

ABSTRAK

ANALISIS YURIDIS TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI DALAM AKTA PERJANJIAN BAGI BANGUN

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Kelas 1A Nomor :
186/Pdt.G/2019/PN Plg, Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor :
35/Pdt/2020/PT Plg, dan Putusan Kasasi Nomor : 1394 K/Pdt/2021)**

Oleh

DHEA AULIA PUTRI

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih yang menimbulkan ikatan antara satu pihak dengan pihak yang lainnya. Ketentuan hukum perdata mengatur perjanjian dalam dua jenis perjanjian berdasarkan namanya, yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Mengenai kedua jenis perjanjian ini dapat dibaca dalam pasal 1319 KUHPdt, bahwa semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal, dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu. Dalam perkembangannya di Masyarakat dikenal sebuah perjanjian yang dinamakan dengan perjanjian bagi bangun. Perjanjian bagi bangun adalah sebuah bentuk perjanjian antara dua pihak yang saling mengikatkan diri untuk mencapai tujuan tertentu, yaitu antara pemilik tanah dengan pihak pengembang yang menyepakati untuk didirikan bangunan diatas tanah yang telah ditentukan oleh para pihak. Perjanjian bagi bangun termasuk dalam jenis perjanjian tidak bernama, karena perjanjian bagi bangun tidak diatur secara khusus dalam KUHPdt. Objek permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini terkait dengan perjanjian bagi bangun adalah mengenai pengaturan perjanjian bagi bangun berdasarkan ketentuan hukum perdata di Indonesia, bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara wanprestasi perjanjian bagi bangun, serta menganalisis putusan nomor : 1394/K/PDT/2021.

Jenis penelitian ini adalah normatif. Tipe penelitian ini menggunakan metode deskriptif dan pendekatan masalah analitis. Pengumpulan data dilakukan menggunakan studi pustaka, studi dokumen, dan wawancara. Analisis data dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa Perjanjian bagi bangun tidak diatur secara khusus dalam KUHPdt, sehingga dalam ketentuan hukum perdata perjanjian bagi bangun adalah jenis perjanjian tidak bernama. Meskipun perjanjian bagi

bangun tidak diatur secara khusus dalam KUHPdt, tetapi perjanjian bagi bangun tunduk pada ketentuan buku ketiga KUHPdt yang mengatur tentang hak dan kewajiban yang terbit dari perjanjian, perbuatan melanggar hukum dan peristiwa-peristiwa lain yang menerbitkan hak dan kewajiban perseorangan. Artinya perjanjian bagi bangun tetap sah dimata hukum selama tidak melanggar peraturan undang-undang, norma, dan kesusilaan, serta memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan pasal 1320 KUHPdt. Salah satu prinsip yang sangat mendasar dalam hukum perjanjian adalah prinsip perlindungan kepada para pihak, terutama pihak yang dirugikan. Berlandaskan kepada prinsip perlindungan pihak yang dirugikan ini, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian, menuntut pemenuhan perjanjian, menuntut penggantian kerugian, menuntut pembatalan dan penggantian kerugian, menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian. Menurut ketentuan Pasal 1246 KUHPdt, ganti-kerugian itu terdiri atas 3 unsur, yaitu : pertama adalah biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan. Kedua adalah rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Ketiga adalah bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai.

Kata Kunci : Perjanjian Bagi Bangun, Wanprestasi, Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Palembang