperoleh keterangan langsung dari responden berupa dialog, karena wawancara merupakan salah satu bagian terpenting untuk memperoleh data primer dalam melakukan sebuah penelitian. Wawancara dilakukan secara terarah dengan menanyakan hal-hal yang diperlukan untuk memperoleh data.

5. Metode Analisis Data

Penelitian yang digunakan untuk menyusun tesis adalah penelitian kualitatif, penelitian kualitatif adalah metode yang digunakan untuk meneliti kondisi objek yang alamiah. Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul kemudian dianalisis dengan menggunakan beberapa teknik, yaitu:

a) Teknik Deskripsi

Teknik deskripsi memaparkan situasi atau peristiwa. Deskripsi berarti uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non hukum. Didalam tesis ini yang dideskripsikan adalah mengenai implikasi yuridis perbuatan wanprestasi dalam suatu perjanjian kerjasama pembiayaan pembangunan perumahan.

b) Teknik Evaluasi

Teknik evaluasi adalah penilaian berupa tepat atau tidak tepat, setuju atau tidak setuju, sah atau tidak sah oleh peneliti terhadap suatu pandangan, pernyataan, baik yang tertera dalam bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

c) Teknik Argumentasi

Teknik argumentasi tidak bisa dilepaskan dari teknik evaluasi karena penilaian dari analisa harus didasarkan pada alasan-alasan yang bersifat penalaran hukum. Hasil analisis selanjutnya diberikan argumentasi untuk mendapatkan kesimpulan atas pokok permasalahan yang dibahas pada penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas penulisan tesis yang berjudul “Implikasi Yuridis Perbuatan Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Perumahan Terkait Adanya Pihak Ketiga Selaku Pemberi Kuasa Menjual Kepada Penerima Modal Yang Dijadikan Jaminan Kepada Pemberi Modal”,

maka sistematika penulisan tesis yang dimaksud terdiri dari 4 bab yang tersusun secara sistematis, sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Tinjauan Tentang Akta Kuasa Menjual, dan Tinjauan Umum Tentang Upaya Penyelesaian Perbuatan Wanprestasi.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu untuk menganalisa dan mengetahui implikasi yuridis perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan akhir dari penulisan hukum, yang berisi simpulan dan saran dari penulis berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestastie*”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.²¹

Dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sumber dari perikatan itu sendiri yakni dari perjanjian dan undang-undang. Dalam hal perikatan bersumber dari undang-undang maka sudah jelas bahwa perikatan tersebut lahir karena adanya undang-undang yang mengaturnya. Perikatan yang bersumber dari perjanjian inilah yang kemudian menjadi hal penting yang harus diperhatikan. Melalui perjanjian para pihak dapat melakukan atau membuat segala macam perikatan.²²

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut

²¹ Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, hal. 60. (Selanjutnya disingkat Harahap Yahya I).

²² Ines Age Santika, Riftqathin Ulya, Zhahrul Mar’atus Sholikhah, Edisi 07 Januari - Juni 2015, *Penyelesaian Sengketa Dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara PT. Metro Batavia Dengan PT. Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia*, Privat Law, hal. 59.

selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak memenuhi selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.²³

Adapun wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.²⁴ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.²⁵

Seorang debitur lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya, tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.²⁶ Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.²⁷

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat

²³ *Ibid.*

²⁴ Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, hal. 180. (Selanjutnya disingkat HS Salim I)

²⁵ Ahmad Miru I, *Op.Cit*, hal. 74.

²⁶ R. Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, hal. 146. (Selanjutnya disingkat Subekti, R. II).

²⁷ Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, hal. 17.

penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.²⁸

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara para pihak. Baik perikatan itu didasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1431 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti yang diatur dalam Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmad Miru, adalah wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- c. Terlambat memenuhi prestasi;
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala, wanprestasi itu dapat berupa:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;

²⁸ Subekti R II, *Op.Cit*, hal. 59.

Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi, maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

c. Memenuhi prestasi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi, maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Abdul Kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan, yaitu:

- a. Keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*);
- b. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Overmacht adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. *Overmacht* dibagi 2 (dua), yaitu:

- a. *Overmacht* mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun;
- b. *Overmacht* yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengorbanan dari debitur.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari “*ingerbrekestelling*”. Somasi diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi, yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut somasi.²⁹

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru Sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilan yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.³⁰

²⁹ HS Salim I, *Op.Cit*, hal. 98.

³⁰ *Ibid*.

Apabila memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan wanprestasi. Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan perantaraan Juru Sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur disertai berita acara penyampaiannya. Dan dapat juga secara tidak resmi, misalnya melalui surat tercatat, telegram atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima.

2. Dasar Hukum Wanprestasi

Dasar hukum wanprestasi diatur dalam Buku Ketiga Tentang Perikatan (*Verbinten*) pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana terdapat 632 Pasal, dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perlu diketahui sebelumnya dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa:

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.”

Dalam suatu perikatan selain undang-undang, dapat dianalogikan bahwa tidak ada suatu perikatan tanpa persetujuan para pihak itu sendiri.

Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa:

“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Dalam suatu perikatan yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak, maka akan timbul suatu kewajiban sebagaimana tertuang didalam perjanjian tersebut. Timbul suatu prestasi, apa yang seharusnya dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Wanprestasi timbul karena adanya ketidaksesuaian dalam pemenuhan prestasi oleh suatu pihak pada suatu perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dengan dibuatnya sebuah perjanjian, maka secara otomatis para pihak yang menyepakatinya terikat secara perdata, dimana timbul hak dan kewajiban untuk dilaksanakan sebagaimana yang telah tertuang dan disepakati dalam perjanjian tersebut. Lebih lanjut, ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa:

“(1) Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (2)

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. (3) Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terkait adanya penggantian biaya, kerugian dan bunga. Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa *“kosten, schaden en interessen”* diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan seterusnya.

Didalam Pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa:

“Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya.”

Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya si berhutang tidak lalai (*winstderving*). Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita.³¹

³¹ Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 223.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merincikan kerugian (kerugian yang harus diganti) dalam 3 (tiga) komponen sebagai berikut:³²

- a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak;
- b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur;
- c. Bunga (*interessen*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik dan ganti rugi. Selanjutnya dalam literatur dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:³³

- a. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditandatangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi;

³² *Ibid.*

³³ *Ibid*, hal. 224.

- b. Ganti rugi ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya;
- c. Penggantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi;
- d. Restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.
- e. *Quantum meruit* merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud

aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan, maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan;

- f. Pelaksanaan perjanjian berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.

3. Hal-Hal Yang Termasuk Wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi, yaitu:³⁴

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya, maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak seusai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi, maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

³⁴ J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal. 84.

Sedangkan menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada 4 (empat) macam, yaitu:³⁵

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Selanjutnya, ada berbagai hal atau disebut model-model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Dalam hal wanprestasi tidak sempurna memenuhi prestasi dalam hukum kontrak dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan “Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial” (*Substansial Performance*). Yang dimaksud dengan “Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial” adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu

³⁵ R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, hal. 146. (Selanjutnya disingkat Subekti R II).

pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara “material” (*material breach*).³⁶

Pelaksanaan *substansial performance* terhadap kontrak yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exception non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya.

Sebagai contoh, jika seorang kontraktor mengikat kontrak dengan pihak *bouwheer* (pemberi tugas/pemodal) untuk mendirikan suatu sebuah bangunan, misalnya dia hanya tinggal memasang kunci bagi bangunan tersebut sementara pekerjaan-pekerjaan lainnya telah selesai dilakukannya, maka dapat dikatakan dia telah melaksanakan kontrak secara substansial. Sementara kunci yang tidak dipasang pada bangunan tersebut bukan berarti dia telah tidak melaksanakan kontrak secara “material” (*material breach*).

Akan tetapi, tidak terhadap semua kontrak dapat diterapkan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial. Untuk kontrak jual beli atau kontrak yang berhubungan dengan tanah misalnya, biasanya doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial tidak dapat diberlakukan.

Pemberlakuan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial, membawa konsekuensi untuk mengetahui apakah tidak terlaksananya kontrak merupakan “material” atau tidak, maka masalahnya sangat relatif

³⁶ *Ibid.*

dan dalam praktek sangat ditentukan oleh kebijaksanaan hakim, biasanya diberlakukannya beberapa kriteria dasar, sebagai berikut:³⁷

a. Kelayakan kompensasi

Dalam hal ini akan dilihat apakah tersedia kompensasi yang cukup memuaskan terhadap pihak yang dirugikan karena wanprestasi. Apabila tidak cukup baik tersedia kompensasi atau menghitung ganti rugi, maka pelaksanaan kontrak substansial akan sulit diakui. Jadi dalam hal yang demikian, pelaksanaan kontrak akan dianggap tidak substansial, sehingga dianggap telah terjadi ketidakterlaksanaan kontrak yang material (*material breach*).

b. Hilangnya keuntungan yang diharapkan

Dalam hal ini, semakin besar keuntungan yang hilang dari adanya pelaksanaan kontrak yang tidak sempurna, semakin besar pula kemungkinan wanprestasi yang material terhadap kontrak yang bersangkutan. Sehingga kalau kerugian kepada yang dirugikan tersebut besar, sulit dikatakan terjadi pelaksanaan kontrak substansial.

c. Bagian kontrak yang dilaksanakan

Untuk dapat dikatakan bahwa pihak tertentu telah melaksanakan kontraknya secara substansial, dapat diukur dari bagian prestasi yang telah dilakukan. Semakin besar bagian prestasi yang telah dilakukan, semakin besar kemungkinan substansialnya pelaksanaan kontrak yang bersangkutan.

³⁷ *Ibid.*

d. Kesengajaan untuk tidak melaksanakan kontrak

Apabila ada bagian kontrak yang tidak dilaksanakan dengan unsur kesengajaan (bukan karena kelalaian atau sebab-sebab lain yang mengandung unsur itikad baik), unsur kesengajaan mana biasanya terlihat dari dengan sengaja mengabaikan kontraknya, atau dengan sengaja memasang material yang tidak memenuhi standar, dapat dikatakan bahwa dia belum melaksanakan kontrak secara substansial.

e. Kesiediaan untuk memperbaiki prestasi

Jika pihak yang melakukan wanprestasi dapat memperbaiki dan punya keinginan untuk memperbaiki prestasinya, maka dalam hal yang demikian dapat dianggap tidak terjadi bukan wanprestasi yang bersifat material (*material breach*).

f. Keterlambatan melaksanakan prestasi

Keterlambatan dalam melaksanakan prestasi umumnya tidak dengan keterlambatan tersebut akan sangat merugikan pihak lain.

4. Upaya Penyelesaian Wanprestasi

Upaya penyelesaian terkait adanya perbuatan wanprestasi termasuk dalam perkara perdata. Adapun cara menyelesaikan perkara tersebut adalah dengan 2 cara, yaitu:

a. Penyelesaian melalui non litigasi, atau

b. Penyelesaian melalui litigasi

Pertama, yaitu penyelesaian melalui non litigasi atau biasa disebut penyelesaian di luar pengadilan. *Litigation* (bahasa Inggris) artinya

pengadilan. Sebagai bahan perbandingan, *litigation* (pengadilan), sebagian besar tugasnya adalah menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan (*constitutive*), misalnya menjatuhkan putusan atas sengketa waris, perbuatan melawan hukum dan sebagian kecil tugasnya adalah penangkalan sengketa dengan menjatuhkan dengan penetapan pengadilan (*declaratoir*), misalnya penetapan wali, penetapan anak angkat, dan lain-lain.³⁸

Non litigasi sebagai kebalikan dari litigasi (*argumentum per analogiam*) adalah untuk menyelesaikan sengketa diluar pengadilan melalui perdamaian dan penangkalan sengketa dengan perancangan-perancangan kontrak yang baik. Penyelesaian sengketa secara non litigasi meliputi bidang yang sangat luas, bahkan mencakup seluruh aspek kehidupan yang dapat diselesaikan secara hukum.³⁹

Penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, dan penyelesaian tersebut dapat digolongkan kepada penyelesaian yang berkualitas tinggi, karena sengketa yang diselesaikan secara demikian akan dapat selesai tuntas tanpa meninggalkan sisa kebencian dan dendam. Dengan demikian, penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian masalah hukum secara hukum dan nurani, sehingga hukum dapat dimenangkan dan nurani orang juga tunduk untuk mentaati kesepakatan/perdamaian secara sukarela tanpa ada yang merasa kalah.

³⁸ I Wayan Wiryawan & I Ketut Artadi, 2010, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Udayana University Press, Denpasar-Bali, hal. 3.

³⁹ *Ibid.*

Penyelesaian sengketa melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win-win solution*”, dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan masalah secara komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik. Satu-satunya kelebihan proses non litigasi ini sifat kerahasiaannya, karena proses persidangan dan bahkan hasil keputusannya pun tidak dipublikasikan.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini umumnya dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Ada yang mengatakan kalau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) ini merupakan siklus gelombang ketiga penyelesaian sengketa bisnis. Penyelesaian sengketa bisnis pada era globalisasi dengan ciri “*moving quickly*”, menuntut cara-cara yang “*informal procedure and be put in motion quickly*”.

Alternative Dispute Resolution (ADR) merupakan istilah yang pertama kali dimunculkan di Amerika Serikat. Konsep ini merupakan jawaban atas ketidakpuasan yang muncul di masyarakat Amerika Serikat terhadap sistem pengadilan mereka. Ketidakpuasan tersebut bersumber pada persoalan waktu yang sangat lama dan biaya mahal, serta diragukan kemampuannya menyelesaikan secara memuaskan. Pada intinya *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dikembangkan oleh para praktisi

hukum maupun para akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.⁴⁰

Adapun yang menjadi dasar hukum penyelesaian sengketa diluar pengadilan, diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menyebutkan bahwa:

“Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.”

Pihak-pihak yang bersengketa dalam praktik dapat melakukan beberapa pendekatan dalam mengelola sengketa yang dihadapi. Secara umum ada beberapa pendekatan pengelolaan konflik atau sengketa yang terjadi, yaitu:⁴¹

a. Power Based

Power Based merupakan pendekatan pengelolaan sengketa dengan mendasarkan pada kekuatan atau kekuasaan untuk memaksa seseorang untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Misalnya dengan cara mengancam, menakut-nakuti, blokade, boikot dan sebagainya. Pendekatan ini umumnya dilakukan apabila satu pihak memiliki posisi dan akses yang lebih kuat dari pihak yang lain.

⁴⁰ Mas Achmad Santoso, 1995, *Alternative Dispute Resolution (ADR) Di Bidang Lingkungan Hidup*, Makalah disampaikan dalam acara Forum Dialog tentang *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yang diselenggarakan oleh Tim Pakar Hukum Departemen Kehakiman dan The Asia Foundation, Jakarta, hal. 1.

⁴¹ Bambang Sutiyo, 2008, *Hukum Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Gama Media, Yogyakarta, hal. 9.

b. Right Based

Right Based adalah pendekatan pengelolaan sengketa dengan mendasarkan konsep hak (hukum), yaitu konsep benar dan salah berdasarkan parameter yuridis melalui prosedur adjudikasi, baik di pengadilan maupun arbitrase. Dengan demikian pencari keadilan yang ingin menyelesaikan sengketanya harus terlebih dahulu mengajukan perkaranya ke pengadilan yang berwenang atau melalui arbitrase. Pendekatan seperti ini umumnya mengarah pada keadaan win-lose solution, di mana ada pihak yang dimenangkan dan ada pula pihak yang dikalahkan di sisi lainnya.

c. Interest Based

Interest Based merupakan pendekatan pengelolaan sengketa dengan mendasarkan pada kepentingan atau kebutuhan pihak-pihak yang bersengketa, bukan melihat pada posisi masing-masing. Solusi diupayakan mencerminkan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa secara mutual (*win-win solution*). Termasuk pendekatan interest based diantaranya negosiasi, mediasi, dan konsiliasi.

Lebih spesifik alternatif penyelesaian ini meliputi negosiasi, konsiliasi, mediasi dan arbitrase, dengan penjelasan sebagai berikut:⁴²

a. Negosiasi

Negosiasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui tawar menawar atau langsung kepada pihak-pihak yang bersengketa.

⁴² Bambang Sugeng & Sujayadi, 2011, *Hukum Acara Perdata Dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Kencana, Jakarta, hal. 13.

b. Konsiliasi

Konsiliasi adalah suatu penyelesaian dimana para pihak berupaya aktif mencari penyelesaian dengan bantuan pihak ketiga. Konsiliasi diperlukan apabila para pihak yang bersengketa tidak mampu untuk menyelesaikan sendiri perselisihannya. Hal ini menyebabkan istilah konsiliasi sering kali di artikan sama dengan mediasi, padahal penyelesaian melalui konsiliasi lebih mengacu kepada penyelesaian sengketa melalui konsensus para pihak, sedangkan pihak ketiga hanya bertindak netral berperan secara aktif maupun tidak aktif.

c. Mediasi

Mediasi adalah proses negosiasi penyelesaian masalah dimana pihak luar yang tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan dengan memutuskan.

d. Arbitrase

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar perjanjian umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa (Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Umum).

Ruang lingkup penyelesaian sengketa non litigasi adalah seluas ruang lingkup cara penyelesaian sengketa hukum kecuali hukum-hukum yang

bersifat memaksa dan hukum publik.⁴³ Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ruang lingkup dari penyelesaian sengketa non litigasi adalah meliputi perbuatan hukum atau tindakan hukum yang dapat mendorong orang untuk memilih penyelesaian persoalan hukumnya secara damai, karena para pihak menyadari bahwa pilihan cara nonlitigasi adalah yang paling efektif, efisien dan aman bagi penuntasan sengketanya.

Untuk mencapai perdamaian tersebut, pilihan nonlitigasi dengan mempertimbangkan pada bahan-bahan penjelasan pasal-pasal hukum, biaya-biaya litigasi, pentingnya penyelesaian sengketa secara tuntas, tidak menyisakan dendam, dengan menyentuh nurani, dan tidak melukainya dengan debat.

Kedua, yaitu penyelesaian melalui litigasi atau biasa disebut penyelesaian di pengadilan. Namun perlu diketahui bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, mewajibkan semua sengketa perdata yang diajukan ke pengadilan tingkat pertama terlebih dahulu harus diupayakan penyelesaiannya melalui perdamaian dengan mendapatkan bantuan mediator, juga mengatur berkenaan dengan jenis perkara yang wajib dimediasi dalam konteks mediasi di pengadilan, yaitu semua perkara perdata terkecuali perkara perkara perdata yang diselesaikan melalui Pengadilan Niaga, Pengadilan Hubungan Industrial, keberatan atas putusan

⁴³ *Ibid*, hal. 52.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, dan keberatan atas putusan Komisi Pengawas Persaingan Usaha (KPPU).

Oleh Karena itu, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, semua perkara/sengketa perdata yang diajukan ke pengadilan tingkat pertama terlebih dahulu wajib diupayakan penyelesaiannya melalui perdamaian atau perundingan dengan bantuan mediator.

Untuk selanjutnya secara menyeluruh proses atau tahapan-tahapan penyelesaian sengketa di pengadilan adalah sebagai berikut.⁴⁴

- a. Proses diawali dengan mendaftarkan gugatan oleh penggugat pada Pengadilan Negeri yang berwenang dengan membayar terlebih dahulu panjar biaya perkara, kemudian oleh Panitera akan diberi Nomor Register Perkara;
- b. Gugatan yang didaftarkan kemudian dilimpahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Ketua Pengadilan Negeri akan menunjuk Majelis Hakim yang akan menyidangkan perkara tersebut. Majelis Hakim yang ditunjuk akan menentukan hari dan tanggal Sidang I dan memerintahkan pemanggilan para pihak dalam Sidang I;
- c. Pada saat Sidang I, apabila para pihak (Penggugat dan Tergugat) hadir, maka Majelis Hakim akan memerintahkan para pihak menempuh proses mediasi;

⁴⁴ *Ibid.*

- d. Para pihak yang berperkara menempuh proses mediasi dengan difasilitasi oleh seorang mediator yang terdaftar di Pengadilan Negeri yang bersangkutan dalam jangka waktu tentu;
- e. Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan para pihak tidak mencapai kesepakatan dalam mediasi, maka para pihak kembali masuk ke dalam persidangan dan dimulailah proses jawab menjawab. Jawab menjawab diawali dengan Jawaban Tergugat. Jawaban tergugat akan disanggah dengan Replik dari Penggugat, yang kemudian dibantah dengan Duplik dari Tergugat;
- f. Tahap berikutnya adalah pembuktian. Pada tahap ini para pihak diberikan kesempatan untuk mengajukan alat bukti masing-masing untuk memperkuat dalil-dalil mereka, baik bukti tertulis maupun keterangan saksi;
- g. Setelah tidak ada lagi alat bukti yang diajukan dan diperiksa, Hakim akan menutup pembuktian dan mempersilahkan para pihak menyusun kesimpulan. Kesimpulan ini merupakan pendapat para pihak yang memperkuat dalil-dalil mereka berdasarkan hasil pembuktian;
- h. Setelah para pihak menyampaikan kesimpulannya, Majelis Hakim akan menjatuhkan putusannya;
- i. Apabila terdapat pihak yang berkeberatan atas putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim, dalam jangka waktu yang ditentukan, pihak yang berkeberatan dapat mengajukan upaya hukum (banding, kasasi, peninjauan kembali);

- j. Apabila putusan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), pihak yang dimenangkan oleh putusan tersebut dapat memohonkan pelaksanaan putusan (eksekusi).

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Kuasa Menjual

1. Pengertian Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin "*acta*" yang berarti "*geschrift*" atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata "*acta*" merupakan bentuk jamak dari kata "*actum*" yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.⁴⁵

Berdasarkan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa:

"Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan."

⁴⁵ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal. 1.

Dari ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa akta dibagi menjadi dua, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.

Akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefinisikan adanya akta otentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta otentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa:

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

Kedua akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang, akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang ini harus sesuai dengan yang ditentukan oleh para pihak tentang isi akta tersebut. Ketiga akta otentik dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini para pihak menghadap pejabat yang berwenang dan menentukan isi akta tersebut.

Selanjutnya akta di bawah tangan, pengertian akta di bawah tangan adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa:

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

Dari penjelasan pasal diatas dapat kita ketahui bahwa akta di bawah tangan hanyalah surat yang melibatkan para pihak yang terlibat didalam akta tersebut tanpa membawa pejabat umum yang berwenang untuk itu.

Syarat suatu akta disebut akta dibawah tangan harus memenuhi syarat formil dan syarat materil.⁴⁶

Syarat formil akta di bawah tangan, adalah:

- a. Berbentuk tertulis atau tulisan;
- b. Dibuat secara partai (dua pihak atau lebih) tanpa bantuan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang;
- c. Ditandatangani oleh para pihak;
- d. Mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan.

Syarat materil akta di bawah tangan, adalah:

- a. Keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan (*reschtshandeling*) atau hukum (*rechts betterkking*);
- b. Sengaja dibuat sebagai alat bukti, syarat akta di bawah tangan, pembuat atau para pembuat akta disengaja sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang diterangkan dalam akta.

2. Pengertian Kuasa Menjual

Berdasarkan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa:

“Pemberian Kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.”

⁴⁶ Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Bandung, hal. 566. (Selanjutnya disingkat Harahap Yahya II).

Kuasa menjual mempunyai arti bahwa seseorang baik perorangan atau badan hukum memberikan kuasa kepada seseorang untuk melakukan sesuatu yang sudah dikhususkan untuk menjual dan mengurus hal-hal yang sudah dicantumkan dalam isi akta kuasa menjual tersebut.

Pemberian kuasa jual dapat ditemukan dalam kaitannya dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual beli, tetapi jual beli tersebut belum dapat dilaksanakan; atau, dengan alasan tanah/bangunan objek jual beli akan dijual kembali kepada pihak lain. Hal ini biasanya dibuat oleh mereka yang bergerak dalam bidang jual beli tanah atau para makelar tanah untuk menghindari pembayaran pajak.⁴⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁴⁸

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga memuat pernyataan bahwa terhadap harga tanah dan/atau bangunan telah dibayarkan secara lunas oleh pembeli kepada penjual atau pemilik tanah. Sehingga secara yuridis hal tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

Konsekuensinya, akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut

⁴⁷ Wahyu Kuncoro, 2015, *97 Resiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hal. 118.

⁴⁸ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, Desember 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4, hal. 632.

akan diikuti dengan Akta Kuasa Menjual. Adanya Akta Kuasa Menjual maka seorang penerima kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa, namun demikian ia tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh pemberi kuasa.⁴⁹

Oleh karena tindakan pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa dapat dalam arti kata berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga dengan siapa pemegang kuasa bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya.

Surat kuasa adalah surat pemberian kuasa atau wewenang terhadap seseorang yang dapat dipercaya agar yang bersangkutan dapat bertindak mewakili orang pemberi kuasa karena orang yang memberi kuasa karena tidak dapat melaksanakan sendiri. Pemberian kuasa jual harus memperhatikan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kuasa menjual harus diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa menjual tidak boleh menggunakan bahasa umum.

Sebelum akta kuasa untuk menjual dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris, harus memenuhi syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta kuasa menjual, yaitu:

- a. Pencantuman identitas dari pemberi kuasa dan penerima kuasa;

⁴⁹ Sumardi, 2015-2016, *Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, hal. 11.

- b. Pemberi kuasa dan penerima kuasa harus hadir dihadapan Notaris pada saat pembuatan akta kuasa menjual;
- c. Para pihak menunjukkan hak atas tanah apabila tanah tersebut telah memiliki sertipikat;
- d. Menunjukan Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemberi dan penerima kuasa;
- e. Memuat objek dari kuasa tersebut, yaitu: Nomor Sertipikat Hak Atas Tanah dan Uraian Surat Ukur (terdiri dari letak, luas, dan batas tanah).

3. Pihak-Pihak Dalam Kuasa Menjual

Pihak-pihak dalam kuasa menjual, yaitu pemberi kuasa, penerima kuasa apabila dibuat di bawah tangan, sedangkan apabila kuasa menjual dibuat oleh pejabat yang berwenang, maka pejabat tersebut juga menandatangani kuasa menjual dikarenakan sudah menjadi produk hukum yang dibuatnya.

Pemberi kuasa berdasarkan ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

“Pemberi kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang memberikan kuasa.”

Seperti yang dijelaskan pada Pasal di atas, bahwa penerima kuasa merupakan seseorang atau badan hukum yang menerima kuasa dari si pemberi kuasa untuk melaksanakan sesuatu.

Bertitik tolak pada dari ketentuan Pasal tersebut, dalam perjanjian kuasa, terdapat dua pihak yang terdiri atas: pemberi kuasa dan penerima kuasa yang diberi perintah atau mandat untuk melakukan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pemberian kuasa dibagi menjadi 2 (dua), yaitu kuasa umum dan kuasa khusus.

Istilah pihak-pihak dalam perjanjian kuasa adalah sebagai berikut:

- a. Pemberi kuasa atau *lastgever* (*instruction, mandate*);
- b. Penerima kuasa atau disingkat kuasa, yang diberi perintah atau mandat untuk melakukan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa;

Lembaga hukumnya disebut pemberian kuasa atau disebut *lastgeving* (*volmacht, full power*), jika:

- a. Pemberi kuasa melimpahkan kuasa atau mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya, sesuai fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa;
- b. Dengan demikian, penerima kuasa (*lasthebber, mandatory*) berkuasa penuh, bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga dan untuk atas nama pemberi kuasa;
- c. Oleh karena itu, pemberi tanggung jawab atas segala perbuatan kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan kuasa tidak memiliki wewenang yang diberikan pemberi kuasa.

Berdasarkan Pasal 1800 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa:

“Penerima kuasa, selama kuasanya belum dicabut, wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu. Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya.”

Penerima kuasa yang telah memberitahukan isi kuasanya kepada pihak ketiga tidak bertanggung jawab tentang apa yang terjadi diluar batas kuasa tersebut, kecuali penerima kuasa secara pribadi mengikatkan diri atas tindakannya diluar batas kuasanya. Penerima kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah ia berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang telah diperbuat selebihnya daripada itu, selain sekedar ia telah menyetujuinya secara tegas atau secara diam-diam. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1807 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada dasarnya, pasal-pasal yang mengatur pemberian kuasa, tidak bersifat imperatif. Apabila para pihak menghendaki, dapat disepakati selain yang digariskan dalam undang-undang, misalnya, para pihak dapat menyepakati agar pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable*). Hal ini dimungkinkan, karena pada umumnya pasal-pasal hukum perjanjian bersifat mengatur (*aanvullend recht*).

Adapun berakhirnya pemberian kuasa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa:

“Pemberian kuasa berakhir: dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa; dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”

4. Pihak Yang Berwenang Membuat Akta Kuasa Menjual

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”

Selanjutnya, dijelaskan dalam Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yaitu:

“Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Istilah Notaris pada dasarnya berasal dari kata *“notarius”* yakni nama yang diberikan oleh orang-orang Romawi yang tugasnya menjalankan pekerjaan menulis pada masa itu. Ada pula pendapat yang menyatakan bahwa Notaris berasal dari kata *“nota literia”*, berarti tanda atau karakter yang menyatakan suatu perkataan. Notaris dalam pemerintahan gereja sebagai suatu college tertutup dan dikepalai oleh Primencerus Notarium yang pada mulanya merupakan pejabat administrasi, lambat laun telah

menjadi suatu kebiasaan bahwa sengketa hukum oleh paus diserahkan kepada Dewan Konselirnya untuk memutuskan hal tersebut dan Notaris ikut memberikan pertimbangannya.⁵⁰

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Tentang Jabatan Notaris merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum khusus (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipan semua sepanjang pembuatan akta sedemikian oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Selain sebagai Pejabat Umum, Notaris juga dapat dikatakan sebagai profesi, karena didalamnya mengandung arti suatu pekerjaan dengan keahlian khusus. Keahlian tersebut menuntut pengetahuan luas dan tanggungjawab yang diabdikan untuk kepentingan orang banyak. Notaris mempunyai organisasi atau asosiasi profesi dan mendapat pengakuan dari

⁵⁰ R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 13.

masyarakat. Selain itu Notaris juga mempunyai kode etik dengan sanksi yang tegas apabila dilanggar.⁵¹

Notaris diangkat oleh Negara/Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun Notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara/Pemerintah, Notaris dipensiunkan oleh Pemerintah/Negara tanpa mendapat pensiun dari Pemerintah.⁵² Pendapatan seorang Notaris diperoleh dari honorarium atas akta yang dibuatnya, penetapan jumlah honorarium untuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris telah diatur secara jelas dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Selain undang-undang tersebut, untuk penetapan jumlah honorarium juga diatur dalam Kode Etik Notaris.

Tugas pokok dari Notaris ialah membuat akta-akta otentik, adapun akta otentik itu menurut Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian sempurna. Disinilah letak arti penting dari seorang Notaris, bahwa Notaris karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang sempurna, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar sepanjang tidak ada bukti sebaliknya.

Sehubungan dengan kewenangan Notaris dalam membuat akta sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 15 Ayat (1), maka dalam Pasal 15

⁵¹ Liliana Toedjosaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, hal. 53.

⁵² G.H.S Lumban Tombing, 1991, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 31.

Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau;
- g. Membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Sepanjang mengenai wewenang yang harus dimiliki oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di daerah yang ditentukan baginya dan hanya dalam daerah hukum ia berwenang.

Akta yang dibuat oleh seorang Notaris di luar daerah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah. Dengan kata lain, kewenangan Notaris pada dasarnya meliputi 4 hal yaitu:

- a. Sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya;
- b. Sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan akta itu dibuat;
- c. Sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat;
- d. Sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Terkait dengan wewenang Notaris untuk membuat akta otentik tentang semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang perlu mendapat perhatian mengenai perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian dan penetapan-penetapan yang harus dibuat oleh Notaris ialah:

- a. Bilamana yang demikian itu dikehendaki oleh mereka atau pihak-pihak yang berkepentingan;
- b. Apabila oleh perundang-undangan umum hal tersebut harus dinyatakan dalam akta otentik.

C. Tinjauan Wanprestasi Berdasarkan Hukum Islam

Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan perjanjian, yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang

dipilihnya. Untuk ini segala macam cara yang menunjukkan adanya *ijab* dan *qabul* sudah dapat dianggap akad, dan akad ini memiliki pengaruh selama diselenggarakan oleh mereka dan memenuhi persyaratan penyelenggaraannya. Ketentuan inilah yang merupakan pokok-pokok syariat Islam yaitu suatu kaidah bahwa, akad-akad dapat dengan cara apa saja baik berupa perkataan maupun perbuatan yang menunjukkan maksud akad-akad tersebut.⁵³

Pengarahan dan bimbingan yang berguna bagi mereka yang mengadakan akad/perjanjian yang berbentuk *ijab* dan *qabul*, Maka selanjutnya hukum Islam menganjurkan agar perjanjian itu dikuatkan dengan tulisan dan saksi dengan tujuan agar hak masing-masing dapat terjamin.

Firman Allah SWT dalam Al-Quran Surat Al-Baqarah Ayat (282), sebagai berikut:

وَلَا يَبْغِي بَعْضُهُمْ أَمْوَالَهُمْ بِالْأَمْوَالِ الَّتِي بَدَلُوا بِهَا أَنْفُسَهُمْ أُولَئِكَ هُمُ الرَّاغِبُونَ إِلَىٰ عَذَابِ اللَّهِ الَّذِي لَا يَأْتِي الْقَوْمَ بِشَيْءٍ وَلَا يَكُونُ لَهُمْ جُنَاحٌ عَلَيْهِمْ فِي مَا وَعَدْنَاهُم بِمَا لَمْ يَكُونُوا لَكُمْ بِشَاهِدِينَ وَلَا يَكُونُوا لَكُمْ حَاضِرِينَ فَإِنْ مَا تَدَّعَىٰ عَلَيْهِمْ صَوْرَةٌ أَوْ يَكُونُ طَوْرًا هُمْ يَوَدُّونَ إِذْ يُصَلُّونَ عَلَيْكُمْ عِنْدَ أَلْسِنَتِكُمْ أَنَّ يَكُونُوا بِكُمْ حَاضِرِينَ فَإِنْ مَا تَدَّعَىٰ عَلَيْهِمْ صَوْرَةٌ أَوْ يَكُونُ طَوْرًا هُمْ يَوَدُّونَ إِذْ يُصَلُّونَ عَلَيْكُمْ عِنْدَ أَلْسِنَتِكُمْ أَنَّ يَكُونُوا بِكُمْ حَاضِرِينَ فَإِنْ مَا تَدَّعَىٰ عَلَيْهِمْ صَوْرَةٌ أَوْ يَكُونُ طَوْرًا هُمْ يَوَدُّونَ إِذْ يُصَلُّونَ عَلَيْكُمْ عِنْدَ أَلْسِنَتِكُمْ أَنَّ يَكُونُوا بِكُمْ حَاضِرِينَ

Arab latin:

⁵³ Ahmad Muhammad Al-Assal, 1980, *Al-Nizam Al-Iqtisadi Fi Al-Islam Mabadi'uhu Wahdafuhu*, Alih Bahasa Abu Ahmadi, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 184. (Selanjutnya disingkat Al-Assal Muhammad Ahmad II).

“Yaa ayyuhaa alladziina amanuu idzaa tadaayantum bidaynin ilaa ajalin musamman fauktubuuhu walyaktub baynakum kaatibun bial’adli walaa ya/ba kaatibun an yaktuba kamaa ‘allamahu allaahu falyaktub walyumlili alladzii ‘alayhi alhaqqu walyattaqi allaaha rabbahu walaa yabkhas minhu syay-an fa-in kaana alladzii ‘alayhi alhaqqu safiihan aw dha’iifan aw laa yastathii’u an yumilla huwa falyumlil waliyyuhu bial’adli waistasyhiduu syahiidayni min rijaalikum fa-in lam yakuunaa rajulayni farajulun waimrataani mimman tardhawna mina alsysyuhadaa-i an tadhilla ihdaahumaa fatudzakkira ihdaahumaa al-ukhrra walaa ya/ba alsysyuhadaau idzaa maa du’uu walaa tas-amuu an taktubuuhu shaghiiran aw kabiiran ilaa ajalihi dzaalikum aqsathu ‘inda allaahi wa-aqwamu lilsysyahaadati wa-adnaa allaa tartaabuu illaa an takuuna tijaaratan hadiratan tudiiruunahaa baynakum falaysa ‘alaykum junaahun allaa taktubuuhaa wa-asyhiduu idzaa tabaaya’tum walaa yudaarra kaatibun walaa syahiidun wa-in taf’aluu fa-innahu fusuuqun bikum waittaquu allaa a wayu’allimukum allaahu waallaahu bikulli syay-in ‘aliimun.”

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah [179] tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu’amalahmu itu), kecuali jika mu’amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.”

Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam Islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian.

Dari Hakim Bin Hizam dari Nabi SAW, Bersabda:⁵⁴

“Dua orang yang berjual beli berhak khiyar (tawar menawar) selagi belum berpisah, maka jika mereka berlaku jujur dan berterus terang, diberkahkanlah mereka dalam jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak berterus terang, dihapuskanlah berkah jual beli mereka”.

Maksud yang terkandung dalam hadis tersebut di atas antara lain melarang praktek jual beli yang bercacat karena tidak jujur, cidera janji dan hal-hal lain yang dilarang karena yang demikian tidak memberikan suatu keuntungan melainkan kemadlaratan. Jika seorang melakukan yang demikian itu setelah dibuatnya suatu perjanjian, bisa dikatakan mereka telah melakukan wanprestasi yaitu mereka tidak melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan atau ada unsur lalai dalam prestasinya setelah dilakukannya suatu perjanjian atau akad.

Kelalaian Hukum Islam dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.

⁵⁴ Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Dar Al-Ihya'il Kitabil 'Arabiyyah, Jus I, Hadist No. 3937.

Masalah muamalah dengan sesama manusia hukum Islam menekankan kepada adanya keseriusan dalam memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah mereka buat, sehingga bagi mereka yang lalai atau melanggar perjanjian-perjanjian tersebut dikategorikan kepada sifat orang *munafiq*, sebagaimana sabda Rasulullah SAW, dari Abu Hurairah RA Rasulullah SAW bersabda:

“Ciri-ciri orang munafiq itu ada tiga yaitu, apabila berbicara ia berdusta, apabila berjanji ia mengingkari, dan apabila dipercaya ia berkhianat. Memperhatikan hadist diatas maka dapat difahami bahwa mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafiq, yaitu bahwa mereka ini tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepadanya.”

Firman Allah SWT dalam Al-Qur’an Surat Al-Maidah Ayat (1), sebagai berikut:

الصَّيِّدِ مُجَلِّي غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُنْتَلَى مَا إِلَّا الْأَنْعَامَ بِهَيْمَةٍ لَكُمْ أُجِلَّتْ ۖ بِالْعُقُودِ أَوْفُوا آمَنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَا
يُرِيدُ مَا يَخُكُمُ اللَّهُ إِنَّ ۖ حُرْمٌ وَأَنْتُمْ

Arab latin:

“Ya ayyuhallazina amanu aufu bil-'uqud, uhillat lakum bahimatul-an'ami illa ma yutla 'alaikum gaira muhillis-saidi wa antum hurum, innallaha yahkumu ma yurid”.

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

Dalam Islam kita wajib memenuhi apa yang telah diperjanjikan, hal tersebut membawa konsekuensi wajib. Bahwa akad membawa konsekuensi hukum syari'at yang wajib dipatuhi oleh para pihak yang membuatnya. Hal demikian

merupakan suatu amanah yang harus dijalankan oleh para pihak menurut hak, kewajiban dan tanggung jawabnya masing-masing.

Di Indonesia berdasarkan hukum positif atau hukum tertulis, adapun secara materil pengaturannya terdapat dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, namun dalam praktek masih terbatas pada sengketa di bidang ekonomi syariah antara lembaga pembiayaan syari'ah dengan nasabahnya. Sengketa ini diselesaikan di Pengadilan Agama sebagaimana hukum acaranya berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.

Berdasarkan Pasal 21 Huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, disebutkan bahwa:

“Amanah/menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.”

Demikianlah ketentuan yang mendasar yang dapat dipetik dari Hukum Islam tentang wanprestasi, dimana peristiwa hukum semacam ini merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan. Akan tetapi dalam masalah-masalah yang dilakukan kealpaan akibat *overmacht* (keadaan memaksa).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Yuridis Perbuatan Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Dikaitkan Adanya Jaminan Atas Nama Pihak Ketiga

1. Kasus Posisi Perihal Wanprestasi Dalam Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan Di Kabupaten Bandung

Pada tanggal 10 Februari 2021 telah diadakan suatu kesepakatan yang tertuang didalam Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan dibuat secara tertulis di bawah tangan, dimana A selaku pemberi pembiayaan atau disebut pihak pertama dan B selaku pemilik X Property (pengembang dan pengelola perumahan didaerah Kabupaten Bandung) atau disebut pihak kedua.

Melalui surat perjanjian/kontrak tersebut para pihak menyatakan sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pembiayaan Pembangunan Perumahan dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum di bawah ini:

Pasal 1 Nilai dan Obyek Pembiayaan, menyebutkan:

“Pihak Pertama selaku pihak yang bertanggung jawab atas pembiayaan pembangunan perumahan sejumlah 10 (sepuluh) unit dengan total pembiayaan senilai Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah). Biaya per unit senilai Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) yang diserahkan kepada pihak kedua selaku pengembang dan pengelola daerah Kabupaten Bandung yang bertanggung jawab menyelesaikan pembangunan rumah tipe 36 m2 kavling no: 1.) A-04; 2.) A-05; 3.) A-08; 4.) B-01; 5.) B-02; 6.) B-04; 7.) B-12; 8.) C-02; 9.) C-12; 10.) F.11., yang

berlokasi di daerah Kabupaten Bandung dengan jumlah unit dan spesifikasi yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.”

Pasal 2 Penyerahan Dana Pembiayaan, menyebutkan:

“Jangka waktu penyerahan dana maksimal 10 (sepuluh) hari kerja sejak kontrak pembiayaan ini disepakati, apabila pada waktu yang telah disepakati penyerahan dana pembiayaan dari pihak pertama kepada pihak kedua tidak terlaksana maka kontrak pembiayaan dana pembangunan ini dinyatakan batal.”

Pasal 3 Dokumen Dan Jaminan, menyebutkan:

“3.1. Pihak kedua sepakat untuk menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 123 berikut Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 dan SHM No. 567 berikut Akta Kuasa Untuk Menjual No. 8 yang nilainya dianggap sama dengan uang pokok pembiayaan dan nilai bagi hasil yang telah disepakati kepada pihak pertama. Jaminan Sertifikat tersebut di atas akan disimpan pada SAFE DEPOSIT BANK yang ditunjuk oleh kedua belah pihak dengan kuasa pemegang kunci oleh pihak pertama dan kuasa penandatanganan dokumen pembukaan oleh kedua pihak.”

“3.2. Pihak kedua melampirkan bukti/dokumen kontrak (copy yang telah diverifikasi) jual beli unit antara pembeli dan pengembang sesuai dengan unit bangunan yang disepakati dibangun dengan pembiayaan dari pihak pertama.”

“3.3. Pihak kedua melampirkan bukti/dokumen kelayakan pengajuan kredit bank atas subjek pembeli (copy yang telah diverifikasi keasliannya) atas unit yang disepakati dibangun dengan pembiayaan dari pihak pertama.”

“3.4. Pihak kedua wajib memberikan laporan progress pekerjaan pembangunan mingguan kepada pihak pertama.”

“3.5. Pihak pertama berhak menunjuk petugas lapangan untuk mengawasi dan menilai progress pembangunan pekerjaan di lapangan.”

Pasal 4 Kesepakatan Pengembalian Dana, menyebutkan:

“Pihak kedua sepakat menyerahkan pengembalian dana senilai pokok pembiayaan beserta nilai bagi hasil pekerjaan pembangunan unit-unit yang disepakati dengan ketentuan sebagai berikut:”

“4.1. Waktu pengembalian dana pembiayaan maksimal selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak ditandatanganinya surat perjanjian ini.”

“4.2. Pengembalian uang secara penuh kepada pihak pertama senilai pokok pembiayaan beserta nilai bagi hasil yang telah disepakati dengan nilai total penyerahan sebesar Rp.1.062.000.000,- (satu miliar enam puluh dua juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

4.2.1. Nilai per unit dana pembiayaan perumahan beserta nilai bagi hasil penjualan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah sebesar Rp.72.000.000,- + Rp.34.200.000,- = Rp. 106.200.000,- (seratus enam juta dua ratus ribu rupiah) / unit.;

4.2.2. Total jumlah unit dan pembiayaan atas 10 unit bangunan perumahan sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dengan total bagi hasil penjualan per unit sebesar Rp.342.000.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah).”

“4.3. Pengembalian dana total sesuai kesepakatan (pasal 4.2), senilai Rp.1.062.000.000,- (satu miliar enam puluh dua juta rupiah) kepada Pihak Pertama disepakati melalui proses transfer terpisah secara langsung (split) oleh pihak Bank pemberi KPR yang bekerjasama dengan Pihak Kedua.”

“4.4. Apabila terjadi keterlambatan pengembalian dana secara total dari Pihak Kedua (sebagaimana disebut dalam Pasal 4.2), maka akan dikenakan biaya penalti sebesar 3% / bulan dari jumlah pembiayaan yang diterima.”

Pasal 5 Penyelesaian Perselisihan, menyebutkan:

“5.1. Apabila hingga tenggat waktu pengembalian Pihak Kedua tidak dapat menyerahkan dana sebesar yang telah disepakati pada Pasal 4.2., maka Pihak Pertama berhak atas jaminan sesuai Pasal 3.1. untuk dimiliki pribadi maupun untuk dijual kepada pihak lain;

5.2. Surat Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) bermaterai cukup dan masing-masing rangkap mempunyai kekuatan hukum yang sama bagi Pihak Pertama dan Pihak Kedua;

5.3. Surat Perjanjian dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak secara sadar dan tanpa tekanan dari pihak manapun di Bandung pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti yang tersebut di atas.”

“Demikian surat perjanjian pembiayaan pembangunan ini dibuat bersama untuk dijadikan sebagai acuan dan dilaksanakan sebagaimana mestinya dengan penuh rasa tanggung jawab.”

Perjanjian/kontrak tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak bermaterai cukup, serta ditandatangani oleh saksi-saksi, namun sampai dengan 3 bulan berjalan, yaitu terhitung sejak 10 Februari 2021 hingga 10 Mei 2021, pihak kedua tidak menyelesaikan 10 unit pembangunan perumahan tersebut dan sama sekali belum mengembalikan modal pembiayaan sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), beserta keuntungan bagi hasil kepada pihak pertama sebagaimana tertuang dalam perjanjian.

Pihak pertama beberapa kali mencoba menghubungi pihak kedua, namun tidak ditanggapi dengan baik. Kemudian pihak kedua melalui kuasa hukumnya melakukan beberapa kali pertemuan dengan pihak pertama, hingga dalam pertemuan terakhir, yaitu pada tanggal 17 Mei 2021 membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar yang telah ditandatangani oleh kuasa hukum pihak kedua dan pihak pertama bermaterai cukup, beserta saksi-saksi.

Pada intinya dalam Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar tertanggal 17 Mei 2021, menyebutkan bahwa pihak kedua:

- a. Akan membayar uang modal/pokok senilai Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta);
- b. Akan membayar nilai bagi hasil keuntungan senilai Rp.342.000.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah);

- c. Akan membayar penalti atas keterlambatan senilai Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang merupakan total penalti atas keterlambatan yang dihitung sejak tanggal 10 Mei 2021 hingga 05 Juli 2021;
- d. Bahwa pembayaran tersebut akan direalisasikan pada tanggal 05 Juli 2021 senilai total Rp.1.122.000.000,- (satu miliar seratus dua puluh dua juta rupiah)
- e. Setelah pembayaran direalisasikan, maka jaminan yang dijaminan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dikembalikan seluruhnya;
- f. Bahwa poin-poin tersebut di atas akan dilaksanakan sepenuhnya sesuai batas akhir pada tanggal 05 Juli 2021 tanpa toleransi kemunduran ataupun meminta negosiasi ulang.
- g. Apabila pada tanggal 05 Juli 2021 poin-poin tersebut di atas tidak dilaksanakan sepenuhnya oleh pihak kedua, maka pihak kedua siap untuk menjual aset-aset yang dimiliki baik secara pribadi maupun bisnis hingga mencapai total nilai pembayaran tersebut di atas dengan segera untuk kemudian hasil penjualannya diberikan kepada pihak pertama hingga mencapai total nilai pembayaran sesuai poin-poin di atas dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal 05 Juli 2021.

Hingga pada tanggal 28 Juni 2021 pihak pertama menerima Relas Panggilan sidang perkara perdata untuk menghadap persidangan di Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA, dimana berdasarkan Relas tersebut,

diketahui bahwa pihak kedua selaku Penggugat menggugat pihak pertama selaku Tergugat tertanggal 21 Juni 2021.

2. Penerapan Teori Kepastian Hukum Dalam Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan Di Kabupaten Bandung

Menurut Sudikno, “asas hukum merupakan ratio legis-nya peraturan hukum. Asas hukum (*rechtsbeginsel*) adalah pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit (hukum positif) dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit”.⁵⁵

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁵⁶

Didalam Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan dibuat secara tertulis di bawah tangan, seperti kasus posisi yang digambarkan di atas, masih memiliki beberapa kelemahan yang dapat berimplikasi ketika dikemudian hari terjadi wanprestasi, sebagai berikut:

⁵⁵ R. Tony Prayogo, Disetujui 01/08/2016, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang (The Implementation Of Legal Certainty Principle In Supreme Court Regulation Number 1 Of 2011 On Material Review Rights And In Constitutional Court Regulation Number 06/Pmk/2005 On Guidelines For The Hearing In Judicial Review)*, Jurnal Legislasi Indonesia Vol. 13 No. 02, Jakarta, hal. 194.

⁵⁶ *Ibid.*

- a. Kontrak bernilai modal pembiayaan pokok sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) tersebut dibuat hanya secara di bawah tangan;
- b. Jaminan yang tertuang dalam kontrak, yaitu 2 Sertifikat Hak Milik adalah atas nama pihak ketiga dan tidak ikut mengikatkan dirinya didalam kontrak tersebut;
- c. Tidak ada pembebanan hak tanggungan untuk 2 Sertifikat Hak Milik tersebut;
- d. Jaminan yang tertuang dalam kontrak, yaitu 2 akta kuasa untuk menjual dari atas nama di 2 Sertifikat Hak Milik kepada pihak kedua;

Dari beberapa kelemahan tersebut di atas, seharusnya Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021 tersebut dibuat secara Notariil, karena jauh lebih memiliki kekuatan hukum bagi para pihak yang membuatnya.⁵⁷

Apabila suatu perjanjian dibuat di bawah tangan dapat berakibat lemahnya suatu pembuktian, sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 775 K/Sip/1971 tertanggal 06 Oktober 1971, dalam pertimbangan Majelis Hakim sebagai berikut:

“Surat jual beli tanah “di bawah tangan” yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, Dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna.”

Jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama pihak ketiga memiliki resiko sangat tinggi apabila dijadikan suatu jaminan dalam kontrak/perjanjian,

⁵⁷ Hasil wawancara dengan salah satu Notaris di Kota Bandung, 15 Januari 2022.

karena tidak dapat dieksekusi. Terlebih apabila atas nama Sertifikat Hak Milik tidak ikut mengikatkan diri dan menandatangani perjanjian dimaksud.

Jaminan Sertifikat Hak Milik yang tidak dibebankan hak tanggungan bukan merupakan hak preferen bagi kreditur, karena apabila ternyata debitur atau penerima dana bermasalah dengan kreditur lain dan kreditur lain telah membebankan hak tanggungan kepada debitur tersebut, maka merupakan hak preferen (yang diutamakan) atas jaminan yang dijaminan bagi kreditur yang membebankan hak tanggungan tersebut.

Adanya akta kuasa untuk menjual bukan merupakan peralihan hak dari atas nama Sertifikat Hak Milik kepada pihak kedua (penerima modal), karena pada dasarnya akta kuasa untuk menjual tersebut hanya suatu kuasa untuk melakukan suatu perbuatan, dalam hal ini adalah untuk menjualkan saja. Akta kuasa untuk menjual tersebut tidak memiliki hubungan hukum dengan pihak pertama selaku pemberi modal, sehingga tidak memiliki eksekutorial apabila pihak kedua selaku penerima modal (pengelola dan pengembang perumahan) wanprestasi.⁵⁸

Dari kasus tersebut di atas dapat dilihat begitu sulitnya apabila dalam suatu kontrak/perjanjian tidak dibuat dengan cermat dan dengan cara/bentuk yang memiliki kekuatan mengikat yang sempurna, namun dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan:

⁵⁸ Hasil wawancara dengan salah satu Advokat di Kota Bandung, 16 Januari 2022.

“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.”

Aturan tersebut merupakan kepastian hukum bagi kreditur/pemberi modal karena sampai kapanpun dapat diupayakan secara hukum untuk dapat mendapatkan kembali apa yang menjadi hak-hak kreditur, namun perlu diingat apabila ternyata debitur/penerima modal tidak lagi atau belum memiliki harta kekayaan yang dapat dieksekusi dikemudian hari, sehingga tidak ada upaya konkret yang membuahkan hasil bagi kreditur/pemberi modal secara keperdataan.

Asas kepastian hukum dapat dipahami, yaitu sebagai kejelasan norma, sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan tersebut. Kaitannya kepastian hukum dengan suatu kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah akibat hukum dari perjanjian itu sendiri dan bersifat mengikat para pihak, sehingga timbul hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh para pihak dalam perjanjian dimaksud.

Adapun didalam suatu perikatan dikenal dengan istilah *pacta sunt servanda* adalah asas kepastian hukum dalam perjanjian yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* memberikan sinyal bahwa hakim harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka

hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian.

Pada kasus Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan digambarkan di atas dapat memiliki kepastian hukum meskipun dibuat secara di bawah tangan, apabila minimal memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengenai unsur-unsur syarat sahnya perjanjian, sebagai berikut:

- a. Adanya kesepakatan para pihak;
- b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Adanya pokok persoalan tertentu; dan
- d. Perihal perjanjian yang tidak terlarang.

Untuk memperkuat suatu perjanjian atau kontrak yang dibuat secara di bawah tangan perlu juga adanya saksi minimal 2 (dua) orang yang melihat, mendengar, mengetahui dan ikut menandatangani perjanjian tersebut. Hal ini dikarenakan berkenaan dengan suatu pembuktian dalam persidangan, dimana adanya istilah asas "*unus testis nullus testis*", yaitu satu saksi bukan saksi.

Saksi-saksi dimaksud adalah saksi yang memenuhi ketentuan dalam Pasal 145 dan 146 *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, pada intinya seorang saksi tersebut tidak ada hubungan darah/semenda dengan salah satu pihak yang akan membuktikan, bukan suami atau istri dalam satu pihak meskipun telah bercerai, bukan anak belum berusia 15 tahun/belum

dewasa, dan bukan orang gila walaupun sesekali dia dapat menggunakan pikiran yang sehat.

Notaris adalah lembaga atau organ negara yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik dan menyimpannya sebagai dokumen atau arsip negara. Notaris sebagai pejabat umum, yang diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia mempunyai tugas dan wewenang membuat akta autentik. Akta otentik adalah akta yang mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian atas orangnya.⁵⁹

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dijelaskan pentingnya peran notaris dalam pembuatan akta otentik. Pembuatan akta otentik itu sendiri ada yang diharuskan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris bukan saja karena diharuskan oleh para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan namun juga sekaligus diperuntukkan bagi masyarakat secara keseluruhan.

Pada kasus posisi di atas, telah dijaminkannya suatu akta kuasa untuk menjual dari pihak kedua selaku penerima modal kepada pihak pertama selaku pihak pertama, isi dari akta kuasa untuk menjual tersebut adalah pemilik sertifikat menguasai kepada pihak kedua untuk menjualkan/mengalihkan kepada pihak siapapun juga dengan harga dan

⁵⁹ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 106.

syarat-syarat yang dianggap baik oleh penerima kuasa (penerima modal) atas sebidang tanah.

Adanya suatu permasalahan ketika pihak kedua selaku penerima modal dari pihak pertama selaku pemberi modal melakukan perbuatan wanprestasi, dalam hal ini pihak kedua tidak mengembalikan modal beserta keuntungan bagi hasil penjualan perumahan kepada pihak pertama sesuai waktu yang telah disepakati dalam kontrak.

Ketika pihak kedua tidak mengembalikan modal dimaksud atau wanprestasi, pihak pertama sebagai pemegang jaminan sertifikat atas nama pihak ketiga dan surat kuasa untuk menjual tersebut tidak dapat melakukan suatu upaya hukum terhadap jaminan tersebut karena pemilik sertifikat tersebut masih atas nama pihak ketiga dan surat kuasa untuk menjual tersebut bukan merupakan suatu peralihan hak dari atas nama pemilik sertifikat kepada pihak kedua, terlebih pihak ketiga tersebut tidak ikut mengikatkan diri dan/atau menandatangani kontrak kerjasama tersebut.

Dari peristiwa tersebut penulis tidak tahu apakah sebetulnya sudah ada atau tidak terkait peralihan jual beli antara pihak ketiga dengan pihak kedua, seperti sudah adanya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau akta jual beli (AJB). Apabila hal tersebut ternyata ada dan disembunyikan oleh pihak kedua selaku penerima modal, hal tersebut terindikasi merupakan dugaan suatu perbuatan curang yang dilakukan oleh pihak kedua tersebut.

Dalam hal pihak kedua selaku penerima modal dari pihak pertama selaku pemberi modal melakukan wanprestasi, adalah jelas dan nyata karena kontrak tersebut disepakati dan ditandatangani tertanggal 10 Februari 2021 dan 3 (tiga) bulan setelahnya pihak kedua tidak juga mengembalikan modalnya, sehingga pihak kedua tersebut memenuhi unsur perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan:

“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 melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Bahwa atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua selaku penerima modal, pihak pertama selaku pemberi modal mengalami kerugian sebagaimana telah disepakati dalam kontrak kerjasama pembiayaan pembangunan perumahan kavling, yaitu kerugian materil: modal sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), bagi hasil keuntungan penjualan 10 unit rumah total sebesar Rp.342.000.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah) dan apabila ada keterlambatan dikenakan pula biaya penalti 3% (tiga persen) setiap bulannya dari modal, sehingga total kerugian materil yang diderita sebesar Rp.1.062.000.000,- (satu miliar enam puluh dua juta rupiah).

Adapun kerugian immateril yang diderita oleh pihak pertama, yaitu uang modal yang didapatkannya tersebut merupakan hasil pinjaman di Bank Perkreditan Rakyat sebesar Rp.880.000.000,- (delapan ratus delapan

puluh juta rupiah), menjual kendaraan mobil senilai Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan melunasi pinjaman di Leasing sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), sehingga total kerugian immateriil yang diderita sebesar Rp.1.040.000.000,- (satu miliar empat puluh juta rupiah).

Atas perbuatan wanprestasi pada kasus posisi tersebut, Tergugat sebagai salah satu pihak yang berperkara dan sekaligus pihak yang sangat dirugikan oleh Penggugat sebagai penerima dana. Dalam asas kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

3. Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Dikaitkan Adanya Jaminan Atas Nama Pihak Ketiga

Akibat hukum dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua selaku penerima modal, dimana pihak kedua tidak mengembalikan modal beserta bagi hasil keuntungan kepada pihak pertama selaku pemberi modal berdasarkan Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari tersebut sangat jelas dan tegas merupakan perbuatan wanprestasi.

Didalam kontrak kerjasama tersebut telah memenuhi Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam hal ini syarat sahnya

perjanjian dan kebebasan berkontrak atau kontrak tertulis tersebut merupakan undang-undang bagi mereka yang membuat dan menyepakatinya.

Adapun pernyataan lalai adalah dalam Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar tertanggal 17 Mei 2021, dimana adanya pengakuan bahwa pihak kedua tidak merealisasikan Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021, namun yang perlu diperhatikan pada kasus ini adalah pihak kedua mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA pada tanggal 21 Juni 2021, yang mana sebelum direalisasikannya Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar pada tanggal 05 Juli 2021.

Atas hal tersebut jelas membuat panik pihak pertama selaku yang memberikan modal atau korban dari tidak dibayarkannya modal dan keuntungan berdasarkan kontrak menjadi Tergugat di Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA, dimana setelah dibaca dan dipelajari gugatan tersebut adalah gugatan wanprestasi, dimana pihak kedua selaku Penggugat mendalilkan pemberi modal selaku Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi dikarenakan Tergugat menolak untuk dibayarkannya penalti 3% (tiga persen) setiap bulannya.

Penulis melihat dan mempelajari dengan saksama bahwa gugatan tersebut tidak masuk akal dan kemungkinan hanya untuk mengulur-ulur waktu pembayaran/pengembalian modal. Pengadilan Negeri mendasari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Mengenai Kekuasaan Kehakiman,

dimana Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa perkara, mengadili perkara dan memutuskan perkara yang diajukan dengan alasan hukum tidak ada atau kurang jelas (kabur), melainkan wajib memeriksa perkara serta mengadilinya. Hakim diwajibkan untuk menggali, mengikuti dan memahami keadilan dan nilai-nilai hukum yang tumbuh dan berkembang didalam masyarakat.

Pada Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021, menyertakan adanya jaminan 2 (dua) buah Asli Sertifikat Hak Milik dan 2 (dua) buah Asli Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual yang telah diserahkan kepada pihak pertama selaku pemberi modal, namun menurut penulis jaminan tersebut tidak memiliki nilai apapun dikarenakan jaminan tersebut merupakan milik pihak ketiga dan bahkan keempat.

Menurut penulis pada awal terjadinya kontrak tersebut pihak pertama tidak cermat melihat jaminan tersebut, karena jaminan tersebut pada akhirnya tidak dapat dimiliki atau disita melalui Penetapan Pengadilan Negeri. Menurut penelusuran penulis akhirnya pihak pertama melakukan upaya hukum dengan membuat laporan kepolisian terkait dugaan adanya tindak pidana penipuan dan penggelapan, namun penulis tidak akan membahas terlalu dalam mengenai unsur-unsur pidana tersebut.

Jaminan yang bukan atas nama para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian atau kontrak sangat beresiko tinggi dan dapat tidak ada nilainya sama sekali ketika akan dilakukan upaya hukum oleh pihak

yang merasa dirugikan, khususnya dalam perkara keperdataan. Ketika seandainya menang dalam putusan pengadilan pun dan/atau pihak kedua selaku penerima modal dinyatakan wanprestasi dan dihukum untuk mengganti sejumlah kerugian materil maupun immateril kepada pihak pertama hanya akan menang di atas kertas.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subjektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.

Berdasarkan teori kepastian hukum, dimana hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri, maka kepastian hukum dalam Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tersebut jelas dan dapat benar-benar mengikat bagi para pihak, namun terkait jaminan atas nama pihak ketiga dan akta kuasa untuk menjual dalam kontrak tidak memiliki kepastian hukum.

Akibat hukum dalam urusan dunia mungkin tidak sejelas nanti pada saat di akhirat kelak, dimana setiap orang akan dimintai

pertanggungjawaban dengan seadil-adilnya oleh Allah SWT. Setiap orang yang ingkar janji dan/atau tidak memenuhi *aqad* nya akan mendapatkan siksa api neraka yang berat dan pedih.

Untuk pihak pemberi modal dengan itikad baik untuk berbisnis atau melakukan suatu kerjasama adalah suatu bentuk ikhtiar dalam dunia, selain dari pada ibadah kepada Allah SWT. Bagi pihak yang dirugikan dengan jelas perlu bersabar dan berupaya semaksimal mungkin dengan jalan yang baik dan benar, serta memasrahkan hasilnya kepada Allah SWT.

B. Upaya Penyelesaian Perbuatan Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Dikaitkan Adanya Jaminan Atas Nama Pihak Ketiga

1. Penerapan Teori Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Modal Selaku Korban Atas Perbuatan Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Penerima Modal

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan oleh hukum. Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkan suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum hukum dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu: sarana perlindungan hukum preventif dan sarana perlindungan hukum represif.

Pihak pertama selaku pemberi modal kepada pihak kedua selaku penerima modal dalam kesepakatan kerjasama pembangunan kavling perumahan 10 (sepuluh) unit rumah, perlu dilihat dari sudut pandang resiko, seperti nilai modal yang cukup besar bernilai Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), seharusnya dalam membuat kontrak tertulis minimal harus dibuatkan secara Notariil mengingat kekuatan mengikatnya suatu perjanjian yang dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut undang-undang, dalam hal ini Notaris.

Dalam suatu kontrak bisnis perlu adanya suatu jaminan yang pasti, yaitu suatu benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang memiliki legalitas tertinggi dan langsung atas nama si penerima modal (debitur), ketika sudah ada sangat penting untuk dibuatkan akta pembebanan hak tanggungan apabila yang dijaminakan itu berupa tanah, sertifikat jaminan fidusia apabila yang dijaminakan itu berupa kendaraan.

Pihak pemberi modal seharusnya melihat dengan teliti terkait legalitas atau bentuk usaha pengelola dan pengembang yang akan dibiayai modal, apakah itu berbentuk perorangan, CV atau PT. Hal tersebut menjadi sangat penting sebelum menyepakati suatu kerjasama pembiayaan proyek, karena dalam praktek Bank pemberi KPR (kredit pembiayaan rumah) bekerjasama dengan pengelola dan pengembang yang minimal sudah berbentuk PT.

Pada umumnya perumahan-perumahan yang akan dibangun oleh sebuah developer (pengembang dan pengelola) dewasa ini, dibeli oleh para

konsumen dengan cara KPR melalui perbankan, jarang sekali konsumen yang melalui KPR langsung dengan developer.

Adapun riwayat developer tersebut apakah baik atau buruk atau sering bermasalah, tentunya ketika kita sebagai pemberi modal mengetahui riwayat developer yang buruk, kita bisa memutuskan untuk bekerjasama atau tidak, sebagai langkah antisipatif mengingat resiko yang tinggi dalam dunia bisnis proyek perumahan.

Sebagai pemberi modal juga penting untuk melihat keadaan perekonomian di Indonesia, bagaimana keadaannya saat ini, apakah sedang stabil atau tidak, serta melihat apakah bisnis pembangunan proyek perumahan sedang ramai pembeli atau sepi peminatnya.

Hal-hal tersebut merupakan pencegahan berdasarkan perlindungan hukum secara preventif, sehingga kemungkinan hal-hal terburuk kedepannya dapat diminimalisir dengan baik, khususnya oleh pemberi modal atau investor.

Perlindungan hukum secara represif dapat dilakukan ketika sudah terjadinya suatu masalah, ketika ditemukan suatu perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh penerima dana dengan tidak mengembalikan modal beserta bagi hasil keuntungan penjualan perumahan dimaksud, maka pihak pemberi modal dapat melakukan upaya untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Pada saat 3 (bulan) lewat, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 4 Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan

tertanggal 10 Februari 2021, pihak pertama selaku pemberi modal dapat melakukan somasi secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali kepada pihak kedua selaku penerima modal. Maksud dari somasi ini adalah untuk memperingatkan bahwa penerima modal telah ingkar/lalai dalam memenuhi isi kontrak dan dapat ditagih janji.

Apabila setelah disomasi sebanyak 3 (tiga) kali, penerima modal tidak juga memenuhi kewajibannya sesuai kontrak, maka pihak pemberi modal dapat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri sesuai yang dipilih dan tertuang di dalam kontrak atau pada domisili kediaman penerima modal selaku Tergugat.

Pihak pemberi modal disini jelas merupakan korban atas perbuatan yang dilakukan penerima modal, yang mana atas perbuatan tersebut pihak pemberi modal menderita kerugian materil maupun immateril. Dalam kasus posisi sebagaimana telah dijelaskan di atas, yang menarik justru disini penerima modal lah yang mengajukan gugatan wanprestasi terlebih dahulu kepada Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA Khusus, dimana domisili pemberi modal berlokasi di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pihak pemberi modal telah meninjau ke lokasi perkembangan pekerjaan pembangunan perumahan di daerah Kabupaten Bandung pada tanggal 14 Agustus 2021, dimana dari 10 unit kavling perumahan sebagaimana tertuang didalam kontrak, belum selesai sebagaimana

mestinya. Beberapa rumah masih kosong sama sekali belum terbangun dan sebagian lagi terbangun tapi belum 100% (seratus persen).

Dari peninjauan tersebut pihak pemberi modal juga melaporkan kepada pihak kepolisian terkait dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 Jo. 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Proses di Kepolisian tersebut sudah dilakukan penyelidikan berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP).

Penulis juga telah melakukan wawancara kepada Kuasa Hukum dari pemberi modal dan telah diketahui, bahwa saat ini masih sedang dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA dan sudah akan memasuki agenda kesimpulan para pihak, yang selanjutnya adalah agenda pembacaan putusan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, yaitu memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan oleh hukum. Maka, apabila ada pihak yang dirugikan akibat dari suatu perjanjian atau kesepakatan tertulis, hukum memberikan hak kepada yang merasa dirugikan untuk menuntut hak-haknya di jalur hukum.

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua

bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, yakni:

- a. Perlindungan hukum preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif, pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban, dan
- b. Perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

2. Upaya Penyelesaian Pemberi Modal Selaku Tergugat Terhadap Penerima Modal Selaku Penggugat di Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA

Upaya penyelesaian secara non litigasi (diluar pengadilan) sudah dilakukan sebelum adanya gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA, yang mana pihak pemberi modal selaku Tergugat telah beberapa kali menghubungi penerima modal selaku Penggugat, namun tidak direspon sama sekali, hingga akhirnya pada sekitar pertengahan bulan Mei 2021, pihak Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah berkomunikasi dengan

pihak Tergugat, sehingga melahirkan kesepakatan berdasarkan Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar tertanggal 17 Mei 2021 yang berisikan: bahwa Penggugat akan merealisasikan total pembayaran seluruhnya kepada Tergugat sebesar Rp.1.122.000.000,- (satu miliar seratus dua puluh dua juta rupiah), dimana pengembalian uang modal sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), pembayaran nilai bagi hasil keuntungan sebesar Rp.342.000.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah) dan pembayaran penalti atas keterlambatan dari 10 Mei 2021 hingga 05 Juli 2021 sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Dikarenakan penerima modal selaku Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA sebelum 05 Juli 2021, tepatnya pada 28 Juni 2021, maka pemberi modal selaku Tergugat melakukan upaya melaporkan Penggugat ke pihak kepolisian tertanggal 18 Agustus 2021 dengan dasar dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan.

Terkait upaya penyelesaian secara litigasi (didalam pengadilan) dalam kasus posisi dimaksud, bahwa awalnya Tergugat menerima relaas panggilan sidang pada tanggal 28 Juni 2021, dimana isinya Tergugat diminta untuk menghadap ke persidangan untuk tanggal 06 Juli 2021.

Pada tanggal 06 Juli 2021, kuasa hukum dari Penggugat dan kuasa hukum Tergugat menghadap persidangan di Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA, untuk diperiksa identitas beserta izin para kuasa hukum untuk

beracara di persidangan, seperti Surat Kuasa Khusus, Berita Acara Sumpah Advokat dan Kartu Tanda Pengenal Advokat.

Pada tanggal 27 Juli 2021, para pihak diminta untuk wajib menghadirkan prinsipal untuk mengadakan mediasi terlebih dahulu dengan ditengahi oleh mediator yang ditunjuk oleh Ketua Majelis Hakim pemeriksa perkara berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Berdasarkan fakta dalam persidangan di tingkat mediasi yang telah dijadwalkan oleh Mediator dalam perkara ini baik tanggal 03 Agustus 2021, 12 Agustus 2021, 26 Agustus 2021 dan 09 September 2021, dimana Prinsipal dari Penggugat sama sekali tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah, sedangkan Prinsipal dari Tergugat dengan didampingi Kuasa Hukumnya selalu hadir, sehingga ketidakhadiran Prinsipal dari Penggugat yang berulang-ulang tersebut sangat mengganggu jadwal pertemuan mediasi, maka Penggugat secara hukum dapat dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak beritikad baik dalam proses mediasi.

Prinsipal dari Penggugat juga sama sekali tidak pernah memberikan/mengajukan Resume Mediasi kepada mediator maupun kepada Tergugat dan/atau menanggapi Resume Mediasi dari Tergugat. Pihak Penggugat telah tidak mengikuti aturan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Pada tanggal 14 Oktober 2021, agenda pembacaan gugatan dari Penggugat. Isi gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah wanprestasi dengan alasan Tergugat menolak untuk dibayarkan penalti sebesar 3% (tiga persen) setiap bulan dari modal yang diterima. Hal tersebut menurut penulis jelas sangat tidak berdasarkan hukum.

Pada tanggal 28 Oktober 2021, agenda pembacaan eksepsi, jawaban dan gugatan reconpensi dari Tergugat. Tergugat juga menggugat balik Penggugat bersamaan dengan jawabannya karena jelas dan nyata bahwa Penggugatlah yang telah wanprestasi. Kemudian pada tanggal 04 November 2021, agenda pembacaan Replik dari Penggugat dan pada tanggal 11 November 2021, agenda pembacaan Duplik dari Tergugat.

Pada tanggal 18 November 2021, 29 November 2021, 09 Desember 2021, 23 Desember 2021 dan 12 Januari 2022 agenda pembuktian para pihak dari mulai bukti surat hingga bukti saksi orang. Pada tanggal 26 Januari 2022 agenda kesimpulan dari para pihak.

Penulis mempelajari berkas gugatan dari Penggugat dan eksepsi, jawaban dan gugatan reconpensi dari Tergugat, dimana sama sekali tidak ada dasar hukum yang relevan terkait perkara tersebut, sedangkan eksepsi, jawaban dan gugatan reconpensi dari Tergugat berdasarkan hukum dengan mendalilkan bahwa Penggugat lah yang telah wanprestasi. Penggugat sama sekali atau belum ada serupiah pun yang dikembalikan kepada Tergugat, sedangkan telah jelas dan tegas diatur dalam Kontrak Kerjasama

Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021.

Pihak Penggugat memohon sita jaminan 1 (satu) tanah dan bangunan milik Tergugat berlokasi di Kabupaten Sleman, sedangkan Pihak Tergugat memohon sita jaminan 3 (tiga) tanah dan bangunan milik Penggugat berlokasi di Kota Bandung dan Kabupaten Bandung. 2 (dua) tanah dan bangunan yang dimohonkan sita jaminan adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik milik pihak ketiga sebagaimana telah dijelaskan pada kasus posisi.

Dalam perkara ini yang terfokus adalah dalil Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi terkait wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi beserta perjalanan proses persidangan perkara perdata di Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA. Berikut ini dalil-dalil jawaban bagian eksepsi dari Tergugat:

- a. Bahwa secara fakta dalam persidangan di tingkat mediasi dalam perkara *a quo*, ternyata pada setiap proses mediasi yang telah dijadwalkan oleh Mediator dalam perkara ini baik tanggal 03 Agustus 2021, 12 Agustus 2021, 26 Agustus 2021 dan 09 September 2021, dimana Prinsipal dari Penggugat sama sekali tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah, sedangkan Prinsipal dari Tergugat dengan didampingi Kuasa Hukumnya selalu hadir, sehingga ketidakhadiran Prinsipal dari Penggugat yang berulang-ulang tersebut sangat mengganggu jadwal

pertemuan mediasi, maka Penggugat secara hukum dapat dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak beritikad baik dalam proses mediasi;

- b. Bahwa secara fakta dalam persidangan di tingkat mediasi dalam perkara *a quo*, pada setiap proses mediasi yang telah dijadwalkan oleh Mediator dalam perkara ini baik tanggal 03 Agustus 2021, 12 Agustus 2021, 26 Agustus 2021 dan 09 September 2021, dimana Prinsipal dari Penggugat juga sama sekali tidak pernah memberikan/mengajukan Resume Mediasi kepada mediator maupun kepada Tergugat dan/atau menanggapi Resume Mediasi dari Tergugat;
- c. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Gugatan Perkara Perdata ini secara hukum sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, karena proses mediasi dalam perkara *a quo* telah tidak memenuhi ketentuan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;
- d. Bahwa berdasarkan *Herzien Inlandsch Reglement* Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 Tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama Menerapkan Lembaga Damai Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, yang pada intinya mewajibkan semua pihak yang berperkara dalam permasalahan perdata umum baik Prinsipal yang

dengan atau tanpa didampingi Kuasa Hukumnya dari Penggugat maupun Tergugat wajib mengikuti proses mediasi dengan menjunjung itikad baik dan ditengahi oleh mediator yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri terkait;

- e. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu: “*Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan*”, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum penyelesaian perkara dilakukan dengan cara yang efisien dan efektif, demi dapat terwujudnya asas kepastian, asas kemanfaatan, asas pelayanan yang baik dan asas profesionalitas;
- f. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 121/Pdt.G/2016/PN.Sby tertanggal 24 Agustus 2016 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Larantuka Nomor: 13/Pdt.G/2018/PN Lrt tertanggal 16 Oktober 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Kka tertanggal 28 April 2021 dapat dijadikan pedoman untuk memberikan keputusan yang berkepastian hukum dalam perkara ini;
- g. Bahwa Gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai Gugatan *non adimpleti contractus*, dimana Penggugatlah yang memiliki kewajiban untuk mengembalikan modal beserta keuntungan yang dijanjikan kepada Tergugat maksimal 3 (tiga) bulan sejak ditandatanganinya Kontrak tertulis sebagaimana yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling

Perumahan tertanggal 10 Februari 2021, namun hingga saat ini Penggugat belum juga mengembalikan modal beserta keuntungan yang telah disepakati kepada Tergugat sama sekali;

- h. Bahwa sebagaimana diketahui, asas *exceptio non adimpleti contractus* menyebutkan bahwa seseorang tidak dapat menyatakan pihak lain wanprestasi jika ia sendiri telah lebih dahulu wanprestasi, dimana menurut Prof. Subekti yang berjudul Hukum Perjanjian, Halaman 57-58, yang kutipannya sebagai berikut:

“Dalam setiap perjanjian timbal balik, dianggap ada suatu azas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Masing-masing pihak dapat mengatakan kepada pihak lawannya, (jangan menganggap saya lalai, kalau kamu sendiri juga melalaikan kewajibanmu);

- i. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung unsur *exceptio non adimpleti contractus*, dimana Penggugat tidak berhak mengajukan Gugatan, apabila Penggugat sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati oleh Para Pihak sebagaimana dalam buku M. Yahya Harahap, S.H. yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Halaman 461, adapun yang menjadi dasar hukum, yaitu Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156 K/SIP/1955 tertanggal 15 Mei 1957;
- j. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 494/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tertanggal 18 Juni

2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 311/Pdt/2021/PT DKI tertanggal 08 September 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 571/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr tertanggal 16 Desember 2020 dapat dijadikan pedoman untuk memberikan keputusan yang berkepastian hukum dalam perkara ini;

k. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat adalah sesuatu yang dipaksakan dan belum lewat waktu dikarenakan adanya Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar tertanggal 17 Mei 2021 dari Penggugat melalui Kuasa Hukumnya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dimana dinyatakan Penggugat akan melaksanakan kewajiban sepenuhnya kepada Tergugat, yaitu dengan membayar sebesar Rp.1.122.000.000,- (satu miliar seratus dua puluh dua juta rupiah) hingga batas akhir tanggal 05 Juli 2021, namun disisi lain Penggugat mengajukan/mendaftarkan Gugatan kepada Tergugat di Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA pada tanggal 21 Juni 2021, maka Gugatan Penggugat adalah prematur;

l. Bahwa melalui Surat Pernyataan dimaksud Tergugat sudah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menangguhkan waktu pembayaran/pengembalian modal dan keuntungan yang dijanjikan, beserta penalti sebagaimana telah disepakati dalam Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021, namun Penggugat tidak mengindahkan hal tersebut, terlebih

Penggugat telah mengajukan Gugatan kepada Tergugat di Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA, sehingga sudah sepatutnya Penggugat dinilai tidak beritikad baik;

- m. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ini prematur, sehingga sudah jelas Gugatan Penggugat ini hanya untuk mengulur-ngulur waktu kepada Tergugat untuk membayar/mengembalikan modal dan keuntungan yang telah disepakati kedua belah pihak, maka sudah sepatutnya Gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- n. Bahwa Gugatan wanprestasi yang didalilkan Penggugat, yaitu Tergugat menolak penalti karena Penggugat terlambat mengembalikan modal dan keuntungan yang dijanjikan adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali. Berdasarkan Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021 tersebut telah diatur secara jelas terkait adanya penalti 3% (tiga persen) dari jumlah pembiayaan yang diterima setiap bulannya apabila Penggugat terlambat mengembalikan dana kepada Tergugat sesuai waktu yang telah ditentukan, sedangkan Penggugat sendiri sama sekali tidak ada upaya itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat;
- o. Bahwa berdasarkan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: *“setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut”*, sehingga apa yang

didalilkan Penggugat kepada Tergugat sama sekali tidak memenuhi unsur wanprestasi dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikarenakan Penggugat memutar balikan pengenaan Pasal tersebut untuk alasan yang tidak jelas dan mengada-ada, dimana Penggugatlah yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diatur dalam Kontrak tersebut;

- p. Bahwa apabila seandainya ada penolakan dari Tergugat terkait pembayaran penalti 3% (tiga persen) dari Penggugat, yaitu: “*kapan?*”, “*dimana?*” dan “*dengan cara seperti apa?*” penolakan itu terjadi, sedangkan disisi lain ada Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar tertanggal 17 Mei 2021 hingga 05 Juli 2021 dari Penggugat dan Gugatan didaftarkan Penggugat pada tanggal 21 Juni 2021, hal tersebut tidak rasional;
- q. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dalam Posita Gugatannya terkait cara pembayaran uang pokok sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dari Tergugat kepada Penggugat, namun disisi lain dalam Petitum Gugatan, Penggugat memohon untuk menitipkan (Konsinyasi) uang tersebut kepada Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA, sehingga membuat Gugatan ini kabur;
- r. Bahwa oleh karena itu Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, maka sudah sepatutnya Gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Berikut ini dalil-dalil jawaban bagian kompensasi dari Tergugat:

- a. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Kompensi ini;
- b. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
- c. Bahwa perlu ditegaskan, Tergugat telah melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat pada saat Kontrak telah ditandatangani tepat pada tanggal 10 Februari 2021 melalui Bank Mandiri Kota Bandung dengan cara pemindahbukuan oleh Teller Bank sebesar Rp.720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dari Rekening Bank Mandiri Nomor: 000 atas nama Tergugat kepada Rekening Bank Mandiri Nomor: 000 atas nama Penggugat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 “Penyerahan Dana Pembiayaan” Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021, yang menyebutkan *“Jangka waktu penyerahan dana maksimal 10 hari kerja sejak kontrak pembiayaan ini disepakati”*;
- d. Bahwa adapun Penyerahan uang dimaksud dapat dibuktikan juga oleh Berita Acara Serah Terima Uang Tertanggal 10 Februari 2020 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
- e. Bahwa sebagaimana Pasal 3.4 Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021, Penggugat sebagai Pihak Kedua selaku Pengembang dan Pengelola Perumahan diwajibkan untuk memberikan Laporan Progress Pekerjaan

Mingguan kepada Tergugat, akan tetapi sampai dengan saat ini Laporan Progress Pekerjaan Mingguan yang telah disepakati oleh Penggugat sama sekali tidak pernah diberikan kepada Tergugat;

- f. Bahwa hingga pada akhirnya untuk memastikan secara langsung perihal pekerjaan pembangunan 10 (sepuluh) kavling perumahan tersebut, Tergugat meninjau di lapangan tertanggal 14 Agustus 2021, dari hasil pekerjaan yang telah terdokumentasikan tidak sesuai dari kesepakatan dalam Kontrak dan hanya beberapa kavling saja yang telah dibangun tanpa di laporkan progressnya oleh Penggugat kepada Tergugat;
- g. Bahwa Tergugat menolak dalil pada Poin 11 Posita Gugatan Penggugat, yang pada intinya menerangkan pembangunan rumah tipe 36 sebanyak 10 (sepuluh) kavling dimaksud masih belum selesai karena Sertifikat Hak Milik (SHM) Induk masih dalam Proses Splitsing di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung, Tergugat menolak alasan-asalan di dalam dalil tersebut karena pada saat sebelum Kontrak ditandatangani Penggugat sudah menjanjikan kepada Tergugat bahwa tidak akan terjadi masalah dalam pembangunan karena persoalan sertifikat yang belum selesai;
- h. Bahwa proses pembangunan kavling perumahan tersebut tidak ada hubungannya dengan Proses Splitsing, karena sebagaimana dalam Kontrak dimaksud yang intinya uang modal dari Tergugat diberikan kepada Penggugat adalah hanya untuk pembangunan kavling perumahan saja dan tidak untuk hal lainnya selain dari pada itu;

- i. Bahwa Tergugat juga menolak dalil pada Poin 11 Posita Gugatan Penggugat, yang menyatakan penjualan Kavling masih dalam Proses Pemasaran, karena pada saat sebelum Kontrak ditandatangani Penggugat telah menjanjikan keuntungan dan meyakinkan kepada Tergugat dengan memberikan Fotokopi 10 (sepuluh) Surat Pemesanan Rumah dari para konsumen di lokasi 10 (sepuluh) Kavling yang akan dibiayai oleh Tergugat;
- j. Bahwa Tergugat menolak dalil pada Poin 12 dan 13 Posita Gugatan Penggugat, yang mengatakan Tergugat menolak biaya penalti sebesar 3% (tiga persen)/bulan dan ingin dikembalikan uang pokok dan keuntungan sebesar Rp.1.062.000.000,- (satu miliar enam puluh dua juta rupiah) karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan bersifat mengada-ada;
- k. Bahwa Penggugat menyambut baik dalil Penggugat pada Poin 14 Posita Gugatan Penggugat, yang menyatakan Penggugat akan mengembalikan uang pokok pembiayaan, yaitu Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), namun juga disertai dengan ditambahkannya keuntungan nilai bagi hasil dari penjualan 10 (sepuluh) unit rumah Rp.342.000.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah), beserta uang penalti 3% (tiga persen) setiap bulan dari modal pembiayaan terhitung sejak 10 Mei 2021 hingga sekarang (28 Oktober 2021) atau 5 (lima) bulan, yaitu sebesar Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah)

berdasarkan Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021;

- l. Bahwa oleh karena itu, Tergugat juga setuju akan ditambahkannya bunga yang disesuaikan dengan hukum yang berlaku, namun lebih spesifik, yaitu sebesar 6% (enam persen) per tahun dari total Kerugian Materil Tergugat yang dihitung sejak Gugatan Penggugat diajukan sampai Penggugat melunasinya;
- m. Bahwa Tergugat menolak dalil pada Poin 16 Posita Gugatan Penggugat, apabila pengembalian tersebut hanya sebesar Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dan bunga 6% (enam persen) per tahun tanpa disertai keuntungan nilai bagi hasil dari penjualan 10 (sepuluh) unit rumah Rp.342.000.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah), beserta uang penalti 3% (tiga persen) setiap bulan;
- n. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil pada Poin 16 Posita Gugatan Penggugat, apabila pengembalian pokok pembiayaan sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dan bunga 6% (enam persen) per tahun dititipkan melalui (Konsinyasi) di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Sleman Kelas IA;
- o. Bahwa Tergugat menolak dalil pada Poin 17 Posita Gugatan Penggugat, yang menyatakan Penggugat akan memohon meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, karena tanah dan bangunan tersebut telah menjadi objek hak tanggungan PT.

BPR X sejak 08 Februari 2021 untuk fasilitas Kredit Sebrakan yang ditujukan untuk kegiatan modal kerja di Bandung, tepatnya untuk membiayai Proyek Pembangunan Perumahan yang dikerjakan oleh Penggugat;

- p. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil pada Poin 18 dan 19 Posita Gugatan Penggugat, karena dalil tersebut sangat tidak relevan.

Berikut ini dalil-dalil jawaban bagian posita gugatan dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi:

- a. Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi kemukakan pada Eksepsi dan Jawaban Konpensi mohon dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian Rekonpensi ini;
- b. Bahwa antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah mengadakan kerjasama dalam menjalankan bisnis pembangunan kavling perumahan berdasarkan Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021 secara tertulis di bawah tangan yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak beserta saksi-saksi;
- c. Bahwa dalam Kontrak tersebut, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebagai Pihak Pertama yang membiayai modal dan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sebagai Pihak Kedua pemilik AR PROPERTY yang mengembangkan dan mengelola perumahan di Kabupaten Bandung;

- d. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah memberikan sejumlah uang modal sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi melalui pemindahbukuan di Bank Mandiri Bandung pada tanggal 10 Februari 2021;
- e. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi bertanggung jawab menyelesaikan pembangunan rumah tipe 36 m² pada kavling No. A-04, A-05, A-08, B-01, B-02, B-04, B-12, C-02, C-12 dan F-11, dimana kesemuanya total berjumlah 10 (sepuluh) kavling;
- f. Bahwa berdasarkan Pasal 3.1 Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 123 berikut Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 4 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 567 berikut Akta Kuasa Menjual Nomor 8 kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi;
- g. Bahwa berdasarkan Pasal 4.1 dan 4.2 Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sepakat menyerahkan pengembalian dana senilai pokok pembiayaan beserta nilai bagi hasil pekerjaan pembangunan maksimal selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak ditandatanganinya Kontrak yang totalnya sebesar Rp.1.062.000.000

(satu miliar enam puluh dua juta rupiah) dengan rincian, yaitu pokok pembiayaan Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) ditambah nilai bagi hasil penjualan 10 (sepuluh) unit rumah Rp.342.000.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah);

- h. Bahwa berdasarkan Pasal 4.4 Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021, apabila terjadi keterlambatan pengembalian dana secara total dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, maka akan dikenakan biaya penalti sebesar 3% (tiga persen)/bulan dari jumlah pembiayaan yang diterima;
- i. Bahwa setelah 3 (tiga) bulan berjalan tepatnya pada tanggal 10 Mei 2021, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan dana pembiayaan beserta keuntungan yang telah disepakati dalam Kontrak Kerjasama tersebut kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi;
- j. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah beberapa kali melakukan upaya baik menghubungi, bertemu langsung dan berkomunikasi dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi maupun Kuasa Hukumnya, hingga pada tanggal 17 Mei 2021 Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi melalui Kuasa Hukumnya membuat kesepakatan berdasarkan Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar tertanggal 17 Mei 2021 secara tertulis di bawah tangan yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan saksi-saksi;

- k. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tersebut, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi akan melakukan pembayaran senilai Rp.1.122.000.000,- (satu miliar seratus dua puluh dua juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, dengan rincian, yaitu uang modal Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) ditambah nilai bagi hasil keuntungan Rp.342.000.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah) dan ditambah penalti atas keterlambatan Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)/total penalti atas keterlambatan yang dihitung sejak tanggal 10 Mei 2021 hingga tanggal 05 Juli 2021;
- l. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tersebut, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi melalui Kuasa Hukumnya menyatakan akan merealisasikan pernyataan tersebut dengan batas akhir pada tanggal 05 Juli 2021 tanpa toleransi kemunduran ataupun meminta negosiasi ulang;
- m. Bahwa pada tanggal 28 Juni 2021, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi menerima Relas Panggilan Sidang untuk menghadap persidangan tanggal 06 Juli 2021, dimana setelahnya diketahui Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi mengajukan/mendaftarkan Gugatan pada 21 Juni 2021;
- n. Bahwa sampai dengan Gugatan Rekonpensi ini diajukan, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi belum sama sekali untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat

Konpensi berdasarkan Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021 maupun Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar tertanggal 17 Mei 2021;

- o. Bahwa dengan telah diabaikannya itikad baik dari Penggugat Rekompensi/Tergugat Konpensi yang telah memberikan kesempatan-kesempatan baik lisan maupun tertulis, maka Tergugat Rekompensi/Penggugat Konpensi telah menghindari kewajibannya dan tidak beritikad baik;
- p. Bahwa oleh karena itu, Tergugat Rekompensi/Penggugat Konpensi telah Ingkar Janji (Wanprestasi) sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- q. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekompensi/Penggugat Konpensi tersebut, Penggugat Rekompensi/Tergugat Konpensi telah mengalami Kerugian Materil, sebagai berikut:
- Uang modal pembiayaan, yaitu sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
 - Bagi hasil penjualan dari 10 (sepuluh) unit kavling perumahan, yaitu sebesar Rp.342.000.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah);
 - Penalti 3% (tiga persen) setiap bulan dari modal pembiayaan terhitung sejak 10 Mei 2021 hingga sekarang (28 Oktober 2021) atau 5 (lima) bulan, yaitu sebesar Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah);

Sehingga total Kerugian Materil seluruhnya adalah sebesar Rp.1.170.000.000,- (satu miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);

r. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah mengalami Kerugian Immateril, sebagai berikut:

- Untuk melunasi Pinjaman/Kredit pada PT. BPR X sebesar Rp.880.000.000,- (depan ratus delapan puluh juta rupiah);
- Hasil menjual Mobil Brio untuk membayar bunga pinjaman pada PT. BPR X sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
- Untuk melunasi Pinjaman/Kredit pada Leasing yang belum terbayarkan sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);

Sehingga total Kerugian Immateril seluruhnya adalah sebesar Rp.1.040.000.000,- (satu miliar empat puluh juta rupiah);

s. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut telah menimbulkan kerugian baik secara Materil maupun Immateril, maka berdasarkan Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sudah sepatutnya Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dikenakan Bunga Moratoir sebesar 6% (enam persen) per tahun atau sebesar 0,5% (nol koma lima persen) per bulan dari total Kerugian Materil yang dialami Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sejak Gugatan Rekonpensi diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman sampai dengan ganti rugi tersebut dibayar lunas, dengan rincian sebagai berikut:

- Bunga 6% (enam persen) per tahun dari Kerugian Materil, yaitu sebesar Rp.70.200.000 (tujuh puluh juta dua ratus ribu rupiah); atau
 - Bunga 0,5% (nol koma lima persen) setiap bulan dari Kerugian Materil, yaitu sebesar Rp.5.850.000,- (lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
- t. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mempunyai sangkaan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi akan mengalihkan harta kekayaan guna menghindari tanggung jawabnya untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan/atau tidak melaksanakan isi putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi berdasarkan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 227 *Herzien Inlandsch Reglement*, sudah sepatutnya untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan (aset) dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, yaitu:
- Sebidang tanah seluas 355 m² (tiga ratus lima puluh lima meter persegi) dan bangunan yang beralamat di Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, bersertifikat Nomor 000;
 - Sebidang tanah seluas 68 m² (enam puluh delapan meter persegi) dan bangunan yang beralamat di Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 123;

- Sebidang tanah seluas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) dan bangunan yang beralamat di Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 567;
- u. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi akan ingkar atau lalai, oleh karena itu berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 791/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, bilamana Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;
- v. Bahwa berdasarkan Pasal 180 *Herzien Inlandsch Reglement*, sudah sepatutnya agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;
- w. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan Wanprestasi, maka patut dan adil agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dibebankan untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

Berikut ini dalil-dalil jawaban bagian petitum gugatan dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi:

“Dalam Eksepsi”

- a. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
- b. Menyatakan Penggugat tidak beritikad baik dalam mediasi;
- c. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

“Dalam Konpensi”

- a. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

“Dalam Rekonpensi”

- a. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Kontrak Kerjasama Pembiayaan Pembangunan Kavling Perumahan tertanggal 10 Februari 2021;
- c. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah wanprestasi;
- d. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar total Kerugian Materil kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, sebagai berikut:

- Uang modal pembiayaan, yaitu sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
- Bagi hasil penjualan dari 10 unit kavling perumahan, yaitu sebesar Rp.342.000.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah);
- Penalti 3% (tiga persen) setiap bulan dari modal pembiayaan terhitung sejak 10 Mei 2021 hingga sekarang (28 Oktober 2021) atau 5 (lima) bulan, yaitu sebesar Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah);

Sehingga total Kerugian Materil seluruhnya adalah sebesar Rp.1.170.000.000,- (satu miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);

e. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar total Kerugian Immateril kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi, sebagai berikut:

- Untuk melunasi Pinjaman/Kredit pada PT. BPR X sebesar Rp.880.000.000,- (depan ratus delapan puluh juta rupiah);
- Hasil menjual Mobil Brio untuk membayar bunga pinjaman pada PT. BPR X sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
- Untuk melunasi Pinjaman/Kredit pada Leasing yang belum terbayarkan sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);

Sehingga total Kerugian Immateril seluruhnya adalah sebesar Rp.1.040.000.000,- (satu miliar empat puluh juta rupiah);

- f. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar bunga moratoir 6% (enam persen) per tahun dari total Kerugian Materil sebesar Rp.70.200.000 (tujuh puluh juta dua ratus ribu rupiah);
- g. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, yaitu:
- Sebidang tanah seluas 355 m² (tiga ratus lima puluh lima meter persegi) dan bangunan yang beralamat di Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, bersertifikat Nomor 000;
 - Sebidang tanah seluas 68 m² (enam puluh delapan meter persegi) dan bangunan yang beralamat di Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 123;
 - Sebidang tanah seluas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) dan bangunan yang beralamat di Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 567;
- h. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, bilamana Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;
- i. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi

(*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;

- j. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum.

Walaupun pemberi modal selaku Tergugat telah digugat oleh penerima modal selaku Penggugat tidak menutup upaya gugatan balik sebagai upaya untuk mencari keadilan semestinya.

Dilihat dari kasus posisi tersebut, dimana perjanjian dibuat oleh Para Pihak yang berperkara secara di bawah tangan dan telah diakui didalam persidangan baik dalam gugatan maupun dalam jawaban, serta gugatan balik. Dikarenakan perjanjian tersebut di bawah tangan, maka haruslah terlebih dahulu dimohonkan untuk dinyatakan sah dan mengikat secara hukum dalam tuntutan/petitum yang dimohonkan oleh Tergugat agar Tergugat sebagai pihak yang dirugikan dapat mendapatkan kepastian hukum.

Kepastian hukum bagi Tergugat atau pihak pemberi modal dapat memiliki nilai kekuatan hukum, apabila dalam perkara tersebut Majelis Hakim memutuskan menyatakan sah dan mengikat perjanjian kontrak kerjasama pembiayaan pembangunan kavling perumahan, sehingga nantinya apabila ditentukan juga dalam amar putusan terkait modal, keuntungan, penalti/bunga yang harus dikembalikan dan/atau dibayarkan

oleh Penggugat kepada Tergugat, dapat dimohonkan eksekusi setelah putusan berkekuatan hukum tetap.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subjektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri. Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Kejelasan konsep yang digunakan,
- b. Kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan,
- c. Konsistensi norma hukum perundang-undangan.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini

nantinya dapat menjamin adanya kepastian, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Wanprestasi timbul karena adanya ketidaksesuaian dalam pemenuhan prestasi oleh suatu pihak pada suatu perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: *“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”*.

Wanprestasi lahir karena adanya suatu perikatan, yang biasanya perikatan itu bersifat tertulis baik akta otentik maupun di bawah tangan, dimana tujuannya adalah untuk pembuktian surat karena bukti surat dalam perkara perdata di Pengadilan adalah alat bukti paling tertinggi.

Bahwa Pihak Penggugat dalam perkara tersebut telah memenuhi unsur perbuatan wanprestasi sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Terkait masalah jaminan yang dijaminakan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam perkara tersebut yang merupakan milik pihak ketiga memang tidak dapat dieksekusi, namun adanya jaminan lain milik dan atas nama Penggugatlah yang nantinya dapat dimohonkan sita, apabila putusan menyatakan Penggugat melakukan wanprestasi dan dihukum untuk

membayar sejumlah uang kepada Tergugat. Hal tersebut sebagaimana Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

“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”.

Pihak Penggugat dalam perkara tersebut telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik atas nama Pihak Ketiga, beserta dengan Akta Kuasa Menjual, namun Akta Kuasa Menjual bukanlah peralihan kepemilikan suatu hak milik, sehingga kepemilikan Sertifikat Hak Milik yang dijaminkan bukanlah milik dari Penggugat secara hukum. Tergugat saat akan melakukan pengikatan dengan Penggugat dahulu tidak memperhatikan bahwa jaminan milik pihak ketiga yang dijaminkan dimaksud tidak dapat di apa-apakan dikemudian hari ketika ada permasalahan-permasalahan.

Kuasa menjual sebagaimana Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa:

“Pemberian Kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”.

Pihak Tergugat yang merasa dirugikan tidak dapat diperlakukan sewenang-wenang oleh Penggugat, seolah-olah memutar balikan fakta bahwa Pihak Tergugat yang wanprestasi, padahal secara bukti surat maupun bukti saksi, dapat disimpulkan jelas dan nyata Pihak Penggugatlah yang melakukan wanprestasi. Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan,

cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian, sehingga pihak yang dirugikan dalam perbuatan tersebut wajib mendapatkan kepastian hukum untuk mendapatkan apa yang menjadi haknya dan dapat menyelesaikan permasalahannya secara hukum keperdataan, khususnya di Pengadilan Negeri.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, maka pada kasus kerjasama pembiayaan pembangunan perumahan tersebut seharusnya kesepakatan para pihak menggunakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris agar lebih dapat memaksimalkan upaya hukum, dimana ketika salah satu pihak wanprestasi atau cidera janji, maka pihak yang dirugikan dapat menggunakan akta otentik dimaksud untuk menuntut haknya secara hukum.

Oleh karena itu, dengan dibuatkannya akta oleh Notaris, maka pihak pemberi modal pada kasus di atas misalnya, merupakan pihak yang paling patut untuk dilindungi secara hukum, dikarenakan telah mengeluarkan sejumlah uang atau modal untuk suatu pekerjaan/proyek yang telah disepakati, ketika penerima modal melakukan wanprestasi atau cidera janji.

Bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu sebagaimana dikatakan oleh Sudikno Mertokusumo.

Allah SWT telah berfirman dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah Ayat (1), sebagai berikut:

مُجَلِّي غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُنْتَلَىٰ مَا إِلَّا الْأَنْعَامَ بِهَيْمَةٍ لَّكُمْ أُحِلَّتْ ۖ بِالْعُقُودِ أَوْفُوا أَمْنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَا
يُرِيدُ مَا يَحْكُمُ اللَّهُ إِنَّ ۖ حُرْمَ وَأَنْتُمْ الصَّيِّدِ

Arab latin:

“Ya ayyuhallazina amanu aufu bil-'uqud, uhillat lakum bahimatul-an'ami illa ma yutla 'alaikum gaira muhillis-saidi wa antum hurum, innallaha yahkumu ma yurid”.

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

Akibat hukum dalam urusan dunia mungkin tidak sejelas nanti pada saat di akhirat kelak, dimana setiap orang akan dimintai pertanggungjawaban dengan seadil-adilnya oleh Allah SWT. Setiap orang yang ingkar janji dan/atau tidak memenuhi *aqad* nya akan mendapatkan siksa api neraka yang berat dan pedih.

Untuk pihak pemberi modal dengan itikad baik untuk berbisnis atau melakukan suatu kerjasama adalah suatu bentuk ikhtiar dalam dunia, selain dari pada ibadah kepada Allah SWT. Bagi pihak yang dirugikan dengan jelas perlu bersabar dan berupaya semaksimal mungkin dengan jalan yang baik dan benar, serta memasrahkan hasilnya kepada Allah SWT.

C. Contoh Akta Perjanjian Kerjasama Notaril

PERJANJIAN KERJASAMA

NOMOR : 03

- Pada hari ini, Senin, tanggal 08-03-2021 (delapan Maret duaribu duapuluh satu), pukul 09.00 W.I.B (sembilan Waktu Indonesia bagian Barat). -----

-

- Berhadapan dengan saya, **CAHYADHI ARIF, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Subang**, dengan dihadiri para saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan akan disebut nama-namanya pada bagian akhir akta ini: -----

I. **Nyonya HERAWATI**, lahir di Bandung, pada tanggal 07-01-1969 (tujuh Januari seribu sembilanratus enampuluh sembilan), Warga Negara Indonesia, status pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Pekalongan, Jalan Kusuma Bangsa Nomor 48, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan Panjang Wetan, Kecamatan Pekalongan Utara, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 1234567898765432; -----

- untuk sementara berada di Kabupaten Subang; -----

-

- Selanjutnya disebut : -----

-

----- **PIHAK PERTAMA** -----

II. **Tuan KOMARA**, di Pekalongan, pada tanggal 22-10-1976 (duapuluh dua Oktober seribu sembilanratus tujuh puluh enam), Warga Negara Indonesia, status pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Subang, Jalan Dikertawigenda Gang Tongkeng, Rukun Tetangga 024, Rukun Warga 006, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Subang, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 1234567898765432; -----

- Selanjutnya disebut; -----

PIHAK KEDUA

- Para Penghadap dikenal oleh saya, Notaris. -----
- Bahwa sehubungan dalam rangka pengelolaan dan penjualan kavling oleh **PIHAK KEDUA** dengan jumlah kavling sebanyak kurang lebih 86 (delapanpuluh enam) kavling yang berdiri di atas tanah kurang lebih seluas 9.764 M² (sembilanribu tujuh ratus enampuluh empat meter persegi), yang terletak di: -----
- Propinsi : Jawa Barat; -----
-
- Kabupaten : Subang; -----
- Kecamatan : Sagalaherang; -----
-
- Desa : Cicadas; -----
- setempat dikenal sebagai Kp. Cicadas; -----

- Maka sehubungan dengan apa yang telah diuraikan di atas, para penghadap masing-masing tetap menjalani sebagaimana tersebut menerangkan dan menyatakan, bahwa mereka yang satu dengan yang lainnya telah saling setuju dan mufakat untuk dan dengan ini mengadakan suatu Perjanjian Kerjasama, dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian sebagai berikut: -----

----- **PASAL 1** -----

----- **OBJEK KERJASAMA, PEMBIAYAAN dan** -----

-

----- **CARA ATAU MEKANISME PEMBAYARAN** -----

- Objek Kerjasama dalam Perjanjian ini adalah berupa Kerjasama dalam bidang pengelolaan tanah dan penjualan kavling “**PESONA GARDEN VILLAGE**”.

- Yang nantinya **PIHAK PERTAMA** dengan ini telah saling setuju dan mufakat untuk memberikan sejumlah uang kepada **PIHAK KEDUA** sebagaimana dimaksud tersebut di atas sebesar **Rp. 600.000.000 (enamratus juta rupiah)**, untuk investasi. -----

----- **PASAL 2** -----

----- **JANGKA WAKTU PERJANJIAN** -----

-

Perjanjian Kerjasama ini dibuat untuk jangka waktu 11 (sebelas) bulan, terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini dan mengikat

KEDUA BELAH PIHAK. -----

-

----- **PASAL 3** -----

----- **HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK** -----

1. Hak dan Kewajiban PIHAK PERTAMA : -----

a. Hak PIHAK PERTAMA. -----

- **PIHAK PERTAMA** berhak untuk menerima keuntungan beserta keseluruhan uang investasi dari **PIHAK KEDUA** sebesar **Rp. 1.030.000.000,- (satu milyar tigapuluh juta rupiah)** paling lambat 11 (sebelas) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian ini, yang mana jumlah keuntungan sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** untuk tiap kavling, beserta pengembalian uang investasi sebesar **Rp. 600.000.000,- (enamratus juta rupiah).** -----

- **PIHAK PERTAMA** berhak menerima jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 100/Cijambe atas nama KOMARA; -----

-

b. Kewajiban PIHAK PERTAMA : -----

-

- **PIHAK PERTAMA** berkewajiban untuk memberikan uang investasi sebesar **Rp. 600.000.000,- (enamratus juta rupiah)** kepada **PIHAK KEDUA.** -----

2. **Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA :** -----

-

a. **Hak PIHAK KEDUA.** -----

-

- **PIHAK KEDUA** berhak menerima uang untuk investasi sebesar **Rp. 600.000.000,- (enamratus juta rupiah)** dari **PIHAK PERTAMA**,; ---

-

b. **Kewajiban PIHAK KEDUA :** -----

- **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk memberikan keuntungan beserta keseluruhan uang investasi kepada **PIHAK PERTAMA** sebesar **Rp. 1.030.000.000,- (satu milyar tigapuluh juta rupiah)** paling lambat 11 (sebelas) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian ini, yang mana jumlah keuntungan sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** untuk tiap kavling, dan mengembalikan uang investasi sebesar **Rp. 600.000.000,- (enamratus juta rupiah).** -----

- **PIHAK KEDUA** berkewajiban memberikan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 100/Cijambe atas nama KOMARA,; -----

----- **PASAL 4** -----

----- **WANPRESTASI (INGKAR JANJI)** -----

- Jika terjadi wanprestasi maka akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, jika tidak bisa diselesaikan secara musyawarah maka akan diselesaikan secara proses hukum. -----

----- **PASAL 5** -----

----- **PENGAKHIRAN KERJASAMA** -----

- Perjanjian Kerjasama antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** ini akan berakhir apabila disepakati pengakhirannya oleh **KEDUA BELAH PIHAK**.

----- **PASAL 6** -----

----- **FORCE MAJEURE (KEADAAN MEMAKSA)** -----

1. Yang dapat dinyatakan sebagai *Force Majeure* Adalah keadaan atau peristiwa yang secara langsung menghambat pelaksanaan kerjasama ini dan terjadi diluar kemampuan dan kekuasaan **KEDUA BELAH PIHAK**, yaitu dan terbatas pada :

- Bencana alam berupa gempa bumi, banjir, tanah longsor, angin topan dan Badai.

- Kebakaran.

- Perang dan huru hara.

2. Apabila terjadi keadaan *Force Majeure* seperti tersebut diatas Pihak yang satu harus memberitahukannya kepada Pihak yang lain selambat lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah kejadian tersebut. ---

3. Akibat terjadinya *Force Majeure*, **PARA PIHAK** akan mengadakan musyawarah untuk menetapkan ada atau tidaknya perubahan-perubahan harga dan jangka waktu pelaksanaan. -----

-

----- **PASAL 7** -----

----- **KETENTUAN PERALIHAN** -----

-

1. Hal-hal yang belum diatur dalam akta ini akan diatur tersendiri kemudian dalam suatu akta Addendum tersendiri dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akta ini. -----
2. Apabila salah satu pihak meninggal dunia selama berlangsungnya perjanjian ini, maka perjanjian ini akan berlaku kepada ahli warisnya dari yang meninggal dunia/penerima haknya. -----
3. Biaya akta ini serta biaya-biaya lain yang mungkin timbul berdasarkan akta ini akan dipikul dan dibayar sepenuhnya oleh **KEDUA BELAH PIHAK.** -

----- **PASAL 8** -----

----- **PENYELESAIAN PERSELISIHAN** -----

-

1. Apabila terjadi perselisihan diantara **PARA PIHAK** maka akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat terlebih dahulu. -----

2. Apabila tidak tercapai musyawarah untuk mufakat maka para pihak telah saling setuju untuk menyelesaikannya melalui Panitera Pengadilan Negeri Subang di Kabupaten Subang. -----

----- **PASAL 9** -----

- **KEDUA BELAH PIHAK** memilih tempat tinggal yang tetap dan umum mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya di Kantor Pengadilan Negeri Subang. -----

----- **PASAL 10** -----

- Para penghadap dengan ini menjamin kebenaran/keabsahan identitas para penghadap serta seluruh dokumen-dokumen yang diserahkan kepada saya, Notaris, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut, dan para penghadap dengan ini menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.

- Akta ini diselesaikan pada pukul 09.30 W.I.B (sembilan lewat tigapuluh menit Waktu Indonesia bagian Barat). -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

- Dibuat dan diselesaikan di Subang, pada hari, tanggal dan jam tersebut pada bagian awal akta ini, dengan di hadir oleh : -----

1. **Tuan ASEP KURNIAWAN**, lahir di Subang, pada tanggal 03-08-1980 (tiga Agustus seribu sembilanratus delapanpuluh), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Subang, BTN Kartini Wanareja, Rukun Tetangga 017, Rukun Warga 006, Kelurahan Wanareja,

Kecamatan Subang, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 1234567898765432 ; -----

2. **Tuan SUJONO**, lahir di Cilacap, pada tanggal 14-11-1971 (empatbelas Nopember seribu sembilanratus tujuh puluh satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Bekasi, Jalan Serayu III VIP Blok E.19 Nomor 30, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 033, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 1234567898765432 ; -----

- untuk sementara berada di Kabupaten Subang ; -----

- keduanya pegawai Notaris, sebagai saksi-saksi ; -----

-

- Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris menandatangani akta ini, sedangkan para penghadap selain menanda-tangani akta ini juga telah membubuhkan cap jempol tangan kanannya pada lembar kertas terpisah yang dijahitkan di minuta akta ini. -----

-

- Dibuat tanpa perubahan. -----

- Minuta akta ini telah ditanda-tangani dengan sempurna. -----

- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

----- **NOTARIS DI SUBANG** -----

BAB IV

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Implikasi yuridis perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan dengan adanya jaminan atas nama pihak ketiga, yaitu perjanjian yang dibuat secara tertulis dan di bawah tangan dapat memiliki kepastian hukum selama memenuhi syarat-syarat perjanjian dan dapat dibuktikan kebenarannya, namun ketika salah satu pihak lalai melaksanakan isi dari suatu perjanjian tersebut, maka dapat dikatakan wanprestasi. Adapun jaminan yang diberikan oleh penerima modal kepada pemberi modal merupakan tanah bersertifikat hak milik atas nama pihak ketiga, beserta kuasa untuk menjual tidak dapat memiliki nilai sama sekali karena bukan suatu peralihan hak kepemilikan, karena hanya merupakan suatu kuasa untuk membantu melakukan penjualan atas tanah. Berdasarkan teori kepastian hukum, maka suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak menimbulkan akibat hukum, sehingga para pihak memiliki hak dan kewajibannya masing-masing, serta patuh dan tunduk dalam perjanjian tersebut.
2. Upaya penyelesaian sengketa hukum keperdataan perihal wanprestasi yaitu: perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Suatu perjanjian atau kontrak kerjasama bernilai bagi para pihak seharusnya dibuatkan secara akta otentik oleh Notaris. Berdasarkan teori

perlindungan hukum, maka pada kasus kerjasama pembiayaan pembangunan perumahan tersebut seharusnya kesepakatan para pihak menggunakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris agar lebih dapat memaksimalkan upaya hukum, dimana ketika salah satu pihak wanprestasi atau cidera janji, maka pihak yang dirugikan dapat menggunakan akta otentik dimaksud untuk menuntut haknya secara hukum.

B. Saran

1. Sangat diperlukan adanya edukasi, sosialisasi atau penyuluhan hukum oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan (PUPR) kepada para pelaku usaha, khususnya investor (pemberi modal) agar mereka lebih berhati-hati menginvestasikan dananya dalam hal kerjasama proyek atau pekerjaan pembangunan perumahan. Tidak hanya masalah wanprestasi, dalam hal ini permasalahannya bisa menjadi lebih kompleks, karena sudah banyak korban dari para pemberi modal selaku investor, maka dari itu sangat diperlukan juga suatu badan pengawasan khusus dari PUPR maupun lembaga swasta untuk meminimalisir resiko terjadinya permasalahan pada proyek pembangunan kavling perumahan.
2. Sebelum diadakannya suatu kontrak atau perjanjian, bagi investor atau pemberi modal sangat diperlukan upaya preventif dan represif, seperti pemeriksaan riwayat pihak lawan yang akan bekerjasama dan pembuatan akta otentik yang dibuatkan oleh Notaris. Upaya preventif ini juga sebaiknya berupa *legal review* atau analisa hukum terlebih dahulu oleh

orang yang ahli dalam bidang tersebut, seperti pengacara. Dalam suatu perjanjian bernilai uang seharusnya diperlukan jaminan yang memiliki legalitas tertinggi dan milik dan atas nama si penerima modal langsung, beserta pengikatan jaminannya. Apabila dikemudian hari terjadi permasalahan dapat mengajukan upaya hukum baik ke pengadilan negeri maupun ke pihak kepolisian.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur-an

B. Al- Hadits

C. Buku

- Ahmad Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Ahmad Muhammad Al-Assal, 2000, *Al-Nizam Al-Iqtisadi Fi Al-Islam Mabadi'uhu, Wahdafuhu*, Alih Bahasa Abu Ahmadi, Bina Ilmu, Surabaya.
- Bambang Sugeng & Sujayadi, 2011, *Hukum Acara Perdata Dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Kencana, Jakarta.
- Bambang Sutiyoso, 2008, *Hukum Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Gama Media, Yogyakarta.
- Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian*, CV Pusaka Setia, Bandung.
- C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Dhaniswara K. Harjono, 2009, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta.
- Fernando M. Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung.
- G.H.S Lumban Tombing, 1991, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Handoko, Widhi, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafia Media, Yogyakarta.
- I Wayan Wiryawan & I Ketut Artadi, 2010, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Udayana University Press, Denpasar-Bali.
- Joni Emizon, 1998, *Dasar-Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Universitas Sriwijaya, Palembang.
- J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal. 84.

- Liliana Tedjosaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta.
- Mahsun, 2005, *Metode Penelitian Bahasa: Tahapan Strategi, Metode dan Tekniknya*, PT Raja Grafindo, Jakarta.
- Muhammad Syaifudin, 2012, *Hukum Kontrak*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cet. 12, PT. Intermasa, Jakarta.
- R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta.
- R. Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta.
- Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Wahyu Kuncoro, 2015, *97 Resiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung.
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung.
- Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Bandung.

D. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Herzien Inlandsch Reglement.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

E. Jurnal/Artikel

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, Desember 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4.

Gurupendidikan, 08 November 2021, *Implikasi Adalah*, <https://www.gurupendidikan.co.id/pegertian-implikasi/>, diakses pada tanggal 21 November 2021 pukul 20.35 WIB.

Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Nomor 6.42.IV, 3 November 2006.

Ines Age Santika, Riftqathin Ulya, Zhahrul Mar'atus Sholikhah, Edisi 07 Januari - Juni 2015, *Penyelesaian Sengketa Dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara PT. Metro Batavia Dengan PT. Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia*, Privat Law.

Mas Achmad Santoso, 1995, *Alternative Dispute Resolution (ADR) Di Bidang Lingkungan Hidup*, Makalah disampaikan dalam acara Forum Dialog tentang *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yang diselenggarakan oleh Tim Pakar Hukum Departemen Kehakiman dan The Asia Foundation, Jakarta.

Muhammad Noor, Juni 2015, Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Membuat Kontrak, Mazahib, Jurnal Pemikiran Hukum Islam, Vol. XIV, No. 1.

R. Tony Prayogo, Disetujui 01/08/2016, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak*

Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang (The Implementation Of Legal Certainty Principle In Supreme Court Regulation Number 1 Of 2011 On Material Review Rights And In Constitutional Court Regulation Number 06/Pmk/2005 On Guidelines For The Hearing In Judicial Review), Jurnal Legislasi Indonesia Vol. 13 No. 02, Jakarta.

Sumardi, 2015-2016, *Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Universitas Udayana.

