

**TINJAUAN YURIDIS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP BUMN
ATAS SENGKETA PERJANJIAN SEWA BELI TANAH DAN
BANGUNAN (Studi Putusan No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn)**

SKRIPSI

OLEH :

RINALDI GINTING

NPM : 17 840 0308



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

MEDAN

2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 17/6/22

Access From (repository.uma.ac.id)17/6/22

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS GUGATAN WANPRESTASI
TERHADAP BUMN ATAS SENGKETA PERJANJIAN
SEWA BELI TANAH DAN BANGUNAN (Studi Putusan
No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn)

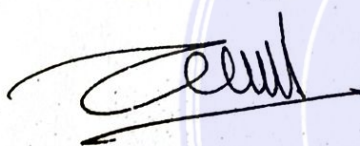
Nama : RINALDI GINTING

NPM : 178400308

Bidang : Hukum Perdata

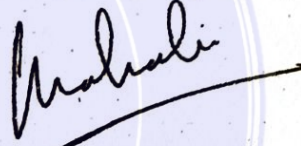
Disetujui Oleh:

Pembimbing I



Dr. Aulia Rosa Nasution SH, MH

Pembimbing II



Mahalia Nola Pohan SH, M.Kn

DIKETAHUI:

DEKAN FAKULTAS HUKUM



MUHAMMAD CITRA RAMADHAN SH., MH

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 17/6/22

Access From (repository.uma.ac.id)17/6/22

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bilamana di kemudian hari ditemukan kesalahan yang berakibat skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sistematika penulisan, maka penulis bersiap untuk mendapatkan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Medan, 23 Maret 2022



Rinaldi Ginting

NPM: 17.840.0308

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RINALDI GINTING

NPM : 178400308

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Bidang : Hukum Keperdataan

Jenis Karya : Skripsi

Demikian pengembangan ilmu pengetahuan, untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Fee Right*) atas skripsi saya yang berjudul:

“TINJAUAN YURIDIS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP BUMN ATAS SENGKETA PERJANJIAN SEWA BELI TANAH DAN BANGUNAN (Studi Putusan No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn)”. Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Meda Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya

Di buat di Medan
Pada tanggal 23 Maret 2022
Yang membuat pernyataan



RINALDI GINTING

Npm : 178400308

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP BUMN ATAS SENGKETA PERJANJIAN SEWA BELI TANAH DAN BANGUNAN (Studi Putusan No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn)

OLEH
RINALDI GINTING
NPM : 178400308
HUKUM KEPERDATAAN

Wanprestasi adalah suatu kondisi dimana debitur tidak menjalankan kewajibannya yang telah di tentukan dalam perjanjian. Selain tidak menjalankan kewajibannya yang telah di tentukan dalam perjanjian, wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitur tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam undang-undang. BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan. Perjanjian sewa beli adalah perjanjian yang terjadi ketika kreditur menyerahkan barang yang dijual secara nyata kepada debitur, tetapi tidak disertai dengan penyerahan hak milik. Dalam kasus Putusan No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn dimana Sumurung Siregar ingin membeli rumah dinas yang pernah ditempatinya namun pada saat angsuran rumah tersebut telah selesai Direktur PT.PLN tidak membalikkan akta rumah dinas tersebut menjadi nama Samurung Siregar. Sehingga dalam perjanjian jual beli ini hakim mengadili dengan mendengarkan keterangan saksi dan memeriksa bukti bukti yang ada. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normative, teknik pengumpulan data yaitu dengan melakukan penelitian kepustakaan dan wawancara. Dari penelitian yang dilakukan peneliti maka dapat diambil kesimpulan bahwasannya banyaknya wanprestasi terjadi akibat tidak adanya perjanjian yang mengikat antara kedua belah pihak yang menyebutkan akibat jika melanggar perjanjian yang telah dibuat di dalam suatu surat yang tertulis. Dan banyaknya wanprestasi terjadi dikarenakan ketidaksadaran salah satu pihak untuk melakukan kewajibannya.

Kata Kunci : Wanprestasi, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Sewa Beli.

ABSTRACT

THE JURIDICAL REVIEW OF DEFAULT LAWSUIT TOWARDS SOE (STATE-OWNED ENTERPRISES) ON DISPUTE OF LEASE-PURCHASE AGREEMENT OF LAND AND BUILDING (Study of Decision No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn)

**BY
RINALDI GINTING
REG. NUMBER: 178400308
CIVIL LAW**

Default is a condition where the debtor does not carry out his/her obligations as specified in the agreement. In addition, it can also occur because the debtor does not carry out his/her obligations as stipulated in the law. SOE is a business entity which entire or most of the capital is owned by the country through direct participation originating from separated country assets. A lease-purchase agreement is an agreement when the creditor hands goods over that are sold to the debtor but it is not accompanied by the transfer of ownership rights. In the case of Decision No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn, Sumurung Siregar wanted to buy the official house he once occupied but when the installment of the house was completed, the Director of PT. PLN did not change the official house deed to become Samurung Siregar's name, so in this lease and purchase agreement, the judge judged by listening to witness statements and examining the evidence. Then, the research method used was normative juridical research, and data collection techniques were by conducting library research and interviews. From the research, it can be concluded that the number of defaults occurred due to the absence of a binding agreement between the two parties that mentioned the consequences if they violated the agreement that had been made in a written letter and many defaults occurred due to one of the parties' unconsciousness to carry out their obligations.

Keywords: Default, State-Owned Enterprises (SOE), Lease and Purchase.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala Rahmat dan Anugerahnya, yang telah melimpahkan kesehatan dan kesempatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna melengkapi tugas-tugas yang diwajibkan kepada Mahasiswa Universitas Medan Area pada Fakultas Ilmu Hukum bidang Keperdataan untuk memperoleh gelar kesarjanaan.

Dalam penulisan skripsi ini penulis mengalami banyak kesulitan seperti keterbatasan waktu, kurangnya literatur yang diperlukan, keterbatasan kemampuan menulis sendiri dan sebagainya, namun demikian dengan keinginan dan kemauan keras yang didorong oleh rasa tanggung-jawab, akhirnya kesulitan tersebut dapat diatasi. Adapun judul yang diajukan sehubungan dengan penyusunan skripsi ini adalah berikut **TINJAUAN YURIDIS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP BUMN ATAS SENGKETA PERJANJIAN SEWA BELI TANAH DAN BANGUNAN (Studi Putusan No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn)**.

Dalam penulisan skripsi ini banyak pihak telah membantu, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih kepada pihak-pihak tersebut, terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr.Muhammad Citra Ramadhan, SH, M.H, selaku Dekan di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

3. Ibu Anggreini Atmei Lubis, SH. M. Hum Wakil Dekan bagian Akademik
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, MH, Wakil Dekan bagian Kemahasiswaan.
5. Fitri Yanni Dewi Siregar SH., MH. selaku Kepala Program Studi Hukum Perdata.
6. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH.,Mhum selaku Ketua Pembimbing penulis.
7. Dr. Aulia Rosa Nasution SH, MH Selaku Pembimbing I Penulis.
8. Mahalia Nola Pohan, SH, M.kn Selaku Pembimbing II Penulis.
9. Bapak Aldi Subhan Lubis, SH, M,kn Selaku Sekertaris Pembimbing Penulis.
10. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ilmu Hukum.
11. Semua unsur staff administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
12. Ayah saya SUKA GINTING dan Ibu saya ERNAWATI Br BANGUN selaku orang tua saya yang sudah membesarkan saya dan mendukung saya untuk menyelesaikan pendidikan penulis dan kedua saudara saya yang telah memberikan semangat dan doa.
13. Pak uda saya MARTINUS JAMES TARIGAN dan Bik Uda saya ESMIDA Br BANGUN dan teman rekan kerja saya di Pemerintahan Desa Tanjung Pulo yang selalu memberikan semangat dan doa terus menerus untuk menyelesaikan penelitian penulis.
14. Teman dekat saya Putri Kenla Br Perangin-Angin, Riski Putra Manik, Ilham Riski Hutabarat, Tuty Hartati Saragih, Indah Ratna Sari, Riski Siregar, Lutfi Nur Azis, Novita Sari, Lili Mian sari yang telah memberi semangat dan doa kepada penulis.
15. Teman dan sahabat-sahabat Se-almamater di Universitas Medan Area

Penulis juga mengucapkan terima-kasih yang sedalam-dalamnya kepada orang tua yang tercinta, yang banyak mendukung serta kepada seluruh keluarga atas doa dan dukungannya. Juga kepada teman-teman khususnya stambuk “2017” yang telah memberikan dorongan dan motivasi serta masukan-masukannya kepada penulis sehingga akhirnya skripsi ini dapat penulis selesaikan. Demikianlah penulis sampaikan, dan semoga tulisan ini dapat bermanfaat.



Medan, 23 Maret 2022

Penulis

Rinaldi Ginting

NPM: 178400308

DAFTAR ISI

ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Hipotesis	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi	14
1. Pengertian Wanprestasi	14
2. Bentuk – bentuk Wanprestasi	15
3. Akibat – akibat Wanprestasi	19
4. Ganti Kerugian dalam Wanprestasi	21
B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Sewa Beli.....	23
1. Pengertian Sewa Beli	23
2. Kewajiban Pihak Yang Menyewa Belikan	25
3. Kewajiban Pihak Penyewa Beli	27
4. Risiko Dalam Sewa Beli	30

C. Tinjauan Umum Mengenai Badan Usaha Milik Negara (BUMN)	31
1. Pengertian dan Dasar Hukum BUMN	31
2. Ciri- Ciri BUMN	32
3. Macam-Macam BUMN	34
4. Pendiri, Pengurus, Pengawas BUMN	34
5. Peran BUMN dalam Meningkatkan Perekonomian.....	37
D. Tinjauan Umum Mengenai Undang-Undang atas Peraturan yang terkait dengan Wanprestasi menurut KUHPdata	38
BAB III METODE PENELITIAN	41
A. Waktu dan Tempat Penelitian	41
1. Waktu Penelitian	41
2. Tempat Penelitian	42
B. Metodologi Penelitian	42
1. Jenis Penelitian	42
2. Sifat Penelitian	43
3. Teknik Pengumpulan Data	44
4. Analisis Data	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	46
A. Hasil Penelitian	46
1. Tentang Penggugat dan Tergugat.....	46
2. Syarat Dinyatakan Seseorang Wanprestasi	46

3. Langkah Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Penggugat Apabila Tergugat wanprestasi.....	50
B. Pembahasan.....	56
1. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi di Dalam Suatu Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan.....	56
2. Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara Putusan No.276/PDT.G/2020/PN Mdn.....	62
3. Penerapan Prinsip Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangun Dalam Undang-Undang.....	67
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	71
Daftar Pustaka.....	73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di era global yang semakin berkembang, suatu kegiatan perjanjian adalah hal yang harus dibuat agar menjalin kerja sama yang beretikad baik. Manusia sebagai subjek hukum yang berinteraksi sehingga menimbulkan ikatan diantara mereka dan bersifat privat. Dalam dunia bisnis jenis perikatan yang terpenting adalah perikatan yang lahir karena perjanjian.

Suatu perjanjian itu dibuat agar mengatur hak dan kewajiban dari pengusaha dan pekerja. Agar jika terjadi sengketa dapat diselesaikan berdasarkan perjanjian yang mereka buat. Perjanjian perjanjian tersebut harus ditandatangani kedua belah pihak supaya sah dimata hukum.

Seiring berjalannya waktu maka pembisnis baik lokal maupun nasional haruslah mengerti mengenai aturan mengenai perjanjian/ perikatan yang termuat dalam KUHPerdara terutama buku ke III yang masih acuan umum bagi pembuatan kontrak di Indonesia. Sumber hukum kontrak dalam civil law (Indonesia dan sebagian besar Negara Eropa) adalah Undang-Undang, Perjanjian antar Negara, Yurispudensi dan kebiasaan¹.

¹ <https://media.neliti.com/media/publications/14118-ID-tinjauan-yuridis-terhadap-adanya-wanprestasi-dalam-memorandum-of-understanding-p.pdf> diakses pada tanggal 6 maret 2021 pukul 13 : 25 wib.

Sebelum jauh mendalam membahas perjanjian kita harus mengerti dulu itu apa hukum karena hukum merupakan patokan serta landasan untuk menyelesaikan segala perkara. Hukum dalam bahasa Inggris disebut “law”, dalam bahasa Perancis disebut “recht”, dalam bahasa Arab disebut “syariah”. Para sarjana hukum dan ahli membuat rumusan yang berbeda-beda tentang hukum menurut sudut pandang dan rasa bahasa masing-masing. Pengertian hukum menurut para ahli hukum:

Utrecht: “Hukum adalah himpunan petunjuk hidup yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran terhadap petunjuk hidup itu dapat menimbulkan tindakan dari pemerintah masyarakat itu.”

A. Ridwan Halim Hukum merupakan peraturan-peraturan, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, yang pada dasarnya berlaku dan diakui oleh sebagai peraturan yang harus ditaati dalam hidup bermasyarakat.”

Sunaryati Hartono: “Hukum itu tidak menyangkut kehidupan pribadi seseorang, akan tetapi menyangkut dan mengatur berbagai aktivitas manusia dalam hubungannya dengan manusia lainnya, atau dengan perkataan lain, hukum mengatur berbagai aktivitas manusia di dalam hidup bermasyarakat².”

Meyers: “Hukum adalah semua aturan yang mengandung pertimbangan kesulitan, ditunjukkan kepada tingkah laku manusia dalam masyarakat, dan yang menjadi pedoman bagi penguasa Negara dalam melakukan tugasnya.”

² Hanafi Arief, *Pengantar Hukum Indonesia*, Yogyakarta : PT.LKiS Pelangi Aksara, 2016 hal 9-10

Immanuel Kant: “Hukum adalah keseluruhan syarat-syarat yang dengan ini kehendak bebas dari orang lain, menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan.”

Adapun unsur-unsur hukum yang harus ada adalah:

- a. Peraturan mengenai tingkah laku manusia dalam pergaulan masyarakat;
- b. Peraturan itu diadakan oleh badan-badan resmi yang berwajib;
- c. Peraturan itu bersifat memaksa; dan
- d. Sanksi terhadap pelanggaran peraturan tersebut bersifat tegas

Tujuan dan Fungsi Hukum Manusia ditakdirkan untuk hidup bersama dengan manusia lainnya. Aristoteles yang mengatakan “manusia sebagai zoon politicon” artinya manusia sebagai makhluk sosial dan politik sehingga dalam kehidupannya manusia tidak terlepas berhubungan dengan manusia lainnya. Manusia memiliki kepentingan yang sama tetapi kedangkalan antara yang satu dengan yang lainnya terjadi perbedaan kepentingan dan dapat menimbulkan pertentangan. Akibatnya terjadi kekacauan dalam masyarakat sehingga perlu adanya³.

Dalam suatu ikatan perjanjian berarti terdapat pulak hubungan hukum. Hubungan hukum hanya dapat terjadi ketika melibatkan 2 (dua) orang atau lebih. Jika hanya melibatkan seorang saja maka tidak mungkin ada hubungan hukum. Hubungan

³ *Ibid.*

hukum hanya terjadi jika melibatkan dua orang saja karena hukum meletakkan hak pada satu pihak dan meletakkan kewajiban pada pihak lainnya⁴.

Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Syarat sah suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat – syarat sahnya perjanjian, mengingat bahwa kontrak tidak lain adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis. Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat perikatan
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal⁵.

Syarat pertama dan kedua terkait dengan subjek atau para pihak dalam perjanjian, sehingga disebut dengan syarat subjektif, sementara itu, syarat yang ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif karena terkait dengan objek perjanjiannya⁶.

Dalam suatu perjanjian pasti ada suatu hal yang terjadi dalam menjalankan perjanjian tersebut. Misalnya adalah salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi

⁴ Muhammad Teguh Pangestu, *Hukum Kontrak*, Makassar : CV. Social Politic Gebius (SIGn), 2019, hal 7

⁵ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Jakarta Selatan : Visimedia, 2008, hal 7

⁶ *Ibid.*

yang telah disetujui kedua belah pihak. Prestasi merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi adalah objek dari perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai dengan jaminan harta kekayaan⁷.

Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan pembangunan dan ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah. Di dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai ke sidang Pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala macam cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut⁸.

Salah satu peralihan hak milik atas suatu tanah dapat dilakukan dengan jual beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Namun terhadap ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat. Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku⁹.

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2011 hal 239.

⁸ http://eprints.ums.ac.id/25573/3/04._BAB_I.pdf diakses pada tanggal 20 Juni 2021, pukul 10 : 13 wib.

⁹ <http://eprints.ums.ac.id/49676/3/BAB%20I.pdf> diakses pada tanggal 17 Juni 2021, pukul 18 : 20 wib.

Menurut Ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata selalu ada tiga kemungkinan wujud prestasi yaitu :

1. Memberikan sesuatu, misalnya menyerahkan benda, membayar harga benda, dan memberikan hibah penelitian.
2. Melakukan sesuatu, misalnya membuat pagar pekarangan rumah, mengangkut barang tertentu dan menyimpan rahasia perusahaan.
3. Tidak melakukan sesuatu misalnya tidak melakukan persaingan curang, tidak melakukan dumping, dan tidak menggunakan merek orang lain¹⁰.

Berdasarkan Putusan No 276/PDT.G/2020/PN Mdn Samurung Siregar, umur 54 tahun, warga negara Indonesia, pekerjaan pensiunan BUMN (PLN), beralamat di Jalan Udang nomor 06 Lingkungan IV Kelurahan Badak Bejuang, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi selanjutnya disebut sebagai penggugat. Melawan Direktur PT. PLN (Persero) Cq. General Manager PT. PLN Persero Wilayah Sumatera Utara, beralamat di Jalan K.L. Yos Sudarso nomor 264 Kelurahan Glugur Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan. Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Dalam kasus sengketa wanprestasi ini Penggugat merupakan Pensiunan dari Karyawan PT.PLN (Persero) pada tahun 2012 yang dahulu diangkat menjadi pegawai PT.PLN Perseroan pada tanggal 25 Mei 1988 dengan No. Induk kepegawaian 5682102 yang ditandatangani oleh IR. Soesanto Kramadibrata selaku Perusahaan

¹⁰ *Ibid.*

Umum Listrik Negara Wilayah II. Penggugat merupakan pemegang Hak atas sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Udang No.06 – Link IV, Kelurahan Badak Bejuang, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kotamadya Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, seluas $\pm 70 \text{ M}^2$ (tujuh puluh meter persegi) yang diperoleh Penggugat dari Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Rumah dengan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007 antara Tergugat dan Penggugat.

Sebelum Penggugat mendapatkan hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Udang No.06 – Link IV, Kelurahan Badak Bejuang, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kotamadya Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara. Penggugat terlebih dahulu menempati rumah dinas PT.PLN sebagaimana dalam Surat Ijin Penempatan Rumah dengan No. 010.SIP/083/KPMS/2001 tanggal 10 Juli 2001 dan pada tahun 2006 Penggugat telah diberitahukan oleh Tergugat terkait adanya penjualan rumah dinas yang ditempati oleh Penggugat sesuai dalam surat pemberitahuan dari PT.PLN (Persero) Kantor Pusat Jakarta dengan No. 00884/554/DD AKT/2006 Perihal : Penjualan Rumah Dinas PT. PLN (Persero) pada tanggal 28 Februari 2006 yang dikeluarkan oleh Deputi Direktur Akuntansi PT.PLN Kantor Pusat.

Selanjutnya, Penggugat tertarik dan membuat surat pernyataan bersedia membeli rumah dinas tersebut, lalu pihak Tergugat melakukan harga taksir rumah dinas sebesar Rp 68.554.842 (enam puluh delapan juta lima ratus lima puluh empat ribu delapan ratus empat puluh dua rupiah) sebagaimana tertuang didalam point 1 pada Surat Pemberitahuan Penjualan Rumah Dinas dengan No. 024/442/GM-SU/2007 tanggal 19 Desember 2007 dan dipoint 2-nya sesuai dengan Instruksi

Menteri Badan Usaha Milik Negara No. 02/M.MBU/2002 tertanggal 04 September 2002 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemindahtanganan Aktiva Tetap berupa Rumah Dinas Badan Usaha Milik Negara, Maka Penggugat diberikan keringanan harga jual sebesar Rp 30.566.453 (tiga puluh juta lima ratus enam puluh enam ribu empat ratus lima puluh tiga rupiah), maka atas point 1 dan point 2 tersebut, maka harga jual rumah dinas kepada Penggugat sebagaimana dalam point 3 adalah sebesar Rp. 37.988.390.- (tiga puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tiga ratus Sembilan puluh rupiah) yang dikeluarkan oleh MHD.Rais selaku An. General Manager Manejer Bidang SDM & ADMINISTRASI. Bahwa setelah harga jual rumah dinas milik Tergugat telah ditetapkan dengan harga sebesar Rp. 37.988.390.- (tiga puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tiga ratus Sembilan puluh rupiah) kepada Penggugat, Penggugat dan Tergugat melakukan ikatan Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007, dimana harga jual rumah tersebut tertuang didalam Pasal 4. dalam proses pembelian Objek *Aquo* dapat diangsur dalam jangka waktu selambat-lambatnya selama 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak ditandatangani Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007 tersebut dengan besar angsuran Rp. 7.597.678,- (tujuh juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah) selama 5x (lima kali) angsuran. Kemudian setelah dilunasi oleh Penggugat, maka Tergugat membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat dihadapan PPAT untuk memenuhi persyaratan dalam mengurus pemindahan hak atau proses balik nama atas obyek

Aquo kepada Penggugat sebagaimana dalam Pasal 14 ayat 1 Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007.

Dalam proses pembelian Objek *Aquo* dapat diangsur dalam jangka waktu selambat-lambatnya selama 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan dihitung sejak ditandatangani Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007 tersebut dengan besar angsuran Rp. 7.597.678,- (tujuh juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah) selama 5x (lima kali) angsuran. Kemudian setelah dilunasi oleh Penggugat, maka Tergugat membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat dihadapan PPAT untuk memenuhi persyaratan dalam mengurus pemindahan hak atau proses balik nama atas obyek *Aquo* kepada Penggugat sebagaimana dalam Pasal 14 ayat 1 Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007. pada tanggal 06 Agustus 2012. Penggugat telah melunasi pembayaran untuk angsuran ke III sampai dengan angsuran ke V, sebesar Rp 22.793.034,- (dua puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu tiga puluh empat rupiah), sebagaimana tertulis dalam buku kwitansi No.46/545/W-SU/2012 serta dalam bukti setor ke Bank BRI pada tanggal 06 Agustus 2012 ke nomor rekening 0053-01-0013-1830-2 atas nama PLN (persero) Wilayah Sumatera Utara oleh penyettor atas nama Samurung Siregar (ic.Penggugat). sehingga bukti setor pelunasan angsuran III s/d angsuran V tersebut, menjadi lunasnya kewajiban Penggugat atas pembelian rumah dinas sesuai dalam Perjanjian No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007.

Bahwa Selanjutnya, setelah Penggugat melunasi harga rumah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Perjanjian para pihak pada pokoknya tercantum dalam Pasal 14 ayat 1,2 dan 3 yang menyebutkan dengan tegas “setelah pihak kedua melunasi semua angsurannya maka dapat dilanjutkan dengan pembuatan AJB dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh Pihak Kedua”, namun sampai dengan saat sekarang ini sejak tahun 2012, proses peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut belum dilaksanakan oleh pihak Tergugat.

Bahwa dengan tidak dilaksanakannya Perjanjian No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007 sebagaimana dalam Pasal 14 ayat 1,2 dan 3 membuat Penggugat telah dirugikan. Padahal Penggugat telah berulang kali menanyakan kejelasan status peralihan hak atas Objek A quo ini kepada Tergugat, namun sampai dengan diajukan gugatan A quo ini pihak Tergugat tidak melaksanakan perjanjian sewa beli tanah dan bangunan rumah dengan no. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007. Maka perbuatan Tergugat secara sah menurut hukum telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat.

Berdasarkan apa yang diuraikan penulis dari latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“Tinjauan Yuridis Gugatan Wanprestasi Terhadap BUMN atas Sengketa Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan (studi putusan nomor 276/PDT.G/2020/PN Mdn)**

B. Rumusan Masalah

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang adalah :

1. Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa wanprestasi di dalam suatu perjanjian Sewa beli tanah dan bangunan ?
2. Apa yang menjadi pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara putusan No.276/PDT.G/2020/PN Mdn ?
3. Bagaimana penerapan prinsip hukum perjanjian Sewa beli tanah dan bangunan dalam Undang-Undang ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian sengketa wanprestasi di dalam suatu perjanjian sewa beli tanah dan bangunan.
2. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara putusan No.276/PDT.G/2020/PN Mdn.
3. Untuk mengetahui penerapan prinsip hukum perjanjian sewa beli tanah dan bangunan dalam Undang-Undang

D. Manfaat Penelitian

Selain dari tujuan penulis juga membuat manfaat dari penulisan skripsi ini.

Adapun manfaat penulisan skripsi ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penulisan skripsi ini diharapkan mampu membantu serta dapat menjelaskan dan menambah pengetahuan mengenai wanprestasi terhadap BUMN atas sengketa perjanjian sewa beli tanah dan bangunan, dan mampu memberikan sumbangan pemikiran mengenai perkembangan ilmu hukum yang khususnya berkaitan dengan sengketa dibidang keperdataan yaitu mengenai wanprestasi terhadap BUMN atas sengketa perjanjian sewa beli tanah dan bangunan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil dari penelitian ini diharapkan mampu sebagai suatu pedoman dan masukan untuk semua para pihak khususnya masyarakat agar mengetahui aturan mengenai wanprestasi yang sering dilakukan oleh pihak pihak yang tidak bertanggung jawab. Dan hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan bagi Akademis untuk meningkatkan pengetahuan dibidang keperdataan khususnya mengenai wanprestasi.

E. Hipotesis

Hipotesis adalah pernyataan yang diterima secara sementara sebagai suatu kebenaran sebagaimana adanya, dan merupakan keterangan sementara dari hubungan fenomena-fenomena yang kompleks¹¹.

¹¹ Muslich Anshori Sri Iswati, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Surabaya : Airlangga University Press, 2017, hal 46.

Hipotesis adalah pernyataan mengenai satu atau lebih populasi yang perlu dibuktikan keabsahannya melalui pengujian prosedur hipotesis. Pengujian hipotesis merupakan suatu proses melakukan perbandingan antara nilai sampel yang berasal dari data penelitian dan nilai hipotesis pada data populasi¹². Adapun hipotesis pada penulisan ini adalah :

1. Bentuk penyelesaian sengketa wanprestasi di dalam suatu perjanjian sewa beli tanah dan bangunan adalah dengan cara mengupayakan nasabah mempunyai itikad baik mengembalikan apa yang menjadi kewajiban dan bisa juga dilakukan dengan cara negoisasi dan tidak memungkinkan melalui gugatan pengadilan apabila itikad baik dan negoisasi tidak menemukan titik terang.
2. Pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara putusan No.276/PDT.G/2020/PN Mdn berdasarkan keterangan saksi-saksi serta bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat.
3. Penerapan prinsip hukum perjanjian sewa beli tanah dan bangunan dalam Undang-Undang adalah harus sesuai dengan KUH Perdata pada pasal 1319 dan tidak bisa bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam pasal 1320 KUH Perdata .

¹² Zainatul Mufarikkoh, *Statistika Pendidikan*, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, 2020, hal 71.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Ingkar janji, cedera janji, atau wanprestasi adalah salah satu atau kedua belah pihak yang terikat dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajiban atau prestasi sesuai yang tertulis dalam perjanjian yang telah disepakati bersama.

Wanprestasi menurut Ridwan Khairandy adalah suatu kondisi dimana debitor tidak menjalankan kewajibannya yang telah di tentukan dalam perjanjian. Selain tidak menjalankan kewajibannya yang telah di tentukan dalam perjanjian, wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitor tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam undang-undang.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengartikan wanprestasi adalah hal dimana tidak memenuhi suatu perutusan (perikatan). Berdasarkan sifatnya, wanprestasi mempunyai dua macam sifat yaitu pertama dapat terdiri atas hal bahwa prestasi itu memang dilakukan namun tidak secara sepenuhnya. Kedua, prestasi itu tidak dilakukan pada waktu yang tepat¹³.

Wanprestasi menurut J. Satrio adalah tidak dipenuhinya kewajiban perikatan, dengan perkataan lain, berkaitan dengan masalah “pembayaran” perikatan.

¹³ Muhammad Teguh Pangestu, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, Makassar : CV. Social Politic Genius (SIGn), hal 122

Salim H. S. mengartikan wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor¹⁴.

2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Saat menjalankan kontrak, sering kali terjadi salah satu pihak atau para pihak lain harus menghadapi keadaan-keadaan yang sulit sehingga suatu kontrak tidak dapat di laksanakan sebagaimana mestinya. Keadaan ini dapat berasal dari dalam atau dari luar pihak-pihak itu. Keadaan sulit tersebut dapat terjadi secara sengaja atau tidak sengaja, dalam arti pihak tersebut tidak menyadari atau tidak menginginkan keadaan sulit tersebut terjadi. Dalam situasi semacam ini, pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya (prestasinya) telah dikatakan wanprestasi (ingkar janji). Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat kita temui adalah:

1. Tidak melaksanakan isi kontrak sama sekali
2. Melaksanakan sebagian isi kontrak;
3. Melaksanakan kontrak tidak sebagai mana mestinya;
4. Melaksanakan kontrak namun terlambat¹⁵.

Adapun penjelasan dari bentuk bentuk wanprestasi diatas adalah :

1. Pada bentuknya yang pertama, suatu pihak telah nyata-nyata menentang pelaksanaan kontrak dengan tidak melaksanakan isi dalam kontrak. Pihak

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Ahmad Rizki Sridadi, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Surabaya : Airlangga University Press, hal 87

tersebut sama sekali tidak melakukan hal-hal yang diamanatkan dalam kontrak. Terlepas dari latar belakang tidak dilaksanakannya kontrak, senyawa pihak lain dalam kontrak telah mengalami kerugian. Bentuk wanprestasi ini merupakan bentuk yang paling eksterem.

2. Pada bentuk kedua, salah satu atau kedua pihak hanya melaksanakan sebagian isi kontrak dan meninggalkan sebagian lainnya. Melalaikan pelaksanaan hal-hal yang telah disepakati jelas merupakan pengingkaran terhadap kesepakatan itu sendiri. Apabila klausul yang tidak di laksanakan bukan merupakan klausul dengan muatan yang esensiil maka pengabaiaan itu barang kali dapat dikeseimbangkan atau dapat diterima oleh pihak lainnya. Berbeda apabila wanprestasi itu berkenaan dengan hal-hal yang krusial, yang menentukan tercapai tidaknya tujuan kontrak, maka pihak lain tentu mengalami kerugian akibat wanprestasi itu.
3. Dalam bentuknya yang ketiga, salah satu atau semua pihak melaksanakan hal-hal yang tidak sesuai dengan apa yang telah di atur dalam kontak. Dengan kata lain hal-hal yang telah dilakukan bertentangan dengan bagaimana kontrak seharusnya dilaksanakan. Akibatnya salah satu tidak memperoleh keuntungan dari pelaksanaan prestasi pihak lainnya.
4. Bentuk wanprestasi keempat adalah melaksanakan prestasi tidak pada waktu yang ditentukan dalam kontrak. Suatu pihak mengingkari waktu yang telah disediakan untuk melaksanakan prestasinya. Akibat wanprestasi dan tuntutan pihak lain sangat tergantung kepada esensialia dari waktu. Apabila keterlambatan prestasi mengakibatkan kerugian finansial yang cukup besar

maka wajarlah bila pihak lain yang dirugikan menuntut ganti rugi. Namun bila faktor waktu tidak cukup penting maka pihak yang dirugikan tidak akan menuntutnya karena masih ada kesempatan lain bagi pihak yang telah wanprestasi untuk melaksanakan prestasinya.¹⁶

Wanprestasi tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitor karena dua kemungkinan alasan, yaitu:

- a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun kelalaian dan
- b. Keadaan memaksa (*force majeure*), di luar kemampuan debitor. Jadi, debitor tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitor bersalah melakukan wanprestasi, perlu di tentukan dalam keadaan bagaimana debitor dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini ada tiga keadaan, yaitu:

- a. Debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru ;dan
- c. Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Untuk mengetahui sejak kapan debitor dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan jangka waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak? Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak di tentukan perlu memperingatkan debitor supaya dia memenuhi prestasi. Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan Pasal

¹⁶ *Ibid.*

1238 KUHPdt debitor dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan¹⁷.

Bagaimana cara memperingatkan debitor supaya dia memenuhi prestasinya? Debitor perlu diberikan peringatan tertulis, yang isinya mengatakan bahwa debitor wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitor tidak memenuhinya, debitor dikatakan telah lalai atau wanprestasi.

Peringatan tertulis dapat dikatakan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi. Peringatan tertulis secara resmi dilakukan melalui pengadilan negeri yang berwenang, yang disebut *sommatie*. Kemudian, pengadilan negeri dengan perantara juru sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitor yang disertai berita acara penyampaiannya. Peringatan tertulis tidak resmi, misalnya, melalui surat tercatat, telegram, faksimile, atau disampaikan sendiri oleh kreditor kepada debitor dengan tanda terima. Surat peringatan ini disebut *ingerbreke stelling*.

Akibat hukum bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:

- a. Debitor diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUHPdt).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPdt).

¹⁷ Prof. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2011, hal 241

- c. Perikatan untuk memberikan sesuatu, risiko beralih pada debitor sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPdt).
- d. Debitor diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPdt).
- e. Debitor wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan dimuka pengadilan negeri dan debitor dinyatakan bersalah¹⁸.

3. Akibat-akibat Wanprestasi

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitor, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitor yang wanprestasi ada empat macam, yaitu:

- a. Debitor diharuskan membayar ganti-kerugian yang diberikan oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Per)
- b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 KUH Per).
- c. Peralihan risiko kepada debitor sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Per).
- d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR)¹⁹.

¹⁸ *Ibid.* hal 242-243.

Disamping itu, dalam perjanjian timbal balik (*bilateral*), wanprestasi dari suatu hak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan perjanjian. Dalam hal demikian, pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan itu juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atau permintaan si tergugat, untuk memberikan sesuatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan (Pasal 1266 KUH Per).

Sesuatu dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Per, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya berupa:

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

Kewajiban membayar ganti-kerugian bagi debitur baru dapat dilaksanakan apabila kreditur telah memenuhi empat syarat, yaitu:

1. Debitur memang telah lalai melaksanakan wanprestasi.
2. Debitur tidak berada dalam keadaan memaksa.

¹⁹ P.N.H. Simajuntak, *hukum perdata Indonesia*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2015,hal 293-294.

3. Tidak adanya tangkisan dari debitur untuk melumpuhkan tuntutan ganti rugi.
4. Kreditur telah melakukan somasi/peringatan²⁰.

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur objektif dan subjektif. Objektif yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilai seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja²¹.

Akibat akibat terhadap kelalaian atau kealpaan oleh debiturbeberapa sanksi atau hukuman yaitu :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dinamakan ganti rugi
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan resiko
- d. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di depan hakim²².

4. Ganti Kerugian Dalam Wanprestasi

Jika wanprestasi menimbulkan kewajiban ganti kerugian dan kreditur dapat menuntut hal-hal di atas, maka melakukan tuntutan, kreditur harus memahami mengenai kapan sesungguhnya debitur dapat dikatakan telah ingkar janji, apakah

²⁰ *Ibid.* hal 294

²¹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi tindak pidana Dan Penipuan*, Jakarta : Kencana, 2014, hal 83

²² *Ibid.* hal 85

ingkar janji terjadi dengan sendirinya. Adakalanya perjanjian tidak ditentukan kapan saat pemenuhan prestasi. Dalam hal yang demikian, ingkar janji tidak segera terjadi sejak saat debitur tidak memenuhi prestasinya.

Untuk itu diperlukan suatu tenggang waktu yang layak. Jadi pada persetujuan yang tidak ditentukan tenggang waktu prestasinya, ingkar janji tidak terjadi secara hukum²³.

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian, barulah diwajibkan apabila debitur telah dinyatakan lalai memenuhi perjanjiannya tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya (Pasal 1243 KUH Perdata). Pada dasarnya ganti kerugian itu adalah ganti rugi yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi²⁴. Ganti rugi tersebut berupa biaya, rugi dan bunga (*kosten, schaden en interesten*).

Yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh satu pihak. Jika seorang sutradara mengadakan suatu perjanjian dengan seorang pemain sandiwara untuk mengadakan suatu pertunjukan, dan pemain ini kemudian tidak datang sehingga pertunjukan terpaksa dibatalkan, maka yang termasuk biaya adalah ongkos cetak iklan, sewa gedung, sewa kursi dan lain-lain.

²³ Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rug Dalam Perbuatan Melawan Hukum Suatu Perbandingan Dngan Wanprestas*, Jakarta : Vol. 10 No. 2 Lex Journalica, 2013, hal 114.

²⁴ P.N.H. Simajuntak, *hukum perdata Indonesia*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2015 hal 294.

Selanjutnya yang dimaksud dengan rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditor yang diakibatkan oleh kelalaian si debitor. Misalnya, dalam hal jual beli sapi. Kalau sapi yang dibelinya itu mengandung suatu penyakit yang menular kepada sapi-sapi lainnya milik si pembeli, hingga sapi-sapi ini mati karena penyakit tersebut. Atau pun, rumah yang baru diserahkan oleh pemborong ambruk karena salah konstruksinya, hingga merusakkan segala perabot rumah. Sedangkan yang dimaksud dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan (*winstdervig*) yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditor²⁵.

B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Sewa Beli

1. Pengertian Sewa Beli

Perjanjian sewa beli merupakan perjanjian yang tidak bernama (*contract innominaat*). Sehingga selain hukum kontrak *innominaat* diatur dalam buku III KUH perdata. Didalam buku III KUH perdata, hanya ada satu pasal yang mengatur tentang kontrak *innominaat*, yaitu pasal 1319 KUH perdata berbunyi²⁶; “Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab yang lalu”. Selain itu secara umum pasal 1338 memberikan dasar yang sangat penting dalam mana para pihak membuat kontrak diluar yang tertulis dalam KUH perdata. Pasal 1338 KUH perdata

²⁵ Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan GAnti Rug Dalam Perbuatan Melawan Hukum Suatu Perbandingan Dngan Wanprestas*, Jakarta : Vol. 10 No. 2 Lex Jurnalica, 2013, hal 114.

²⁶ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia* , Jakarta : Sinar grafika 2008, hal 5

menegaskan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya, semua perjanjian mengikat bagi mereka yang membuatnya, mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian, asalkan memenuhi syarat yang di tetapkan dalam pasal 1320 kuh perdata.

Perjanjian sewa beli adalah perjanjian yang terjadi ketika kreditur menyerahkan barang yang dijual secara nyata kepada debitur, tetapi tidak disertai dengan penyerahan hak milik. Perjanjian sewa beli adalah sesuatu yang lebih mendekati ke proses jual beli daripada sewa menyewa, walaupun merupakan suatu campuran dari kedua-duanya. Awal mula sewa beli ditimbulkan dalam praktek untuk menampung persoalan ketika pihak penjual menghadapi banyak permintaan atau hasrat untuk membeli barangnya, tetapi calon-calon pembeli itu tidak mampu untuk membayar harga barangnya sekaligus. Penjual bersedia untuk menerima bahwa harga-harga barang itu dicicil atau di anggsur, tetapi dia memerlukan jaminan bahwa barangnya (sebelum harganya dibayar lunas) tidak akan di jual lagi oleh pembeli ke pihak lain.

Setelah cicilan pembayaran kepada kreditur lunas, debitur berhak penuh atas barang tersebut, baik untuk memiliki maupun memindahkan kepada pihak ketiga. Pada perjanjian sewa beli, debitur wajib membayar harga barang secara termin atau berkala. Sebaliknya, penjual biasanya masih tetap berhak menarik barang yang akan dijual dari tangan kreditur jika debitur tidak dapat membayar harga cicilan yang sudah disepakati

2. Kewajiban Pihak Menyewa Belikan

Dalam perjanjian sewa beli ada beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak yang menyewa belikan yaitu :

a. Penyerahan Benda

Penyerahan Sesuai dengan perjanjian sewa beli, yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (bezit) untuk dinikmati, belum hak milik. Hak milik atas benda yang dinikmati itu bea diserahkan kepada pihak penyewa bli setelah angsuran sewa beli berakhir dilunasi.

Menurut ketentuan perjanjian sewa beli yang disepakati oleh kedua belah pihak, yang menyewabelikan wajib menyerahkan benda yang disewa belikan dalam keadaan baru dan terpelihara dengan baik. Penyerahan benda tersebut bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa beli. Sebelum benda diserahkan kepada kepda pihak penyewa beli, pihak yang menyewa belikan juga wajib melakukan perbaikan pada benda yang disewa beli sehingga penyewa beli diharapkan datang menikmati benda yang disewa beli itu dengan nyaman.

b. Pemeliharaan Benda

Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewa belikan adalah pemeliharaan benda yang disewa beli. Menurut ketentuan perjanjian sewa beli yang disepakati kedua belah pihak, pihak yang menyewa belikan wajib memelihara benda yang disewa beli sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai dan

dinikmati secara layak sesuai dengan keperluan yang dimaksud²⁷.

Jika dalam pemeliharaan itu diperbaiki-perbaiki, sifat perbaikan itu tidak boleh sampai mengganggu kenikmatan pihak penyewa beli, justru sebaliknya untuk memberikan kenikmatan yang tenteram kepada pihak penyewa beli selama berlangsungnya perjanjian sewa beli. Akan tetapi, jika benda yang disewa beli terpaksa diperbaiki tanpa menunggu sampai berakhirnya sewa beli, penyewa beli harus menerima perbaikan tersebut meskipun menyusahkan.

c. Penjamin Benda

Kewajiban ketiga pihak yang menyewa belikan adalah menjamin pihak penyewa beli terhadap cacat benda yang disewa beli yang mengganggu pemakaiannya meskipun pihak yang menyewa belikan itu sendiri tidak mengetahui ketika sewa beli itu dibuat. Jaminan tersebut menyatakan bahwa benda yang diserahkan itu dalam keadaan baik tanpa cacat. Jika cacat karena kesalahan perusahaan produsen, pihak penyewa beli dapat menuntut ganti kerugian kepada perusahaan produsen melalui perusahaan yang menyewa belikan benda tersebut.

Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa beli, pihak yang menyewa belikan wajib memberi ganti kerugian. Akan tetapi, pihak yang menyewa belikan tidak wajib menjamin pihak penyewa beli terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu hak atas benda yang disewa,

²⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Alumni, 1993
Hlm 3871.

dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa beli untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut²⁸.

Sebaliknya, jika pihak penyewa beli diganggu dalam pemakaian benda yang disewa beli karena gangguan mengenai hak milik atas benda, pihak penyewa beli berhak menuntut pengurangan harga angsuran sewa menurut pertimbangan, asalkan gangguan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemiliknya.

3. Kewajiban Pihak Penyewa Belikan

1. Pemakaian Benda Dengan Baik

Apabila pihak penyewa beli memakai benda yang disewa beli tidak sesuai dengan perjanjian sewa beli sehingga dapat menimbulkan kerugian kepada pihak yang menyewabelikan, menurut keadaan, pihak yang menyewa belikan dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa beli.

Pihak penyewa beli bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi pada benda yang disewa selama waktu angsuran sewa beli belum berakhir, kecuali jika pihak penyewa beli dapat membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya.

2. Pembayaran Angsuran Sewa Beli

Kewajiban pihak pembeli adalah membayar angsuran sewa beli. Pihak penyewa beli wajib membayar angsuran sewa beli pada waktu yang telah

²⁸. *Ibid*

ditentukan. Dalam perjanjian sewa beli tertulis, biasanya sudah disepakati dan ditentukan besarnya jumlah angsuran sewa beli setiap bulan yang wajib dibayar oleh pihak penyewa beli. Sedangkan dalam perjanjian sewabeli tidak tertulis, mungkin terjadi bahwa sewa beli sudah berjalan, tetapi besarnya jumlah angsuran sewa beli setiap bulan belum dapat dipastikan sehingga timbul perselisihan mengenai jumlah uang sewa beli setiap bulan yang wajib dibayar oleh penyewa beli. Jika terjadi perselisihan mengenai jumlah uang angsuran sewa beli dalam sewa beli tidak tertulis yang sudah berjalan tidak ada tanda pembayaran, pihak yang menyewa belikan harus dipercaya atas sumpahnya, kecuali jika mpenyewa memilih supaya jumlah sewa ditaksir orang yang ahli.

3. Larangan Mengulang sewabelikan

Kewajiban ketiga penyewa beli adalah tidak mengulangsewabelikan benda yang disewabelikan kepada pihak lain. Kewajiban ini dapat dicantumkan atau tidak dalam suatu perjanjian sewa beli yang wajib dipenuhi oleh pihak penyewa beli.

Dalam perjanjian sewa beli ada 2 perbuatan yang tidak dibolehkan :

- a. Mengulang sewa belikan benda yang disewabelikan.
- b. Mengalih sewabelikan benda yang disewabelikan.

4. Penjaminan dalam Sewa Beli

Penjamin dalam ciri ini adalah bank yang menyediakan dana bagi kepentingan pihak penyewa beli. Jika pihak penyewa beli lalai atau tidak memenuhi angsuran sewa beli, pihak yang menyewabelikan dapat berhubungan dengan pihak

penjamin supaya dapat melunasi kewajiban pihak penyewa beli.

Hubungan hukum penjaminan dalam sewabeli ada dua yaitu :

- a. Antara pihak penjamin dan pihak penyewa beli.
- b. Antara pihak penjamin dan pihak yang menyewabelikan.

Hak hak istimewa yang diberikan Undang-Undang kepada penjamin melepas hak hak nya yaitu :

- a. Hak untuk meminta kepada pihak yang menyewabelikan supaya harta penyewa beli digunakan lebih dulu untuk membayar utangnya.
- b. Hak untuk meminta kepada pihak yang menyewabelikan supaya membagi utang tersebut diantara penjamin dan penyewa beli.
- c. Hak hak lain yang diatur dalam Pasal 1430, 1847, 1848, dan 1849 KUHPdt.

5. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya.

Ada beberapa bentuk wanprestasi yaitu :

- a. Lalai membayar angsuran sewa beli

Jika penyewa beli lalai membayar angsuran sewa beli seperti yang telah ditentukan, akibatnya adalah dia diwajibkan membayar ganti kerugian berupa denda yang jumlahnya telah ditetapkan untuk setiap kali kelalaian itu.

- b. Tidak membayar angsuran sewa beli.

Penyewa beli tidak membayar angsuran sewa beli yang masih tersisa sebanyak dua kali berturut turut, atau karena pailit atau karena meninggal dunia, atau

karena dibawah pengampuan. Akibat hukumnya adalah pembatalan sewabeli. Pembatalan itu tanpa memrlukan surat teguran terlebih dahulu. Pihak yang menyewa belikan berhak menari kembali benda yang disewabelikan itu dan angsuran yang sudah dibayar tidak dapat dituntut kembali karena dianggap sebagai sewa.

c. Tidak mematuhi ketentuan sewa beli.

Jika penyewa beli tidak mematuhi ketentuan sewa beli maka akibat hukumnya adalah penyewa beli wajib menanggung kerugian tersebut.

4. Risiko Dalam Sewa beli

Dalam perjanjian sewabeli ditentukan, apabila dalam waktu sewa beli benda yang disewabelikan musna sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa beli gugur demi hukum. Jika benda yang disewabelikan musna ditangan pihak yang menyewa belikan, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak yang menyewabelikan. Jika pihak yang menyewabelikan adalah pemiloik benda, dialah yang bertanggung jawab atas kerugian akibat keadaan memaksa tersebut²⁹.

Perjanjian sewa beli dapat berakhir secara normal dan tidak normal. Berakhirnya secara normal apabila pihak yang menyewabelikan telah memenuhi kewajiban kepada dan memperoleh hak dari pihak penyewa beli dan sebaliknya. Sewa beli berakhir sejak penyewa beli membayar lunas angsuran sewa beli yang terakhir.

²⁹ . *Ibid* Hal, 393

Perjanjian sewa beli dapat juga berakhir secara tidak normal karena beberapa alasan seperti berikut :

- a. Karena wanprestasi, yaitu penyewa beli tidak memenuhi sebagian atau seluruh kewajibannya, antara lain, tidak membayar angsuran sewabeli.
- b. Karena penyewa beli dinyatakan pailit atau tidak mampu lagi membayar utangnya atau telah mengajukan penundaan pembayaran.
- c. Karena harta kekayaan penyewa beli disita dalam bentuk apapun.
- d. Karena penyewa beli ditaruh dibawah perwalian atau pengampuan karena sebab-sebab apapun sehingga tidak berhak lagi melakukan pengurusan atau penguasaan atas seluruh atau sebagian harta kekayaan.
- e. Karena penyewa beli meninggal dunia, kecuali jika ahli warisnya atau mereka yang memperoleh hak darinya sanggup menaati dan akan tunduk pada perjanjian ini serta bersedia menyelesaikan segala utangnya dan kewajiban penyewa beli kepada pihak yang menyewabelikan.
- f. Karena penyewa beli tidak melakukan pembayaran angsuran sebanyak dua kali berturut turut kepada pihak yang menyewabelikan.

C. Tinjauan Umum Mengenai Badan Usaha Milik Negara

1. Pengertian Dan Dasar Hukum BUMN

Berdasarkan Undang-undang No. 19 Tahun 2003 mengenai Badan Usaha Milik Negara, BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan.

Pasal 2 UU No. 19 tahun 2003 menjelaskan, BUMN memiliki maksud dan tujuan yaitu:

- a. Memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya;
- b. Mengejar keuntungan;
- c. Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyedia barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak;
- d. Menjadi perintis kegiatan-kegiatan usaha yang belum dapat dilaksanakan oleh sektor swasta dan koperasi;
- e. Turut aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi dan masyarakat³⁰.

Adapun dasar hukum dari Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah Undang-Undang Nomor 19 tahun 2003 tentang BUMN adalah : Pasal 5 ayat

(1), Pasal 20, Pasal 23 ayat (4), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945; Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3587).

2. Ciri-Ciri BUMN

a. Kekuasaan Penuh di Tangan Pemerintah

Ketika berbicara mengenai BUMN, maka segala aktivitas dikuasai, dikontrol, dan diawasi penuh oleh pemerintah. Hal ini dikarenakan negara adalah pemilik resmi BUMN dan negara yang mendirikan BUMN. Tidak hanya itu, alasan pemerintah memegang penuh kekuasaan dalam perusahaan ini, karena mereka ingin menjaga sebuah kestabilan dan menghindari penyelewengan dari pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab.

b. Sumber Pemasukan Negara

Tidak bisa dipungkiri lagi bahwa BUMN menjadi salah satu penyector utama pemasukan dana negara. Dengan adanya BUMN, negara akan mendapatkan pemasukan rutin dari pelayanan dan penyediaan yang mereka siapkan untuk masyarakat. Seluruh keuntungan yang diperoleh dari segala aktivitas perekonomian akan masuk ke dalam kas negara. Pada dasarnya dengan keberadaan BUMN, Indonesia akan tetap dan terus bisa menjalankan aktivitas perekonomian.

c. Segala Risiko Ditanggung Pemerintah

Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa segala aktivitas BUMN dan segala bentuk kekuasaan akan dijalankan penuh oleh pemerintah jadi secara otomatis apapun yang terjadi menjadi tanggung jawab dari pemerintah, serta semua risiko juga menjadi urusan pemerintah.

d. Produknya Diminati Semua Kalangan

Ciri lain yang membedakan BUMN dengan badan usaha lainnya terletak pada poin ini, yakni apapun yang disediakan dan diperjualbelikan merupakan produk yang diminati dan dibutuhkan sekali oleh masyarakat. Bahkan bisa dibayangkan ketika tidak ada produk dari BUMN maka masyarakat pun akan menjadi bingung dan tak tau arah.

e. Melayani Kepentingan Umum & Pelayanan Publik

Tugas utama yang dilakukan oleh BUMN adalah melakukan pelayanan publik dan kepentingan umum. Kepentingan umum meliputi listrik, air, komunikasi, dan lain sebagainya. Sedangkan untuk pelayanan publik meliputi BPJS, tiket kereta api, dan lain sebagainya.

f. Saham Bisa Dimiliki Masyarakat

Untuk masalah saham yang ada di BUMN, tidak hanya negara yang berhak menguasainya. Namun pihak lain juga berhak memiliki saham yang ada di dalam BUMN. Namun perlu diketahui bahwa kepemilikan saham oleh pihak luar ada

sebuah batasan yakni tidak boleh lebih dari 50% dari saham yang dimiliki oleh BUMN³¹.

3. Macam – Macam BUMN

a. Perusahaan Perseroan (Persero)

Perusahaan Perseroan adalah perusahaan yang modalnya berbentuk saham dan sebagian dari modal tersebut milik negara. Perusahaan ini didirikan dengan tujuan mencari laba (*profit motive*). Status perusahaan merupakan badan hukum dan diberikan kebebasan bergerak untuk bekerja sama dengan pihak swasta. Hampir semua perusahaan milik negara saat ini berbentuk perseroan. Contoh perusahaan negara yang berbentuk perseroan antara lain PT. Pos Indonesia, PT. PLN, PT. Telkom, GIA (Garuda Indonesia Airways), PT. Bank Negara Indonesia, PT. Pelni, PT. Aneka Tambang, PT. KAI, dan lain sebagainya.

b. Perusahaan Umum (Perum)

Perusahaan umum adalah perusahaan negara yang bertugas melayani kepentingan masyarakat luas dalam bidang produksi, distribusi, dan konsumsi. Contoh perusahaan umum antara lain: Perum Pegadaian, Perum Perumahan Umum

³¹ <https://tirto.id/mengenal-ciri-ciri-bumn-jenis-beserta-contohnya-gatY> diakses pada tanggal 26 Maret 2021 pukul 17 : 19 wib.

Nasional (Perumnas), dan Perum Dinas Angkutan Motor Republik Indonesia (Damri)³².

4. Pendiri, Pengurus dan Pengawas BUMN

Pendirian BUMN meliputi :

- a. Pembentukan Perum atau Persero
- b. Perubahan bentuk unit instansi pemerintah menjadi BUMN
- c. Perubahan bentuk badan hukum BUMN
- d. Pembentukan BUMN sebagai akibat dari pelaburan Persero dan Perum.

Pendirian BUMN ditetapkan dengan peraturan pemerintah, peraturan tersebut adalah :

- a. Penetapan pendirian BUMN
- b. Maksud dan tujuan pendirian BUMN
- c. Penetapan besarnya penyertaan kekayaan Negara yang dipisahkan dalam rangka pendirian BUMN

Dalam hal pendirian BUMN dilakukan dengan mengalihkan unit instansi pemerintah menjadi BUMN, maka dalam peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dimuat ketentuan bahwa seluruh atau sebagian kekayaan, hak dan kewajiban unit instansi pemerintah tersebut beralih menjadi kekayaan, hak dan kewajiban BUMN yang didirikan.

³² *Ibid.*

Pengurusan BUMN dilakukan oleh direksi, pengurusan persero dilakukan berdasarkan ketentuan dan prinsip prinsip yang berlaku bagi perseroan terbatas. Pengangkatan dan pemberhentian anggota direksi berdasarkan oleh RUPS untuk persero dan Menteri untuk Perum. Pengangkatan Direksi, menteri dapat meminta masukan dari Menteri Keuangan dan/atau Menteri Teknis.

Jabatan anggota direksi berakhir apabila :

- a. Meninggal dunia
- b. Masa jabatan berakhir.
- c. Diberhentikan berdasarkan putusan RUPS/ Menteri.
- d. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Direksi berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah dan Peraturan perundang-undangan lainnya.

Pengawasan BUMN dilakukan oleh Komisaris dan Dewan Pengawas. Pengawasan Persero dilakukan berdasarkan ketentuan dan prinsip prinsip yang berlaku bagi perseroan terbatas. Pengangkatan dan pemberhentian anggota Komisaris dilakukan oleh RUPS dan Dewan Pengawas oleh Menteri. Anggota Dewan Pengawas dapat terdiri dari unsur-unsur pejabat di bawah Menteri Teknis, Menteri Keuangan, Menteri dan pimpinan departemen/lembaga non departemen yang kegiatannya berhubungan langsung dengan Perum.

Yang dapat diangkat sebagai anggota Komisaris dan Dewan Pengawas adalah orang perseorangan yang memiliki integritas, dedikasi, memahami masalah-masalah manajemen perusahaan yang berkaitan dengan salah satu fungsi manajemen,

memiliki pengetahuan yang memadai di bidang usaha perusahaan, dan dapat menyediakan waktu yang cukup untuk melaksanakan tugasnya.

Anggota Komisaris dan Dewan Pengawas dilarang memangku jabatan rangkap sebagai :

- a. Anggota Direksi pada BUMN, badan usaha milik daerah, badan usaha milik swasta;
- b. Jabatan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. Jabatan lain yang dapat menimbulkan benturan kepentingan.

Pemberhentian anggota Komisaris dan Dewan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan apabila berdasarkan kenyataan, anggota Komisaris dan Dewan Pengawas yang bersangkutan :

- a. Tidak dapat melaksanakan tugasnya dengan baik
- b. Tidak melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau ketentuan anggaran dasar;
- c. Terlibat dalam tindakan yang merugikan BUMN dan/atau negara;
- d. Dinyatakan bersalah dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap; dan/atau
- e. Mengundurkan diri.

5. Peran BUMN dalam meningkatkan Perekonomian.

Peranan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam perekonomian nasional adalah :

- a. Sebagai penyedia barang ekonomus dan jasa yang tidak disediakan oleh swasta.
- b. Merupakan alat pemerintah dalam menata kebijakan perekonomian.
- c. Sebagai pengelola dari cabang-cabang produksi sumber daya alam untuk masyarakat banyak.
- d. Sebagai penyedia layanan dalam kebutuhan masyarakat.
- e. Sebagai penghasil barang dan jasa demi pemenuhan orang banyak.
- f. Sebagai pelopor terhadap sektor sektor usaha yang belum diminati oleh pihak swasta.
- g. Pembuka lapangan kerja.
- h. Penghasil devisa Negara.
- i. Pembantu dalam pengembangan usaha kecil koperasi.
- j. Pendorong dalam aktifitas masyarakat terhadap di berbagai lapangan usaha³³.

D. Tinjauan Umum Mengenai Undang-Undang atau Peraturan yang Terkait dengan Wanprestasi Menurut KUHPerdata.

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak*

³³ https://roboguru.ruangguru.com/question/sebutkan-peran-bumn-dalam-perekonomian-indonesia-_QU-STCOBMPN diakses pada tanggal 21 juni 2021, pukul 22 : 07 wib.

dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, juga ditegaskan bahwa wanprestasi hanya dapat terjadi setelah terlebih dahulu terdapat perjanjian yang telah disepakati para pihak. Dari pemahaman ini, maka tanpa adanya perjanjian, tidak akan ada wanprestasi.

Wanpresi hanya diatur dalam KUHPerdara tetapi sering digunakan dan dikaitkan dalam Undang Undang dan peraturan lainnya seperti :

1. Undang-Undang Kepailitan
2. Undang-Undang Perlindungan Konsumen
3. Undang-Undang ITE.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan Maret 2021.

No	Kegiatan	Bulan																				Keterangan			
		Januari 2021				Mei 2021				July 2021				November 2021				Maret 2022							
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1.	Pengajuan Judul	■	■	■	■																				
2.	Seminar Proposal					■	■	■	■																
3.	Penelitian									■	■	■	■												
4.	Penulisan Dan Bimbingan Skripsi													■	■	■	■								
5.	Seminar Hasil																	■	■	■	■				
6.	Sidang Meja Hijau																					■	■	■	■

2. Tempat Penelitian.

Penelitian ini akan dilakukan di Pengadilan Negeri Medan Jl. Pengadilan No. 8 Medan yaitu dengan cara mengambil putusan dengan kasus yang terkait yaitu kasus Putusan No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn tentang wanprestasi mengenai jual beli tanah dan bangunan.

B. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Pada pokoknya, jenis penelitian tidak boleh berseberangan dengan tujuan dan pertanyaan penelitian. Sebab itu pencantuman jenis penelitian tidak boleh asal-asalan dan formalitas saja, karena jika metode penelitiannya salah maka tujuan penelitian tidak akan pernah tercapai³⁴. Adapun jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder³⁵. Pada intinya penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan kepustakaan atas data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tertier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan bahan hukum primer

³⁴ Umar Suryadi Bakry, *Pedoman Penulisan Skripsi Hubungan Internasional*, Yogyakarta : Deepublish Publisher, 2016, hal 26-27

³⁵ Jonaedi Efendi, Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok : Prenamedia Group, 2018, hal 129

terdiri dari perundang undangan, catatan catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan putusan hakim³⁶.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas³⁷.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tersier yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder , antara lain berupa kamus, ensiklopedia dan lain – lain³⁸.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analitis yang merupakan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan dan melukiskan keadaan objek dan subjek penelitian seseorang, masyarakat, dan lain lain. Pada saat sekarang metode ini berdasarkan fakta yang tampak atau sebagaimana adanya³⁹.

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana, 2005, hlm 181.

³⁷https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_penelitian_1_dir/7847bff4505f0416fe0c446c60f7e8ac.pdf diakses pada tanggal 24 Februari 2021 pukul 21 : 10

³⁸ Mahkamah Agung-RI, *Naskah Akdemis Tentang Intensitas Peradilan Niaga*, Commercial Court, 2005, hlm 7.

³⁹ M.D.LA.ODE, *Etinis Cina Indonesia Dalam Politik*, Jakarta : Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2012, hlm 62.

Untuk lebih jelasnya penulis telah mengambil masalah dari sstudi putusan No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn supaya mendapatkan hasil tentang gugatan wanprestasi terhadap BUMN atas sengketa perjanjian sewa beli tanah dan bangunan.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan penulisan skripsi ini penulis menggunakan data :

- a. Penelitian Kepustakaan yaitu bahan-bahan kepustakaan dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan, hal ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih lengkap.
- b. Penelitian lapangan yaitu penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil kasus yang berhubungan dengan judul yaitu tentang pemutusan hubungan kerja dan hak-hak pekerja yaitu Putusan No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn

4. Analisis Data

Untuk melakukan analisa data dan menarik kesimpulan menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, majalah maupun media massa, perundang-undangan dan wawancara.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan sesuai dengan penelitian yang di lakukan pada Putusan No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn. Dari

hasil penelitian tersebut dapat diketahui sumber permasalahan yuridis dalam” Gugatan Wanprstasi terhadap BUMN atas sengketa perjanjian sewa beli tanah dan bangunan”. Untuk memperoleh suatu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian diatas maka dapat ditarik kesimpulan :

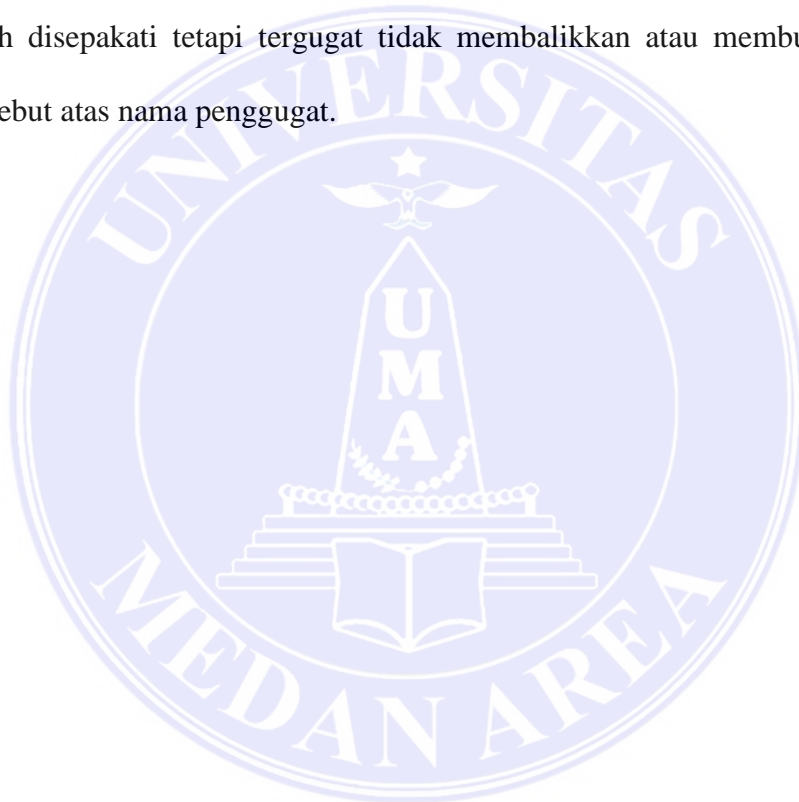
1. Penyelesaian sengketa wanprestasi di dalam suatu perjanjian sewa beli tanah dan bangunan berdasarkan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Jika terjadi wanprestasi atau tidak dipenuhinya hak salah satu kedua belah pihak diselesaikan di pengadilan. Adapun kemungkinan-kemungkinan yang dapat dijadikan cara untuk mengakhiri suatu perjanjian tersebut :
 - a. Apabila angsuran telah dibayar lunas;
 - b. Apabila salah satu pihak meninggal dunia dan tidak ada ahli warisnya yang meneruskan, atau mungkin ada ahli warisnya yang namun tidak mau meneruskan;
 - c. Apabila terjadi perampasan barang yang menjadi obyek perjanjian sewa beli oleh pihak penjual sewa terhadap pihak lawannya;
 - d. Apabila setelah adanya putusan dari pengadilan yang bersifat tetap.
2. Yang menjadi pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara putusan No.276/PDT.G/2020/PN Mdn adalah dengan memeriksa alat bukti yang diberikan oleh penggugat dan mendengarkan kesaksian dari 2 (dua) orang saksi yang telah dihadirkan oleh penggugat serta melandaskan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)

3. Penerapan prinsip hukum perjanjian sewa beli tanah dan bangunan dalam Undang-Undang . Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Semua perjanjian sewa beli, diterangkan bahwa peralihan hak kepemilikan barang baru terjadi pada hari pembayaran sewa bulan terakhir atau apabila dilakukan pelunasan harga barang sebelum waktu yang ditentukan berakhir. Selama harga barang belum dibayar lunas, maka barang yang menjadi obyek perjanjian, misalnya Rumah dan Tanah, tetap berstatus barang sewa yang hak kepemilikannya dipegang oleh si penjual, walaupun semua surat-surat dan sertifikat adalah atas nama pembeli, sehingga status pembeli adalah penyewa, agar pembeli tidak dapat menjual atau memindahtangankan barang tersebut dalam bentuk apapun kepada pihak lain, tetapi dalam perjanjian juga di sebutkan hal yang dapat dikatakan berlawanan,yaitu pada saat bersamaan dengan lunasnya pembayaran angsuran sewa beli seluruhnya, maka pembeli akan menjadi pemilik.

B. Saran

1. Suatu perjanjian yang disepakati oleh para pihak yang membuat perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak sehingga diperlukan seorang saksi atau dibuat dihadapan PPAT agar sah secara hukum dan perjanjian tersebut kedepannya menciptakan perjanjian yang bernilai dan sesuai dengan Undang-Undang.

2. Sebaiknya para pihak yang bersengketa kususnya dalam sengketa wanprestasi sebaiknya melakukan musyawarah terlebih awal sehingga tidak menimbulkan kerugian yang besar baik untuk penggugat maupun tergugat agar kasus tidak sampai ke pengadilan.
3. Perlunya peraturan khusus mengenai sewa beli rumah dinas agar tidak terjadi seperti kasus yang diteliti dimana penggugat telah melunasi angsuran sesuai yang telah disepakati tetapi tergugat tidak mengembalikan atau membuat akta rumah tersebut atas nama penggugat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arief, Hanafi. 2016. *Pengantar Hukum Indonesia*, Yogyakarta : PST.LKiS Pelangi Aksara.

Bakry, Umar Suryadi. 2016. *Pedoman Penulisan Skripsi Hibungan Internasional*, Yogyakarta : Deepublish Publisheer.

Efendi. Jonaedi, Johnny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Depok : Pranamedia Group.

H.S, Salim. 2008. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana.

Miru, Ahmadi. Pati Sakka. 2008. *Hukum Perikatan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Muhammad, Abdulkadir. 1992. *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Adytia Bakti.

Muhammad, Abdulkadir. 2011. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Satryo Wicaksono, Frans. 2008. *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak*, Jakarta Selatan : Visimedia.

Simanjuntak, P.N.H. 2018. *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : Prenadamedia.

Sridadi, Ahmad Rizki. *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Surabaya : Airlangga University Press.

Sri Iswati, Muslich Anshori. 2017. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Surabaya : Airlangga University Press.

Teguh Pangestu, Muhammad. 2019. *Hukum Kontrak*, Makkasar : CV. Sosial Politik Gebius.

Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi Tindak Pidana Dan Penipuan*, Jakarta : Kencana.

B. Jurnal

Chairunnisa Isradjuningtias, *Force Majeur (Overmacht) Dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia*, diakses pada tanggal 02 maret 2021, pukul 09 : 10.

Daryl John Rasuh, *Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeur) Menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Vol. IV. No. 2, 2016.

Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan GAnti Rug Dalam Perbuatan Melawan Hukum Suatu Perbandingan Dngan Wanprestasi* , Jakarta : Vol. 10 No. 2 Lex Jurnalica, 2013.

C. Web

<https://media.neliti.com/media/publications/14118-ID-tinjauan-yuridis-terhadap-adanya-wanprestasi-dalam-memorandum-of-understanding-p.pdf>

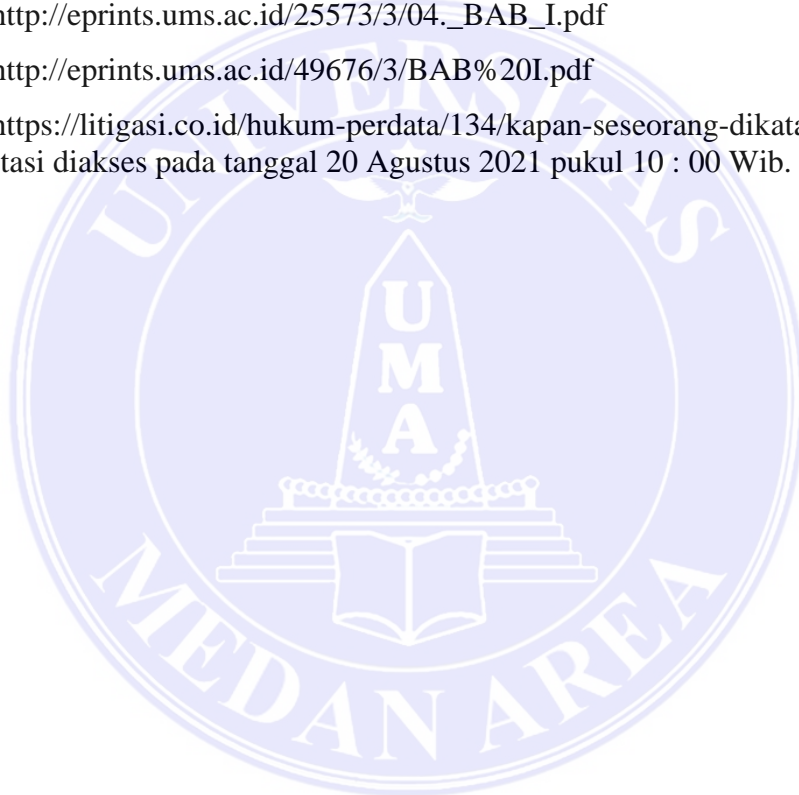
https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_penelitian_1_dir/7847bff4505f0416fe0c446c60f7e8ac.pdf.

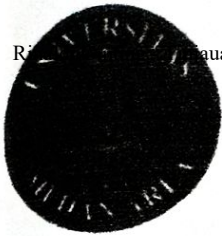
https://roboguru.ruangguru.com/question/sebutkan-peran-bumn-dalam-perekonomian-indonesia-_QU-STC0BMPN .

http://eprints.ums.ac.id/25573/3/04._BAB_I.pdf

<http://eprints.ums.ac.id/49676/3/BAB%20I.pdf>

<https://litigasi.co.id/hukum-perdata/134/kapan-seseorang-dikatakan-wanprestasi> diakses pada tanggal 20 Agustus 2021 pukul 10 : 00 Wib.





UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolona/Jln. Gunung PBSI SUMUT No. 1 Telp. 061-7388878, 7388781 Medan 20223,
Kampus II : Jln Sei Serayu No. 70A/Setia Budi No. 798 Medan Telp. 061-8225602 Medan 20112,
Fax : 061 736 8012 Email : univ.medanarea@uma.ac.id Website : www.uma.ac.id

Nomor : 1062/FH/01.10/X/2021
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset
dan Wawancara

5 Oktober 2021

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Medan
di-
Medan

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Rinaldi Ginting
NIM : 178400308
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Tinjauan Yuridis Gugatan Wanprestasi Terhadap BUMN Atas Sengketa Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan (Studi Putusan No. 276/PDT.G/2020/PN Mdn)*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



Dr. Rizka Zulyadi, SH, MH

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 17/6/22

Access From (repository.uma.ac.id)17/6/22

PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS

Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112

Telp/Fax : (061) 4515847. Website : <http://pn-medankota.go.id>

Email : info@pn-medankota.go.id. Email delegasi : delegasi.pnmdn@gmail.com

SURAT KETERANGAN

Nomor: W2-U1 / 20890 / HK.00 / X / 2021

Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 05 Oktober 2021, perihal : sebagaimana tersebut pada pokok surat. Dari Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum, bersama ini kami memberi Keterangan telah selesai melaksanakan riset, Informasi, dan pengambilan data.

Berikut Identitas Mahasiswa

Nama

RINALDI GINTING

Judul Skripsi

Tinjauan Yuridis Gugatan Wanprestasi Terhadap BUMN Atas Sengketa Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan (Studi Putusan No. 276/PDT.G/2020/PN.Mdn).

NIM

178400308

Dengan ini menerangkan telah datang ke Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna pengambilan data atau riset

Medan, 05 Oktober 2021

An. PANITERA PENGADILAN NEGERI MEDAN
PANITERA JUBA HUKUM,



SEMBOING.SH.MH.
NIP. 197220822 198303 1 002

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 17/6/22