

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Data dari Survei Penduduk Antar Sensus (SUPAS) memaparkan bahwa total dari keseluruhan penduduk yang mendiami Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) pada tahun 2020 adalah sebesar 269,6 (Dua Ratus Enam Puluh Sembilan Koma Enam) juta jiwa. Lalu terbagi lagi menjadi penduduk yang berjenis kelamin Pria sebanyak 135,34 (Seratus Tiga Puluh Lima Koma Tiga Puluh Empat) juta jiwa, dan penduduk yang berjenis kelamin wanita sebanyak 134,27 (Seratus Tiga Puluh Empat Koma Dua Puluh Tujuh) juta jiwa.¹

Dalam menjalani hidupnya, manusia tidak terlepas dari pentingnya beberapa macam kebutuhan untuk menunjang kehidupannya. Jika seluruh kebutuhan pokok masyarakat suatu bangsa terpenuhi, maka itu bisa menunjang tidak hanya kehidupan keluarganya yang layak, namun bisa menunjang perekonomian bangsa menjadi lebih maju. Kebutuhan atau keperluan manusia bisa digolongkan menjadi 3 (tiga) macam yaitu: Primer, Sekunder dan Tersier. Ketiganya pun saling melengkapi dan harus terpenuhi mulai dari yang utama yaitu primer sampai ke akhir yaitu tersier.

¹ Viva Budy Kusnandar, "Proyeksi Jumlah Penduduk Indonesia 2020", <<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2020/01/02/inilah-proyeksi-jumlah-penduduk-indonesia-2020#:~:text=Berdasarkan%20hasil%20Survei%20Penduduk%20Antar,hanya%20134%2C27%20juta%20jiwa.>>, diakses pada 19 September 2020

Dalam ketiga kebutuhan tersebut, kebutuhan primer yang adalah terutama dan paling utama yang harus bisa dipenuhi. Kebutuhan Primer merupakan kebutuhan yang menunjang kehidupan seseorang manusia tersebut menjadi lebih layak. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan paling dasar yang dibutuhkan semua manusia. Kebutuhan Primer terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu: Sandang atau pakaian untuk dikenakan, Pangan yaitu makanan untuk dimakan dan Papan yaitu tempat untuk ditinggali. Tanpa terpenuhinya kebutuhan Pangan manusia, ia tidak akan mendapat sumber energi untuk menjalani kehidupannya. Tanpa Sandang dan Papan pula, manusia tidak bisa menjalankan hidupnya karena tubuh yang tidak sehat.²

Seiring dengan berjalannya waktu beserta dengan tidak henti-hentinya kegiatan ekonomi terus dikembangkan, laju pertumbuhan penduduk juga semakin meningkat.³ Kebutuhan manusia modern akan terlengkapinya kebutuhan Sandang, Pangan dan Papan juga semakin tinggi. Demikianlah, lahir pengusaha-pengusaha untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat dengan cara menawarkan produk yang akan dijualnya untuk bisa digunakan masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup. Salah satu sektor yang banyak dicari oleh orang-orang untuk melengkapi kebutuhan primer-papannya adalah sektor pembangunan, yang dalam kasus ini adalah pembangunan rumah.

² Nibras Nada Nailufar, “Kebutuhan Manusia: Primer, Sekunder, Tersier”, <<https://www.kompas.com/skola/read/2020/03/23/080000469/kebutuhan-manusia--primer-sekunder-tersier?page=all>>, diakses pada 19 September 2020

³ Bappenas, “Kependudukan dan Keluarga”, <www.bappenas.go.id>, diakses pada 20 September 2020

Pembangunan selalu berkaitan dengan perubahan suatu kondisi untuk menjadi yang lebih baik dari sebelumnya. Pembangunan tidak sekedar hanya berupaya dalam meningkatkan kesejahteraan warga di suatu bidang misalnya bidang ekonomi untuk pemenuhan sandang, pangan dan papannya. Tapi, pembangunan juga termasuk usaha untuk dapat membuat warga masyarakat sejahtera dalam segala aspek kehidupan.⁴ Pokok utama dari terwujudnya pembangunan adalah menciptakan warga masyarakat yang sejahtera dalam kehidupannya. Dikatakan demikian jika segala keperluan pokok yang dibutuhkan masyarakat bisa tercukupi atau terpenuhi dengan baik.⁵

Penjelasan tentang Perumahan dapat dilihat di Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 11 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yaitu berbunyi demikian: “Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.” Dalam Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman juga menjelaskan pengertian Rumah yaitu: “Bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya.” Kebutuhan terhadap rumah di Indonesia, terutama pada masyarakat yang tinggal di kota besar mengalami peningkatan. Namun sayangnya menurut

⁴ M. Syahri Thohir, *Hukum Pembanguna: Reformasi Perencanaan Pembangunan Nasional Serta Kebijakan dan Pelayanan Publik*, (Yogyakarta: Deepublish, 2019), hal. 1

⁵ Ibid, hal.2

Badan Pusat Statistik (BPS), besaran total keluarga yang memiliki rumah turun di tahun 2018 yaitu hanya sebesar 80% (Delapan Puluh Persen) dari tahun 2015 sebesar 82% (Delapan Puluh Dua Persen). Wakil Presiden Indonesia yaitu Pak Ma'ruf Amin juga mengungkapkan bahwa melihat dari jumlah persentase yang menurun, maka dapat disimpulkan bahwa masyarakat yang membutuhkan rumah itu banyak.⁶ Banyak konsep yang terdapat dalam halnya proses pembangunan rumah dan salah satunya adalah pembangunan rumah dengan perjanjian bangun rumah yang bagi hasil (Bangun Bagi).

Perjanjian jenis ini pula tidak dilarang oleh Undang-Undang karena dalam pasal 1338 KUHPer disebutkan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya” Namun, ketentuan-ketentuan yang ada juga tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang atau hukum yang berlaku. Dalam KUHPerdata Indonesia di buku ke- III tentang perikatan, definisi dari Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdata adalah “Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Terlihat dari peristiwa perjanjian ini maka akan muncul hubungan hukum bagi para pihak yang mengikatkan dirinya pada perjanjian ini. Lalu karena itu, hak dan kewajiban masing-masing para pihak harus dipenuhi.⁷ Perjanjian bangun bagi adalah suatu perjanjian yang pihak-pihaknya mengikatkan

⁶ Medcom.id, “Pembangunan Rumah Tak Sepadan Dengan Jumlah Masyarakat”, <<https://www.medcom.id/properti/news-properti/aNrQnyxK-pembangunan-rumah-tak-sepadan-dengan-jumlah-masyarakat>>, diakses pada 19 September 2020

⁷ Sindikat, “Syarat Sahnya Perjanjian”, < [4](https://www.sindikat.co.id/blog/syarat-sahnya-perjanjian#:~:text=Pengertian%20Perjanjian,dan%20kewajiban%20masing%2Dmasing%20pihak.>”, diakses 20 September 2020</p></div><div data-bbox=)

diri untuk bekerja sama dalam hal membangun rumah dari pemilik tanah dengan kesepakatan antar mereka yang mengikatkan diri (pengelola) untuk saling membagi hasil.

Perjanjian bangun bagi adalah salah satu jenis perjanjian yang ada dalam masyarakat, sebagai perkembangan kebiasaan dari kegiatan bekerja sama dalam suatu usaha lalu hasilnya dibagi sesuai kesepakatan. Boedi Harsono menyebutkan bahwa Perjanjian Bagi Hasil ialah hak seseorang (atau bisa juga badan hukum) yang berstatus sebagai penggarap atau pengelola untuk membuat usahanya di atas lahan kepemilikan orang lain (pemilik) dengan dibuatnya perjanjian bahwa hasil dari pengolahan usaha tersebut di bagi sesuai kesepakatan para pihak yang membuatnya.⁸ Perjanjian bangun bagi hasil dalam hal membangun rumah berbasis pada suatu peraturan yang sudah ada dan tidak boleh bertentangan dengannya, yaitu pengaturan yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPer mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Sepakat antara pihak-pihak yang berkontrak;
2. Kecakapan bagi para pihak yang mengadakan kontrak;
3. Adanya objek yang diperjanjikan;
4. Kausa yang halal;

Jika suatu pihak atau lebih mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian maka akan tercipta hubungan hukum. Hubungan hukum terwujud dari adanya

⁸ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Depok: Kencana, 2017), hal. 156

tindakan hukum.⁹ Lalu, tidak semua yang diperjanjikan oleh setiap pihak bisa berjalan sesuai dengan kontrak atau perjanjian yang mereka buat. Walaupun syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur dalam KUHPerdara, dan telah ada pasal yang mengatur mengenai pelanggaran perjanjian yaitu wanprestasi, tidak menutup kemungkinan akan timbulnya perbuatan-perbuatan yang tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang telah ada dan diatur tersebut.

Dalam kehidupan sehari-hari kita bisa melihat berbagai macam masalah yang timbul dikarenakan salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian yang sesuai sebagaimana mestinya. Hal ini menimbulkan adanya Wanprestasi dari salah satu pihak. Wanprestasi telah diatur dalam pasal 1243 KUHPer yang isinya berupa demikian: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.” Secara sederhana Wanprestasi dapat dikatakan adalah cidera janji dimana salah satu pihak lalai untuk memenuhi suatu kewajiban prestasinya baik secara sengaja ataupun tidak sengaja atau lalai.¹⁰

Kenyataannya, dalam kehidupan sehari-hari masih cukup banyak dijumpai orang yang mencampur aduk antara Wanprestasi dan Perbuatan

⁹ M. Yahya Harahap *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal.7

¹⁰ Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hal. 75

Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*). Sering juga dijumpai pengajuan gugatan ke Pengadilan yaitu gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) namun yang sebenarnya terjadi dan dalil-dalil dari yang dibuktikan Penggugat adalah sebuah cidera janji (Wanprestasi). Secara pokoknya, Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah dua hal yang berbeda. Pasal-pasal yang mengatur mengenai kedua hal tersebut juga berbeda.

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi seperti demikian: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang oleh karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Berkaitan dengan ranah hukum Perdata yang bersifat privat, maka Perbuatan Melawan Hukum bersinggungan dengan adanya kepentingan pribadi yang dilanggar.¹¹ Pada zaman dahulu, arti dari Perbuatan Melawan Hukum ini ditafsirkan sangat sempit yaitu hanya berkaitan dengan perbuatan yang melanggar hukum tertulis saja yaitu Undang-Undang yang ada pada masanya. Seseorang atau Badan Hukum dapat digugat melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) hanya dengan melanggar Undang-Undang tertulis saja.¹²

¹¹ MANP Lawyers, “Perbuatan Melawan Hukum Di Ranah Hukum Pidana”, <[¹² KonsultanHukum, “Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum”, <<http://konsultanhukum.web.id/unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/>>, diakses pada 21 September 2020](https://manplawyers.co/2017/08/02/perbuatan-melawan-hukum-di-ranah-hukum-pidana/#:~:text=Konsep%20dasarnya%2C%20PMH%20di%20ranah,sama%20berkaitan%20dengan%20pelanggaran%20hukum.&text=PMH%20juga%20berarti%20melanggar%20hak,dan%20bertentangan%20dengan%20kepentingan%20umum.>”, diakses pada 19 September 2020</p></div><div data-bbox=)

Dengan berjalannya waktu dan dengan adanya *Landmark Case* dalam Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu kasus antara Lindenbaum VS Cohen. Maka pada akhirnya dengan adanya putusan *Hoge Raad* (Mahkamah Agung Belanda) tertanggal 31 Januari 1919, artian dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) itu diperluas bukan hanya melanggar Undang-Undang tapi juga demikian:

13

1. Melanggar Hak Subjektif Seseorang;
2. Melanggar Kewajiban Hukum Tertulis Maupun Tidak Dari Sang Pembuat;
3. Bertentangan Dengan Kesusilaan Atau Moral Yang Berlaku Di Masyarakat;
4. Bertentangan Dengan Keputusan.

Namun, meskipun Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum adalah dua hal yang berbeda, banyak juga yang berpendapat bahwa kedua hal ini adalah sama. Yahya Harahap berpendapat seperti demikian “Jika debitur dalam pemenuhan kewajibannya tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Mialnya, dalam tenggang waktu ia tidak tepat, demikian adalah pelanggaran hak dari sang kreditur. Tiap-tiap pelanggaran hak orang lain adalah sebuah Perbuatan Melawan Hukum. Sedangkan menurut M.A. Moegni Djojodirdjo, beliau berpendapat bahwa penting untuk kita dapat membedakan mana sebuah peristiwa adalah

¹³ Sugail, “Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi di Pengadilan”, <<https://sugalilawyer.com/gugatan-perbuatan-melawan-hukum-dan-wanprestasi-di-pengadilan/>>, diakses pada 21 September 2020

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan mana sebuah peristiwa itu dikatakan Wanprestasi.¹⁴ Beliau juga berpendapat bahwa dalam Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Wanprestasi, terdapat beban pembuktian yang berbeda, perhitungan ganti kerugian dan juga bentuk-bentuk ganti kerugiannya¹⁵

Seperti halnya yang terdapat dalam kasus yang ingin penulis bahas yaitu kasus dengan Nomor Putusan: 12/Pdt.G/2017/PN.JBG mengenai perjanjian bangun rumah bagi hasil. Misnun (P) selaku pemilik tanah dan pemberi modal mengadakan perjanjian kerja sama dengan Hendi Setiawan (T) selaku pengelola pada 3 Juli 2015. Namun, Hendi Setiawan (T) tidak menepati perjanjian sebagaimana mestinya yang telah dibuat dalam “Surat Perjanjian Tanggal 3 Juli 2015”. Hendi Setiawan (T) berkewajiban membangun 10 (sepuluh) rumah namun hanya 4 (empat) yang diselesaikannya dan sisanya ditinggal terbengkalai. Lalu ia juga tidak transparan atau tidak jujur mengenai uang perusahaan. Atas peristiwa tersebut, Misnun (P) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Hendi Setiawan (T). Dari dalil yang disampaikan oleh Misnun (P), perbuatan Hendi Setiawan (T) harusnya adalah Wanprestasi karena (T) tidak memenuhi prestasi sebagaimana dalam perjanjian. Namun di saat yang bersamaan perbuatan (T) yang tidak jujur mengenai uang konsumen adalah sebuah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang menimbulkan kerugian. Majelis Hakim dalam putusannya mengabulkan gugatan Misnun (P) dan menyatakan bahwa Misnun (P) adalah

¹⁴ Ibid,

¹⁵ Evalina Yessica, “Karakteristik Dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi”, Jurnal Repertorium, Vol. 1, No. 2, November 2014, hal. 54

pihak yang menang dalam perkara tersebut. Majelis Hakim juga menyatakan bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Hendi Setiawan (T) adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), menimbang dari kaedah hukum yang ada pada Putusan MA mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Wanprestasi yaitu salah satunya ada pada Putusan MA No. 2686 K/Pdt/1985 Tanggal 29 Januari 1987 yang dalam pertimbangannya mengatakan bahwa meski dadil yang dikemukakan adalah Perbuatan Melawan Hukum tapi peristiwa yang sebenarnya terjadi adalah Wanprestasi maka gugatan dianggap tidak *Obscuur Libel*.

Dengan berdasarkan latar belakang yang telah ada maka, penulis memberi judul penelitian ini yaitu: **“Tinjauan Yuridis Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Yang Dianggap Tidak *Obscuur Libel* (Studi Kasus Dengan No. Putusan 12/Pdt.G/2017/PN. JBG)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah ditulis maka, pokok permasalahan yang dapat ditarik lalu dilakukan analisis oleh penulis adalah:

1. Bagaimana pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam kasus dengan Nomor Putusan: 12/Pdt.G/2017/PN.JBG ?
2. Bagaimana keterkaitan perihal gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dapat dianggap tidak *Obscuur Libel*?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini antara lain yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam kasus dengan Nomor Putusan: 12/Pdt.G/2017/PN.JBG ;
2. Untuk mengetahui bagaimana sebuah gugatan yang mencampur adukkan antara peristiwa Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dianggap tidak *Obscuur Libel*.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber referensi dalam memberi masukan bagi ilmu pengetahuan khususnya untuk menambah wawasan mengenai perbedaan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Serta diharapkan agar dapat mengembangkan kemampuan analisis dan berkarya penulis.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang dapat diperoleh dari penulisan ini adalah diharapkan agar bisa digunakan sebagai bahan referensi dalam bidang hukum terutama mengenai unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Dan bisa mengetahui bagaimana perihal sebuah gugatan yang mendalilkan Wanprestasi namun yang terjadi adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan gugatan itu tidak *Obscuur Libel*.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam sub-bab ini, penulis akan menyajikan hasil penelitiannya dalam bentuk laporan tertulis dimana sistematika penulisan akan dibagi ke dalam 5 (lima) bab yaitu:

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam Bab ini akan dimuat Latar Belakang masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan yang ada.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab II ini akan dimuat teori-teori dalam Tinjauan Pustaka dan Tinjauan Konseptual yang akan digunakan penulis untuk penelitian dan pembahasan terhadap kasus.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam Bab III akan dimuat bagaimana cara penulis Melakukan Penelitian dengan menjelaskan metode yang hendak digunakan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam Bab IV ini penulis akan menjelaskan Hasil Penelitian dan Analisis yang dilakukan oleh penulis. Dalam Bab ini Analisis yang dilakukan oleh penulis berdasarkan dari teori-teori yang telah dipaparkan oleh penulis.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam Bab V ini penulis akan memberikan Kesimpulan dari hasil penelitian yang penulis lakukan dan juga memberi Saran atau Rekomendasi Hukum.