

BAB III

PELAKSANAAN GANTI RUGI ATAS JUAL BELI UNIT APARTEMEN CENTRAL BISNIS & DISTRIK ANTARA PT SURYA BUMIMEGAH SEJAHTERA DAN PEMBELI DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III HUKUM PERDATA

A. Gambaran Umum (Profil Perusahaan)

PT.Surya Bumimegah Sejahtera adalah salah satu perusahaan yang bergerak dibidang property. Beralamat di Jl. Mayjen sungkono No 127 Surabaya, Jawa Timur, Indonesia. Maksud dan tujuan berdirinya PT. Surya Bumimegah Sejahtera adalah turut melaksanakan dan menunjang kebijaksanaan dalam program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan pada umumnya, dan pengembangan pada khususnya dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan Terbatas.

1. Visi :

Menjadi perusahaan terdepan dalam bidang properti, sehingga menjadi pilihan utama dan andalan konsumen.

2. Misi :

- a. Memperhatikan kualitas dan selalu berkomitmen pada kepuasan pelanggan
- b. Ketepatan waktu dalam pengerjaan proyek

- c. Perekrutan Sumber Daya Manusia yang berkompeten, pengembangan Sumber Daya Manusia yang professional dan peningkatan daya saing Sumber Daya Manusia
- d. Membangun jaringan kerja yang luas di bidang properti.

Struktur Organisasi

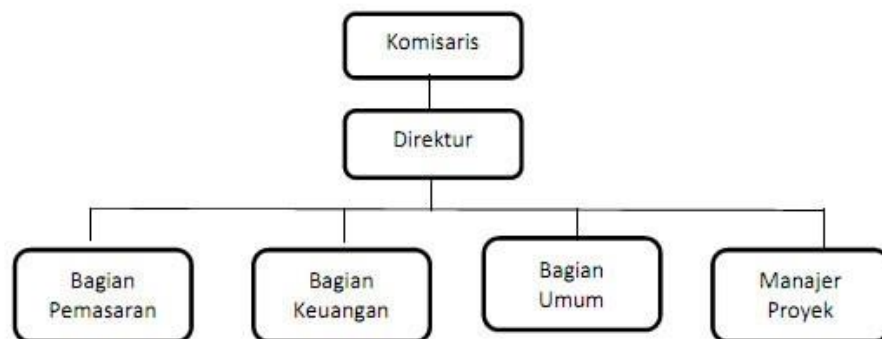
Struktur organisasi adalah suatu susunan dan hubungan antara tiap bagian serta posisi yang ada pada suatu perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasional untuk mencapai tujuan. Struktur organisasi selalu ditemui dalam sebuah perusahaan atau organisasi dalam berbagai skala bahkan menjadi sesuatu yang harus dimiliki. Masing-masing perusahaan memiliki hak untuk membuat struktur organisasi mereka sesuai dengan gaya dan kebutuhan perusahaan.

Struktur organisasi tiap perusahaan berbeda-beda, tergantung jenis usaha yang dijalankannya. Dengan melakukan pemilihan serta penentuan struktur organisasi yang tepat dan sesuai dengan situasi dan kondisi dalam perusahaan maka pencapaian tujuan perusahaan akan lebih terarah. Selain itu dengan struktur organisasi yang jelas dan baik maka akan dapat diketahui sampai dimana wewenang dan tanggung jawab yang dimiliki oleh seseorang dalam menjalankan tugasnya.

Struktur organisasi dibuat sesuai dengan visi perusahaan dan nantinya struktur organisasi ini juga dapat *diexpand* dikemudian hari untuk memenuhi perubahan kebutuhan lingkungan tempat perusahaan beroperasi.

Tanpa adanya suatu struktur organisasi dan manajemen yang tepat, organisasi tersebut akan kacau dan tidak akan berjalan sebagaimana mestinya. Pentingnya memiliki struktur organisasi adalah mengetahui wewenang dan seberapa jauh suatu jabatan itu bertugas, kepada siapa ia bertanggung jawab, sehingga semua pekerjaan menjadi terkontrol.

Berikut ini adalah struktur organisasi bagian pusat serta uraian tugas dari masing-masing bagian.



1. Komisaris (Pemilik Perusahaan)

- a. Mengangkat dan memberhentikan Direksi;
- b. Menetapkan auditor eksternal untuk melakukan audit atas laporan keuangan;
- c. Mendelegasikan kepada Direktur tentang pembagian tugas, tanggung jawab dan wewenang Direksi serta Manager.
- d. Memperoleh informasi kinerja perusahaan baik dari Direksi maupun Manager mengenai keuangan atau hal-hal lain yang menyangkut Perusahaan secara lengkap, tepat waktu, dan teratur.

- e. Menyetujui atau menolak kerja-sama dengan perusahaan/pihak lain yang diusulkan oleh Direksi.
- f. Menyelenggarakan Rapat Pertanggungjawaban Direksi secara semesteran/tahunan atau sewaktu-waktu diperlukan

2. Direktur

- a. Memimpin para pelaku organisasi perusahaan lainnya sehingga Perseroan dipastikan dapat berjalan sesuai RJPP dan RKAP yang telah disahkan oleh Komisaris/Pemilik Perusahaan.
- b. Bertanggungjawab penuh dalam menjalankan tugas untuk kepentingan perseroan sesuai ketentuan yang berlaku
- c. Memberikan pertanggungjawaban dan segala keterangan tentang keadaan dan kinerja perusahaan kepada Komisaris/Pemilik Perusahaan;
- d. Menyusun dan menyampaikan Laporan Tahunan untuk disahkan oleh Komisaris/Pemilik Perusahaan
- e. Menetapkan struktur organisasi dan uraian tugasnya
- f. Memberikan penjelasan kepada Komisaris/Pemilik Perusahaan baik secara berkala maupun sewaktu-waktu diminta
- g. Mengangkat dan memberhentikan pekerja

3. Bagian Pemasaran

- a. Membuat perencanaan kegiatan pemasaran
- b. Melakukan promosi agar perusahaan dapat dikenal

- c. Menjaring informasi yang berpotensi dan mendukung pencarian pekerjaan
- d. Mewujudkan informasi agar menjadi pekerjaan bagi perusahaan
- e. Melakukan proses penawaran dan mengikuti kegiatan tender

4. Bagian Keuangan

- a. Mengkoordinasikan dan menyiapkan kebutuhan anggaran dan SDM sebagai supporting pelaksanaan pekerjaan perseroan
- b. Membuat dan mendokumentasikan laporan kinerja keuangan
- c. Mengurus dan menyelesaikan pembayaran/penagihan kepada pihak-pihak terkait yang menjadi kewajiban/hak perseroan
- d. Membuat laporan kinerja dalam bidang

5. Bagian Umum

- a. Melakukan tugas surat menyurat/ korespondensi terhadap pekerjaan yang dilakukan
- b. Mengarsipkan surat-surat yang sudah melalui proses pekerjaan
- c. Melakukan administrasi penerimaan SDM
- d. Mengurus administrasi karyawan
- e. Melakukan pengadaan barang terhadap kebutuhan perusahaan
- f. Membuat laporan kinerja dalam bidang

Berikut ini adalah struktur organisasi bagian manager proyek serta uraian tugas dari masing-masing bagian :



Manajer proyek merupakan perwakilan perusahaan di lapangan, sehingga mempunyai struktur organisasi tersendiri untuk memudahkan dalam melaksanakan proyek selain itu dapat mengoptimalkan kinerja perusahaan.

1. Manajer Proyek

Menyusun personalia tim proyek yang akan membantu dalam mengelola proyek, kemudian bersama tim merencanakan pelaksanaan proyek, termasuk mengadakan sumber daya seperti bahan/material, tenaga kerja/mandor, subkontraktor dan peralatan konstruksi.

2. Bagian Perencanaan dan Pengendalian

Bertugas mengelola masalah yang terkait dengan fungsi perencanaan teknik dan pengendalian.

Perencanaan

- a. Perencanaan Metode pelaksanaan

- b. Perencanaan gambar kerja
- c. Perencanaan jadwal pekerjaan, jadwal bahan, jadwal peralatan dan jadwal tenaga kerja
- d. Perencanaan mutu
- e. Perencanaan arus kas
- f. Perencanaan kesehatan kerja
- g. Pemilihan subkontraktor

Pengendalian adalah proses membandingkan seluruh perencanaan seperti tersebut di atas dengan realisasi yang dicapai dalam pelaksanaannya dengan melakukan analisis terhadap deviasi yang terjadi. Apabila deviasinya negatif, hendaknya dicari cara tertentu untuk menyelesaikannya.

3. Bagian operasional

Bertugas mengelola pelaksanaan pekerjaan di lapangan sesuai dengan fungsi operasional yang meliputi :

- a. Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan perencanaan baik teknis maupun keuangan sebagaimana disiapkan oleh bagian perencanaan pengendalian.
- b. Mengkoordinasikan para kepala pelaksana dalam mengendalikan dan mengontrol pekerjaan para mandor dan subkontraktor
- c. Membina dan melatih ketrampilan para staf, tukang dan mandor
- d. Melakukan penilaian kemampuannya sesuai dengan standar yang ditetapkan.

4. Bagian Administrasi Umum

Mempunyai kewenangan mengelola keuangan, pembukuan, urusan umum dan SDM proyek, antara lain meliputi :

- a. Menyiapkan urusan administrasi penagihan kepada pemilik proyek.
- b. Melakukan pencatatan transaksi kedalam jurnal
- c. Melakukan verifikasi seluruh dokumen transaksi pembayaran.
- d. Mengurus masalah perpajakan dan asuransi.

B. Kasus dan Penyelesaian sengketa

Kasus yang diangkat oleh penulis adalah kasus mengenai ganti rugi terhadap jual beli apartemen antara PT.Surya Bumimegah Sejahtera dan konsumen di daerah Surabaya pada tahun 2016 dengan kasus posisi sebagai berikut.

PT.Surya Bumimegah Sejahtera adalah perusahaan yang bergerak di bidang property yang beralamat Jl. Dukuh Kramat RT.3/RW.4, Kelurahan Jajar, Kec. Wiyung, Surabaya.¹

PT.Surya Bumimegah Sejahtera telah melakukan perjanjian jual beli dengan Bhirawa Budijuana, kedua belah pihak tersebut telah melakukan jual beli atas unit apartemen yang dibangun oleh PT.Surya Bumimegah

¹ <http://www.loker.id/profile/pt-surya-bumi-megah-sejahtera>

Sejahtera, dimana PT.Surya Bumimegah Sejahtera adalah sebagai pihak yang menjual unit tersebut dan Kolonel Bhirawa Budjuana adalah sebagai pihak yang membeli unit apartemen tersebut, namun PT. Surya Bumimegah Sejahtera menjual unit apartemen tersebut tanpa dilengkapi dengan surat Izin Mndirikan Bangunan (IMB).

Pada dasarnya menurut Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman rumah tinggal, rumah deret, atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa perjanjian pendahuluan jual beli dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepastian atas hal yang diperjanjikan, kepastian akan kepemilikan Izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan sarana prasarana dan utilitas umum serta keterbangunan perumahan yang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari keseluruhan bangunan.

Pasal 45 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman pun menjelaskan bahwa Badan Hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima atau menarik dana lebih dari 80%

(delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).

Dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur secara khusus tentang persyaratan pembangunan mengenai rumah susun, berdasarkan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 syarat untuk membangun rumah susun adalah pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan dan pengawasan teknis.

Selanjutnya dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa persyaratan pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administratif yang berupa hak atas tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) , selanjutnya dalam pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis yaitu persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain lain yang berhubungan dengan rancang bangun. Serta pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yaitu persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan.

Namun PT.Surya Bumimegah Sejahtera sebagai perusahaan yang bergerak dibidang property ini telah menjual unit apartemen Central Bussiness District tanpa dilengkapi kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada konsumen. Padahal dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen menegaskan bahwa pelaku

usaha berkewajiban memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi barang atau jasanya, dan sebagaimana diatur juga dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen mengenai hak-hak yang dimiliki oleh konsumen.

PT.Surya Bumimegah Sejahtera juga mengesampingkan Pasal 23 dan 24 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun yaitu peraturan yang memuat tentang persyaratan untuk mendirikan bangunan.

Colonel Birawa Budjuwana selaku pembeli atas unit 2 (dua) apartemen milik PT.Surya Bumimegah Sejahtera menjadi salah satu konsumen PT.Surya Bumimegah Sejahtera sejak 10 juni 2014 dan 5 agustus 2014, awalnya colonel Birawa Budjuwana tercatat sebagai konsumen yang baik di PT.Surya Bumimegah Sejahtera karena sejak angsuran ke 1 hingga angsuran ke 10 telah memenuhi prestasinya sebagai konsumen. Namun dikarenakan diketahui bahwa unit apartemen yang dibelinya tidak memiliki izin mendirikan bangunan maka kolonel Biwara Budjuwana membatalkan atas pembelian unit apartemennya dan meminta ganti rugi dengan menarik seluruh angsuran yang telah dibayarnya dengan total Rp 126.578.000 (seratus dua puluh enam juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu). Namun PT.Surya Bumimegah Sejahtera tidak menanggapinya dengan baik, sehingga menimbulkan sengketa antara PT.Surya Bumimegah Sejahtera dan Bhirawa Budjuwana yang mengakibatkan adanya ganti rugi atas jual beli tersebut

Dalam hal ini PT. Surya Bumimegah Sejahtera telah melakukan perjanjian yang tidak sah sesuai dengan pasal 1320 BW. Pasal 1320 BW menjelaskan bahwa perjanjian harus berdasarkan sepakat, cakap, hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Suatu sebab yang halal yang dimaksud adalah hal-hal yang dilarang dan tidak diperbolehkan oleh undang-undang sesuai dengan Pasal 1335 jo Pasal 1337 BW. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa bilamana suatu persetujuan yang tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan, dan suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau umum. Maka bilamana perjanjian tetap dilaksanakan dengan tidak terpenuhinya unsur suatu sebab yang halal itu, perjanjian tersebut melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan dapat dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 BW.

Bedasarkan Pasal 1365 BW dalam buku ke III yang berbunyi: “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut“, maka PT.Surya Bumimegah Sejahtera wajib mengganti kerugian atas terjadinya jual beli yang telah dilakukan antara PT.Surya Bumimegah Sejahtera dan konsumen.

Dalam kasus ini, pihak perusahaan telah di gugat ke pengadilan dikarenakan pihak developer tidak kooperatif dalam menyelesaikan masalah, pihak konsumen merasa bahwa pihak dari perusahaan tidak mau mengganti kerugian atas semua yang telah dikeluarkan oleh konsumen walaupun sudah melalui jalur mediasi diluar pengadilan, sehingga pihak konsumen merasa kesal **dan melaporkan kasus tersebut ke pengadilan dengan gugatan ganti rugi.**

C. Konsekuensi atas jual beli unit apartemen tanpa izin mendirikan bangunan

Jual beli adalah suatu peristiwa atau perbuatan yang dapat kita temui sehari-hari, jual beli merupakan sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Sebenarnya jual beli merupakan dua istilah yang saling berlawanan maknanya, tetapi dipakai secara bersamaan untuk menekankan fungsinya. Masing-masing pihak dalam proses ini dinamakan penjual dan pembeli. penjual adalah orang atau sekelompok orang yang mengeluarkan barang untuk diperdagangkan, sedangkan pembeli adalah orang atau sekelompok orang yang berusaha menjadikan barang atau harta itu miliknya dengan cara membayar kepada pihak penjual.

Pengertian jual beli secara yuridis diatur dalam pasal 1457 KUHPer yang menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang

lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sesuai dengan pengertian Pasal 1457 KUHPer, maka ada tiga makna pokok dari jual beli yaitu:

1. Kesepakatan mengenai jenis dan bentuk benda yang menjadi objek jual beli;
2. Kesepakatan mengenai harga benda yang dijual; dan
3. Penyerahan benda, yaitu pengalihan hak kepemilikan atas kebendaan yang telah dijual.

Bahwa pada hakikatnya disamping perbuatan atau tindakan hukum menyangkut perpindahan hak atas suatu kebendaan, jual beli juga merupakan suatu perjanjian. Oleh karenanya secara yuridis pelaksanaan jual beli harus merujuk pada ketentuan umum mengenai perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku Ketiga Bab Kedua KUHPer mengenai perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

Diatur juga dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian yaitu :

1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian,
3. Suatu hal tertentu, dan
4. Suatu sebab yang halal

Terdapat sanksi tertentu terhadap pelanggaran dari ke-4(empat) syarat tersebut, jika para pihak melanggar ketentuan mengenai kesepakatan dan kecakapan dalam melakukan jual beli, artinya para pihak melanggar syarat subyektif dan akibat atas pelanggaran tersebut perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan bilamana para pihak melanggar ketentuan atau syarat obyektif yaitu mengenai suatu pokok tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang maka akibat dari pelanggaran tersebut perjanjian haruslah batal demi hukum.

Dalam kasus yang diangkat oleh peneliti, pengembang menjual obyek yang diperjual belikan (dalam hal ini apartemen) melanggar point ke empat, syarat yang keempat atau terakhir untuk syahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal. Syarat ini didukung oleh Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan jo Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab ini dilarang oleh undang-undang atau bila sebab bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Penjual sebagai developer dari apartemen tersebut membangun bangunan tanpa adanya izin mendirikan bangunan yang menjadi syarat terpenting dalam membangun suatu bangunan, pengembang mengesampingkan aturan-aturan yang berlaku yaitu

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman.

Dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur secara khusus tentang persyaratan pembangunan mengenai rumah susun, berdasarkan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 syarat untuk membangun rumah susun adalah pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan teknis dan pengawasan teknis.

Selanjutnya dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa persyaratan pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administratif yang berupa hak atas tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) , selanjutnya dalam pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis yaitu persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain lain yang berhubungan dengan rancang bangun. Serta pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yaitu persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan.

Pada dasarnya menurut Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman rumah tinggal, rumah deret, atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa perjanjian pendahuluan jual beli dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepastian atas hal yang diperjanjikan, kepastian akan kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan sarana prasarana dan utilitas umum serta keterbangunan perumahan yang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari keseluruhan bangunan.

Pasal 45 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman pun menjelaskan bahwa Badan Hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).

Namun PT Surya Bumimegah Sejahtera sebagai perusahaan yang bergerak dibidang property ini telah menjual unit apartemen Central Bussiness District tanpa dilengkapi kepemilikan izin mendirikan bangunan kepada konsumen. Padahal dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen menegaskan bahwa konsumen memiliki hak untuk diberitahukan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi barang atau jasa yang menjadi obyek jual beli, dan dalam Pasal 7 Tentang Perlindungan Konsumen menegaskan bahwa pelaku usaha

berkewajiban memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi barang atau jasanya.

Artinya dalam kasus yang diangkat oleh peneliti, pengembang telah melanggar poin ke empat Pasal 1320 KUHPer yaitu mengenai kausa yang halal yaitu bahwa perjanjian tidaklah sah apabila hal yang diperjanjikan melanggar suatu perundang-undangan atau undang-undang menyatakan demikian, sehingga menurut hukum konsekuensi hukum dari perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Konsekuensi selanjutnya karena konsumen telah membayar nagusran atas unit apartemen yang dibelinya, pengembang wajib mengganti kerugian yang diderita oleh konsumen sebagaimana Pasal 1365 KUHPer mengaturnya mengenai perbuatan melawan hukum.

Ganti rugi adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak yang diberikan kepada satu pihak yang menderita kerugian oleh pihak lain yang melakukan kelalaian atau kesalahan sehingga menyebabkan kerugian tersebut. Ganti rugi diatur dalam KUHPerdata dalam pasal Pasal 1243 dan Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam Pasal 1243 pengertian ganti rugi menurut KUHPerdata lebih menitik beratkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, yakni kewajiban debitur untuk mengganti kerugian kreditur akibat kelalaian pihak debitur melakukan wanprestasi,

sedangkan Pasal 1365 mengatur tentang ganti rugi yang dikarenakan adanya unsur perbuatan melawan hukum.

Konsekuensi mengenai ganti rugi karena perbuatan melawan hukum tidak diatur didalam BW, bentuk ganti rugi yang dicantumkan dalam BW hanyalah ganti rugi karena Wanprestasi , namun di dalam BW hanya diatur mengenai perbuatannya saja yaitu dalam Pasal 1365 BW. Sehingga, hakim dalam memutuskan suatu perkara perbuatan melawan hukum harus melakukan penemuan hukum dengan melakukan kontruksi hukum yang menggunakan metode *argumentum per analogium* yaitu metode penemuan hukum di mana hakim mencari esensi yang lebih umum dari sebuah peristiwa hukum atau perbuatan hukum baik yang telah diatur oleh undang-undang maupun yang belum ada peraturannya.

