



PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN BANGUN, GUNA, SERAH

UNLAWFUL ACTS IN THE BUILD, OPERATE, AND TRANSFER (BOT) AGREEMENT

BAIQ ZIADHA NAUFAL FIRDAUS

Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

Email: Baiqziadhanaufal@gmail.com

WAHYUDDIN

Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

Email: wahyulukman1985@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian Bangun, Guna, Serah (BGS) berdasarkan studi Putusan Nomor 24/Pdt./2017/PT.DKI. Fokus utama kajian ini adalah untuk mengetahui apakah tindakan pemutusan sepihak oleh tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan konseptual, perundang-undangan dan studi kasus. Data diperoleh dari studi pustaka dan analisis putusan pengadilan. Hasil analisis menunjukkan bahwa 1). Konsepsi perbuatan melawan hukum di Indonesia mengacu pada perbuatan yang bertentangan langsung dengan ketentuan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dengan unsur-unsur: perbuatan, melanggar hukum, kerugian, dan hubungan kausal. Serta asas kepatutan dan kehati-hatian dalam memeriksa suatu perkara, hakim dituntut tidak hanya berpijak pada norma tertulis, tetapi juga mempertimbangkan konteks dan asas keadilan secara menyeluruh. 2). Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Putusan Nomor 24/Pdt./2017/PT.DKI secara substansial telah memenuhi aspek yuridis dan non- yuridis. Pemutusan perjanjian secara sepihak serta mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara oleh PT Pulo Mas Jaya dalam perjanjian Bangun Guna Serah merupakan bentuk pengabaian terhadap hukum positif, yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Namun, pertimbangan hakim terkait doktrin penyalahgunaan keadaan tidak dijelaskan secara sistematis dan tidak disertai penguraian unsur-unsurnya secara jelas, sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam penerapan doktrin tersebut.

Kata Kunci: *perbuatan melawan hukum; bangun guna serah (bgs); hukum perdata; itikad baik; putusan pengadilan*

ABSTRACT

This study discusses unlawful acts in the implementation of the Build, Use, Surrender (BGS) agreement based on a study of Decision Number 24/Pdt./2017/PT. DKI. The main focus of this study is to find out whether the act of unilateral termination by the defendant can be qualified as an unlawful act based on Article 1365 of the Civil Code. This type of research is research using normative juridical methods with conceptual, statutory and case study approaches. Data were obtained from literature studies and analysis of court decisions. The results of the analysis show that 1). The conception of unlawful acts in Indonesia refers to acts that are directly contrary to the provisions of the law as stipulated in Article 1365 of the Civil Code, with the following elements:

acts, unlawful acts, losses, and causal relationships. Serta asas kepatutan dan kehati-hatian dalam memeriksa suatu perkara, Judges are required not only to be based on written norms, but also to consider the context and principles of justice as a whole. 2). Consideration of the Panel of Judges of the Jakarta High Court in Decision Number 24/Pdt/2017/PT. Jakarta has substantially fulfilled the juridical and non-juridical aspects. The unilateral termination of the agreement and the overriding of Article 1266 of the Civil Code by PT Pulo Mas Jaya in the Bangun Guna Serah agreement is a form of neglect of positive law, which can be qualified as an unlawful act. However, the judge's consideration regarding the doctrine of abuse of circumstances is not explained systematically and is not accompanied by a clear explanation of its elements, thus causing uncertainty in the application of the doctrine.

Keywords: *unlawful act; build operate transfer (bot); civil law; good faith; court decision*

I. PENDAHULUAN

Pembangunan yang berkelanjutan dari masa lalu hingga saat ini memiliki dampak besar pada pertumbuhan ekonomi Indonesia, mencerminkan tujuan negara Indonesia yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dalam alinea ke-4 yang menyatakan bahwa:

“Pemerintah Negara Republik Indonesia melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, dan mencerdaskan kehidupan bangsa”.

Tujuan tersebut mencakup perlindungan terhadap semua warga Indonesia dan keberagaman budaya Indonesia, serta upaya untuk meningkatkan kesejahteraan umum, memajukan pendidikan nasional, berkontribusi pada perdamaian dunia yang berlandaskan pada perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Pada proses pembangunan, salah satu hambatan utama yang sering dihadapi adalah kekurangan modal. Permasalahan ini berkaitan dengan kesulitan dalam meningkatkan investasi modal yang sangat diperlukan. Sebagaimana yang kita ketahui, hampir semua negara di dunia, terutama negara-negara yang sedang berkembang, membutuhkan modal tambahan yang bersumber dari modal asing. Modal asing ini menjadi sangat penting dan terus menjadi faktor kunci dalam proses pembangunan suatu negara.¹

Sebagai bentuk implementasi dari tujuan tersebut Pemerintah Indonesia melaksanakan pembangunan pada berbagai aspek, salah satunya pada aspek ekonomi. Pemerintah tengah gencar-gencarnya dalam melakukan pembangunan infrastruktur berupa sarana dan prasarana demi memenuhi kewajibannya dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun hal ini terhalangi karena keterbatasan modal dana yang dimiliki oleh pemerintah, sehingga membutuhkan investor untuk membangun serta mengembangkan infrastruktur sebagai tindakan nyata dari pemerintah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin beragam.²

¹Zainal Abidin.2007. *Analisis Eksistensial*, Jakarta:Raja Grafindo Persada. hlm, 7

²Budi Santoso.,2008. *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate Transfer)*.Solo: Genta Press.hlm, 2

Salah satu alternatif pembiayaan proyek yang dapat dilakukan adalah dengan mengundang pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah dengan sistem (*Bulid Operate Transfer*). Seperti proyek- proyek infrastruktur meliputi beragam fasilitas yang berfungsi utama untuk melayani kebutuhan masyarakat, untuk memberikan pelayanan sosial dan mempromosikan kegiatan ekonomi di sektor swasta.³

Menurut pandangan Lalu Hadi Adha: “Bentuk kontrak kerjasama merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua belah pihak. Perjanjian yang diperjanjikan dalam kontrak tersebut bersifat privat, mengikat keduanya secara khusus sesuai dengan hal yang diperjanjikan”.⁴ Sepanjang kontrak tersebut tidak bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian, maka kontrak itu sah menurut hukum.

Dalam perjanjian terdapat aturan aturan yang harus terpenuhi syarat- syarat sah perjanjian yakni adanya kata sepakat, cakap hukum, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal sebagaimana dinyatakan pada pasal 1320KUHPerdata.

Di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer disebutkan bahwa:

“Suatu perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Ketentuan di atas menggarisbawahi bahwa perjanjian antar dua pihak bersifat privat. Untuk itulah pemerintah melakukan hubungan kontraktual meskipun di dalamnya selalu membawa nuansa bagian hukum berdasarkan hukum privat dan hukum publik namun, perjanjian yang dibuatnya masuk ke dalam ranah privat.

Salah satu yang menjadi penyebabnya adalah tidak dipenuhinya hak dan/atau kewajiban oleh salah satu pihak secara sengaja maupun tidak sengaja sehingga menyebabkan pihak lain merasa dirugikan. Tidak dipenuhinya hak dan/atau kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak secara sengaja atau karena kelalaian, tentunya akan menimbulkan permasalahan hukum. Akibatnya, pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut hal tersebut dengan mengajukan gugatan wanprestasi. Dengan kata lain, apabila salah satu pihak terbukti melakukan cidera janji atau wanprestasi, dapat diajukan gugatan pembatalan perjanjian kepada pengadilan.

Dalam hal wanprestasi, syarat agar suatu perjanjian dapat dibatalkan atau diputus, perjanjian tersebut harus bersifat timbal balik, terdapat wanprestasi dan pembatalannya harus dimintakan kepada hakim (pengadilan). Apabila pembatalan atau pemutusan yang dilakukan tidak memenuhi syarat- syarat tersebut, maka perbuatan pembatalan atau pemutusan tersebut telah melanggar undang-undang, yaitu pasal 1266 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁵

³*Ibid.* hlm, 3

⁴Adha LH. Kontrak Bot sebagai Perjanjian Kebijakan (Beleidovereenkomst). law reform. 2017;4(2).

⁵weydekamp gerry R. Pembatalan Perjanjian Sepihak sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum. lex privatum. 2013;1(4).

Selanjutnya, pengertian mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam KUHPerdara buku III tentang perikatan, pasal 1365 sampai dengan pasal 1380. adapun pasal 1365 menyatakan bahwa:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu”.

Seperti pada kasus Putusan Nomor : 24/PDT/2017/PT.DKI yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige overheadead*) terhadap penggugat. Adapun kasus posisi dari perkara dengan putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.DKI yaitu adanya perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT) antara Song Gi Man selaku direktur PT. Korea World Center Indonesia melawan PT. Pulo Mas Jaya dengan obyek perjanjian yaitu pembangunan gedung dan infrastruktur terhadap kompleks *TheHigh End City Korea Town* (THECKT).

Setiap perkembangan dan perubahan waktu PT. *Korea World Center* tidak menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati, oleh sebab itu PT. Pulo Mas Jaya melakukan pemutusan kontrak kepada PT. *Korea World Center Indonesia* sesuai dengan pasal 5 ayat 5 perjanjian kerjasama *The Hight End City Korea Town* dan meminta untuk pengosongan lahan dan bangunan *The Hight End City Korea Town* (THECKT).

Dalam perkara pemutusan kontrak secara sepihak tersebut PT. *Korea World Center* mengajukan gugatan kepada PT. Pulo Mas Jaya pada tanggal 14 Desember 2015, dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tingkat pertama, Majelis hakim menolak gugatan dari penggugat. Selanjutnya pada Pengadilan Tinggi DKI menolak Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Melalui mekanisme upaya Hukum kasus ini kemudian dibawa ke Mahkamah Agung dengan Nomor Perkara 600K/PDT/2018 Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dan menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI, menyatakan bahwa PT Pulo Mas Jaya telah melakukan perbuatan melawan hukum dan pemutusan perjanjian secara sepihak.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan Pendekatan kasus (*case approach*). Jenis dan sumber bahan hukum yang diperoleh dari kepustakaan (*research document*) dan adapun jenis hukum yang digunakan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut :⁶Bahan hukum primer, Bahan hukum sekunder dan Bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan

⁶*Ibid.*

bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah teknik studi kepustakaan (*library reseacrh*) dan juga melalui bantuan media elektronik, yaitu internet.⁷ analisis bahan hukum dilakukan dengan cara dekskriptif kualitatif, yaitu menggambarkan secara sistematis yang menjelaskan suatu keadaan atau peristiwa yang terjadi.

III. PEMBAHASAN

3.1 Konsepsi Hukum Perbuatan Melawan Hukum Menurut Perspektif Hukum Positif

Istilah perbuatan melawan hukum menurut ahli hukum yakni Wirjono Prodjodikoro menggunakan istilah perbuatan melanggar hukum, dengan mengatakan bahwa istilah *onrechtmatige daad* dalam bahasa Belanda lazimnya mempunyai arti yang sempit, yaitu arti yang dipakai dalam Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek dan yang hanya berhubungan dengan penafsiran dari pasal tersebut, sedang kini istilah perbuatan melanggar hukum ditujukan kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia dan yang sebagian terbesar merupakan hukum adat.⁸

Menurut Munir Faudy, perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.⁹

Menurut Rosa Agustina, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subjektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang- undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis seharusnya dijalankan oleh seseorang dalam pergaulannya dengan semua warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar.¹⁰

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta. Rumusan norma dalam pasal ini unik, tidak seperti ketentuan-ketentuan pasal lainnya. Perumusan norma Pasal 1365 KUHPerduta lebih merupakan struktur norma daripada substansi ketentuan hukum yang sudah lengkap. Oleh karenanya substansi ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta Senantiasa memerlukan materialisasi diluar KUHPerduta.¹¹

M.A. Meogni Djojodirdjo menyatakan bahwa unsur-unsur yang tersimpul Pasal 1365 KUHPerduta sebagai berikut :¹²

⁷*Ibid.*

⁸Wirjono Prodjodikoro.2000. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Mandar Maju..hlm,1.

⁹Munir Faudi.2002.*Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung :PT. Citra Aditya Bakti. hlm, 3.

¹⁰Rosa Agustina.2003.*Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta:Pancasarjana Fakultas Hukum Indonesia. hlm.8,

¹¹*Ibid.*,hlm. 6.

¹²M.A. Moegni Djojodirdjo, *Op.Cit.*, hlm. 56-82.

1. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

a. Adanya Suatu Perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), karena itu terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian.¹³

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Pasal 1365 KUHPerdata menentukan bahwa:

Tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.

Perbuatan melawan hukum tidak hanya terdiri atas suatu perbuatan, tetapi juga dalam hal tidak berbuat sesuatu. Pasal 1367 KUHPerdata menentukan pula bahwa setiap orang tidak saja bertanggung jawab terhadap kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan orang-orang yang ditanggungnya, atau karena barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Makna tidak berbuat yang terkandung dalam *daad* pada awalnya tidak sama dengan makna kelalaian.¹⁴

c. Adanya Kesalahan

Menurut J. Satrio, kesalahan dalam Pasal 1365 adalah sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku si pelaku, yaitu kerugian. Perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggung-jawabkan. Unsur kesalahan dalam Pasal 1365 adalah unsur yang harus ada dalam kaitannya dengan tuntutan ganti rugi, bukan dalam rangka untuk menetapkan adanya tindakan melawan hukum.¹⁵

Istilah *schuld* (kesalahan) dalam arti sempit hanya mencakup kesengajaan, sementara dalam arti luas *schuld* mencakup kesengajaan dan kelalaian. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa :

- 1) Kesengajaan adalah melakukan suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut.
- 2) Kelalaian adalah seseorang tidak melakukan sesuatu perbuatan, tetapi dengan sikap demikian pada hakikatnya ia telah melawan hukum, sebab semestinya ia

¹³ *Ibid.*, hlm. 10.

¹⁴ Ridwan Khairandy. 2016. *Hukum Kontrak*. Yogyakarta: FH UII Press. hlm, 304.

¹⁵ J. Satrio. 2001. *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Undang- Undang* Bandung: Citra Aditiya. hlm, 221.

harus berbuat atau melakukan suatu perbuatan. Jadi ia lalai untuk melakukan suatu perbuatan yang sebenarnya ia wajib melakukan perbuatan itu.

d. Adanya Kerugian

Dari rumusan Pasal 1365 KUHPerdato tujuan dari aturan tersebut adalah untuk memberikan ganti kerugian. Pasal 1365 KUH Perdata menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti kerugian.

Berbeda dengan ganti kerugian di dalam wanprestasi yang diatur secara jelas dalam Pasal 1243 KUH Perdata, ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diatur secara jelas dalam undang-undang. Namun penggantian kerugian akibat wanprestasi dapat diterapkan ke dalam perbuatan melawan hukum.¹⁶ Kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum meliputi kerugian harta kekayaan atau material dan ideal atau immaterial.¹⁷ Kerugian material (*vermogensschade*) pada umumnya mencakup kerugian yang diderita penderita dan keuntungan yang diharapkan.

Pembayaran ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum tidak selalu harus dalam bentuk uang. Putusan Hoge Raad tanggal 24 Mei 1918 menyatakan bahwa ganti kerugian yang paling tepat dalam perbuatan melawan hukum adalah ganti kerugian untuk mengembalikan pada keadaan semula atau setidaknya mengembalikan keadaan penderita seperti semula saat tidak terjadinya perbuatan melawan hukum. Penderita harus diusahakan mendapatkan pengembalian keadaan yang nyata yang kiranya lebih sesuai daripada pembayaran ganti kerugian dalam bentuk uang karena pembayaran sejumlah uang hanya merupakan nilai yang ekuivalen saja.

Prinsip ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum ditujukan untuk memulihkan kepada keadaan semula sebelum terjadinya kerugian karena perbuatan melawan hukum (*restitutio in integrum*). Namun demikian, Buku III KUHPerdato tidak menentukan jenis ganti rugi yang dapat dituntut oleh korban kepada pelaku perbuatan melawan hukum.¹⁸

Hal ini berbeda dengan prinsip ganti rugi dalam wanprestasi. Ganti rugi yang dapat dituntut didasarkan pada prinsip ganti rugi atas kerugian andai debitur tidak melakukan wanprestasi. Kreditor juga dapat menuntut ganti rugi akan hilangnya keuntungan diharapkan karena debitur melakukan wanprestasi.

Ganti rugi yang dapat dituntut kreditor kepada debitur secara tegas telah ditentukan dalam Pasal 1243 KUHPerdato. Pasal 1243 KUHPerdato memberikan rincian jenis ganti rugi yang mencakup biaya (*kosten*), kerugian (*schaden*), dan bunga (*intressen*).¹⁹

¹⁶*Ibid.*, hlm. 73 .

¹⁷Purwahid Patrik. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju. hlm, 84.

¹⁸Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm. 312.

¹⁹*Ibid.*

Sebagai Pengadilan Negara Tertinggi, Mahkamah Agung merupakan pengadilan kasasi yang seharusnya bertugas membina keseragaman dalam penerapan hukum melalui putusan kasasi dan peninjauan kembali menjaga agar semua hukum dan undang-undang diseluruh wilayah negara Republik Indonesia diterapkan secara adil, tepat dan benar.²⁰

e. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian

Untuk Berdasarkan perumusan Pasal 1365 KUHPerdata dapat diketahui bahwa suatu perbuatan tertentu dapat disebut sebagai sebab (*causa efficiens*) dari suatu peristiwa tertentu. Yang dimaksud dengan sebab adalah sesuatu yang dengan bekerjanya menimbulkan perubahan, yang telah menimbulkan akibat. Hubungan kausal atau hubungan sebab akibat menjadi persyaratan penting karena untuk membuktikan antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang dialami harus terhubung dalam suatu kerangka kausalitas.

Dalam hukum pidana pentingnya ajaran kausalitas ini adalah untuk menentukan siapakah yang dapat dipertanggungjawabkan terhadap timbulnya suatu akibat (*strafrechtelijke aansprakelijkheid*) dan dalam bidang hukum perdata ajaran kausalitas digunakan untuk meneliti apakah ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan.

Dengan terbitnya putusan *Hoge Raad* dalam kasus *Lindenbaum versus Cohen* tersebut, perbuatan melawan hukum tidak hanya dimaksudkan sebagai yang perbuatan yang bertentangan dengan pasal-pasal dalam perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga termasuk perbuatan yang melanggar kepatutan dalam masyarakat.²¹

Berkaitan dengan kriteria Putusan Hoge Raad menggunakan kata-kata of (atau). Dengan rumusan kata-kata tersebut, maka untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan keempat kriteria secara kumulatif.²² Cukup dengan salah satu kriteria tersebut, secara alternatif, telah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian konsepsi Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) ada dua yaitu secara luas dan sempit, dalam konsepsi perbuatan melawan hukum secara sempit yaitu hanya melanggar hukum tertulis yaitu adanya perbuatan, melanggar undang-undang, menimbulkan kerugian dan adanya hubungan kausal. Konsepsi perbuatan melawan hukum secara luas yaitu melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum, melanggar kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan

²⁰Takdir Rahmadi, "Sistem Kamar Dalam Mahkamah Agung: Upaya membangun Kesatuan Hukum" <https://www.mahkamahagung.go.id/rbnews.asp?bid=4156>, diakses pada tanggal 20 Januari 2025.

²¹Munir Fuady, *Loc. Cit.*

²²Setiawan.1987. *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangan dalam Yurisprudensi*, Majalah Varia Peradilan.hlrn, 171.

dan kehati-hatian dalam masyarakat, konsepsi ini lahir dari Hoge Raad tahun 1919 dan hingga saat ini memengaruhi secara luas praktik hukum di Indonesia dan menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung.

Oleh karena itu, Hakim dalam menilai suatu perkara, tidak cukup hanya menerapkan pendekatan tekstual terhadap peraturan hukum, tetapi juga dituntut menggunakan pendekatan kontekstual. Pendekatan ini memungkinkan pertimbangan yang lebih adil dan relevan terhadap kondisi konkret dalam masyarakat, sehingga tujuan hukum berupa keadilan dan perlindungan hak dapat tercapai secara optimal.

3.2. Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah Pada Putusan Nomor 24/Pdt/2017 /PT.DKI

3.2.1 Analisis Putusan Hakim dalam Memutuskan Perkara a quo

Sebelum menganalisis mengenai dasar pertimbangan hakim dalam memberikan putusannya, maka kita harus terlebih dahulu mengetahui apa itu dasar pertimbangan hakim, dan apa saja rambu-rambu yang harus diperhatikan dalam membuat suatu dasar pertimbangan hakim sehingga dapat memutuskan suatu perkara.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat.²³ Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.

Dalam proses gugatan kasus di atas perkara baik di tingkat pertama pengadilan negeri maupun gugatan ke tingkat banding pengadilan tinggi, hakim dalam memutus sebuah perkara mempunyai hak prerogatif dan menilai secara keseluruhan proses hukum, namun mengacu pada pendapat hukum para ahli Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa “Setiap gugatan harus jelas dalam menyebutkan dasar hukumnya, apakah berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Penggabungan keduanya akan membuat tidak jelas objek perkara, dan dapat menyebabkan gugatan menjadi kabur (*obscur libel*).”²⁴

Dalam hal ini proses gugatan di tingkat banding hakim memutuskan perkara ini berdasarkan dasar pertimbangan hakim adalah alasan-alasan yuridis dan non-yuridis yang digunakan oleh hakim dalam memutus suatu perkara. Dasar ini mencakup pertimbangan fakta (*judex facti*), penilaian terhadap fakta-fakta yang terungkap dalam

²³Fendi, Joenadi.2018. *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Berbasis Niali- Nilai Hukum dan Rasa Keadilan Yang Hidup Dalam Masyarakat*.Depok:Prenadamedia Group.hlm,20.

²⁴Sudikno Mertokusomo.1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty,Yogyakarta. hlm,45.

persidangan. Pertimbangan hukum (*judex juris*), penerapan norma hukum terhadap fakta yang telah dinyatakan terbukti.

Berdasarkan uraian di atas maka dasar analisis menggunakan pandangan hukum, secara yuridis dan non yuridis antara lain sebagai berikut:

- a. Berdasarkan aspek yuridis dasar pertimbangan hakim pengadilan tinggi dalam memberikan putusannya menurut analisa penyusun telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni pada pasal 1365 yaitu Perbuatan Melawan Hukum, dalam hal ini penulis menganalisis unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas yaitu dengan adanya keputusan Hoge Raad sejak tahun 1919 dalam perkara *Lindenbaum vs Cohen*, dalam analisis putusan hakim yakni :

- 1) Melanggar Hak Orang Lain : PT Korea *World Center* Indonesia sebagai penggugat memiliki hak dan kewajiban pada Pasal 6 untuk mengelola proyek pembangunan dan pengelolaan kawasan *The High End City Korea Town* (THECKT) selama 30 tahun berdasarkan Akta Notaris tanggal 4 April 2012 berdasarkan alat bukti yang relevan pada P-1 dan T.1-7. Pemutusan kontrak yang dilakukan PT Pulo Mas jaya ini bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku pada Pasal 1 ayat 1.13 serta Pasal 5 ayat 3, ayat 4 dan ayat 5 ini tidak sejalan (inkonsistensi) dengan Pasal 6 tersebut.

Dengan adanya pemutusan secara sepihak dan pengosongan objek sengketa yang dilakukan oleh PT Pulo Mas Jaya merupakan bentuk perampasan hak perdata milik penggugat.

- 2) Bertentangan dengan Kewajiban Hukum si Pelaku : Pertimbangan Majelis Hakim menilai bahwa klausul dalam perjanjian ini bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku yang dalam Klausul tentang pemutusan tersebut tidak memerlukan putusan pengadilan atau sepakat untuk mengesampingkan pasal 1266, menurut Prof Subekti Pasal 1266 yaitu bersifat mengatur (*dwingenrecht*) karena itu untuk menyatakan salah satu pihak wanprestasi haruslah dimintakan melalui hakim. Putusan hakim dalam hal ini bersifat konstitutif, artinya putusannya kontrak itu diakibatkan oleh putusan hakim, bukan bersifat deklaratif. Dengan penyampingan pasal 1266 tersebut PT Pulo Mas Jaya telah mengabaikan tentang Pengesahan Persetujuan Antara Pemerintah RI dengan Pemerintah Republik Korea mengenai Peningkatan dan Perlindungan Atas Penanaman Modal yang ditandatangani Tanggal 16 Februari 1991, Oleh sebab itu klausul yang mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdata merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- 3) Bertentangan dengan Tata Kesusilaan: Mengacu pada Asas Itikad Baik sebagaimana yang di atur pada pasal 1338 mewajibkan para pihak dalam perjanjian untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Dalam kasus ini PT KWCI telah melakukan itikad baik yaitu pembangunan sesuai dengan isi perjanjian bahkan melakukan renovasi sesuai dengan permintaan penyewa. Menurut Wirjono

Prodjodikoro membagi itikad baik menjadi dua macam yaitu pada saat pembuatan kontrak dan pelaksanaan kontrak, dalam kasus ini pada saat pelaksanaan kontrak PT Pulo Mas Jaya justru melakukan tindakan sewenang-wenang dengan pemutusan perjanjian secara sepihak dan meminta pengosongan objek perjanjian yang dalam hal ini bukti P.43, P.44, P.46, P.49 dan P.50 yang bersesuaian dengan bukti T.I.19, T.I.20 dan T.I.21, T.I.22 untuk melakukan pengosongan objek perjanjian yang menyebabkan PT Korea World Center Indonesia mengalami kerugian berdasarkan bukti P-66. Selanjutnya pada saat pembuatan kontrak PT Pulo Mas Jaya melakukan itikad buruk yang menyebabkan Posisi tawar yang tidak seimbang, sehingga tindakan tersebut menunjukkan bahwa penggugat melanggar asas keseimbangan dan asas itikad baik.

- 4) Bertentangan dengan Asas Kepatutan, Ketelitian atau Sikap Hati-Hati: Dalam pertimbangan majelis hakim, Asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur pada Pasal 1338 KUHPerdara serta hubungannya dengan asas konsensual sebagai syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara memberikan kekuatan berlakunya suatu kesepakatan dalam suatu perjanjian sebagai undang-undang mengikat pihak-pihak dalam perjanjian tersebut. Namun kebebasan berkontrak untuk merumuskan kesepakatan-kesepakatan dalam perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, termasuk kebiasaan dan kepatutan sebagaimana dimaksud Pasal 1337 dan Pasal 1339 KUHPerdara. Dalam kasus ini PT Pulo Mas Jaya melanggar asas kepatutan dan tidak berhati-hati karena menciptakan ketidakadilan atau ketidakseimbangan bagi para pihak, sesuai dengan alat bukti P.45, P.46, T.I-18 dan T.I-19. Dalam asas Proporsionalitas tidak mempersalahkan keseimbangan hasil secara matematis, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban di antara para pihak yang berlangsung secara layak dan patut. Oleh sebab itu dengan adanya posisi yang tidak seimbang menyebabkan PT Pulo Mas Jaya melakukan tindakan yang sewenang-wenang berdasarkan keterangannya saksi 1, 3, 4, 5, 6, 8, keterangannya saling berkaitan dan relevan dengan bukti surat T-46 jo P-18 serta bukti foto T-66.

Selain itu, mengacu pada sejumlah putusan Mahkamah Agung yang menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 580/PK/Pdt/2015 yang menegaskan bahwa: *“Apabila dalam pelaksanaan pemutusan perjanjian secara sepihak mengandung suatu perbuatan yang sewenang-wenang dengan melanggar kewajiban hukumnya untuk selalu beritikad baik dalam perjanjian sehingga dapat merugikan salah satu pihak, maka perbuatan tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum”*.

Sehingga dapat diterapkan kaidah hukumnya terhadap pemutusan perjanjian secara sepihak yang terjadi di dalam praktik. Dengan demikian perbuatan pemutusan secara

sepihak yang dilakukan oleh tergugat dengan sewenang-wenang merupakan perbuatan melawan hukum.

- b. Berdasarkan aspek Non Yuridis dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan perkara a quo berdasarkan tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum sebagai berikut :

- 1) Keadilan Hukum : Secara konseptual, keadilan hukum merupakan nilai normatif yang menuntut terpenuhinya hak setiap individu secara proporsional. Keadilan tidak hanya bersifat formal, tetapi juga substantif, dengan mempertimbangkan konteks, fakta, dan itikad para pihak. Dalam perkara a quo, PT Korea World Center Indonesia yang telah memenuhi kewajibannya justru mengalami pemutusan sepihak tanpa dasar hukum yang sah oleh PT Pulo Mas Jaya. Oleh karena itu, hukum sebagai instrumen keadilan seharusnya memberikan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik.
- 2) Kepastian Hukum : berarti bahwa hukum harus jelas, tidak ambigu, dapat diterapkan secara konsisten, serta memberikan prediktabilitas atas akibat hukum dari tindakan hukum. Didalam perjanjian BOT sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris No. 3 tanggal 4 April 2012 secara tegas menyatakan bahwa masa pengelolaan adalah selama 30 tahun. Kepastian waktu dan objek dalam perjanjian ini tidak menimbulkan ruang penafsiran ganda. Namun, tindakan pemutusan sepihak oleh pihak tergugat telah mencederai prinsip kepastian tersebut. Pengadilan Tinggi dalam amar putusannya menyatakan bahwa perjanjian tetap sah dan mengikat secara hukum, serta bahwa pemutusan secara sepihak tidak memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian, terlebih dalam konteks penanaman modal asing, di mana negara berkewajiban memberikan rasa aman dan kepastian karena ini penting untuk menjaga kepercayaan dunia usaha terhadap sistem peradilan Indonesia.
- 3) Kemanfaatan Hukum : Kemanfaatan hukum bertujuan untuk memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi Masyarakat. Dalam penerapannya, hakim harus mampu menjamin perlindungan hukum yang efektif dan memberikan rasa aman, khususnya dalam kegiatan berusaha. Tindakan pemutusan perjanjian secara sepihak tanpa dasar hukum yang sah, apabila dibiarkan, berpotensi menimbulkan ketidakpastian dan kekhawatiran di kalangan investor, baik domestik maupun asing. Oleh karena itu, hakim dalam memutuskan suatu perkara harus melihat pada kemanfaatan hukum di dalamnya.

Berdasarkan penjelasan di atas maka bisa dikatakan bahwa dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi DKI dalam menangani perkara Nomor 24/PDT/2017/PT.DKI para Penggugat, Tergugat, serta Turut Tergugat telah memenuhi aspek yuridis dan non yuridis. Dapat dinilai melalui komprehensif dan berlandaskan pada keseimbangan antara asas keadilan, kepastian, dan kebermanfaatan hukum,

sebagaimana di dalam sistem hukum Indonesia yang menganut asas negara hukum demokratis.

Menurut hemat penyusun Hakim dalam melakukan pertimbangan dan putusan hukum telah sesuai dengan Konsepsi Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi Hakim dalam perkara a quo terdapat tumpang tindih dalam melihat Perbuatan Melawan Hukum karena selain memeriksa pemenuhan unsur dari Perbuatan Melawan Hukum, hakim juga mempertimbangkan doktrin Penyalahgunaan Keadaan padahal doktrin ini memiliki unsur- unsur yang lebih spesifik dibandingkan konsepsi Perbuatan Melawan Hukum. Dalam melihat unsur Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) seperti keadaan- keadaan yang rentan dari pihak yang lemah, keadaan darurat kecerobohan, ketergantungan, tidak berpengalaman dan jiwa yang Kurang waras. Hakim dalam melakukan penerapan penalaran hukum harus tepat tidak boleh melakukan kesesatan dalam berpikir dan harus secara terperinci sebelum mempertimbangkan doktrin tersebut.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah penyusun uraikan diatas, maka kesimpulan yang dapat disimpulkan oleh penyusun sebagai berikut: Konsepsi Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia terdapat dua pengertian yaitu secara sempit dan luas. Secara sempit Perbuatan Melawan Hukum. mengacu pada perbuatan yang bertentangan langsung dengan ketentuan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, dengan unsur-unsur: perbuatan, melanggar hukum, kerugian, dan hubungan kausal. Sedangkan secara luas, Perbuatan Melawan Hukum mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif, kewajiban hukum, kesusilaan, serta asas kepatutan dan kehati- hatian. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Putusan Nomor 24/Pdt/2017/PT.DKI secara substansial telah memenuhi aspek yuridis dan non- yuridis. Pemutusan perjanjian secara sepihak serta mengesampingkan Pasal 1266 KUHPdata oleh PT Pulo Mas Jaya dalam perjanjian Bangun Guna Serah merupakan bentuk pengabaian terhadap hukum positif, yang menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 580/PK/Pdt/2015 dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Namun, pertimbangan hakim terkait doktrin penyalahgunaan keadaan tidak dijelaskan secara sistematis dan tidak disertai penguraian unsur-unsurnya secara jelas, sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam penerapan doktrin tersebut.

4.2 Saran

Saran yang penyusun dapat berikan yang berkaitan dengan pembahasan yang telah diuraikan diatas adalah sebagai berikut: 1). Bagi para pihak dalam membuat suatu perjanjian merupakan undang- undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karenanya, isi dari suatu perjanjian harus jelas mengatur tentang hak dan kewajiban dari masing-masing pihak di dalamnya agar tidak terjadinya Perbuatan Melawan Hukum yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain, melanggar kewajiban hukum pelaku, melanggar kaidah kesusilaan dan melanggar kepatutan dalam masyarakat. 2). Majelis Hakim dalam melakukan suatu pertimbangan hukum harus melihat pendekatan secara kontekstual bukan secara tekstual, khususnya dalam menerapkan doktrin- doktrin hukum seperti penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sehingga isu hukum pada positanya, petitum dengan gugatan sesuai dengan pertimbangan dan amar putusan agar tercapainya tujuan hukum yaitu, kepastian, keadilan dan kemanfaatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, Zainal Asikin, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Rajawali Pers , Depok.
- Abdul Rahman Budiono, 2005, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bayumedia Publishing, Malang.
- Budi Santoso, 2008, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT(Build Operate Transfer)*, Genta Press, Solo.
- Felix O, Soebagjo, Laporan Akhir, 1993/1994, *Pengkajian Aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer*, BPHN, Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Fendi, Joenadi, 2018, *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Berbasis Niali- Nilai Hukum dan Rasa Keadilan Yang Hidup Dalam Masyarakat*, Prenadamedia Group, Depok.
- H.F.A.Volmar, 2004, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta
- J. Satrio, 2001 *Hukum Perikatan yang lahir dari undang- undang*, Citra Aditya, Bandung.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 2015 *Hukum Perikatan dalam KUHPerdata Buku Ketiga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, CitraAditya Bakti, Bandung.
- M.A. Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, Pradnya Paramita, Jakarta.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R.Setiawan, 1994, *Pokok- Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung.
- Ricardo Simanjuntak, 2006, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, .Gramedia, Jakarta.
- Ridwan Khairandy, 2016, *Hukum Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Rosa Agustina, 2003 *Perbuatan Melawan Hukum*, Pancasarjana Fakultas Hukum

- Indonesia, Jakarta.
- Salim H.S., 2011, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sudikno Mertokusomo, 2007, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusomo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Setiawan, 1987, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangan dalam Yurisprudensi*, Majalah Varia Peradilan, Jakarta.
- Tim Mahardika, 2019, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pustaka Mahardika, Yogyakarta.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Zainal Abidin, 2007, *Analisis Eksistensial*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Gerry R. Weydekamp, “Pembatalan Perjanjian Sepihak sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum”, *Lex Privatum*, Vol.I, No. 4, 2013.
- Lalu Hadi Adha, *Kontrak BOT Sebagai Perjanjian Kebijakan (Beleidovereenkomst)*, Law Reform, Vol 4 No. 2, 2009.
- Taufiq El Rahman (1994 : 16-17) , dalam Siti Ummu Adillah, 2004, *Konstruksi Hukum Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) sebagai Alternatif Pembiayaan Proyek*, *Jurnal Hukum*, Vol. XIV, No. 1 , Kamis 17 Oktober 2024.
- Tri Saupa Angka Wijaya, *Rechtsvinding Ditinjau Dari Hukum Acara Perdata*, Volume 2, Nomor 4, Rabu 22, Januari 2025.
- Indonesia, *Undang – Undang Nomor 2 tentang Jasa Konstruksi*. LN No. 11 Tahun 2017, TLN No. 6018
- Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*, LN No. 67 Tahun 2007, TLN No. 4724
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah*, LN No. 78 Tahun 2008, TLN No. 4855
- Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*.
- Indonesia, *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 24/PDT.2017/PT.DKI*
- Indonesia, *Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 4 6 8 / Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Tim*
- Dimas Purnayoga Rakayoni, Diunduh dari : <https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/65554> pada tanggal 01 Oktober 2024.
- Nelma, Diunduh dari : <https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/13843> pada tanggal 01 Oktober 2024.
- Muhamad Rengge Salfania Diunduh dari: <http://eprints.ubhara.ac.id/950/> pada tanggal 01 Oktober 2024.
- Takdir Rahmadi, “Sistem Kamar Dalam Mahkamah Agung: Upaya membangun

Kesatuan Hukum“ <https://www.mahkamahagung.go.id/rbnews.asp?bid=4156>, diakses pada tanggal kamis 17 April 2025.

Wahyu Kuncoro, “BOT (*Build, Operate and Transfer*) *Agreement*”, www.shoutmix.advokadku.com, 2006” diakses pada tanggal 05 oktober, 2024.