

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Gugatan Perdata

1. Pengertian Gugatan Perdata

Gugatan berawal dari adanya pihak yang berposisi sebagai Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sehingga berakibat pada meruginya pihak pemegang hak (Penggugat) serta disertai dengan tidak adanya ikhtiar baik tanpa paksaan dari Tergugat untuk melaksanakan hak dan kewajibannya, karena hal itu, menimbulkan sengketa hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Pihak dengan hak-hak keperdataannya yang dilanggar berhak mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menyelesaikan sengketa dengan adanya hasil berupa putusan hakim yang sesuai aturan hukum yang berlaku, tetapi perlu diingat dalam hukum acara perdata terdapat asas hakim bersifat menunggu sehingga pengajuan gugatan sepenuhnya merupakan kewenangan dari pihak yang dirugikan (Penggugat).¹⁵

Sengketa atau konflik yang diajukan oleh subjek hukum pada dasarnya terdiri dari dua bentuk tuntutan hak, yaitu berupa peristiwa yang di dalamnya terdapat sengketa dan peristiwa yang tidak ada sengketa di dalamnya. Gugatan atau tuntutan hak dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai::

“celaan; kritikan; sanggahan atau sebagai suatu hak yang diajukan oleh pihak yang menderita karena haknya dilanggar yang ditujukan kepada pihak lainnya”

Tuntutan hak sebagaimana tercantum dalam Pasal 118 ayat (1) HIR/Pasal 142 ayat (1) disebut dengan gugatan perdata (*burgerlijke vordering*), yaitu serangkaian

¹⁵ Endang Hadrian dan Lukman Hakim, Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi (Jakarta: Penerbit DEEPUBLISH, 2020), hlm 12.

tindakan yang ditujukan untuk mendapatkan perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan demi tercegahnya tindakan main hakim sendiri “*eigenrichting*”. Tuntutan hak terbagi menjadi dua dengan pembeda berupa ada atau tidaknya sengketa, yaitu:¹⁶

- a. Perkara *Contentiosa* (gugatan), suatu tuntutan hak yang terdapat sengketa di dalamnya dengan melibatkan pihak setidak-tidaknya ada Penggugat dan Tergugat. contohnya sengketa hak milik, sengketa utang-piutang, dan lainlain.
- b. Perkara *voluntariae* (Permohonan), yaitu suatu tuntutan hak yang di dalamnya tidak terdapat sengketa dengan hanya ada satu pihak saja, yaitu pemohon.

Pengaturan perundang-undangan lain dalam Pasal 1 angka 7 Undang Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, gugatan diartikan sebagai:

“upaya hukum yang dapat digunakan oleh wajib pajak atau penanggung pajak terhadap pelaksanaan penagihan pajak atau terhadap keputusan yang dapat diajukan gugatan berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.”

Menurut Sudikno Mertokusumo, tuntutan hak didefinisikan sebagai:

“perbuatan yang dimaksudkan untuk mendapatkan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan sekaligus sebagai upaya tercegahnya tindakan main hakim sendiri”.

Tuntutan hak yang diajukan ke pengadilan merupakan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dengan hakim sebagai pemutusnya. Tuntutan hak menjadi jalur bagi para pencari keadilan untuk mendapatkan keadilan secara prosedural dengan hasil akhir berupa putusan hakim sebagai penentunya. Gugatan oleh karenanya diartikan sebagai tuntutan hak yang bertujuan untuk mendapatkan perlindungan kepada ketua pengadilan negeri terhadap sengketa dengan pihak lainnya. Gugatan keperdataan dapat terjadi jika adanya pelanggaran terhadap undang-undang maupun kesusilaan dan juga

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Pedata Indonesia, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013). hlm 16.

terhadap perjanjian/kontrak yang terjadi (ingkar janji). Gugatan ini menjadi penyelesaian sengketa dengan jalur atau diajukan ke pengadilan dengan hasil akhir *win-lose solution* bagi para pihak. Dengan demikian, gugatan sebagai tuntutan hak untuk meminta hak-haknya dipulihkan kembali yang diajukan kepada ketua pengadilan negeri.¹⁷

Gugatan yang diajukan kepada pengadilan Negeri dapat dilakukan dalam bentuk tertulis maupun lisan. Hal yang demikian ini, dimaksudkan untuk mengakomodir kepada mereka yang buta huruf. Umumnya praktek di pengadilan sekarang lebih banyak pengajuan gugatan secara tertulis, tetapi tidak jarang juga ditemukan adanya pengajuan gugatan secara lisan.¹⁸ Terhadap gugatan yang diajukan secara tertulis maupun lisan keduanya tetap diwajibkan untuk membayar biaya panjar ketika mendaftarkan gugatan tersebut di kepaniteraan pengadilan negeri yang berwenang. Terdapat opsi lain, jika pihak yang mengajukan gugatan tidak mampu membayar biaya perkara maka dapat mengajukan perkara secara Cuma-Cuma (*prodeo*) dengan syarat adanya surat keterangan tidak mampu yang dibuat oleh camat domisili Penggugat. Dengan demikian, menurut hemat penulis gugatan berawal dari adanya sengketa atau konflik keperdataan yang terjadi antara kedua belah pihak sebagai tuntutan untuk mengembalikan hak-hak keperdataan pihak yang dilanggar.

Pada praktiknya gugatan diajukan secara tertulis maupun secara lisan kepada ketua pengadilan negeri untuk meminta perlindungan terhadap kepastian hukum akan hak-haknya Penggugat yang dilanggar, namun gugatan bukanlah menjadi upaya terakhir

¹⁷ Ibid, hlm 40.

¹⁸ Lilik Mulyadi, Tuntutan Provisionil dalam Hukum Acara Perdata pada Praktik Peradilan (Malang: Bayumedia Publishing, 2019), hal 19.

yang harus digunakan karena hasil gugatan yang berupa putusan hakim bersifat win-lose solution yang berkehendak tidak terpenuhinya keseluruhan pihak.¹⁹

2. Macam Gugatan Perdata

Seiring perkembangan zaman dan perubahan yang terjadi di masyarakat, praktek Hukum Acara Perdata di Indonesia menyesuaikan dinamika yang terjadi di masyarakat. Berbagai macam gugatan-gugatan hadir dengan bentuk yang menyesuaikan kehidupan di masyarakat untuk menyesuaikan kebutuhan masyarakat terhadap pemenuhan rasa keadilan melalui peradilan. Lazimnya praktek di pengadilan saat ini dapat menerima gugatan-gugatan para pihak dalam bentuk apapun, meskipun berasal dari adaptasi system hukum yang berbeda. Pengadilan sebagai institusi yang dituju para pencari keadilan diwajibkan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Keberadaan pasal ini memberikan keharusan bagi pengadilan untuk menerima setiap perkara yang diajukan walaupun jika dinilai tidak memiliki dasar hukum atau kurang jelas.

Berkesinambungan dengan hal ini, perkembangan hukum yang terjadi dimasyarakat memberikan peluang bagi pengajuan gugatan dengan berbagai bentuk yang menyesuaikan peristiwa, fakta hukum, dan tuntutan yang diajukan. Senada dengan hal itu, menurut Hamza Akhlis Mukhidin dalam masyarakat umumnya ditemukan beberapa jenis gugatan yang terdiri dari voluntair (permohonan), contentiosa (gugatan sengketa), dan class action (gugatan perwakilan kelompok).²⁰

¹⁹ Riduan Syahrani, Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), hal 25.

²⁰ Hamza Akhlis Mukhidin, Mengulas Jenis-Jenis Gugatan Dalam Hukum Acara Perdata, <https://penasihathukum.com/mengulas-jenis-jenis-gugatan-dalam-hukum-acara-perdata>, diakses pada 9 Februari 2024,

Pada prakteknya, pengajuan gugatan tidak hanya dalam bentuk itu saja dan tidak hanya didasari pada tiga bentuk, melainkan ditemukan adanya lima jenis gugatan yang terdapat dalam Hukum Acara Perdata Indonesia.

Dua jenis gugatan lainnya terdiri dari gugatan *legal standing* dan gugatan *citizen law suit* (gugatan warga negara) yang keseluruhannya diakomodir dalam Hukum Acara Perdata Indonesia. Jenis-jenis gugatan perdata tersebut, dijabarkan sebagai berikut:²¹

a. Permohonan (*Voluntair*)

Voluntair diartikan sebagai permohonan terhadap permasalahan perdata yang terjadi diajukan kepada Pengadilan negeri. Permasalahan perdata yang diajukan ditandatangani oleh pemohon atau melalui kuasanya yang diajukan dalam bentuk permohonan. Karakteristik yang membedakan permohonan dengan gugatan perdata pada umumnya terletak pada masalah yang diajukan merupakan kepentingan pemohon sehingga hanya bersifat sepihak dengan keperluan adanya jaminan kepastian hukum. Dasar hukum permohonan/voluntair ini diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 yang sekarang telah diubah menjadi UU No. 48 Tahun 2009 menyatakan penyelesaian setiap perkara yang diajukan kepada badan badan peradilan terkandung arti penyelesaian masalah yang berkaitan dengan yuridiksi voluntair. Yahya Harahap memberikan defnisi lain terkait permohonan/voluntair yaitu:

perkara perdata yang diajukan oleh satu pihak yang berkepentingan berisikan tuntutan terhadap suatu hak yang tidak ada sengketa di dalamnya, sehingga kepada badan-badan peradilan diharuskan mengadili permohonan tersebut dan disamakan sebagai suatu proses yang bukan sebenarnya.

²¹ Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal 29.

b. Gugatan (*Contentiosa*)

Gugatan *contentiosa* diartikan sebagai suatu permasalahan perdata yang berbentuk gugatan. Pengertian lainnya gugatan *contentiosa* adalah gugatan yang melibatkan 2 pihak atau lebih dengan adanya sengketa yang menjadikan adanya kedudukan kedua Tergugat saling berlawanan dengan keadaan Penggugat merupakan pihak yang hanya dirugikan dan oleh karenanya mengajukan gugatan, serta Tergugat adalah pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga berdampak pada hak pihak lain yang terlanggar. Istilah *contentiosa* diambil dari Bahasa latin yang bermakna semangat bertanding atau berpolemik. Dengan demikian, gugatan mengharuskan adanya permasalahan/sengketa yang terjadi di antara dua pihak atau lebih sehingga membutuhkan penyelesaian yang dilakukan di pengadilan. Dalam prakteknya, gugatan yang diajukan ke pengadilan memiliki beberapa penyesuaian dengan macam-macam bentuk gugatan yang diatur dalam peraturan perundangundangan sebagai berikut:

a) Gugatan Biasa

Gugatan perdata adalah gugatan *contentiosa* yang terdapat sengketa antara pihak yang bersengketa dengan objek gugatan berupa wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang diselesaikan melalui pengajuan gugatan di pengadilan.²² Lain halnya dengan Zainal Asikin, menurutnya gugatan adalah suatu tuntutan hak diajukan oleh seseorang kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, jika terdapat sengketa dengan pihak lainnya sehingga mewajibkan hakim untuk memeriksa gugatan tersebut berdasarkan tata cara

²² Zainal Asikin, Hukum Acara Perdata di Indonesia (Jakarta: Prenadamedia Group, 2017), hal 19.

yang telah diatur dengan hasil berupa adanya putusan.²⁸ Dalam gugatan perdata, para pihak terdiri dari Penggugat dan Tergugat haruslah pihak yang benar-benar dirugikan secara langsung sehingga memiliki kedudukan dan kapasitas yang pasti yang dikaitkan dengan adanya hubungan hukum antar pihak. Gugatan perdata biasa pada umumnya memiliki tuntutan yang jelas, tuntutan itu dapat berupa pengajuan ganti kerugian materiil maupun immaterial yang berupa uang pemulihan keadaan seperti semula, pemenuhan prestasi dan/atau ganti kerugian, dan pelaksanaan tindakan tertentu. Gugatan contentiosa terdiri dari berbagai;

b) Gugatan Sederhana

Beberapa permasalahan perdata di sekitar masyarakat membutuhkan penyelesaian dalam waktu singkat dan sederhana dengan biaya yang relatif lebih ringan dengan hasil yang diterima bersama oleh kedua belah pihak. Penyelesaian dengan cara ini tetap memperhatikan adanya kekatan hukum yang mengikat para pihak sehingga proses penyelesaian sengketa tersebut menghasilkan putusan hakim yang diterima oleh kedua pihak.²³ Dari keinginan di atas, negara-negara common law system menghadirkan solusi berupa penyelesaian perkara dengan mempertimbangkan besar kecilnya nilai objek sengketa sehingga perkara perdata dapat terselesaikan dengan cepat, sederhana, dan biaya yang sedikit. Prosedur ini diakomidir berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) PERMA Nomor 4 Tahun 2019 dikatakan bahwa

²³ Ulfanora Dkk, "Penerapan Perma Nomor 4 Tahun 2019 tentang Gugatan Sederhana (Small Claim Court) Dalam Penyelesaian Penumpukan (Kongesti) Perdata Pada Pengadilan Di Sumatera Barat, Unes Law Review, Vol 5, No. 2, 2022, hal 544-563.

“penyelesaian gugatan sederhana didefinisikan sebagai prosedur pemeriksaan persidangan perkara perdata dengan gugatan yang memiliki nilai materiil maksimal Rp. 500 Juta yang diselesaikan dengan tata cara dan proses pembuktian sederhana”

Berdasarkan Perma yang sama pada pasal 3 dan 4 menjelaskan lebih detail kriteria gugatan sederhana hanya dibatasi pada perkara dengan permasalahan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, gugatan sederhana/small claim court merupakan prosedur penyelesaian perkara di pengadilan dengan didasari pada nilai gugatan materiil dengan batas tertentu dan spesifik pada perkara-perkara yang tercantum dalam Perma yang dapat menjadi gugatan sederhana;

c) *Gugatan Citizen Law Suit*

Citizen law suit atau gugatan warga negara atas dasar kepentingan umum adalah mekanisme gugatan bagi warga negara untuk menggugat tanggung jawab penyelenggara negara atas kelalaian dalam memenuhi hak-hak warga negara. Kelalaian ini berupa perbuatan melawan hukum, tetapi *dalam citizen law suit* tidak dapat mengajukan tuntutan berupa ganti kerugian materiil atau immaterial berbentuk uang.²⁴ Menurut PENGUGAT.R.PENGGUGAT. Gokkel, gugatan *citizen law suit* diartikan sebagai gugatan yang berhak diajukan oleh setiap warga negara secara terorganisir terhadap adanya pelanggaran kepada kepentingan umum. Penggugat dalam *citizen law suit* merupakan setiap warga negara yang tidak memiliki kepentingan secara langsung terhadap permasalahan yang terjadi. Dengan demikian, bagi setiap

²⁴ Ahmad Afandi dan Udiyo Subakti, “Telaah Kritis Relevansi Citizen Law Suit (Gugatan Warga Negara) Sebagai Bentuk Kedaulatan Rakyat Indonesia”, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol 6, No. 1, 2023, hal 2-21.

warga negara memiliki hak untuk mengugat negara/pemerintah beratkan kepentingan umum Ketika terdapat perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi publik secara luas.²⁵

d) Gugatan *Class Action*

Class action atau gugatan perwakilan kelompok adalah prosedur beracara dalam perkara perdata yang memberikan kewenangan bagi perwakilan kelompok berjumlah satu atau lebih orang sebagai yang mewakili kelompoknya demi memajukan kelompok tersebut. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, gugatan *class action* diartikan sebagai:

“gugatan yang diajukan oleh beberapa orang yang merupakan korban untuk mewakili dirinya sendiri sekaligus orang-orang lain sebagai korban yang dibuktikan secara hukum dengan didasarkan pada adanya keserupaan fakta dan tuntutan”.

Orang yang mewakili kelompok tersebut dikenal dengan wakil kelas (*class representative*), sedangkan pihak-pihak yang diwakilinya dalam jumlah besar dinamakan *class member*.²⁶ Dapat disimpulkan bahwa, gugatan *class action* adalah gugatan yang diajukan oleh satu atau lebih orang (korban) sebagai wakil diri sendiri sekaligus wakil kelompok banyak dengan syarat adanya kesamaan peristiwa hukum yang terjadi dan tuntutan terhadap permasalahan yang sama.

²⁵ Angela Christina Natalia Kaunang, Harl Stanly Muaja, dan Renny Nansy Koloay, “Citizen Lawsuit dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia”.

²⁶ Itok Dwi Kurniawan, dkk, “Menakar Efektivitas Penggunaan Class Action dalam Sengketa Perlindungan Konsumen”, Jurnal Fakultas Hukum Universitas sebelas Maret, Surakarta.

e) *Gugatan Legal Standing*

Pengajuan gugatan *legal standing* merupakan pengajuan gugatan secara perdata yang dapat dilakukan oleh satu atau lebih organisasi yang memenuhi syarat atas suatu tindakan atau keputusan orang perseorangan atau lembaga atau pemerintah yang telah menimbulkan kerugian masyarakat. Pihak Penggugat dalam gugatan *legal standing* adalah lembaga swadaya masyarakat dengan sengketa berupa perbuatan melawan hukum dengan tuntutan pada umumnya tidak pada ganti kerugian dalam bentuk uang, melainkan tuntutan untuk melakukan tindakan tertentu.²⁷ Gugatan *legal standing* dapat dimaknai sebagai gugatan yang diusung oleh lembaga swadaya masyarakat/organisasi yang ditunjukkan terhadap adanya permasalahan berupa tindakan dari pemerintah baik secara kelembagaan maupun orang perseorangan dengan tuntutan untuk melakukan suatu tindakan tertentu.

3. Syarat-Syarat Dalam Pengajuan Gugatan Perdata

Syarat-syarat atau formulasi dari surat gugatan diartikan rumusan surat gugatan yang dinilai dapat memenuhi ketentuan formil yang didasarkan pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat gugatan sebagai langkah awal dalam mengajukan gugatan diharuskan sempurna dan tidak mengandung cacat formil di dalamnya. Kesalahan sedikit saja dalam surat gugatan dapat menjadi pertimbangan hakim yang merugikan pihak Penggugat menjadi kebingungan ketika suatu surat gugatan diharuskan sempurna dan tidak terdapat cacat formil, tetapi pada aturan Hukum Acara Perdata Indonesia yang sebagian besar mengacu pada HIR/Rbg tidak

²⁷ I Putu Rasmadi, I Ketut Tjukup, Nyoman A. Martana, "Tuntutan Hak dalam Penegakan Hak Lingkungan (Environmental Right), Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol 2, No. 1, 2016.

mengatur secara jelas syarat formulasi surat gugatan terkhususnya pada Pasal 118 dan 120 HIR. Aturan HIR/Rbg tidak memperjelas hal-hal apa saja yang seharusnya ada dalam isi gugatan.

Begitu juga dengan peraturan perundang-undang lainnya seperti UU Peradilan Umum, UU Kekuasaan Kehakiman, dan UU Mahkamah Agung, tidak tertulis di dalamnya aturan baku dalam penyusunan surat gugatan. Akibatnya, implementasi yang terjadi saat ini menuntut para pakar hukum untuk menjadikan pasal 8 No. 3 Rv sebagai acuan dasar formulasi isi gugatan yang memuat pokok isi gugatan sebagai berikut:²⁸

- a) Identitas para pihak;
- b) Posita (*fundamentum petendi, middelen van eis*); dan
- c) Petitum (tuntutan, *orderwerp wan den eis met een didelijke en bepaalde concludie*).

Yahya Harahap mengemukakan dalam prakteknya gugatan memiliki formulasi yang cenderung sistematis sebagai standar suatu gugatan, formalasi tersebut mencantumkan hal-hal sebagai berikut:²⁹

- a) “Alamat pengadilan berdasarkan kompetensi absolut dan kompetensi relatif”. Ketentuan pasal 118 HIR menyangkut kompetensi pengadilan baik kompetens absolut (dasar kewenangan) maupun kompetensi relatif (batas wilayah). Surat gugatan harus memiliki tujuan, alamat mana yang akan dituju, jika suatu gugatan yang diajukan kepada alamat yang salah menyebabkan gugatan tersebut tidak diterima karena pengadilan yang menerima gugatan tidak berwenang dalam memeriksa dan memutus gugatan tersebut;

²⁸ Ropaun Rambe, Hukum Acara Perdata Lengkap, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013) hal 6

²⁹ Op cit, hlm 58.

- b) Dibubuhi tanggal Pencantuman tanggal memang tidak diatur secara spesifik dalam pasal 118 HIR/142 RBg, meskipun tidak dituliskan tanggal pembuatan surat gugatan tidak menyebabkan suatu surat gugatan menjadi tidak sah. Pembubuhan tanggal hanya memberikan kepastian hukum terkait waktu pembuatannya, sehingga dapat menghindari adanya permasalahan tidak berwenangnya penerima kuasa karena ketidakpastian pembuatan surat gugatan;
- c) Ditandatangani Penggugat atau kuasa Berdasarkan pasal 118 ayat (1) HIR engatur jelas gugatan perdata yang diajukan ke pengadilan didasari pada prinsip kompetensi relative yang dibuat dalam bentuk surat permohonan dan terdapat tanda tangan oleh pengggugat atau kuasanya. Tanda tangan dalam surat gugatan dapat berbentuk:
- 1) Tanda tangan tertulis dengan tangan sendiri secara langsung (handtekniking signature) atau;
 - 2) Tanda tangan dengan cap jempol.
- d) Identitas para pihak Syarat formil suatu gugatan harus tercantum identitas di dalamnya, baik identitas Penggugat dan Tergugat serta kuasanya. Hal ini menjadi ciri/jati diri dari masing-masing pihak yang menjadi patokan dalam memberikan panggilan atau pemberitahuan seputar persidangan. Identitas ini menyangkut beberapa hal meliputi:
- 1) Nama lengkap Identitas diri berupa nama lengkap beserta gelar maupun penambahan berupa alias dinilai perlu agar dapat membedakan orang tersebut dengan orang lain yang mungkin memiliki kesamaan perseorangan maupun lingkungan tempat tinggalnya. Begitu juga dengan badan hukum sebagai Penggugat atau Tergugat maka harus dituliskan pihak sebagai wakil dari badan

hukum tersebut yang berwenang dan identitas badan hukum itu sendiri. Sebelum suatu gugatan diajukan perlu adanya pemeriksaan apakah para pihak dalam gugatan tersebut telah lengkap dan identitas para pihak yang terdapat dalam gugatan telah benar, jika terdapat kesalahan identitas pihak maka gugatan dianggap cacat formil karena error in persona atau gugatan dianggap kabur obscur libel.³⁰ Gugatan yang demikian ini akan menyebabkan gugatan dapat dinyatakan tidak diterima (*Nier Ontvankelijke Verklaard*);

- 2) Alamat atau tempat tinggal Alamat tempat tinggal juga harus dicantumkan, sesuai dengan aturan beracara perdata, yaitu meliputi: alamat kediaman pokok, kediaman tambahan, dan tempat tinggal yang sebenarnya. Perlu dipahami alamat yang sah diajukan dan diterima secara hukum merupakan alamat yang bersumber dari dokumen yang sah. Dokumen tersebut berupa KTP, KK bagi perseorangan maupun anggaran dasar ataupun izin usaha bagi badan hukum. Setelah adanya pengajuan gugatan, jika ditemukan adanya perubahan alamat yang dimaksudkan mempermainkan Penggugat dan pengadilan dengan tidak diikuti itikan baik, maka gugatan tidak dianggap cacat. Pencantuman alamat menjadi hal penting untuk menghindari gugurnya gugatan karena tidak adanya alamat Tergugat yang dicantumkan. Identitas pihak juga mencantumkan beberapa tambahan sebagai kelengkapan dan kejelasan berupa umur, pekerjaan, status perkawinan. Bahkan, dalam perkara tertentu mengharuskan adanya pencantuman identitas agama pemeluk.

³⁰ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013), hal 56-57.

3) Posita Posita (*fundamentum petendi*) adalah dalil-dalil Penggugat sebagai dasar/fundamental/alasan-alasan dalam pengajuan gugatan. Dalam posita memuat dua hal pokok dalam uraiannya berupa:

- a) Alasan-alasan yang menjadi dasar untuk menguraikan peristiwa-peristiwa ataupun fakta yang terjadi dan menjelaskan duduk perkaranya;
- b) Dasar-dasar atau alasan-alasan yang memuat penguraian mengenai hukumnya, yaitu berisikan hubungan hukum berupa materi ataupun objek yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat.

Posita diatur dalam pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg, posita adalah dasar dari tuntutan, yang berisikan uraian terhadap kejadian atau suatu peristiwa untuk meyakinkan haknya atau membantah hak orang lain sehingga menjadi fundamental dalam suatu gugatan. Terdapat dua teori dalam penyusunan posita yang berkaitan uraian posita, sebagai berikut:³¹

- a) *Substantierings Theorie*, teori ini menyatakan posita disusun memerlukan tidak hanya dari peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan saja, tetapi perlu diuraikan kilas balik yang melatar belakangi peristiwa dan hubungan hukum tersebut;
- b) *Individualisering theorie*, berdasarkan teori ini menyatakan bahwa posita sudah cukup disusun penjelasan peristiwa hukumnya saja tanpa harus mencantumkan kilas balik atau sejarah dari peristiwa tersebut.

³¹ Enjang Nursolih, "Analisis Penyusunan Surat Gugatan" Jurnal Universitas Galuh Vol 7, no. 1 (2019) hal, 92

4) Petitum

Petitum gugatan adalah kesimpulan dari suatu gugatan yang berisikan permintaan-permintaan atau tuntutan yang diajukan oleh pihak Penggugat kepada majelis hakim dengan disertakan pertimbangan hukum sebagaimana yang telah dicantumkan dalam posita.

Tuntutan menjadi hal yang penting sebab, tuntutan yang tidak jelas atau bertentangan satu sama lain (*obscur libel*) akan mudah dijawab oleh Tergugat dan berakibat pada Putusan yang menolak gugatan tersebut. Petitum terbagi menjadi 3 (tiga) jenis, sebagai berikut:³²

- a) Tuntutan pokok/primer merupakan tuntutan utama yang berisikan permintaan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam dasar gugatan;
- b) Tuntutan tambahan merupakan tuntutan yang tidak wajib ada, tetapi seringkali diajukan menjadi pelengkap dari tuntutan pokok. Tuntutan ini dapat berupa, permintaan Tergugat untuk membayar biaya perkara, permintaan agar gugatan diputus *Uitvoerbaar bij vorrad*, tuntutan kepada Tergugat untuk membayar bunga (*moratair*), dan tuntutan kepada Tergugat untuk membayar biaya paksa (*dwangsom*);
- c) Tuntutan subsider atau pengganti, diajukan sebagai tindakan pencegahan apabila tuntutan primer dan tambahan tidak dikabulkan oleh hakim.

Umumnya, tuntutan subsider berbunyi “*Ex Aquo Et Bono*” yang diartikan sebagai hakim memberikan Putusan yang seadiladilnya.”

³² Yulia, Hukum Acara Perdata (Lhokseumawe: Unimal Press, 2018), hal 21.

Formulasi atau syarat-syarat surat gugatan yang sempurna akan memberikan keuntungan sebagai langkah awal dari Penggugat untuk dapat masuk ke proses persidangan setelahnya. Surat gugatan dibuat harus sempurna dan benar-benar “matang” sehingga terhindar dari cacat formil surat gugatan, meskipun dalam HIR/Rbg tidak diatur secara jelas hal-hal apa saja yang harus tercantum dalam surat gugatan. Disisi lain, kecenderungan praktek peradilan secara tidak langsung memformulasikan pokok-pokok yang terkandung dalam surat gugatan dengan adanya alamat pengadilan yang dituju, pencantuman tanggal pembuatan surat gugatan, penandatanganan surat gugatan oleh pihak Penggugat maupun yang mewakilinya, identitas para pihak, posita, hingga petitum.

4. Prosedur Pengajuan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri

Peraturan yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata Indonesia sekarang ini masih menyangkut dalam aturan di HIR dan Rbg. Pembuatan surat gugatan yang tidak diatur isi atau syaratnya, tetapi tidak jarang terdapat gugatan kurang jelas maka Ketua Pengadilan dapat memberikan petunjuk untuk memperbaiki gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 119 HIR/143 Rbg.³³ Tidak terdapat batasan-batasan dalam mengajukan rumusan surat gugatan, tetapi terdapat ketentuan bahwa dalam surat gugatan memuat kejadian materiil yang menjadi dasar gugatan tersebut. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 547 K/Sip/1972 menyatakan dalam HIR maupun Rbg tidak mengatur secara jelas syarat-syarat tertentu dalam isi gugatan maka para pihak diberikan kebebasan untuk merumuskan gugatan asal memuat gambaran kejadian materiil yang menjadi dasar gugatan.

³³ Achmad Fausan dan Suhartanto, Teknik Menyusun Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri, (Bandung:Yramawidya, 2006) hal 71.

Gugatan seharusnya diajukan secara tertulis, namun jika terdapat Penggugat yang tidak cakap untuk menulis surat gugatan maka dapat diajukan secara lisan kepada ketua pengadilan negeri setempat, sesuai Pasal 120 HIR. Gugatan secara tertulis diatur dalam Pasal 118 HIR dan Pasal 142 ayat (1) Rbg, gugatan diajukan secara tertulis yang diajukan kepada ketua pengadilan berwenang mengadili perkara. Surat gugatan terlebih dahulu dibubuhi tanda tangan penggugat atau para Penggugat, kemudian jika menggunakan kuasa hokum maka juga harus dicantumkan sebagaimana aturan Pasal 123 ayat (1) HIR dan Pasal 147 ayat (1) Rbg. Begitu juga perlu diperhatikan adanya surat gugatan dibuat beberapa rangkap yang terbagi untuk pengadilan, sebagai arsip Penggugat, dan salinan lainnya untuk Tergugat maupun turut Tergugat jika ada. Langkah selanjutnya dilakukan pendaftaran surat gugatan kepada kepaniteraan pengadilan negeri tersebut dengan adanya syarat membayar biaya panjar perkara.⁴⁵ Bilamana Penggugat tidak ampu membayar biaya perkara, maka diperbolehkan kepadanya untuk berperkara secara cuma-cuma (*prodeo*) dengan terlebih dahulu dilampirkan bukti surat keterangan dari Lurah atau Kepala Desa setempat yang telah mendapatkan legalisir oleh Camat yang didasarkan pada Pasal 237-345 HIR. Bagi yang tidak mampu membayar panjar ongkos perkara maka panjar biaya menjadi gratis dengan dituliskan dalam Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM).

Pengajuan gugatan perdata berakhir ketika Penggugat telah melakukan pembayaran biaya perkara atau jika tidak mampu maka menyerahkan Surat Kuasa untuk Membayar (SKUM). Tindakan selanjutnya adalah pendaftaran dan mencatat surat gugatan dalam register perkara di pengadilan, setelahnya baru diberikan nomor register pada surat

gugatan. Setelah diberikan nomor register, surat gugatan dikembalikan kepada pihak yang berperkara dan pendaftaran gugatan perdata dinyatakan selesai.

B. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

Wanprestasi atau ingkar janji adalah salah satu sengketa perdata dimana unsurnya terdapat suatu perjanjian yang sah, ingkar janji serta somasi. Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.³⁴

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.³⁵

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. 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”. Wanprestasi (atau

³⁴ Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm 60

³⁵ Salim PENGUGAT.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 180.

ingkara janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdara maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:³⁶

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

Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:³⁷

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, 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 tetapi 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.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238

³⁶ Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm. 74.

³⁷ A. Qirom Syamsudin Meliala, Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 26.

KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata. 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 di luar 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 dengan somasi.³⁸

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 pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak. Apabila memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan wanprestasi.³⁹ Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan perantaraan Jurusita 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.

C. Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

³⁸ Salim PENGUGAT.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 98

³⁹ Ibid, hlm 40.

Pelanggaran hukum telah diketahui masyarakat sejak masyarakat mulai memahami hukum. Hal ini menjadikannya, dan lebih luas lagi, kode hukum tertua di dunia, meskipun pengakuan tindakan ilegal sebagai bidang hukum tersendiri masih relatif baru. Faktanya, buku hukum tertua di dunia, Kitab Hammurabi, yang ditulis lebih dari 4.000 tahun yang lalu, berisi klausul-klausul yang mengatur akibat hukum dari seseorang yang melakukan tindakan nyata tertentu sebagai perbuatan melawan hukum.⁴⁰ Pasal 1365 KUHPerdata mengatur bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian pada orang lain harus dilakukan untuk mengganti kerugian orang tersebut, menurut Marian Daruz Badruzaman. Pasal ini juga penting karena mempertimbangkan hukum yang tidak tertulis. Menurut Sudargo Gautama, perbuatan melawan hukum pada intinya adalah mengelola atau manajemen aktivitas yang berisiko, bertanggung jawab atas kerugian yang diakibatkannya oleh norma-norma masyarakat, dan mengganti rugi korban dengan cara yang legal. Ada beberapa definisi lain untuk perbuatan melawan hukum, seperti:⁴¹

- a. Kegagalan melaksanakan kewajiban selain kewajiban kontrak atau kewajiban serupa dengan kontrak, dapat dikenakan tuntutan ganti rugi.
- b. Suatu tindakan atau kelalaian yang menyebabkan kerugian pada orang lain tanpa terlebih dahulu ada hubungan hukum, yang dianggap sebagai kecelakaan.
- c. Pelanggaran kontrak, kewajiban fidusia, atau kewajiban lain yang adil tidak merupakan kesalahan perdata yang dapat menyebabkan tuntutan ganti rugi.

⁴⁰ Munir Fuady, "Perbuatan Melawan Hukum" (Mandar Maju, Bandung, 2005), Hal. 23.

⁴¹ Sudargo Gautama, "Hukum Perdata Internasional" (Gema Insani Press, Bandung, 2007, Hal. 491,

- d. Kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi, atau lebih spesifik lagi, kerugian yang disebabkan oleh tindakan yang memengaruhi hak hukum pihak lain yang tidak terlihat dari hubungan kontrak.
- e. Hak orang lain melanggar tindakan ilegal atau kelalaian.

Pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi karena hal itu merupakan hak orang lain. Pasal 1365 KUHPerdara mengatur tentang adanya pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum, baik itu dilakukan atau tidak. Pasal 1366 KUHPerdara, di sisi lain, menekankan tuntutan tanggung jawab yang timbul karena kelalaian. Pengertian dari perbuatan melawan hukum berlandaskan dari putusan Hoge Raad tahun 1919 sangat meluas, hak tersebut karena tidak hanya berlandaskan yang melakukan pelanggaran hukum, namun juga melanggar kewajiban hukum, kesusilaan, dan integritas pelaku yang harus ditaati dalam lingkungan bermasyarakat.

2. Unsur-Unsur Dari Perbuatan Melawan Hukum

Berlandaskan Pasal 1365 Kode Hukum Perdata, tindakan yang melanggar hukum harus mengandung elemen-elemen berikut:⁴²

- a. Adanya suatu tindakan, dimulai dengan upaya si pelaku untuk melakukan sesuatu secara aktif atau tidak melakukan sesuatu secara pasif.
- b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum artinya suatu tindakan dapat dianggap melanggar hukum jika termasuk salah satu dari hal-hal berikut:
 - 1) Tindakan yang melanggar undang-undang;
 - 2) Tindakan yang melanggar hak dan tanggung jawab orang lain;
 - 3) Tindakan yang kontradiktif dengan moral;

⁴² Ibid, hlm 44.

- 4) Tindakan yang kontradiktif dengan norma-norma pergaulan yang baik dan etika di lingkungan sosial.
- c. Adanya Kesalahan Antar Para Pihak Jika ada unsur kesalahan (schuldement) dalam melakukan sesuatu, dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum. Pembuat undang-undang dapat menekankan bahwa orang yang melakukan pelanggaran bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya, menurut Pasal 1365 KUHPerdara. Jika memenuhi salah satu dari tiga kriteria berikut, elemen kesalahan dianggap ada.

3. Bentuk Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum

Seperti yang disebutkan sebelumnya, suatu tindakan harus menyebabkan kerugian, baik materi maupun nonmateriil, sebelum dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Pelaku pelanggaran hukum harus memiliki kemampuan untuk mengembalikan kerugian yang disebabkan oleh pelanggaran tersebut. Tentu saja, hakim harus menentukan berapa banyak kerugian material dan non-material selama persidangan. Dalam bidang yuridis, ada dua kategori ganti rugi yang dibahas: ganti rugi karena kegagalan kontrak, ganti rugi karena perikatan yang sah, dan ganti rugi karena pelanggaran hukum. Jenis pembayaran yang dapat diterima sebagai akibat dari pelanggaran hukum yang diakui oleh hukum ialah sebagai berikut:⁴³

- 1) Ganti Rugi Nominal Korban dapat diberikan ganti rugi nominal tanpa menghitung kerugian sebenarnya jika tindakan ilegal, seperti kesengajaan, tidak menyebabkan kerugian yang sebenarnya bagi korban;

⁴³ Ibid, hlm 13.

2) Ganti Rugi Kompensasi

Kompensasi ganti rugi mencakup semua uang yang diberikan kepada korban serta jumlah uang yang sebenarnya korban alami sebagai akibat dari pelanggaran hukum.

Ganti rugi aktual ialah istilah lain untuk ganti rugi ini. Korban harus dibayar untuk semua biaya yang mereka tanggung, termasuk kehilangan pendapatan atau gaji, sakit, dan penderitaan, termasuk penderitaan psikologis seperti tekanan, malu, dan kehilangan reputasi;

- ## 3) Ganti Rugi Penghukuman
- Ganti rugi penghukuman ialah bentuk penggantian yang melebihi jumlah kerugian sebenarnya. Hal ini bertujuan sebagai sanksi bagi pelaku. Pada kasus pelanggaran yang serius, pengenaan ganti rugi penghukuman ini menjadi penting.

4. Konsekuensi Yuridis Atas Timbulnya Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap pelanggaran hukum yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain mewajibkan pelaku untuk membayar kerugian tersebut. Selain itu, Pasal 1366 menetapkan bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kelalaian, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kelalaian. Selain itu, Pasal 1367 menetapkan bahwa seseorang dapat bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh tindakan mereka sendiri atau oleh barang yang berada di bawah pengawasannya. Berlandaskan pasal yang disebutkan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa setiap pelaku tindakan melawan hukum wajib memberikan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan pada korban. Ganti rugi tersebut dapat berupa kompensasi untuk kerugian baik materiil maupun non-materiil, seperti yang diuraikan

sebelumnya. Umumnya, dalam praktiknya, ganti rugi diukur dalam bentuk uang atau setara dengan uang. Selain itu, juga termasuk dalam tuntutan penggantian terhadap barang atau properti yang rusak atau disita akibat perbuatan salah pelaku. Jika terbukti di pengadilan bahwa pelaku benar-benar melakukan tindakan melawan hukum, maka pembayaran ganti rugi kepada korban menjadi kewajiban yang harus dipenuhi.

D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Bab VII KUH Perdata tentang Sewa-Menyewa. Menurut pasal 1548 KUH Perdata, "Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya". Dapat disimpulkan bahwa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata, terdapat 3 unsur yaitu :

1. Adanya suatu benda
2. Adanya harga tertentu
3. Adanya suatu jangka waktu tertentu.

Menurut Subekti, perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu kesepakatan di mana salah satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan suatu benda kepada pihak lain agar dapat digunakan selama jangka waktu tertentu, sementara pihak lainnya bersedia membayar sejumlah uang yang telah disepakati sebagai imbalan atas pemakaian tersebut sesuai waktu yang ditentukan.⁴⁴ Pandangan serupa dikemukakan oleh Yahya Harahap, yang mendefinisikan sewa-menyewa sebagai persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan barang untuk

⁴⁴ Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, (Badung: PT. Intermedia, 1983), halaman 164

dinikmati sepenuhnya oleh pihak penyewa selama jangka waktu yang telah disepakati. Kata sepakat dalam perjanjian hakikatnya tidak bermakna formalitas. Kata sepakat mengandung makna yang jauh lebih esensial dari sekedar formalitas. Di dalam kata sepakat terkandung makna adanya kehendak dari masing-masing pihak untuk saling meyakinkan, saling menepati janji dan harapan masing-masing. Karena itu, dalam kata sepakat juga terkandung makna adanya kepastian hukum.⁴⁵

Sewa-menyewa pada umumnya merupakan suatu perjanjian konsensual artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga. Perbedaan antara perjanjian sewa menyewa dengan jual beli ialah terlihat dalam hal jual beli yang diserahkan oleh pemilik barang adalah hak milik atas barang itu, sedangkan dalam praktik sewa menyewa, pemilik barang hanya menyerahkan penguasaan dalam memanfaatkan dan memungut barang yang disewa, namun kepemilikan tetap berada di penyewa.⁴⁶ Maka dari itu, perjanjian sewa menyewa memiliki ciri ada jangka waktu dalam pemakaian atau pemanfaatan atas objek tersebut. Sehingga penyerahan yang terjadi bentuknya hanyalah penguasaan, bukan kepemilikan.

E. Tinjauan Umum tentang Akta Jual Beli

1. Pengertian Akta Jual Beli

Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.⁴⁷ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat

⁴⁵ Isdian Anggraeny, Sholahuddin Al-Fatih, Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi, *Jurnal De Legalata*, Volume 5 Nomor 1, Januari – Juni 2020, 57-66 Doi: <https://doi.org/10.30596/Dil.V5i1.3446>

⁴⁶ Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, (Jakarta : Bina Aksara, 1987), halaman 56

⁴⁷ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice Review* 3 (2020): 191.

Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Penerbitan akta jual beli dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertempat di tanah itu berada. Akta jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti

- a) Objek tanah tidak sedang dalam sengketa;
- b) Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, yaitu penjual dan calon pembeli;
- c) Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi;
- d) Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya;
- e) Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Tanah. Akta jual beli diterbitkan guna memenuhi persyaratan peralihan hak dan pendaftaran tanah.⁴⁸

2. Syarat Akta Jual Beli

Pelaksanaan sebuah perjanjian peralihan hak atas tanah harus sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Syarat yang dimaksud adalah syarat materiil dan syarat formil.⁴⁹ Syarat materiilnya ialah pembeli atau orang yang berhak untuk memiliki tanah yang bersangkutan serta mempunyai itikad baik membeli tanah tersebut. Seorang pembeli harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya karena ia disini sebagai penerima hak yang baru. Selain pembeli, harus ada penjual yang berhat atas tanah atau properti yang akan dijualnya. Dikatakan sebagai penjual maksudnya seseorang yang notabene adalah pemilik atau pemegang hak yang sah dari suatu tanah tersebut. Yang terakhir adalah obyek tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Sementara syarat formal dari jual beli hak atas tanah ialah formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas disini meliputi akta yang menjadi bukti adanya perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam hal pendaftaran tanah maka syarat formil harus dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.⁵⁰ Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No.24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasi sebagai akta otentik. Seperti yang sudah penulis

⁴⁸ Abdi Dharma, "Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta jual beli Yang Menyimpang Dari Ketentuan Pp 24/1997 (Studi Di Kec. Nurussalamkab. Aceh Timur)," *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)* 2 (2019): 55.

⁴⁹ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), 151.

⁵⁰ Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail, "Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan keadaan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Di Banda Aceh," 285.

sebutkan diatas bahwa akta jual beli berasal dari sebuah perjanjian PPJB. Apabila PPJB hanya dibuat oleh salah satu pihak tanpa melibatkan pihak lain, itu dapat dikatakan sebagai perjanjian yang cacat hukum. Karena tidak adanya kekuatan hukum yang mengikat antara kedua belah pihak. Akta jual beli adalah landasan hukum dari suatu perikatan atau perjanjian yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.

3. Fungsi Akta Jual Beli Tanah

Ketika merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli harus dibuat menggunakan akta PPAT, sementara itu jual beli tanah yang dilaksanakan bukan/tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berdasarkan pada Hukum Adat yang dimana sistemnya menggunakan sistem konkret/kontan/nyata. Akan tetapi pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan bukan dihadapan PPAT masih dipertanyakan kekuatan hukumnya. Sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terjadinya peralihan hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum misalnya, jual beli, hibah, pemberian warisan dan perbuatan hukum lainnya.⁵¹ Dari pertimbangan tersebut, jual beli tanah harus dibuat dengan akta PPAT yang berfungsi sebagai bukti sudah diadakannya perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah.

F. Tinjauan Umum tentang Teori Keadilan

Kepastian hukum juga merupakan salah satu dari tiga tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radburch selain keadilan dan kemanfaatan. Gustav Radburch menilai ketiga tujuan hukum akan saling berbenturan, maka ia membentuk asas prioritas dari tujuan hukum yang diurutkan Keadilan Hukum, Kemanfaatan Hukum, dan Kepastian

⁵¹ Ayu Larasati; Raffles, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia," ZAAKEN 1, no. 128-129 (2020).

Hukum.⁵² Meskipun berada di urutan terakhir dalam asas prioritas, kepastian hukum tetap menjadi asas yang penting untuk mencapai tujuan hukum. Sebagai suatu sistem, hukum mempunyai banyak keterkaitan dengan berbagai aspek bahkan sistem system lain dalam masyarakat. Hukum sebagai produk harus dapat menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Seringkali peraturan perundang-undangan yang dibentuk gagal memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, yang pada akhirnya gagal menciptakan ketertiban hukum dalam masyarakat.

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa hukum tersebut telah dijalankan dengan cara yang baik.⁵³ Untuk memastikan adanya kepastian hukum, dibutuhkan upaya pengaturan hukum melalui perundang-undangan yang dibuat oleh pihak berwenang. Hal ini penting karena aturan yang dibuat harus memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin bahwa hukum berfungsi sebagai peraturan yang harus dipatuhi. Menurut pendapat dari M. Kordela, Kepastian hukum adalah prinsip utama atas sistem prinsip-prinsip formal negara hukum yang membenarkan kebenaran hukum dari sekelompok nilai yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, asas kepastian hukum memainkan peran yang sangat penting dalam proses penyusunan peraturan perundang-undangan karena prinsip ini merupakan inti dari berbagai prinsip supremasi hukum.⁵⁴

⁵² Dino Rizka Afdhali & Taufiqurrohman Syahuri, *Idealitas Penegakkan Hukum Ditinjau Dari Perspektif Teori Tujuan Hukum*, Collegium Studiosum Journal, Vol. 6 No. 2, Desember 2023, Universitas Veteran Jakarta, Jakarta Selatan, Hlm 570.

⁵³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1986, Hlm.32

⁵⁴ Samudra Putra Indratanto, Nurainun, And Kristoforus Laga Kleden, "Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang," *Jurnal Ilmu Hukum* 16, No. 1 (2020): Hlm 89.

Kepastian hukum adalah ketika tindakan individu, kelompok, atau organisasi dibatasi dan terikat oleh aturan hukum yang sudah ada. Artinya, hukum harus memberikan garis besar jelas tentang perilaku yang diperbolehkan atau dilarang, dan tindakan hukum harus dilakukan secara adil dan konsisten untuk memastikan masyarakat memiliki kepastian hukum.⁵⁵ Selanjutnya menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua makna, yaitu bahwa peraturan yang bersifat umum memberikan panduan bagi individu mengenai tindakan yang diizinkan atau dilarang. Makna yang kedua, sebagai perlindungan hukum bagi individu atas tindakan sewenang-wenang pemerintah, karena peraturan yang bersifat umum memungkinkan individu mengetahui tindakan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap mereka.⁵⁶

Hal tersebut selaras dengan yang dikatakan oleh Maxeiner, dimana kepastian hukum memiliki dua fungsi, yang pertama sebagai panduan bagi masyarakat agar tunduk pada hukum dan yang kedua sebagai pelindung bagi masyarakat dari tindakan pemerintah jika mereka berlaku sewenang-wenang dalam membuat dan menegakkan aturan hukum. Lon Fuller melalui bukunya yang berjudul "The Morality of Law ", memaparkan delapan prinsip yang harus dipenuhi oleh hukum. Jika salah satu prinsip tidak terpenuhi, maka hukum tersebut tidak dapat dianggap sebagai hukum. dengan kata lain, kepastian hukum harus terwujud. Delapan prinsip legalitas yang harus diikuti dalam pembuatan hukum yang dikemukakan oleh Lon Fuller, adalah sebagai berikut:⁵⁷

⁵⁶ Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hlm 23.

⁵⁷ Bayu Jati Jatmika, Asas Hukum Sebagai Pengobat Hukum; Implikasi Penerapan Omnibus Law, Jurnal Audit Dan Akuntansi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Tanjungpura 2020, Vol. 9 , No. 1, Hlm 60.

1. Sebuah sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak didasarkan pada keputusan-keputusan yang keliru untuk hal-hal tertentu.
2. Peraturan tersebut harus diumumkan secara layak kepada Masyarakat.
3. Peraturan tersebut tidak boleh bersifat dapat berlaku surut, karena hal tersebut dapat merusak integritas system.
4. Penyusunan peraturan harus dilakukan dengan cara yang jelas dan dapat dimengerti oleh masyarakat umum.
5. Tidak boleh ada daling ada pertentangan diantara sesama peraturan.
6. Peraturan tidak boleh menuntut tindakan yang melampaui batas kewajaran.
7. Peraturan harus tetap dan konsisten, tidak boleh sering mengalami perubahan.
8. Terdapat keselarasan antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Menurut Lon Fuller, kepastian hukum harus ada antara peraturan hukum dan implementasinya. Hal ini berkaitan dengan lingkup tindakan, perilaku, dan variabel yang memengaruhi pelaksanaan hukum positif. Lon Fuller menyatakan bahwa usaha manusia terjadi dalam sistem hukum untuk mengarahkan perilaku manusia sesuai dengan pedoman dan aturan umum. Suatu system hukum harus mematuhi prosedur tertentu, tidak peduli tujuannya secara substansial. Keberadaan sistem hukum tidak berguna jika tidak ada kepatuhan terhadap hukum.

Asas kepastian hukum adalah konsep yang memastikan bahwa hukum ditegakkan dengan baik dan tidak merugikan siapa pun; tanpanya, identitas dan makna hukum tidak dapat diketahui, dan jika hal itu terjadi, hukum tidak lagi digunakan sebagai panduan berperilaku bagi setiap orang. Asas kepastian hukum berfungsi sebagai jaminan bahwa hukum harus dilaksanakan dengan baik dan benar karena tujuan utamanya adalah untuk

terciptanya kepastian. Sehingga, ketika terdapat standar ganda yang mempermainkan asas hukum akan menggilas kepastian hukum. Berbicara tentang kepastian hukum, juga dikenal sebagai kepastian hukum, artinya kita membahas tentang bagaimana standar, prosedur, dan konsekuensi hukum yang akan diterapkan memiliki keyakinan yang jelas. Baik dalam konteks normatif maupun praktik, aturan harus jelas. Hayek kemudian menyatakan bahwa kepastian hukum berarti bahwa hukum dapat diprediksi atau memenuhi unsur prediktibilitas sehingga seorang subjek hukum dapat memperkirakan peraturan apa yang mendasari perilaku mereka, serta bagaimana aturan tersebut ditafsirkan dan diterapkan. Oleh karena itu, Tidak hanya hukum yang berlaku di antara warga negaranya, tetapi juga hukum yang diperlukan untuk setiap tindakan pemerintah, di mana pemerintah harus mendasarkan setiap tindakannya pada hukum yang berlaku secara sah. Ini adalah keharusan untuk mencegah kekuasaan yang ada disalahgunakan. agar kepastian hukum dapat dicapai dan kekuasaan saat ini digunakan dengan menghormati hak setiap warga negara.

