
ANALISIS PUTUSAN HAKIM PERKARA NOMOR 462/PDT.G/2017/PN.BDG. TENTANG WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PERUSAHAAN PT.KAI

Oktaviano Ferdian Pratama

(SI Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

oktavianoopratama@mhs.unesa.ac.id

Indri Fogar Susilowati

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Univeritas Negeri Surabaya)

indrifogar@unesa.ac.id

Abstrak

Permasalahan yang hendak diangkat menjadi fokus kajian oleh penulis adalah permasalahan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa Barang Milik Negara (BMN) yang melibatkan PT. J.Co Donut & Coffee (penggugat) selaku perusahaan yang menyewa obyek sewa berupa aset BMN dari PT Kereta Api Indonesia (tergugat). Penggugat hendak menyewa BMN berupa tanah dan bangunan untuk jangka waktu selama 5 tahun untuk digunakan sebagai store J.Co Donut & Coffee. Setelah Penggugat melakukan pembayaran termin I, Tergugat tidak segera menyerahkan objek sewa kepada Penggugat. Permasalahan ini diajukan ke pengadilan dan putusannya pada Perkara Nomor 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg. tersebut hakim tidak mengabulkan semua gugatan yang diajukan penggugat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis (1) Untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum hakim (Ratio Decidendi) dalam perkara Nomor 462/Pdt.G/2017/PN. Bandung dikaitkan dengan konsep wanprestasi. (2) akibat hukum bagi para pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian. Penelitian ini menggunakan *statue approach*, *case approach* dan *conceptual approach*. Dalam menyelesaikan isu hukum peneliti menggunakan metode interpretasi hukum. Hasil penelitian ini adalah hakim telah memutus perkara ini dengan cukup tepat. tergugat melakukan bentuk wanprestasi yaitu tidak melakukan prestasi sama sekali dan tergugat melakukan wanprestasi karena kesalahan akibat kelalaian. Penggugat juga sudah tepat melakukan gugatan wanprestasi dan bukan PMH. Pada pertimbangan hakim lainnya, penulis kurang setuju dengan tidak dikabulkannya gugatan menyerahkan objek sewa kepada Penggugat oleh hakim, karena objek sewa yang diperjanjikan diawal menurut penulis masih bisa diserahkan kepada Penggugat. Selanjutnya peneliti juga meneliti akibat hukum yang timbul terhadap kedua belah pihak dalam putusan Nomor 462/Pdt.G/2017.PN.Bdg.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Wanprestasi, Ganti Rugi, Bunga,

Abstract

The research aim to appoint default problem in leasing agreement of state property involving PT. J.Co Donut and Coffee (as the plaintiff). PT. J.Co Donut and Coffee rented state property from PT. Kereta Api Indonesia (defendant). The Plaintiff's objective's duration of renting is 5 years as a J.Co store. After the first term of payment, the defendant wasn't fulfill their obligation in handing the leasing object. This matter proposed to the court and the verdict is listed in Court Number 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg. The judges wasn't granted the all claim. This research objectives are to find out (1) the Ratio Decidendi linked with default concept. (2) The law consequences for the parties in decision of the Bandung's court number 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg. The approach of this research is statue approach, case approach, and conceptual approach. In solving the issue, the research using law interpretation method. The result of this research is claiming that the judges already give correct decision because the defendant doing a default because of omission failure. The plaintiff also doing the correct action by suing the default not tort. In other judges consideration, the researcher less agree with the action of not granting the claim of the leasing object. The researcher thought it suppose to be handed to the Plaintiff.

Keywords: Agreement, Leasing, Default, Compensation, Interest.

PENDAHULUAN

Hukum perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih di mana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu. (Patrik, 1994: 12). Hubungan hukum dalam harta kekayaan ini merupakan suatu akibat hukum, akibat hukum dari suatu perjanjian atau peristiwa hukum lain yang menimbulkan perikatan. Pada KUHPerdara mengenal adanya perikatan yang ditimbulkan karena undang-undang dan perikatan yang ditimbulkan karena perjanjian. Perikatan dari undang-undang menimbulkan hak dan kewajiban di luar kehendak subjek hukumnya. Perikatan ini dapat disebabkan oleh tindakan tidak melawan hukum dan tindakan melawan hukum. Sedangkan perikatan yang ditimbulkan karena perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban yang dikehendaki oleh subjek-subjek hukum.

Perjanjian diatur di dalam salah satu buku dari KUHPerdara yaitu buku ketiga, Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah yaitu berdasarkan syarat sahnya perjanjian, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Maksudnya, semua perjanjian mengikat mereka yang tersangkut bagi yang membuatnya, mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian. Setiap orang dapat mengadakan perjanjian, asalkan memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara setiap orang bebas mengadakan perjanjian. Salah satu contoh dari perjanjian ialah perjanjian sewa menyewa, dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan sesuatu untuk pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut telah disanggupi pembayarannya.

Perjanjian sewa menyewa ini dapat membantu para pihak yang hendak melakukan perbuatan sewa-menyewa, baik itu dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa memperoleh kenikmatan dari benda yang disewanya sementara pihak yang menyewakan mendapatkan keuntungan dari harga sewa yang telah disepakati oleh pihak penyewa. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak baik secara lisan maupun tertulis perlu mengindahkan asas-asas hukum perjanjian, dan peraturan-peraturan hukum yang terkait dengan perjanjian. Salah satu asas itu adalah asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract, partij autonomie*),

semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Apabila perjanjian sewa-menyewa itu telah dilaksanakan maka akan timbul prestasi yang harus dipenuhi oleh kedua pihak yang terikat dalam perjanjian sewa-menyewa. Berdasarkan ketentuan pasal 1548 KUHPerdara, pemenuhan prestasi yang berupa pembayaran sejumlah uang, merupakan kewajiban yang harus di laksanakan oleh pihak penyewa karena merupakan hakekat dari suatu perikatan atau perjanjian sewa-menyewa, begitu pula dengan batas waktu untuk memenuhi prestasi tersebut, biasanya telah disepakati dalam sebuah perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Menurut KUHPerdara pasal 1234, prestasi dapat berupa:

1. memberikan sesuatu,
2. berbuat sesuatu,
3. tidak berbuat sesuatu.

Apabila pihak penyewa tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah di tuangkan dalam surat perjanjian tersebut, maka pihak penyewa dapat dikatakan wanprestasi. Wanprestasi merupakan bentuk dari sikap pengingkaran salah satu pihak yang berjanji yang tidak menjalankan kewajibannya berupa prestasi dari apa yang menjadi kesepakatan dalam perjanjian antara pihak debitur dengan kreditur. R. Subekti mengemukakan bahwa "wanprestasi" itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Tindakan wanprestasi menyebabkan konskuensi timbulnya pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, maka dari itu di dalam hukum diterapkan suatu upaya penyelesaian secara hukum untuk mengatasinya, dan perlu juga di jelaskan faktor-faktor atau alasan-alasan yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi. Hal ini diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang di rugikan karena wanprestasi tersebut.

Permasalahan yang hendak diangkat menjadi fokus kajian oleh penulis adalah permasalahan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa Barang Milik Negara (BMN) yang melibatkan PT.

J.Co Donut & Coffee (penggugat) selaku perusahaan yang menyewa obyek sewa berupa aset BMN dari PT Kereta Api Indonesia (tergugat). Penggugat hendak menyewa BMN berupa tanah dan bangunan untuk jangka waktu selama 5 tahun untuk digunakan sebagai store J.Co Donut & Coffee. Harga sewa yang harus dibayarkan adalah sebesar Rp1.435.115.000,00. Setelah Penggugat melakukan pembayaran termin I, Tergugat tidak segera menyerahkan objek sewa kepada Penggugat. Pada putusan Pengadilan Negeri Bandung terhadap Perkara Nomor 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg. PT J.Co Donut & Coffee mengajukan gugatan terhadap PT Kereta Api Indonesia ke Pengadilan Negeri Bandung karena menurut Penggugat, Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa aset BMN yang telah disepakati dimana tergugat tidak segera menyerahkan obyek sewa tersebut. Pada putusan tersebut hakim tidak mengabulkan semua gugatan yang diajukan penggugat. Demi mengetahui hakikat dan untuk mengetahui apa akibat hukum bagi para pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg, penulis tertarik untuk mengangkat tema **Analisis Putusan Hakim Perkara Nomor 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg. tentang Wanprestasi yang Dilakukan oleh Perusahaan BUMN (PT.KAI).**

METODE

Penelitian ini adalah jenis penelitian normatif. Penelitian normatif yaitu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang diteliti. Penelitian ini mengkaji pertimbangan hakim pada suatu putusan pengadilan tentang perjanjian antara PT J.Co dengan salah satu BUMN yaitu PT KAI yang wanprestasi. Penelitian yang akan dilakukan ialah menganalisis kekaburan norma (*obscure norm*) pada penerapan pasal 1243 KUHPerdata tentang wanprestasi dimana terdapat perbedaan interpretasi antara para pihak yang melakukan perjanjian yaitu penggugat (J.Co) dengan tergugat (PT.KAI). Penggugat menganggap tergugat telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi penggugat karena tidak segera menyerahkan objek sewa, sedangkan tergugat menganggap dirinya tidak melakukan wanprestasi karena tergugat sudah berusaha ingin mengembalikan uang pembayaran termin I dan menawarkan lokasi pengganti (objek sewa).

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dimana peneliti menggunakan KUH Perdata (*Burgerlijk*

Wetboek) buku III, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 57/pmk.06/2016 tentang tata cara pelaksanaan sewa barang milik negara. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*Case Approach*) Pada hal ini putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg tentang kasus wanprestasi dalam suatu perjanjian yang dilakukan oleh salah satu BUMN yaitu PT KAI. Selain itu, peneliti menggunakan pendekatan konsep (*Conceptual Approach*) yang merupakan suatu pendekatan yang didasarkan dari pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum untuk memecahkan isu yang dihadapi. (Marzuki, 2013:94)

Pengumpulan bahan hukum dalam Penelitian Hukum Normatif adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder (Fajar, 2009:188). Teknik pada pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh peneliti dalam melakukan penelitian hukum ini ialah dengan cara studi kepustakaan yang berkaitan dengan konsep Perikatan khususnya perjanjian sewa menyewa aset negara dan wanprestasi.

Dalam penelitian ini digunakan metode analisis bahan hukum yang bersifat preskriptif yang artinya ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, konsep serta nilai-nilai keadilan dalam suatu norma hukum. (Marzuki, 2013:22) Dengan penggunaan metode ini diharapkan terdapat suatu argumentasi dan konsep yang mengandung nilai dan dapat dijadikan suatu pertimbangan dalam menyelesaikan permasalahan yang berhubungan dengan penelitian ini

PEMBAHASAN

Kasus Posisi

PT.KAI dan J.Co Donut & Coffee sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian sewa menyewa. Kesepakatan dan penandatanganan Perjanjian Sewa Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) No. HK.221/II/21/KA-2014, antara Penggugat, yang diwakili oleh Robert Suteja, selaku Direktur Utama, dengan Tergugat, yang diwakili oleh Sulistyio Wimbo Hardjito, selaku Direktur Komersial dilakukan pada tanggal 20 Februari 2014. Berdasarkan Perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak, Tergugat selaku pemilik aset akan menyewakan asetnya berupa obyek sewa yang

berlokasi di Stasiun Besar Gambir kepada Penggugat untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Mei 2014 sampai dengan tanggal 30 April 2019, dan atas sewa tersebut Penggugat menyanggupi untuk melakukan pembayaran. pada tanggal 01 April 2014 Penggugat telah melakukan pembayaran termin I sebesar Rp 302.410.000,00 (tiga ratus dua juta empat ratus sepuluh ribu Rupiah) kepada Tergugat melalui rekening Tergugat dengan menggunakan layanan internet Banking yaitu BizChannel@CIMB dan sudah mengirim bukti setor terhadap tergugat. Setelah Penggugat melakukan pembayaran termin I tersebut, Tergugat tidak memenuhi prestasi berupa kewajiban untuk menyerahkan aset miliknya kepada Penggugat sebagai obyek sewa berdasarkan *site plan* sebagaimana perjanjian.

Dikarenakan tidak ada jalan keluar yang memuaskan kedua belah pihak, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung. Berikut adalah amar putusan Pengadilan Negeri Bandung terhadap Perkara Nomor 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak Eksepsi Tergugat ;
Dalam Provisi ;
2. Menolak Permohonan Provisi dari Penggugat tersebut ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) No HK 221/II/21/KA-2014 tertanggal 20 Februari 2014 dan Addendum No. HK 221/III/18/KA-2014 atas Perjanjian Sewa Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero Nomor : HK 221/III/21/KA-2014 tertanggal 26 Maret 2014 ;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembayaran sewa Termin I dari Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.302.410.000,00 (tiga ratus dua juta empat ratus sepuluh ribu rupiah) ditambah bunga sebesar 6% per tahun atau 0,5% per bulan yang dihitung dari 10 Mei 2014 sampai lunasnya pengembalian pembayaran uang Termin I dari Tergugat kepada Penggugat tersebut;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.

531.000,- (lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Pembahasan

1. Dasar Pertimbangan Hukum Hakim (*Ratio Decidendi*) Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg Dikaitkan dengan Konsep Wanprestasi

Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam pertimbangan hukumnya untuk memutus perkara wanprestasi perjanjian sewa menyewa aset antara PT .J.Co Donut & Coffee sebagai Penggugat dan PT.KAI sebagai Tergugat berdasarkan pada Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdota. Perjanjian sewa menyewa aset yang dilakukan oleh kedua belah pihak adalah sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang melakukannya.

Berdasarkan keterangan pihak penggugat dan tergugat selanjutnya dihubungkan dengan bukti-bukti yang telah diajukan. Hakim telah dapat menemukan fakta-fakta yang dijadikan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk saling mengikatkan diri mengadakan Kesepakatan Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Nomor HK 221/II/21/KA 2014 ;
- b. Bahwa Tergugat selaku pemilik aset akan menyewakan assetnya yang berada di lokasi Stasiun Besar Gambir kepada Penggugat untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 10 Mei 2014 sampai dengan tanggal 30 April 2019 dengan harga sewa Rp. 2.354.478.500,00 dan sehubungan dengan adanya permohonan pengurangan luas dari Penggugat, maka antara Penggugat dan Tergugat telah dibuat Addendum Nomor HK 221/III/18/KA 2014 atas Perjanjian Sewa Aset Kereta Api (Persero) Nomor : 221/II/21/KA-2014 tersebut ; sehingga harga objek sewa tersebut menjadi Rp. 1.435.115.000,00 ;
- c. Bahwa atas sewa asset Kereta Api tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran termin ke I sebesar Rp. 302.410.000,00 kepada Tergugat melalui rekening Tergugat dengan menggunakan layanan Internet Banking yaitu BizChannel@CIMB ;
- d. Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat belum juga menyerahkan objek sewa yang telah disewa oleh Penggugat sebagaimana

site Plann pada Addendum Perjanjian, yaitu area seluas 48 M2 yang terletak di lantai dasar Stasiun Besar Gambir sebagai Stone JCO Donut & Coffee ;

- e. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah berusaha mencari jalan keluar dari permasalahan, akan tetapi tidak ditemukan titik temu.

Berdasarkan hal tersebut Hakim memutuskan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada penggugat. Apabila dikaitkan dengan konsep wanprestasi, wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Terdapat empat bentuk dari sebuah wanprestasi yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pada kasus ini PT.KAI termasuk tidak melakukan apa yang telah disanggupinya sama sekali karena tidak menyerahkan objek sewa yang telah diperjanjikan. Tidak dipenuhinya suatu prestasi atau kewajiban (wanprestasi) ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan alasan tersebut antara lain adalah karena kesalahan, dan kondisi memaksa (*force majeure*).

Kesalahan disini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian. Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) apabila ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggung jawabkan kepadanya. Kita katakan debitur sengaja kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian. Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu apabila ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya. Dimana tertentu kesemuanya dengan

memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi. Disini debitur belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang yang normal seharusnya tahu atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kerugian tersebut. Dengan demikian kesalahan disini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat atau bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan timbulnya kerugian). Pada hal ini PT.KAI harusnya sudah menduga dari awal sebelum membuat perjanjian dengan J.Co bahwa lokasi yang menjadi objek sewa belum siap untuk disewakan karena masih dipakai sebagai *customer service*. PT.KAI melakukan kesalahan karena kelalaian karena kurang berhati-hati dalam membuat sebuah perjanjian.

Dalam mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi pada suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Menurut Pasal 1238 KUHPerdara, dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*). Adapun bentuk-bentuk somasi menurut Pasal 1238 KUHPerdara adalah:

- a. Surat perintah. Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “exploit juru Sita”
- b. Akta. Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta Notaris
- c. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri. Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Pada perkembangannya, suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut ke pengadilan maka sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis. Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu pada hal adanya batas waktu dalam perjanjian (*fatal termijn*), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi. Pada kasus ini J.Co sudah melakukan keputusan yang tepat untuk memberikan somasi terhadap PT.KAI. J.Co mengirimkan somasi secara tertulis kepada PT.KAI

sebagaimana Surat Peringatan Nomor 05/RGA-SOM/X/2017 tanggal 09 Oktober 2017 dan Surat Peringatan Kedua Nomor 09/RGA-SOM/X/2017 tanggal 20 Oktober 2017 tetapi PT.KAI tidak menanggapi.

Pada gugatan wanprestasi tidak jarang penggugat rancu dengan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH), namun apabila dilihat dari sumber perikatan dan akibatnya akan tampak berbeda. Sengketa ataupun gugatan perdata pada prinsipnya hanya ada dua jenis, yaitu Wanprestasi dan PMH. Membedakan antara PMH dan wanprestasi sebenarnya gampang-gampang susah. Sepintas, kita dapat melihat persamaan dan perbedaannya dengan gampang. PMH dan wanprestasi, sama-sama dapat diajukan tuntutan ganti rugi. Sementara perbedaannya, seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain. Tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya. Sedangkan seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila perbuatannya bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan. Wanprestasi bersumber dari perjanjian sedangkan perbuatan melawan hukum bersumber dari undang-undang. (Agustina, 2003: 33). Pada suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat debitur. Sedangkan dalam gugatan wanprestasi, penggugat cukup menunjukkan adanya wanprestasi atau adanya perjanjian yang dilanggar. Kemudian dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*). Namun, tuntutan tersebut tidak diajukan apabila gugatan yang diajukan dasarnya adalah wanprestasi.

Meijer menyatakan, bahwa perbuatan yang tidak melaksanakan kewajiban yang timbul dari perjanjian (kewajiban kontraktual) tidak dapat dimasukkan ke dalam pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Perikatan karena undang-undang yang mencakup perbuatan melawan hukum berada di samping perikatan karena perjanjian. Kedua bidang itu adalah hal yang berbeda. (Agustina, 2003: 31).

M.A. Moegni Djojodirdjo mengemukakan sejumlah perbedaan gugatan ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Perbedaan tersebut meliputi: (Djojodirdjo, 1982: 34-35).

- Dalam gugatan karena perbuatan melawan hukum penggugat harus membuktikan semua unsur perbuatan melawan hukum, misalnya ia harus membuktikan kesalahan tergugat. Dalam gugatan wanprestasi, penggugat cukup menunjukkan adanya wanprestasi, sedangkan pembuktian ada-tidaknya wanprestasi dibebankan kepada tergugat;
- Gugatan pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) hanya dilakukan jika terjadi gugatan karena perbuatan melawan hukum. Dalam gugatan wanprestasi tidak dapat diminta pengembalian pada keadaan semula;
- Jika terdapat beberapa orang debitur yang bertanggungjawab, maka dalam hal ini terjadi tuntutan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, masing-masing debitur tersebut bertanggungjawab untuk keseluruhan ganti rugi tersebut, sekalipun tidaklah berarti bahwa tanggung jawab tersebut secara tanggung renteng.

Selengkapnya perbedaannya akan dijelaskan dengan tabel berikut:

Tabel Perbedaan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

Ditinjau dari	PMH	Wanprestasi
Sumber Hukum	PMH menurut Pasal 1365 KUHPer timbul akibat perbuatan orang	Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPer timbul dari persetujuan (<i>agreement</i>)
Timbulnya Hak Menuntut	Hak menuntut ganti rugi karena PMH tidak perlu somasi. Kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi	Hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi timbul dari Pasal 1243 KUHPer, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai (somasi)
Tuntutan Ganti Rugi	KUHPer tidak mengatur	KUHPer telah mengatur

	bagaimana bentuk dan rincian ganti rugi. Dengan demikian, bisa digugat ganti rugi nyata dan kerugian immateriil	tentang jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, serta jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut dalam wanprestasi
--	---	--

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pada wanprestasi adalah sebuah pelanggaran yang terjadi terhadap kesepakatan atau aturan yang telah dibuat dan berlaku antara para pihak pembuat perjanjian. Kesepakatan atau aturan tersebut dalam pembuatannya juga melibatkan pihak pelanggar. Berbeda dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), dimana perbuatan melawan hukum terjadi karena adanya perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena kesalahannya tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Berbeda dengan wanprestasi, pada perbuatan melawan hukum, aturan yang dilanggar adalah aturan yang berlaku umum dan aturan tersebut terkadang dibuat tanpa ada keterlibatan si pelanggar. Perbuatan melawan hukum tidak didasarkan adanya kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian seperti halnya wanprestasi.

Apabila ditinjau dari hal tersebut diatas, gugatan yang diajukan oleh J.Co menurut penulis sudah tepat, karena gugatan wanprestasi dapat dilayangkan karena sebuah pelanggaran yang terjadi terhadap kesepakatan atau aturan yang telah dibuat dan berlaku antara para pihak pembuat perjanjian. Dilihat dari tabel diatas J.Co memiliki hak untuk menuntut ganti rugi dalam wanprestasi yang timbul karena PT.KAI tidak melaksanakan prestasinya. Sebelum menggugat, J.Co juga sudah mengirimkan dua somasi secara tertulis kepada PT.KAI sebagaimana Surat Peringatan Nomor 05/RGA-SOM/X/2017 tanggal 09 Oktober 2017 dan Surat Peringatan Kedua Nomor 09/RGA-SOM/X/2017 tanggal 20 Oktober 2017 sebagai syarat untuk menggugat wanprestasi.

Pada perkara NO. 462/PDT.G/ 2017/ PN.BDG apabila dilihat dari sisi konsep wanprestasi, penulis menyimpulkan bahwa hakim telah mengadili perkara ini berdasarkan tersebut sudah tepat. Dikarenakan pada faktanya tergugat tidak memenuhi prestasi atas perjanjian sewa aset tertanggal 20 Februari 2014 yaitu menyerahkan objek sewa. Pada hal ini tergugat melakukan bentuk

wanprestasi yaitu tidak melakukan prestasi sama sekali dan tergugat melakukan wanprestasi karena kesalahan akibat kelalaian dikarenakan sejak perjanjian dibuat, objek sewa masih dipakai sebagai *customer service* dan belum siap untuk disewakan. Penggugat juga sudah tepat melakukan gugatan wanprestasi dan bukan PMH, karena gugatan wanprestasi harus didasari kesepakatan dalam sebuah perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Penggugat juga sudah menerapkan pasal 1238 KUHPerdata yaitu mengirimkan surat peringatan (somasi) sebelum menggugat Tergugat sebagai salah satu syarat agar Tergugat bisa dinyatakan wanprestasi.

Pertimbangan hukum hakim selanjutnya adalah tentang petitum Penggugat yang memohon untuk menghukum Tergugat untuk menjalankan kewajibannya yaitu menyerahkan objek sewa kepada Penggugat dan membayar ganti rugi kepada penggugat akibat wanprestasi sebesar 2% per hari dari harga Rp. 1.435.115.000 yaitu Rp. 2.870.230,00 per hari yang dihitung mulai sejak tanggal 15 Juni 2014 sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sewa kepada Penggugat sebagaimana ketentuan dalam Addendum Perjanjian. Gugatan Penggugat tersebut didasari oleh ketentuan pasal 1267 KUHPerdata yang berbunyi :

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”

Hakim mencermati Ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata tersebut intinya mempunyai 2 pilihan/alternative, berkenaan dengan hal tersebut, yaitu petitum gugatan Penggugat terdapat hubungan dengan Ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata telah meminta ke 2 permintaan yang ada pada Pasal 1267 KUHPerdata memaksa yang lain untuk memenuhi perjanjian, hal tersebut menurut pendapat Majelis Hakim tidak mungkin untuk dilakukan, karena selain Tergugat telah memohon pembatalan atas perjanjian tersebut juga objek sewa Penggugat dan Tergugat masih ditempati oleh Costumer lain.

Hakim juga berpendapat bahwa mengenai penggantian biaya kerugian dan bunga, dari bukti yang diajukan oleh Penggugat in casu P-16 (Surat tentang Total Omset yang Seharusnya Diperoleh J.Co) karena bukti tersebut dibuat oleh Pihak Penggugat sendiri, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai acuan sebagai kerugian yang diderita oleh Penggugat, sedangkan mengenai bunga, wajar dan

patut apabila Tergugat membayar bunga yang besarnya sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu terhadap bunga uang yang tidak ditetapkan terlebih dahulu, maka besarnya bunga yang ditetapkan adalah sebesar 6% per tahun, dengan demikian bunga yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah 6% per tahun atau 0,5% per bulan yang dihitung dari 10 Mei 2014 sampai lunasnya pengembalian pembayaran uang Termin I dari Tergugat kepada Penggugat, dengan demikian petitum gugatan Penggugat point 4 dapat dikabulkan sebagian dengan perbaikan.

Pada dasarnya ganti rugi yang disebabkan karena wanprestasi berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPer atas 3 (tiga) unsur yakni: (Subekti, 2005: 47).

1. Biaya (*kosten*)

Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak.

2. Rugi (*schaden*)

Kerugian adalah ganti kerugian yang dimintakan atas dasar kerusakan-kerusakan barang-barang yang diakibatkan oleh kelalaian pihak yang berutang. Kerugian ini jumlahnya ditentukan dengan melakukan perbandingan antara keadaan kekayaan sesudah terjadinya wanprestasi dan keadaan kekayaan seandainya tidak terjadi wanprestasi.

3. Bunga (*interesten*)

Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh pihak yang berutang. Bunga disini terbagi menjadi bunga konvensional, bunga *moratoire*, bunga kompensatoire, dan bunga berganda (*antocisme*). Bunga konvensional adalah bunga yang dijanjikan pihak dalam perjanjian. Sementara bunga *moratoire* adalah bunga yang harus dibayar (sebagai hukuman) karena pihak yang berutang yang bersangkutan alpa atau lalai dalam membayar utangnya. Pada bunga kompensatoire, bunga ini adalah bunga uang yang harus dibayar pihak yang berutang untuk mengganti bunga yang dibayar pihak yang memiliki piutang kepada pihak ketiga, karena pihak yang berutang tersebut tidak memenuhi ataupun kurang baik dalam melaksanakan perikatannya. Kemudian, pada bunga berganda (*antocisme*), bunga ini memperhitungkan dari bunga hutang pokok yang tidak dilunasi oleh pihak yang berutang. (Badrulzaman, 1993: 31-32).

Pada pertimbangan hakim ini penulis kurang setuju dengan tidak dikabulkannya gugatan menyerahkan objek sewa kepada Penggugat oleh

hakim, karena objek sewa yang diperjanjikan diawal menurut penulis masih bisa diserahkan kepada Penggugat walaupun objek sewa masih terpakai. Penulis mencermati pada dalil penggugat menyebutkan bahwa Tergugat memberitahu bahwa objek sewa sedang dipakai untuk keperluan *Customer Service* Stasiun Besar Gambir yang artinya bahwa objek sewa tersebut tidak dipakai oleh pihak lain yang menyewa akan tetapi objek sewa tersebut dipakai sendiri oleh Tergugat. Jadi seharusnya *customer service* tersebut dapat dipindahkan ke tempat lain dengan mudah karena *customer service* adalah salah satu bagian dari PT.KAI sendiri. Pada petitum penggugat yang memintakan ganti rugi, penulis setuju dengan pertimbangan hakim karena bukti yang ditunjukkan penggugat P-16 (Surat tentang Total Omset yang Seharusnya Diperoleh J.Co) tersebut dibuat oleh Pihak Penggugat sendiri, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai acuan sebagai kerugian yang diderita oleh penggugat. Pada sebuah tuntutan ganti rugi juga terdapat batasan. Pembatasan tersebut terhadap ganti kerugian adalah mengenai bunga *moratoire* Berdasarkan ketentuan Undang-Undang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1948 No. 22 (seharusnya Stb. No. 22/1948), bunga ini ditetapkan sebesar 6% (enam persen) setahun, dan berdasarkan ketentuan Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bunga atas hal ini tidak boleh melampaui nominal 6% (enam persen) yang telah ditentukan. Bunga ini akan mulai berlaku sejak dimasukkannya surat gugatan atas wanprestasi ke pengadilan.

2. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg yang Telah Melakukan Wanprestasi dalam Suatu Perjanjian

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum. Karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, untuk dapat mengetahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum, maka yang perlu diperhatikan adalah hal-hal sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum;
2. Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembalian hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).

Akibat Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg. memberikan akibat hukum bagi kedua belah pihak yang berseteru yaitu PT.KAI selaku tergugat dan PT J.Co Donut & Coffee selaku penggugat. J.Co melakukan perbuatan atau pestasinya yaitu melakukan pembayaran termin I dan berakibat idealnya menerima objek sewa yang telah diperjanjikan. PT.KAI melakukan perbuatan tidak menyerahkan objek sewa yang telah diperjanjikan kepada J.Co, Maka PT.KAI akan menerima akibat hukum juga yang akan dijelaskan dibawah.

Menurut Soeroso, akibat hukum dapat berwujud sebagai berikut :

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.

Pada hal terjadi wanprestasi, maka kreditor tidak hanya dapat menuntut ganti rugi, semata, tetapi dapat pula menuntut pemenuhan atau pemutusan atau pembatalan perikatan timbal balik. Hak-hak menuntut kreditor, sebagai berikut:

1. Hak menuntut pemenuhan perikatan (nakomen);
2. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (ontbinding);
3. Hak menuntut ganti rugi (schade vergoeding);
4. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
5. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

Terdapat dua istilah yang sering disematkan kepada para pelaku sewa-menyewa pada sebuah kasus. Pertama, ia disebut sebagai pelaku wanprestasi, yaitu pihak yang memiliki prestasi buruk diakibatkan kealpaannya atau kelalaiannya

dalam memenuhi janji yang sudah diikrarkannya. Bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:(Badruzaman, 2001: 21).

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

Kedua, ia disebut sebagai overmacht yaitu sebuah keadaan di mana akibat kondisi memaksa maka dia tidak bisa melaksanakan kewajiban yang dijanjikannya. Dua kondisi wanprestasi dan overmacht ini sudah diadopsi oleh KUHPerdara kita, tepatnya diatur dalam Pasal 1243 dengan teknik penyelesaian diatur pada Pasal 1267 KUHPerdara. Dalam kasus ini PT.KAI telah ditagih atau sudah diberi peringatan secara tegas untuk memenuhi janjinya terhadap J.Co tetapi PT.KAI tetap tidak mau melaksanakan prestasinya yaitu menyerahkan objek sewa yang telah diperjanjikan maka kepadanya dapat dikenai sanksi-sanksi sebagai berikut :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditor atau ganti rugi.
Mengenai kerugian ini, Pasal 1242 KUHPerdara menentukan 3 (tiga) unsur kerugian yaitu :
 - a. Biaya, adalah kerugian yang berupa pengeluaran atau pengongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan.
 - b. Rugi, adalah kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta bendanya si kreditor.
 - c. Bunga, adalah keuntungan yang akan diperoleh apabila pihak debitur tidak lalai.

Dalam rangka untuk melindungi debitur sehingga kreditor tidak sewenang-wenang dalam menuntut ganti rugi maka undang-undang memberi batasan mengenai hal-hal yang dapat dimintakan ganti rugi. Pengaturan mengenai batasan-batasan tersebut terdapat dalam Pasal 1247 dan 1248 KUHPerdara yang menentukan bahwa debitur hanya wajib untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang memenuhi dua (2) unsur, yaitu :

- a. Kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya dapat diduga pada waktu perjanjian dibuat kecuali jika ada kesengajaan. Dapat diduga bukan hanya dalam hal terjadinya kerugian, akan tetapi besarnya kerugian pun harus dapat diduga.

- b. Kerugian yang diderita merupakan akibat langsung dan serta merta daripada ingkar janji sehingga antara wanprestasi dan kerugian harus ada hubungan kausal.

Dalam menentukan besarnya kerugian harus diperhatikan objektifitas, yaitu bahwa harus diteliti terlebih dahulu berapa kiranya jumlah kerugian seorang kreditur pada umumnya dalam keadaan yang sama seperti keadaan kreditur yang bersangkutan dan besarnya keuntungan yang diperoleh kreditur disebabkan terjadinya wanprestasi.

2. Pembatalan Perjanjian

Mengenai pembatalan perjanjian tidak diatur tersendiri dalam KUHPdata tetapi dimasukkan kedalam bab mengenai perikatan bersyarat, yakni Pasal 1265-1267 bab I buku keIII KUHPdata. Dalam hal ini pembentukan undang-undang mendasarkan pada anggapan bahwa wanprestasi merupakan syarat putusanya perjanjian. Akan tetapi meskipun demikian dalam prakteknya untuk pembatalan perjanjian harus ada keputusan hakim karena putusan hakimlah yang membatalkan perjanjian bukan wanprestasi yang ada.

3. Peralihan Risiko

Dalam Pasal 1237 KUHPdata ditentukan bahwa jika si berhutang lalai menyerahkannya maka semenjak kelalaiannya itu maka kebendaan menjadi tanggungannya. Ketentuan ini merupakan ketentuan mengenai peralihan resiko. menurut Subekti, resiko adalah : “kewajiban untuk memikul jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian. Setiap kelalaian atau keingkaran mewajibkan si pelaku untuk mengganti kerugian serta wajib memikul resiko akibat kelalaian atau keingkarannya.

4. Membayar Biaya Perkara Kalau Sampai Diperkarakan Didepan Hakim

Pada Pasal 181 Ayat 1 HIR ditentukan bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara sementara dalam Pasal 1267 KUHPdata ditentukan bahwa pihak terhadap siapa perikatan-perikatan tidak dipenuhi dapat memilih apakah dia jika itu masih dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan atautkah ia akan menuntut pembatalan persetujuan disertai dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Pada ketentuan Pasal 1267 KUHPdata tersebut memberikan kesempatan kepada kreditur untuk memilih tuntutan yang harus dipenuhi oleh debitur yang wanprestasi tersebut, yaitu :

1. Pemenuhan Perjanjian.
2. Pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.
3. Ganti rugi saja.
4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Tuntutan yang harus dipenuhi oleh debitur wanprestasi diajukan ke pengadilan. Dalam hal ini debitur hanya meminta ganti rugi saja maka adalah kebebasan hakim pengadilan untuk menentukan baik perjanjian dinyatakan putus atau tetap mengikuti ketentuan berakhirnya perjanjian sebagaimana yang telah diperjanjikan. Akibat dari wanprestasi :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur.
- b. Pembatalan perjanjian
- c. Peralihan resiko
- d. Membayar biaya perkara bila sampai diperkarakan didepan hakim

PENUTUP

Simpulan

Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam pertimbangan hukumnya untuk memutus perkara Nomor: 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg tentang wanprestasi perjanjian sewa menyewa aset antara PT .J.Co Donut & Coffee sebagai Penggugat dan PT.KAI sebagai Tergugat berdasarkan pada Pasal 1320 dan 1338 KUHPdata. Berdasarkan keterangan pihak penggugat dan tergugat selanjutnya dihubungkan dengan bukti-bukti yang telah diajukan hakim memutuskan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada penggugat. Pada hal ini tergugat melakukan bentuk wanprestasi yaitu tidak melakukan prestasi sama sekali dan tergugat melakukan wanprestasi karena kesalahan akibat kelalaian dikarenakan sejak perjanjian dibuat, objek sewa masih dipakai sebagai *customer service* dan belum siap untuk disewakan. Penggugat juga sudah tepat melakukan gugatan wanprestasi dan bukan PMH, karena gugatan wanprestasi harus didasari kesepakatan dalam sebuah perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Penggugat juga sudah menerapkan pasal 1238 KUHPdata yaitu mengirimkan surat peringatan (somasi) sebelum menggugat Tergugat sebagai salah satu syarat agar Tergugat bisa dinyatakan wanprestasi.

Pada pertimbangan hakim selanjutnya, penulis kurang setuju dengan tidak dikabulkannya gugatan menyerahkan objek sewa kepada Penggugat oleh hakim, karena objek sewa yang diperjanjikan diawal menurut penulis masih bisa diserahkan kepada

Penggugat walaupun objek sewa masih terpakai. Penulis mencermati pada dalil penggugat menyebutkan bahwa Tergugat memberitahu bahwa objek sewa sedang dipakai untuk keperluan *Customer Service* Stasiun Besar Gambir yang artinya bahwa objek sewa tersebut tidak dipakai oleh pihak lain yang menyewa akan tetapi objek sewa tersebut dipakai sendiri oleh Tergugat. Jadi seharusnya *customer service* tersebut dapat dipindahkan ke tempat lain dengan mudah karena *customer service* adalah salah satu bagian dari PT.KAI sendiri. Pada petitum penggugat yang memintakan ganti rugi, penulis setuju dengan pertimbangan hakim karena bukti yang ditunjukkan penggugat P-16 (Surat tentang Total Omset yang Seharusnya Diperoleh J.Co) tersebut dibuat oleh Pihak Penggugat sendiri, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai acuan sebagai kerugian yang diderita oleh penggugat. Pada sebuah tuntutan ganti rugi juga terdapat batasan. Pembatasan tersebut terhadap ganti kerugian adalah mengenai bunga *moratoir* Berdasarkan ketentuan Undang-Undang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1948 No. 22 (seharusnya Stb. No. 22/1848), bunga ini ditetapkan sebesar 6% (enam persen) setahun, dan berdasarkan ketentuan Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bunga atas hal ini tidak boleh melampaui nominal 6% (enam persen) yang telah ditentukan. Bunga ini akan mulai berlaku sejak dimasukkannya surat gugatan atas wanprestasi ke pengadilan.

Akibat hukum Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 462/Pdt.G/2017/PN.Bdg. memberikan akibat hukum bagi kedua belah pihak yang berseteru yaitu PT.KAI selaku tergugat dan PT J.Co Donut & Coffee selaku penggugat. Akibat wanprestasi yang dilakukan PT.KAI, J.Co mendapat Hak-hak menuntut PT.KAI berupa hak menuntut pemenuhan perikatan (nakomen), hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (ontbinding), hak menuntut ganti rugi (schade vergoeding), hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi dan hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, peneliti memiliki saran yang diperlukan yaitu:

1. Bagi PT.KAI sebaiknya sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa aset dengan pihak swasta yang dimilikinya agar memeriksa dan memastikan apakah segala sesuatu yang dibutuhkan dalam perjanjian sudah siap. Hal ini agar kelak saat melakukan perjanjian tidak merugikan salah satu pihak dan menjaga kepercayaan pihak swasta yang ingin melakukan perjanjian dengan PT.KAI.
2. Bagi masyarakat dan pihak swasta yang ingin melakukan perjanjian agar lebih hati-hati dan teliti saat melakukan perjanjian meskipun dengan perusahaan BUMN. Masyarakat dan pihak swasta juga hendaknya berhati-hati dengan membaca dan meneliti terlebih dahulu isi dari perjanjian sebelum menandatangani. Sebaiknya masyarakat juga menambahkan klausula yang mengatur apabila debitur maupun kreditur melakukan wanprestasi dalam perjanjian yang akan disepakati.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Fakultas Pascasarjana
- Badrulzaman, Mariam Darus. 1993. *K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. cet. 2, Bandung: Alumnus.
- Djojodirdjo, M.A. Moegni. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2013. *Penelitian Hukum*. Surabaya: Kencana Prenada Media Group.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. cet. 21, Jakarta: Intermasa.
- Patrik, Purwahid. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandara Maju.
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta, Universitas Indonesia Fakultas Pascasarjana hal 33.

Undang-Undang Dan Peraturan Lainnya

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Staatsblad*
1847 Nomor 23 tentang *Wetboek Van*
Koophandel Voor Indonesie).

Indonesia. 1963. *Peraturan Pemerintah Republik*
Indonesia Nomor 49 Tahun 1963 Tentang
Hubungan Sewa Menyewa Perumahan.

Indonesia. 2014. *Peraturan Pemerintah Republik*
Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang
Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Indonesia. 2016. *Peraturan Menteri Keuangan*
Republik Indonesia Nomor
57/PMK.06/2016 tentang Tata Cara
Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara.

