

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI DALAM
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)**

(Skripsi)

Oleh

DHEA AULIA PUTRI

NPM 1912011170



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

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

Judul Skripsi

: **ANALISIS YURIDIS TERHADAP GUGATAN
WANPRESTASI DALAM 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)**

Nama Mahasiswa

: **Dhea Aulia Putri**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1912011170**

Bagian

: **Hukum Keperdataan**

Fakultas

: **Hukum**



1. Komisi Pembimbing

Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S.
NIP 19630227198703 1 002

Dita Febrianto, S.H., M.Hum.
NIP 19840130 200812 1 004

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP 19601228 198903 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S.

Sekretaris/Anggota : Dita Febrianto, S.H., M.Hum.

**Penguji
Bukan Pembimbing : Depri Liber Sonata, S.H., M.H.**

2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.
NIP 19641218 198803 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 02 November 2023

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dhea Aulia Putri

NPM : 1912011170

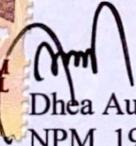
Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“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)** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan plagiat sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (2) dan Pasal 40 ayat (1) huruf F Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 19 Tahun 2020.

Bandar Lampung, 02 November 2023




Dhea Aulia Putri
NPM 1912011170

RIWAYAT HIDUP



Dhea Aulia Putri, dilahirkan pada tanggal 02 November 2001 di desa Purwosari, Kecamatan Batanghari Nuban, Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung. Merupakan anak pertama dari 2 (dua) bersaudara, pasangan Sutarno dan Yulfaidah. Penulis menyelesaikan pendidikan di Sekolah Dasar Negeri 2 Purwosari pada tahun 2013, Madrasah Tsanawiyah Maarif 2 Kotagajah pada tahun 2016 dan Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Kotagajah pada tahun 2019. Terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur SBMPTN tertulis pada tahun 2019. Penulis telah mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I tahun 2022 di Desa Braja Dewa, Kecamatan Way Jepara, Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung. Selama menjadi mahasiswa penulis aktif mengikuti organisasi yaitu Unit Kegiatan Mahasiswa Mahkamah Fakultas Hukum Unila, sebagai pengurus pada bidang pengkaderan 2019-2021, dan Badan Eksekutif Mahasiswa Universitas Lampung (BEM U) periode 2020-2021. Skripsi ini adalah persembahan untuk kedua orang tua penulis. Terima kasih karena selalu ada untukku. Penulis menyelesaikan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

“Usaha dan keberanian tidak cukup tanpa adanya tujuan dan arah perencanaan”

-John F. Kennedy-

“Sesuatu yang belum dikerjakan, seringkali tampak mustahil; kita baru yakin kalau kita telah berhasil melakukannya dengan baik”

- Evelyn Underhill –

Raihlah ketinggian, karena bintang-bintang tersembunyi dalam jiwamu. Bermimpilah dalam-dalam, karena setiap impian mengawali tujuan."

- Pamela Vaull Starr -

PERSEMBAHAN

Teriring rasa syukur kepada Allah SWT dan dengan segala kerendahan hati ku persembahkan skripsi ini kepada :

Kedua orang tuaku yang aku cintai yaitu bapak Sutarno dan ibu Yulfaidah yang selama ini membesarkan dan mendidiku dengan penuh cinta kasihnya yang tak henti, yang selalu setia mendengarkan dan memberikan saran atas keluh kesahku dan selalu mendukungku di setiap langkah dan pilihanku untuk menggapai cita-cita dan keinginanku serta doa yang selalu mereka panjatkan agar dipermudah dan dilancarkan segala urusanku selama ini. Untuk saudara kandungku, aku ucapkan terima kasih atas segala semangat dan doa yang telah diberikan selama ini. Semoga kelak aku dapat membahagiakan dan membanggakan Ibu dan Bapak, serta Saudaraku.

SANWACANA

Dengan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas kehadiran-Nya yang telah melimpahkan segala keberkahan, nikmat, dan rahmat serta hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“Analisis Yuridis Terhadap Gugatan Wanprestasi Dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Antara Setiawan Koemanto Dengan Arie Saputra (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)”** yang diajukan untuk memenuhi syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, saran dan dukungan dari segenap pihak baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini berjalan dengan baik. Maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Dr. Sunaryo.S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Dewi Septiana, S.H., M.H., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing I, terima kasih atas waktu yang telah di luangkan untuk bimbingan, saran, masukan dan bantuan yang sangat berarti, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;

5. Dita Febrianto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II, terima kasih atas waktu yang telah di luangkan untuk bimbingan, saran, masukan dan bantuan yang sangat berarti, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
6. Depri Liber Sonata, S.H., M.H., selaku dosen Pembahas I, terimakasih atas waktu, kritik, dan saran dalam seminar guna kesempurnaan skripsi ini;
7. Dwi Rimadona, S.H., M.Kn., selaku dosen Pembahas II, terimakasih atas waktu, kritik, dan saran dalam seminar guna kesempurnaan skripsi ini;
8. Maya Shafira, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik yang telah membantu dan membimbing penulis dalam perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi saya;
10. Keluargaku tercinta Ibu, Bapak, Adik Nizam, Adik Ashila, serta keluarga besarku yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang selalu memberikan doa dan dukungan serta motivasi untuk kesuksesan;
11. Orang yang berpengaruh di dalam hidupku Muhammad Gilang Ramadhan, Terima kasih telah mendengarkan segala keluh kesah dan memberikan dukungan serta semangat dalam menjalankan kehidupan serta studi penulis di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
12. Sahabat seperjuanganku, Gamdy, Adilla Putri. Terima kasih sudah berbagi canda tawa, cerita, menemani penulis dalam keadaan senang, sedih, suka, cita dan selalu kompak bersama-sama melangkah melewati kerikil perjalanan yang dengan kalian, proses studi ini lebih terasa mudah dan menyenangkan. Semoga impian dan cita-cita yang kita impikan dapat tercapai;
13. Sahabat terkasih, Dyah Annisa, Lia Risma, Nimas Ayu, dan Nadela. Terima kasih sudah berbagi canda tawa, cerita, menemani penulis dalam keadaan senang, sedih, suka, cita dan selalu kompak bersama-sama melangkah melewati kerikil perjalanan yang dengan kalian, proses studi ini lebih terasa mudah dan menyenangkan. Semoga impian dan cita-cita yang kita impikan dapat tercapai;

14. Hakim Pengadilan Negeri Palembang kelas 1A, Bapak Harun Yulianto, S.H., M.H. Terimakasih telah bersedia meluangkan waktu sebagai narasumber dan berbagi ilmu kepada penulis.
15. Seluruh staff dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang kelas 1A yang telah bersedia membantu dalam penyelesaian skripsi saya. Terimakasih telah memberi saya kesempatan untuk mendapatkan informasi demi kelancaran skripsi saya.
16. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas segala doa, motivasi, serta bantuan dan dukungannya; dan
17. Almamater Tercinta.

Semoga Tuhan YME senantiasa memberikan balasan atas segala jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini dan masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya.

Bandar Lampung, 03 November 2023
Penulis,

Dhea Aulia Putri

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
RIWAYAT HIDUP	v
MOTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
SANWACANA	viii
DAFTAR ISI	xi
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Kegunaan Penelitian.....	7
II. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	8
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	8
2.1.2 Unsur-unsur Perjanjian.....	10
2.1.3 Jenis-Jenis Perjanjian	11
2.1.4 Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama	13
2.1.5 Syarat Sah Perjanjian	14
2.1.6 Asas-asas Perjanjian.....	15
2.1.7 Perjanjian Bagi Bangun.....	17
2.1.8 Isi dan Pelaksanaan Perjanjian.....	18
2.1.9 Berakhirnya Perjanjian	19
2.2 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	23
2.2.1 Pengertian Prestasi	23
2.2.2 Pengertian Wanprestasi	24
2.2.3 Bentuk-bentuk Wanprestasi.....	25
2.2.4 Faktor Penyebab Wanprestasi.....	25

2.2.5 Akibat Hukum Wanprestasi	27
2.3 Kerangka Pikir	31
III. METODE PENELITIAN	33
3.1 Jenis Penelitian.....	33
3.2 Tipe Penelitian	33
3.3 Pendekatan Masalah.....	34
3.4 Data dan Sumber Data Penelitian	34
3.5 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data	36
3.6 Analisis Data.....	37
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
4.1 Pengaturan Perjanjian Bagi Bangun Berdasarkan Ketentuan Hukum Perdata	38
4.2 Pertimbangan Hakim Menyatakan Tergugat Melakukan Perbuatan Wanprestasi ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 186/Pdt.G/2019/PN, Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 35/Pdt/2020/PT Plg, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1394/K/Pdt/2021	47
4.3 Analisis Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 186/Pdt.G/2019/PN, Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 35/Pdt/2020/PT Plg, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1394 K/Pdt/2021	68
V. PENUTUP	85
5.1 Kesimpulan.....	85
5.2 Saran.....	86

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari tidak dapat dielakkan bahwa tingkat kebutuhan manusia semakin lama akan semakin meningkat. Dalam upaya meningkatkan taraf dan standar hidupnya masyarakat akan melakukan berbagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya termasuk terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal atau tempat usaha. Dalam memenuhi kebutuhannya tersebut, manusia dapat melakukan hubungan hukum berupa jual beli, sewa menyewa atau bentuk hubungan hukum lainnya. Dalam mengadakan hubungan hukum, manusia dalam hal ini para pihak masing-masing mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik, yaitu pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu kepada pihak lain sedangkan pihak yang lain itu wajib memenuhi tuntutan itu dan sebaliknya. Hubungan hukum tersebut dapat direalisasikan dalam bentuk perjanjian.

Perjanjian menciptakan hubungan hukum antara pihak-pihak yang membuatnya, serta menimbulkan hak dan kewajiban yang timbal balik, kemudian hubungan hukum itu terjadi karena peristiwa hukum yang berupa perbuatan perjanjian, seperti jual beli, sewa menyewa, utang piutang, dan sebagainya.¹

Sering ditemui dalam kegiatan hukum sehari-hari banyak ditemukan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan perjanjian antara dua pihak atau lebih. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPd menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

¹ Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 89.

Hukum perjanjian di Indonesia bersifat terbuka, yaitu suatu pemberian kebebasan yang seluas-luasnya kepada siapapun untuk membuat perjanjian dengan isi dan sifatnya sesuai dengan yang dikehendaki, asal tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.² Akibat hukum dari adanya suatu perjanjian adalah berlakunya perjanjian tersebut sebagai Undang-undang bagi para pihak yang telah sepakat, artinya pihak-pihak di dalamnya harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-undang.

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.

Meskipun setiap perjanjian memiliki tujuan tertentu, akan tetapi tidak selamanya perjanjian yang telah dibuat para pihak bisa berjalan sesuai isi perjanjian, sering kali para pihak mendapatkan kendala-kendala ketika melaksanakan perjanjian, misalnya terdapat salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dan merugikan pihak yang lain, akibatnya bisa terjadi sengketa ataupun perselisihan akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak dalam perjanjian. Wanprestasi merupakan bentuk tindakan lalai dalam melaksanakan dan/atau tidak memenuhi kewajiban seperti apa yang telah disepakati secara bersama dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.³ Pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya hukum untuk mempertahankan haknya melalui jalur litigasi atau *non* litigasi, jalur *non* litigasi yang dapat ditempuh adalah mediasi, negoisasi, konsultasi, konsiliasi, dan penilaian ahli. Sedangkan pada litigasi

² Salim HS, 2001, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 155-156.

³ Dermina Dalimunthe, 2017, Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), *Jurnal Al-maqasid*, Vol.3 No.1. hlm. 14.

jalur yang dapat ditempuh adalah melalui pengadilan, yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan jika terjadi wanprestasi.

Objek permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu mengenai wanprestasi dalam perjanjian bagi bangun. Bentuk perjanjian bagi bangun adalah kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian, dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir.⁴ Perjanjian bagi bangun ini timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih yang saling bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha yang kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Perkara wanprestasi perjanjian bagi bangun terjadi di Sumatera Selatan, di wilayah Pengadilan Negeri Palembang yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Palembang kelas 1A dalam Putusan Nomor : 186/Pdt.G/2019/PN Plg, kemudian dilakukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Palembang dalam Putusan Nomor : 35/PDT/2020/PT PLG, dan kasasi di Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor : 1394 K/Pdt/2021 yang berkekuatan hukum tetap selanjutnya dijadikan objek penelitian ini dengan kronologis sebagai berikut. Perkara wanprestasi perjanjian bagi bangun tersebut berawal dari Setiawan Koesmanto sebagai penggugat melawan Arie Saputra sebagai tergugat, dalam perjanjian yang mereka sepakati dan mereka bentuk yaitu perjanjian bagi bangun, yang dimana Setiawan Koesmanto adalah pemilik dua bidang tanah yang terletak pada satu hamparan yang tanah tersebut dituangkan dalam akta perjanjian bagi bangun dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris Tati Rosalina Tampubolon.

Berdasarkan akta perjanjian bagi bangun tersebut Tergugat berkewajiban membangun dua unit ruko berlantai tiga, dengan ukuran masing-masing 60 m (enam puluh meter),

⁴ Ima Oktorina, 2010, *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam revitalisasi pasar tradisional*, Semarang, Universitas Diponegoro, hlm. 12.

Panjang 15 m (lima belas meter) dan lebar 4 m (empat meter). Tinggi bangunan untuk lantai satu tingginya 5 m (lima meter), untuk lantai dua tingginya 4 m (empat meter), dan untuk lantai tiga tingginya 3,5 m (tiga koma lima meter), serta tinggi lantai dari jalan adalah $\frac{1}{2}$ m (satu per dua meter) , bangunan ruko sebelah kiri menghadap jalan bagian Penggugat dan yang sebelah kanan menghadap jalan bagian Tergugat.

Dalam perjanjian disebutkan bahwa seluruh biaya yang timbul dalam pembangunan dua pintu ruko tersebut sepenuhnya ditanggung oleh Tergugat. Tetapi fakta di lapangan setelah bangunan selesai dibangun Tergugat tidak mewujudkan spesifikasi bangunan seperti yang telah disepakati dalam perjanjian bagi bangun, bahwa setelah bangunan ruko berdiri, ternyata ruko yang menjadi hak Penggugat tidak sesuai dengan perjanjian karena lebar bangunan adalah 3,8 m (tiga koma delapan meter) dan panjang 14 m (empat belas meter) sehingga luasnya menjadi 53,2 m² (lima puluh tiga koma dua meter persegi), sedangkan ruko yang menjadi hak Tergugat lebar bangunan 4,2 m (empat koma dua meter) dan panjang 14 m (empat belas meter) sehingga luas keseluruhan 58,8 m² (lima puluh delapan koma dua meter persegi). Sesuai dengan pasal 3 akta perjanjian bagi bangun lama pengerjaan ruko tersebut adalah 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta perjanjian bagi bangun yaitu 7 April 2014, Tergugat harus menyerahkan ruko yang menjadi hak Penggugat dan apabila Tergugat mengalami keterlambatan dalam pembangunan ruko lebih dari 12 bulan maka Tergugat akan dikenakan denda sebesar Rp. 300.000,- /hari (tiga ratus ribu rupiah perhari). Penggugat juga telah berusaha untuk mengingatkan Tergugat tentang kelalaian tersebut baik secara langsung maupun melalui somasi, tetapi tidak diindahkan sama sekali oleh Tergugat. Selain itu Tergugat juga tidak memenuhi spesifikasi komposisi bangunan sebagaimana yang tertuang dalam pasal 4 akta perjanjian bagi bangun. Untuk biaya pengurusan dan pemecahan sertifikat serta balik nama sertifikat seluruhnya ditanggung oleh Tergugat, namun karena Tergugat selalu menunda-nunda untuk membayarnya dan demi kelancaran pembangunan dua pintu ruko tersebut maka Penggugat terpaksa membayar terlebih dahulu.

Oleh karena itu dengan tidak dilaksanakannya isi perjanjian bagi bangun oleh Tergugat sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian bagi bangun maka Penggugat melakukan upaya hukum untuk mempertahankan haknya melalui gugatan yang diajukan di Pengadilan Negeri Palembang kelas 1A. Setelah melalui proses peradilan untuk mempertahankan hak Penggugat, berdasarkan amar putusan Pengadilan Negeri Palembang Tergugat merasa keberatan dan mengajukan permohonan banding pada Pengadilan Tinggi Palembang. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang telah memeriksa yang selanjutnya memutuskan dalam pertimbangan hukumnya menguatkan dalam putusan Pengadilan Negeri Palembang. Tergugat yang masih merasa keberatan selanjutnya mengajukan upaya hukum permohonan kasasi di Mahkamah Agung, dan setelah memeriksa berkas perkara dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Agung kasasi menyatakan permohonan kasasi Tergugat ditolak.

Berdasarkan uraian diatas dan sumber data yang telah berkekuatan hukum tetap, maka penelitian ini akan mengkaji mengenai pengaturan perjanjian bagi bangun berdasarkan ketentuan hukum perdata di Indonesia, serta alasan pertimbangan Majelis Hakim menyatakan tergugat melakukan perbuatan wanprestasi ditinjau Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 186/Pdt.G/2019/PN Plg jo Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 35/Pdt/2020/PT Plg jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1394 K/Pdt/2021.

Pentingnya penelitian ini adalah untuk menganalisa dan mengetahui bagaimana pengaturan perjanjian bagi bangun berdasarkan ketentuan hukum perdata di Indonesia, karena perjanjian bagi bangun tidak diatur secara khusus dalam KUHPdt, serta untuk menganalisa dan mengetahui bagaimana perlindungan hukum perdata terhadap para pihak dalam perjanjian bagi bangun apakah peraturan perundang-undangan dengan kenyataan sudah sesuai ataupun belum sesuai. Untuk itu akan dituliskan dalam skripsi yang berjudul **“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)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pengaturan perjanjian bagi bangun berdasarkan ketentuan hukum perdata di Indonesia?
2. Bagaimana pertimbangan Majelis hakim menyatakan tergugat melakukan perbuatan wanprestasi dan apa akibat hukum yang diterima oleh Tergugat ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 186/Pdt.G/2019/PN Plg, Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 35/Pdt/2020/PT Plg, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1394 K/Pdt/2021?
3. Bagaimana analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 186/Pdt.G/2019/PN Plg, Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 35/Pdt/2020/PT Plg, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1394 K/Pdt/2021?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Menganalisis pengaturan perjanjian bagi bangun berdasarkan ketentuan hukum perdata di Indonesia.
2. Menganalisis pertimbangan Hakim menyatakan Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 186/Pdt.G/2019/PN Plg, Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 35/Pdt/2020/PT Plg, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1394 K/Pdt/2021.
3. Menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 186/Pdt.G/2019/PN Plg, Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 35/Pdt/2020/PT Plg, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1394 K/Pdt/2021.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. **Kegunaan Teoritis**

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembang ilmu pengetahuan yang khususnya di bidang ilmu hukum terkait dengan perjanjian dan wanprestasi.

2. **Kegunaan Praktis**

Bagi masyarakat luas dan khususnya Mahasiswa Fakultas Hukum diharapkan dapat menjadikan penelitian ini sebagai referensi dan bahan bacaan untuk menambah wawasan pembaca terkait dengan perjanjian bagi bangun.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah salah satu bagian terpenting dari hukum perdata. Sebagaimana diatur dalam buku III KUHPdt. Di dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat pada umumnya sering melakukan perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Setiap orang mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan sebuah perjanjian, sebuah perkawinan dan lain-lain. Setiap orang berhak dan bebas melaksanakan atau mengadakan sebuah perjanjian dan menentukan syarat-syarat atau ketentuan dari perjanjian yang dibuatnya baik itu dengan bentuk lisan maupun tulisan.

Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPdt mengatur bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Meskipun pengertian tersebut kurang rinci, penjelasan lain yang lebih rinci mengenai perjanjian telah diatur di dalam buku III KUHPdt yang mengatur tentang perjanjian. Perjanjian dalam arti sempit adalah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.⁵ Harta kekayaan yang dimaksud adalah objek perjanjian, dan subjek perjanjiannya adalah kreditur dan debitur. Objek perjanjian tersebut bersifat kebendaan (*zakelijk*) karena dapat dinilai dengan uang. Berbeda dengan perjanjian yang bersifat keorangan (*persoonlijk*) misalnya seperti perjanjian perkawinan tidak dapat dinilai dengan uang karena bukan hubungan mengenai suatu hal yang bersifat kebendaan.

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 291.

Menurut Abdulkadir Muhammad, definisi di atas tidak tepat karena mengandung kelemahan, yaitu :⁶

- a. Hanya menyangkut satu pihak saja, hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja mengikatkan diri, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah saling mengikatkan diri. jadi ada Konsensus antara kedua belah pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa Konsensus. Dalam pengertian perbuatan, termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarmening*). Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang tidak mengandung suatu Konsensus maka seharusnya dipakai istilah persetujuan.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan, perjanjian dalam buku III KUHPdt sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian.
- d. Pengertian tersebut tanpa menyebutkan tujuan. Rumusan pasal tersebut tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikat diri itu tidak jelas untuk apa.

Konsep perjanjian dalam arti sempit di bidang harta kekayaan antara lain sebagai berikut :⁷

1. Subjek perjanjian, yaitu pihak-pihak yang terlibat perjanjian, dengan jumlah subjek sekurang-kurangnya dua pihak, yang dapat berupa perorangan maupun badan hukum, kemudian subjek perjanjian harus dinyatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum seperti yang diatur dalam pasal 330 KUHPdt yang menyatakan "Seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah."
2. Persetujuan tetap, artinya setelah kedua belah pihak melakukan negosiasi dan sudah mencapai kesepakatan bersama yang bersifat final sebagai hasil akhir yang dicapai dalam negosiasi. Kesepakatan final tersebut berisi hak dan kewajiban yang mengikat pihak-pihak yang wajib dipenuhi dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.
3. Objek perjanjian, adalah suatu hal atau benda yang berupa prestasi yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak yang ada dalam perjanjian tersebut. Prestasi yang dimaksud bisa berupa benda bergerak atau tidak bergerak berwujud atau tidak berwujud. Objek perjanjian tersebut tidak boleh melanggar aturan undang-undang atau melanggar norma, misalnya seperti perdagangan orang.
4. Tujuan perjanjian, yaitu hasil akhir yang diperoleh pihak-pihak berupa pemanfaatan, penikmatan dan pemilikan benda atau hak kebendaan sebagai

⁶ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke III, hlm. 224.

⁷ *Ibid.*, hlm. 291

- pemenuhan kebutuhan pihak-pihak. Tujuan perjanjian yang akan dicapai oleh pihak-pihak itu sifatnya harus halal artinya tidak dilarang undang-undang.
5. Bentuk perjanjian, yaitu dapat secara lisan, artinya kesepakatan dibuat dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya dan mudah diingat serta dipahami oleh pihak-pihak terkait. Kemudian perjanjian juga dituangkan secara tertulis, artinya suatu kesepakatan dituangkan dalam bentuk tulisan ataupun dokumen yang dibuat di muka Notaris atau akta di bawah tangan yang dibuat oleh pihak-pihak itu sendiri. Perjanjian dalam bentuk tertulis perlu dibuat untuk menjamin kepastian hukum.
 6. Syarat-syarat perjanjian, yaitu syarat yang wajib dipenuhi para pihak, seperti yang tertuang dalam pasal 1320 KUHPdt.

Menurut Wiryono Projodikoro, perjanjian diartikan sebagai hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua belah pihak, dimana satu pihak berjanji untuk melakukan satu hal atau tidak melakukan satu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁸ Ini berarti dalam suatu perjanjian para pihak mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan sesuatu seperti apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian tersebut.

2.1.2 Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian, antara lain sebagai berikut:⁹

1. Unsur Esensialia
Unsur ini merupakan hal-hal pokok yang harus ada dalam suatu kontrak. Keberadaan klausula-klausula pokok ini menentukan ada atau tidaknya kontrak yang dimaksud. Sebagai contoh dalam kontrak jual beli, bentuk dari unsur esensialia adalah adanya barang dan harga. Tanpa kedua unsur tersebut mengakibatkan kontrak jual beli itu tidak ada.
2. Unsur Naturalia
Klausula yang terdapat dalam unsur naturalia ini tergolong sebagai klausula penunjang. Unsur tersebut telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Bila para pihak tidak memperjanjikan lain dari apa yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka para pihak diartikan patuh terhadap aturan yang telah ada. Sebagai contoh, klausula mengenai pajak. Apabila para pihak tidak menentukan lain mengenai mekanisme dan aturan mengenai pihak yang

⁸ Wiryono Projodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung, Penerbit Sumur, hlm. 11.

⁹ Ridwan khairandy, 2014, *Hukum kontrak Indonesia dalam prespektif perbandingan* (bagian pertama), FH UII Press, hlm. 48

berkewajiban untuk membayar pajak, maka para pihak diartikan tunduk pada peraturan mengenai perpajakan yang telah ada.

3. Unsur Aksidentalitas

Unsur ini akan mengikat para pihak apabila diperjanjikan. Misalnya larangan, wanprestasi, ganti rugi, denda, bunga, pemutusan kontrak, *force majeure*, asuransi, dan penyelesaian sengketa.

2.1.3 Jenis-jenis Perjanjian

Secara umum perjanjian dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu perjanjian *obligatoir* dan perjanjian *non obligatoir*, perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Sedangkan perjanjian *non obligatoir* adalah perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu.¹⁰

Perjanjian *obligatoir* terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu :

1. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebaskan prestasi hanya pada satu pihak. Misalnya perjanjian hibah, perjanjian penanggungan (*borgtocht*), dan perjanjian pemberian kuasa tanpa upah. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebaskan prestasi pada kedua belah pihak, misalnya jual beli.¹¹
2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban. Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Misalnya hibah, pinjam pakai, pinjam meminjam tanpa bunga, dan penitipan barang tanpa biaya. Sedangkan perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain. Contoh perjanjian atas beban adalah jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam dengan bunga.¹²
3. Perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Contohnya perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa.¹³ Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan obyek perjanjian atau bendanya. Misalnya perjanjian penitipan barang dan perjanjian pinjam pakai. Perjanjian formil adalah perjanjian yang selain dibutuhkan kata

¹⁰ Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Malang, Universitas Muhammadiyah Malang, hlm. 169.

¹¹ Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya, hlm. 54-55.

¹² *Ibid.* hlm. 59.

¹³ Komariah, *Op.Cit.*, hlm. 171.

sepakat, juga dibutuhkan formalitas tertentu, sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh undang-undang. Contohnya pembebanan jaminan fidusia.¹⁴

4. Perjanjian bernama, perjanjian tak bernama dan perjanjian campuran. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur di dalam undang-undang. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang. Misalnya perjanjian *leasing*, *franchising* dan *factoring*. Sedangkan perjanjian campuran adalah perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama. Misalnya perjanjian pemondokan (kost) yang merupakan campuran dari perjanjian sewa menyewa dan perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan (mencuci baju, menyetrika baju, dan membersihkan kamar).¹⁵

Perjanjian non obligatoir terbagi menjadi :¹⁶

1. *Zakelijk overeenkomst*, adalah perjanjian yang menetapkan dipidindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain. Misalnya balik nama hak atas tanah.
2. *Bevofs overeenkomst*, adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu.
3. *Liberatoir overeenkomst*, adalah perjanjian dimana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban.
4. *Vaststelling overeenkomst*, adalah perjanjian untuk mengakhiri keraguan mengenai isi dan luas perhubungan hukum di antara para pihak.

Selain dari uraian diatas, terdapat juga jenis perjanjian berdasarkan bentuknya, meskipun dalam KUHPdt tidak dijelaskan secara sistematis tentang bentuk perjanjian tetapi ketika kita menelaah ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam KUHPdt maka terdapat dua jenis bentuk perjanjian, yaitu :¹⁷

1. Perjanjian lisan, yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak. Namun, tidak semua perjanjian dapat dilakukan secara lisan. Terdapat beberapa perjanjian yang harus dibuat secara tertulis dan tidak dapat dianggap sah jika tidak dibuat secara tertulis. Salah satu perjanjian yang harus dibuat secara tertulis menurut Pasal 1682 KUHPdt adalah perjanjian hibah.
2. Perjanjian tertulis, yaitu sebuah perjanjian yang dibentuk oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Terdapat dua jenis perjanjian tertulis, yaitu akta dibawah tangan dan akta autentik. Akta dibawah tangan adalah akta yang cukup dibuat dan ditandatangani oleh para pihak saja. Sedangkan akta autentik menurut pasal 1868 KUHPdt adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh

¹⁴ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 46-48.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 35-36.

¹⁶ Komariah, *Op.Cit.*, hlm. 171-172.

¹⁷ Salim H.S, 2019, *Hukum Kontrak*, Jakarta, sinar grafika, hlm 28-29.

undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat.

2.1.4 Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Mengenai kedua jenis perjanjian ini terdapat 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”. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, terdapat dua macam perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus yang dapat disebut sebagai perjanjian bernama (*benoemde*), dan perjanjian yang dalam undang-undang tak dikenal dengan suatu nama tertentu, yang dapat disebut sebagai perjanjian tak bernama (*onbenoemde*).¹⁸

Mengenai perjanjian bernama, nama itu tidak saja disebutkan dalam KUHPdt, seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, perjanjian kerja dan lain sebagainya, Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) pun ada juga menyebutkan perjanjian bernama, seperti perjanjian wesel, perjanjian asuransi dan lain sebagainya, bahkan akan ada juga undang-undang memberikan nama tersendiri. Kecuali undang-undang itu memberi nama, juga undang-undang itu memberi pengaturannya. Mengenai perjanjian tak bernama (*onbenoemde*), dalam kehidupan praktik sehari-hari mempunyai sebutan (nama) tertentu, yang tidak diatur dalam undang-undang, contohnya perjanjian sewa beli. Jadi, dengan demikian perjanjian bernama adalah perjanjian perjanjian yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturan secara khusus dalam undang-undang. Sedangkan, perjanjian tak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diberi nama dan pengaturan secara khusus dalam undang-undang.

Maksud pembedaan yang disebutkan dalam Pasal 1319 KUHPdt itu adalah untuk menyatakan bahwa ada perjanjian perjanjian yang tak hanya tunduk pada ketentuan

¹⁸ I Ketut Oka Setiawan, 2014, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, Jakarta, FH-Utama, hlm.

umum titel I, II dan IV KUHPdt, tetapi atasnya berlaku juga ketentuan yang khusus yang mungkin menyimpang dari ketentuan umum.

Dengan demikian asas umumnya adalah ketentuan umum titel I, II dan IV Buku III KUHPdt, yang berlaku untuk semua perjanjian (bernama maupun tidak bernama), sepanjang undang-undang pada perjanjian bernama tidak memberikan pengaturan tersendiri yang menyimpang dari ketentuan umum. Dalam hal ini berlaku asas *lex specialis de rogat lex generalis*.¹⁹

2.1.5 Syarat Sah Perjanjian

Dalam sebuah perjanjian perlu diperhatikan juga syarat-syarat yang menjadi dasar agar perjanjian tersebut sah dimata hukum. Syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPdt. Hal ini sangat perlu dipahami agar tercipta sebuah perjanjian yang sah. Di dalam pasal 1320 KUHPdt disebut empat syarat agar sebuah perjanjian itu dapat dikatakan sah, yaitu :²⁰

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPdt, yaitu :

1. Kesepakatan Para Pihak
Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu dengan yang lain melalui negosiasi yang disampaikan dengan bahasa atau tulisan yang jelas dan mudah dimengerti, kemudian dari negosiasi tersebut menghasilkan kesepakatan secara final.
2. Kecakapan Bertindak
Cakap atau wenang adalah kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Orang yang dianggap cakap menurut hukum seperti yang tertuang pada pasal 330 KUHPdt adalah orang yang telah berumur 21 tahun dan atau sudah menikah. Sedangkan orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah anak di bawah umur orang yang di bawah Pengampuan. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun atau sudah menikah. Terdapat beberapa golongan oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap yaitu :²¹

¹⁹ J Satriyo, 1992, *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-1, Bandung, Citra Aditya Bakti, 117

²⁰ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung, Pustaka Setia, hlm. 123

²¹ Lukman Santoso Az, 2016, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama.dan Bisnis*, Malang, Setara Press, hlm. 21- 22

- a. Orang yang belum dewasa, belum dewasa adalah mereka yang belum berumur 18 tahun menurut UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Meskipun belum berumur 18 tahun, apabila seseorang telah atau pernah menikah dianggap sudah dewasa, berarti cakap untuk membuat kontrak.
 - b. Orang berada di bawah pengampuan, orang yang tidak dapat mengelola bebas harta kekayaannya.
 - c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat kontrakkontrak tertentu. Tetapi dalam perkembangannya perempuan ini dapat melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan pasal 31 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.
3. Adanya Objek Perjanjian
Objek perjanjian yang dimaksud adalah prestasi yaitu apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu (pasal 1234 KUHPdt).
 4. Kausa yang halal
Artinya sebab diadakan perjanjian adalah bukan hal-hal yang dilarang oleh undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

2.1.6 Asas-asas perjanjian

Perjanjian dalam hukum perdata mempunyai asas-asas penting, yaitu sebagai berikut :

1. Asas Kebebasan Berkontrak
Maknanya asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa saja, menentukan syarat, isi, dan pelaksanaan perjanjian, serta bebas menentukan bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan.²²
2. Asas konsensualisme
Dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPdt dapat disimpulkan bahwa salah satu syarat sah perjanjian adalah kesepakatan para pihak. Asas konsensualisme menyatakan bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak.²³
3. Asas *pacta sunt servanda*
Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga asas kepastian hukum, asas ini terkait dengan akibat perjanjian. Menurut pasal 1338 ayat (1) KUHPdt perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang. Artinya pihak ketiga harus menghormati substansi yang dibuat oleh para pihak, dan mereka tidak boleh mengintervensi substansi kontrak yang dibuat para pihak.²⁴
4. Asas itikad baik

²² Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung, Pustaka Setia, hlm. 139

²³ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm. 87

²⁴ Salim, H.S, *Op.Cit.*, hlm. 10

Asas itikad baik diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPdt yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ada dua macam asas itikad baik, yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Itikad baik nisbi adalah memperhatikan sikap dan tingkah laku nyata dari subjek. Sedangkan itikad baik mutlak adalah dilihat dari akal sehat dan keadilan, dibuat penilaian yang objektif untuk mengukur keadaan menurut norma yang objektif.²⁵

5. Asas Kepribadian

Asas ini mengartikan bahwa seseorang yang akan melakukan perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja, sesuai dengan pasal 1315 KUHPdt yang mengatakan bahwa seseorang tidak dapat melakukan perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Tetapi dalam pasal 1318 KUPdt, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya. Pasal 1317 KUHPdt juga mengatur pengecualinnya, yaitu “Dalam melakukan perjanjian dapat ditetapkan janji guna kepentingan pihak ketiga, asal dalam perjanjian itu diperjanjikan juga untuk dirinya sendiri”.²⁶

6. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum mengandung maksud bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak boleh dibedabedakan antara satu sama yang lainnya, walaupun subjek hukum tersebut berbeda warna kulit, agam dan ras.²⁷

7. Asas Kepercayaan

Yaitu kedua belah pihak harus saling mempercayai satu sama lain. Dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman RI, menjelaskan bahwa asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka pada kemudian hari.

8. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur. Akan tetapi, debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.²⁸

9. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.²⁹

²⁵ H.P. Panggabean, 2010, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 10

²⁶ *Ibid.*, hlm. 15

²⁷ Lukman Santoso Az, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Penebar Media Pustaka hlm. 71

²⁸ *Ibid.*, hlm. 71

²⁹ Wawan Muhwan Hariri, Op.Cit., hlm. 145

10. Asas Moral
Artinya perjanjian tersebut tidak sampai melebihi batas moral (tingkah laku) pada suatu lingkungan.³⁰
11. Asas Kepatutan
Artinya hanya tindakan yang patut atau pantas yang harus dilakukan.³¹
12. Asas Kebiasaan
Artinya tindakan para pihak mengikuti kebiasaan yang normatif sebagaimana berlaku dalam perjanjian.³²

2.1.7 Perjanjian Bagi Bangun

Bentuk perjanjian bagi bangun adalah kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian, dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir.³³

Perjanjian bagi bangun ini timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih saling bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha yang kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Adapun perjanjian bagi bangun berisi bahwa pemilik tanah memberikan izin kepada *developer* untuk mengelola tanahnya dengan cara membangun beberapa unit rumah toko dan rumah toko tersebut merupakan objek perjanjian yang akan dibagi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan. Selain itu, perjanjian bangun bagi ini juga bisa dilakukan oleh orang pribadi bersama orang lain atau orang perorangan.

Perjanjian bagi bangun rentan terhadap sejumlah risiko, risiko umum yang sering terjadi pada perjanjian bagi bangun sebagai berikut :

1. Risiko Konstruksi (*construction and operation risk*), yaitu risiko konstruksi bangunan yang diinginkan tidak dapat terealisasi hingga waktu yang telah ditentukan. Kemungkinan keterlambatan penyelesaian konstruksi ini seharusnya dimasukkan juga dalam kontrak atau perjanjian yaitu dengan mencantumkan

³⁰ Lukman Santoso Az, *Op.Cit.*, hlm. 71

³¹ *Ibid.*, hlm. 71

³² Wawan Muhwan Hariri, *Op.Cit.*, hlm. 141

³³ Ima Oktorina, *Op.Cit.*, Hlm 12.

- pengenaan denda atau ganti rugi untuk suatu keterlambatan atau meminta jaminan pelaksanaan (*performance bond*) pada tingkatan yang berbeda.
2. Risiko membengkaknya biaya yang melebihi perkiraan biaya semula, jika terjadi hal seperti ini, maka dapat diperjanjikan dalam kontrak adanya harga yang pasti atau dapat pula diupayakan risiko tersebut ditanggung bersama antar para pihak.

Risiko musibah, yaitu risiko yang disebabkan oleh bencana alam seperti banjir, gempa, badai, yang mana hal ini sebaiknya diatasi dengan asuransi. Bukan hanya risiko, perjanjian bangun bagi juga pastinya memiliki kendala dalam pelaksanaannya.³⁴

2.1.8 Isi dan Pelaksanaan Perjanjian

Setelah melakukan proses negosiasi untuk mencapai kesepakatan final yang disepakati kedua belah pihak untuk membentuk sebuah perjanjian, masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai. Pada dasarnya pelaksanaan suatu perjanjian adalah berupa pemenuhan kewajiban dan perolehan hak secara timbal balik antara pihak-pihak.

Terdapat dua kewajiban dalam melaksanakan perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian pelengkap apabila terjadi pelanggaran pada kewajiban pokok maka dapat membatalkan perjanjian. Berikut ini adalah jenis-jenis pelaksanaan perjanjian :³⁵

1. Kewajiban Pokok
Kewajiban pokok adalah kewajiban fundamental esensial artinya jika kewajiban pokok tidak dipenuhi maka akan mempengaruhi tujuan perjanjian. Pihak yang dirugikan dapat membatalkan atau memutuskan perjanjian suatu perjanjian dapat mencapai tujuan atau tidak tergantung pada pemenuhan kewajiban pokok.
2. Kewajiban Pelengkap
Kewajiban pelengkap adalah kewajiban yang kurang penting yang sifatnya hanya melengkapi kewajiban pokok (*formal procedural*). Apabila kewajiban pelengkap tidak dipenuhi maka hal tersebut tidak berpengaruh pada tujuan utama perjanjian.
3. Kewajiban Diam-diam
Perjanjian diam-diam biasanya tidak tercantum dalam sebuah perjanjian, tetapi dilakukan dengan tidak menyimpang dari pokok perjanjian. Misalnya dalam

³⁴ Triamy Rostarum, 2017, *Peran Notaris dalam Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi antara Orang Perorangan di kota Jambi, Jurnal wajah hukum*, Vol.1 No.1, hlm 99.

³⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm 308-315.

suatu perjanjian pengangkutan laut kewajiban diam-diam pengangkut adalah menyediakan kapal yang layak.

4. **Pembayaran**
Pihak yang melakukan pembayaran adalah debitur atau orang lain yang diberi kuasa oleh debitur. Jika debitur tidak dapat membayar sendiri hutangnya maka ada pihak ketiga sebagai penjamin, Hal ini didasari oleh perjanjian jaminan antara debitur dan penjamin. Pembayaran harus dilakukan di tempat yang telah ditentukan dalam perjanjian titik jika dalam perjanjian tidak ditentukan suatu tempat, maka pembayaran mengenai benda yang sudah ditentukan harus dilaksanakan di tempat di mana benda itu berada jika kedua tempat tersebut tidak ada maka pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal kreditur. Dalam hal lainnya Pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal debitur misalnya pembayaran cek atau wesel di tempat tersangkut (1393 KUHPdt).
5. **Penyerahan Benda**
Penyerahan benda ada dua macam yaitu penyerahan hak milik (*levering van eigendom, delivery of ownership*) dan penyerahan penguasaan benda (*levering van bezit, delivery of possession*). Penyerahan hak milik misalnya pada jual beli tukar menukar dan hibah. Sedangkan penyerahan penguasaan seperti pada sewa-menyewa pinjam pakai dan gadai dalam hal ini penyerahan hanya mengenai pemindahan penguasaan benda jadi bergantung pada perjanjiannya.
6. **Pelayanan Jasa**
Yang dimaksud dengan pelayanan jasa ialah memberikan pelayanan dengan melakukan perbuatan tertentu bisa dengan menggunakan tenaga fisik ataupun dengan keahlian atau alat bantu tertentu baik dengan upah ataupun tanpa upah. Pelayanan jasa ini termasuk dalam kegiatan ekonomi maka dapat dikelola sebagai bagian dari kegiatan bisnis oleh perusahaan di bidang jasa.
7. **Klausula Eksonerasi**
Klausula eksonerasi adalah membatasi tanggung jawab debitur, Biasanya klausula tersebut banyak terdapat dalam jual beli pengangkutan laut parkir kendaraan serta hal-hal yang dialami sehari-hari.
8. **Penafsiran dalam Pelaksanaan Perjanjian**
Menurut ketentuan pasal 1342 KUHPdt, jika kata-kata yang digunakan dalam perjanjian Cukup jelas tidak diperkenankan untuk menyimpang dari kata-kata itu dengan jalan penafsiran.

2.1.9 Berakhirnya Perjanjian

Sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak antara kreditur dan debitur dapat berakhir atau hapus, di dalam hukum kontrak telah ditentukan tentang berakhirnya kontrak.

Dalam praktik dikenal cara berakhirnya kontrak yaitu :³⁶

1. Jangka waktu berakhir;
Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak dapat menentukan sendiri jangka waktu berlakunya kontrak yang mereka buat berdasarkan pertimbangan yang rasional bahwa mereka akan dapat memperoleh manfaat ekonomis dari kontrak yang mereka laksanakan dalam jangka waktu tersebut. Hal ini juga terdapat dalam Pasal 1646 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa “persekutuan berakhir dengan lewatnya jangka waktu untuk mana persekutuan telah diadakan”.
2. Dilaksanakan objek perjanjian;
Kontrak dapat berakhir atau hapus, apabila para pihak sebagai subjek yang membuat kontrak telah melaksanakan maksud dan tujuan isi kontrak yang berupa prestasi yang merupakan kepentingan para pihak telah tercapai. Prestasi adalah kewajiban yang harus dilaksanakan. Prestasi merupakan objek perikatan. Dalam ilmu hukum kewajiban adalah suatu beban yang ditanggung oleh seseorang yang bersifat kontraktual. Berdasarkan pada Pasal 1382 BW, dapat dijelaskan bahwa para pihak (atau pihak yang mempunyai kewajiban pelaksanaan prestasi dalam kontrak) dalam hal ini kontrak yang dibuat secara sukarela, berarti pertama, para pihak telah melaksanakan prestasi sesuai kontrak, dan kedua, kontrak dapat berakhir atau hapus.
3. Kesepakatan kedua belah pihak;
Kesepakatan kedua belah pihak merupakan salah satu sebab kontrak/ perjanjian berakhir, dimana kedua belah pihak menyepakati untuk menghentikan kontrak yang telah ditutup diantara keduanya.
4. Pemutusan kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak;
Kontrak yang dibuat para pihak dapat berakhir atau hapus, dikarenakan satu diantara dua pihak ataupun kedua belah pihak sebagai subjek hukum yang membuat kontak itu menyatakan mengakhiri kontrak, meskipun jangka waktu berlakunya kontrak yang ditentukan oleh para pihak dalam kontrak yang ditentukan oleh undang-undang belum berakhir. Hal ini juga terdapat dalam Pasal 1603 huruf n BW yang menyatakan bahwa “masing-masing pihak dapat mengakhiri hubungan kerjanya tanpa pemberitahuan penghentian atau mengindahkan ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk pemberitahuan-pemberitahuan penghentian atau apabila ia mengakhiri hubungan kerja secara demikian itu karena suatu alasan yang mendesak yang seketika diberitahukan kepada pihak lawan”.

³⁶ Salim H.S, *Op.Cit.*, hlm. 165.

5. Adanya putusan pengadilan.

Kontrak berakhir atau hapus, karena terdapat putusan hakim yang memutus berakhir atau hapusnya kontrak tersebut. Berdasarkan gugatan pembatalan yang diajukan oleh salah satu pihak, disebabkan karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif sah nya suatu kontrak sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) dan (2) BW, akibat adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) serta adanya salah satu pihak yang ditempatkan dalam posisi di bawah pengampuan atau pailit sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1646 BW.

Di samping itu dalam KUHPdt juga telah diatur tentang berakhirnya perikatan, titik berakhirnya perikatan diatur dalam pasal 1381 KUHPdt. Ada 10 cara berakhirnya perikatan yaitu :³⁷

1. Pembayaran

Yaitu pelunasan utang (uang, jasa, barang) atau tindakan pemenuhan prestasi oleh debitur kepada kreditur. Misalnya perjanjian jual beli sepeda. A membeli sepeda milik B, maka saat A membayar harga sepeda dan sepeda tersebut diserahkan B kepada A yang berarti lunas semua kewajiban masing-masing pihak (A dan B) maka perjanjian jual beli antara A dan B dianggap berakhir atau hapus.

2. Konsignasi

Yaitu suatu cara hapusnya perikatan dimana debitur hendak membayar utangnya namun pembayaran ini ditolak oleh kreditur, maka kreditur bisa menitipkan pembayaran melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.

Misalnya, A punya utang kepada B. Akhirnya A membayar utang tersebut kepada B tapi B menolak menerimanya. Dalam kondisi demikian, A bisa menitipkan pembayaran utangnya tersebut melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat nanti pengadilan yang akan meneruskannya kepada B.

Jika menitipkan melalui pengadilan ini sudah dilakukan, maka utang-piutang antara A dan B dianggap sudah berakhir.

3. Novasi

Adalah perjanjian antara kreditur dengan debitur dimana perikatan yang sudah ada dihapuskan dan kemudian suatu perikatan yang baru. Misalnya, A punya utang Rp. 1.000.000,- kepada B, tapi A tidak sanggup bayar utangnya tersebut. Lalu B mengatakan bahwa B tidak perlu lagi membayar utangnya sebesar Rp. 1.000.000,- tersebut, melainkan cukup bayar Rp. 500.000,- saja, dan utang

³⁷ Ficky Nento, 2016, Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab undang-undang hukum perdata, *Lex Crimen*, Vol. 6, hlm. 75.

dianggap lunas. Dalam hal ini perjanjian utang piutang antara A dan B yang sebesar Rp. 1.000.000,- dihapuskan dan diganti perjanjian utang piutang yang sebesar Rp. 500.000, – saja.

4. Kompensasi

Yaitu penghapusan utang masing-masing dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih secara timbal balik antara debitur dan kreditur. Misalnya A punya utang kepada B sebesar Rp. 500.000,- tapi pada saat yang sama B juga ternyata punya utang kepada A sebesar Rp. 500.000,-. Dalam hal demikian maka utang masing-masing sudah dianggap lunas karena “impas”, dan perjanjian utang-piutang dianggap berakhir.

5. Konfusio

Adalah percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan sebagai kreditur menjadi satu. Misalnya, A punya utang kepada B. Ternyata karena berjodoh A akhirnya menikah dengan B. Dalam kondisi demikian maka terjadilah percampuran utang karena antara A dan B telah terjadi suatu persatuan harta kawin akibat perkawinan. Padahal dulunya A mempunyai utang kepada B.

6. Pembebasan utang

Yaitu pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur bahwa debitur dibebaskan dari utang-tanganya.

7. Musnahnya barang terutang

Yaitu perikatan hapus dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada kreditur. Musnahnya barang yang terutang ini digantungkan pada dua syarat Musnahnya barang tersebut bukan karena kelalaian debitur; Debitur belum lalai menyerahkan kepada kreditur.

8. Kebatalan atau pembatalan

Yang dimaksud “batal demi hukum” di dalam Pasal 1446 KUHPdt adalah “dapat dibatalkan”.

Misalnya, suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang yang belum dewasa (belum cakap hukum) perjanjian tersebut bisa dimintakan kebatalannya melalui pengadilan. Dan saat dibatalkan oleh pengadilan maka perjanjian tersebut pun berakhir.

9. Berlaku syarat batal

Artinya syarat-syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula yaitu seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Misalnya perjanjian yang dibuat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPdt) adalah batal demi hukum.

10. Daluwarsa

Menurut Pasal 1946 KUHPdt, daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

2.2.1 Pengertian Prestasi

Dalam pelaksanaan hubungan bisnis tentunya didasarkan pada suatu perjanjian, dimana dalam pelaksanaan perjanjian tersebut bertujuan untuk mengikat diri dan mencapai tujuan tertentu, karena pada dasarnya suatu perjanjian adalah mengikat para pihak yang membuatnya, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian wajib memenuhi prestasinya dan berhak atas suatu prestasi. Kreditur berhak atas sesuatu yang wajib diberikan oleh debitur disebut prestasi. Sesuatu itu terdiri atas : memberikan, melakukan atau tidak melakukan. Hal ini diatur dalam Pasal 1234 KUHPdt bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.³⁸ Dapat disimpulkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPdt tersebut maka prestasi itu dapat dibedakan menjadi 3 macam, yaitu :

1. Memberikan sesuatu, memberikan sesuatu (membayar harga barang atau menyerahkan kekuasaan atas suatu benda misal dalam hal jual beli; sewa menyewa; hibah; perjanjian gadai; hutang piutang).
2. Berbuat sesuatu, berbuat sesuatu (mis: memperbaiki barang yang rusak; membongkar tembok; mengosongkan rumah; membangun rumah).
3. Tidak berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu (mis: perjanjian tidak mendirikan bangunan; tidak membuat tembok yang tingginya mengganggu pemandangan; perjanjian tidak akan menggunakan merk dagang tertentu).

Untuk keabsahan dari suatu perikatan yang dikaitkan dengan prestasi, harus memenuhi syarat sebagai berikut :³⁹

- a. Prestasi itu dapat ditentukan (*bepaalbaar*), dalam hal ini prestasi harus dapat ditentukan, akan tetapi syarat ini hanya penting untuk perikatan yang dilahirkan dari persetujuan. Suatu perikatan tidak absah, bilamana prestasinya sama sekali tidak dapat ditentukan. Misalnya perikatan untuk membangun sebuah rumah tanpa keterangan lebih lanjut. Dalam menentukan prestasi tidak harus seketika itu, bisa

³⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 18.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 18.

juga ditentukan kemudian, misalnya dalam jual beli, harganya dapat ditentukan pada saat penyerahan barang.

- b. Prestasi tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang baik. Syarat ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1335 KUHPdt “suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu, atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Prestasi yang bertentangan dengan suatu sebab terlarang, diatur dalam Pasal 1337 KUHPdt yang menyatakan bahwa “suatu sebab adalah terlarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.
- c. Tidak dapat disyaratkan bahwa prestasi dapat dijalankan/dipenuhi. Prestasi itu memang dengan sendirinya dapat dijalankan atau dipenuhi, namun untuk prestasi tertentu tidak mungkin karena, misalnya pengangkutan dengan kapal laut ke Manado dalam waktu 2 hari. Dalam hal ini dapat dikatakan dilarang memperjanjikan suatu prestasi yang tak mungkin dapat dijalankan atau dipenuhi.
- d. Tidak dapat disyaratkan bahwa prestasi harus dapat dinilai dengan uang. Sebagian ahli hukum berpendapat demikian, karena pertimbangannya, bila debitur ingkar, maka ia dapat dikenakan ganti kerugian berupa uang. Belakangan ada ahli hukum berpendapat tidak selamanya ganti kerugian itu berupa uang, bisa juga sesuatu yang mempunyai nilai ekonomis.

2.2.2 Pengertian Wanprestasi

Seringkali dijumpai dalam kehidupan sebuah perjanjian yang tidak berhasil mencapai tujuannya, hal itu disebabkan karena terdapat pihak yang melakukan wanprestasi. Wanprestasi adalah bentuk tindakan lalai dalam melaksanakan dan atau tidak memenuhi kewajiban seperti apa yang telah disepakati secara bersama dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.⁴⁰ Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sesuai yang ada dalam perjanjian, melakukan yang ada dalam perjanjian tetapi terlambat, dan atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan adalah sebuah tindakan wanprestasi, karena dalam asas *pacta sunt servanda* terkait dengan akibat perjanjian, menurut pasal 1338 ayat (1) KUHPdt perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang. Artinya perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak sama saja dengan undang-undang yang mengikat para pihak. Untuk mengantisipasi hal-hal buruk yang mungkin terjadi, dan demi kepastian hukum, maka pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sebaiknya mendaftarkan dan membuat suatu

⁴⁰ Dermina Dsalimunthe, *Loc. Cit.*, hlm. 14.

perjanjian di hadapan Notaris. Wanprestasi merupakan sebuah dasar dari gugatan perdata bagi kreditur untuk dapat menuntut pemenuhan hak atas suatu perjanjian melalui ketua pengadilan supaya mendapat realisasi keputusan yang tetap dari Hakim.

2.2.3 Bentuk-bentuk Wanprestasi

Wanprestasi terjadi karena adanya perjanjian suatu perikatan hukum yang salah satu pihak tidak melakukan isi perjanjian. Pasal 1238 KUHPdt mengatur tentang wanprestasi, yang dimana dalam pasal tersebut menyatakan bahwa “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Ada beberapa bentuk dalam wanprestasi, yaitu sebagai berikut :⁴¹

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali, ketika suatu pihak telah menyepakati perjanjian, kemudian salah satu pihak tidak melaksanakan sama sekali, kondisi demikian disebut wanprestasi, biasanya pihak yang melakukan wanprestasi karena tidak mampu memenuhi kewajibannya ataupun berubah pikiran.
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu, artinya para pihak melaksanakan prestasi tetapi diluar batas waktu yang telah ditentukan. Untuk mengetahui apakah debitur wanprestasi bisa dilihat dalam isi perjanjian, apakah terdapat jangka waktu yang telah disepakati dalam melaksanakan wanprestasi.
3. Melaksanakan tapi tidak sesuai dengan isi perjanjian, dalam kondisi ini salah satu pihak melakukan kewajibannya tetapi tidak sesuai dengan yang disepakati dalam isi perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian, artinya pihak yang melakukan wanprestasi melanggar perjanjian dan melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian.

2.2.4 Faktor Penyebab Wanprestasi

Selain bentuk-bentuk wanprestasi, adapun beberapa faktor penyebab wanprestasi, diantaranya sebagai berikut :⁴²

⁴¹ Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, hlm. 18.

⁴² Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm 241.

1. Kelalaian salah satu pihak, artinya salah satu pihak telah melakukan perbuatan yang dapat disalahkan dan merugikan pihak yang lain akibat dari kelalaiannya atau kesengajaan.
2. Kondisi memaksa (*Force Majeure*). *Force majeure* adalah keadaan tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak karena terjadi keadaan atau peristiwa yang tidak diketahui dan tidak dapat diduga. Dalam hal ini pihak yang melakukan wanprestasi tidak dapat disalahkan, karena dalam keadaan ini timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur.

Unsur-unsur *force majeure* adalah sebagai berikut :⁴³

1. Tidak dipenuhi prestasi karena ada peristiwa yang memusnahkan objek perikatan.
2. Tidak dipenuhi prestasi karena terjadi peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk melaksanakan prestasi.
3. Peristiwa ini tidak dapat diduga akan terjadi waktu membuat perjanjian.

Untuk menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi jelas harus dihubungkan dengan perjanjian dimana wanprestasi dilakukan, berikut ini adalah uraian bentuk perjanjian yang harus dipenuhi yang dibagi atas tiga macam yaitu:

1. Perjanjian untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, Perjanjian yang bertujuan untuk menyerahkan sesuatu. Dalam perjanjian ini kewajiban debitur ialah untuk menyerahkan sesuatu kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya dengan baik sampai saat penyerahannya. Hal ini dapat dilihat dari isi Pasal 1236 KUHPdt: “Si berutang adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaan, atau telah tidak merawatnya sepatutnya guna menyelamatkannya“. Dengan demikian tidak merawat sepatutnya untuk menyelamatkannya, merupakan suatu perbuatan melakukan wanprestasi. “Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan“.⁴⁴
2. Perjanjian untuk melakukan sesuatu, perjanjian untuk berbuat sesuatu, dapat kita ambil contoh, tentang perjanjian untuk membuat sebuah rumah, jembatan, lukisan dan sebagainya. Dalam hal ini debitur yang tidak memenuhi kewajiban untuk berbuat sesuatu dapat dikenakan ganti rugi dengan lewatnya waktu.
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, Perjanjian ini misalnya untuk tidak membuat tembok antara satu rumah dengan rumah lainnya dan sebagainya.

⁴³ *Ibid.*, Hlm. 243.

⁴⁴ Djanius Djamin dan Syamsul Arifin, 1991, *Bahan Dasar Hukum Perdata*, Medan, Akademi Keuangan dan Perbanas, hlm. 189.

Macam perjanjian ini dapat kita lihat dari isi Pasal 1239 KUHPdt, yang menyatakan sebagai berikut: “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu apabila siberutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.⁴⁵

Unsur-unsur wanprestasi:⁴⁶

1. Terdapat perjanjian tertulis diatas materai, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan memudahkan bukti-bukti tertulis.
2. Terdapat pihak yang melakukan pelanggaran.
3. Kesalahan, harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu:
 - a. Perbuatan yang di lakukan harus dapat dihindarkan.
 - b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

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 penilaian seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dan kesalahan dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.
4. Sudah dinyatakan bersalah tapi tetap melanggar perjanjian.

2.2.5 Akibat Hukum Wanprestasi

Terdapat empat akibat karena wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Perikatan tetap ada
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (pasal 1243 KUHPdt)
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan ini timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali jika ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUHPdt.⁴⁷

⁴⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradya Paramita, hlm. 324.

⁴⁶ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm. 60.

⁴⁷ Dermina Dalimunthe, *Loc.Cit.*, hlm. 18.

Wanprestasi mengakibatkan kerugian bagi kreditur, ada empat macam akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi dan hak-hak apa saja yang dapat dimintakan oleh kreditur, yaitu:

1. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUHPdt)

Persoalan ganti rugi, undang-undang memberikan ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Ketentuan ini merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian seorang debitur yang lalai atau alpa, masih juga dilindungi oleh undang-undang terhadap kesewenang-wenangan kreditur. Ada dua pasal dalam KUHPdt yang memberikan perlindungan kepada debitur yaitu mengatur tentang keadaan memaksa yang menyebabkan debitur tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga, yaitu:

- a. Adanya suatu hal yang tak terduga sebelumnya, atau
- b. Terjadinya secara kebetulan, dan atau
- c. Keadaan memaksa Ini hanya bersifat sebagai pembelaan untuk dibebaskan dari pembayaran ganti kerugian debitur tidak memenuhi perjanjian karena adanya keadaan memaksa, ketentuan dua pasal tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Menurut Pasal 1244 KUHPdt, jika ada alasan untuk itu, debitur harus dihukum membayar ganti kerugian, apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak tepatnya melaksanakan perjanjian itu karena sesuatu hal yang tidak dapat diduga yang tidak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya, kecuali jika ada itikad buruk pada debitur.

- 2) Menurut Pasal 1245 KUHPdt, tidak ada ganti kerugian yang harus dibayar, apabila karena keadaan memaksa atau suatu kejadian yang tidak disengaja, debitur berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang. Ada tiga akibat keadaan memaksa, yaitu:

- a) Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (pasal 1244 KUHPdt)
- b) Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara
- c) Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam pasal 1460 KUHPdt. Dalam pasal 1247 dan 1248 KUHPdt telah dijelaskan ada dua pembatasan kerugian yaitu:
 - 1) Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan
 - 2) Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi.

Penafsiran kalimat di atas meliputi : “ongkos, kerugian dan bunga, (*kosten, schaden en intressen*) dan semua kerugian itu harus kerugian yang diakibatkan langsung oleh wanprestasi, sebagaimana diatur dalam pasal 1248 KUHPdt yang isinya : Kendati perjanjian tak dipenuhi oleh tipu daya debitur, ganti rugi, ongkos dan keuntungan yang dapat diminta tidak lebih dari kerugian yang menjadi akibat langsung dari wanprestasi. Contohnya : seorang sutradara berjanji dengan seorang artis yang terkenal untuk mengadakan show di suatu tempat, jika kemudian artis tersebut tidak datang tepat pada waktu yang diperjanjikan, sehingga pertunjukkan dibatalkan maka si artis tersebut membayar ganti rugi berupa pengeluaran-pengeluaran yang meliputi, sewa gedung, ongkos-ongkos, karcis yang terjual, honor-honor panitia yang telah dikeluarkan selama persiapan pertunjukan tersebut.⁴⁸

2. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (pasal 1267 KUHPdt)

Pembatalan perjanjian atau sering juga disebut dengan istilah pemecahan perjanjian artinya perjanjian tersebut dianggap tidak ada lagi atau tidak berlaku lagi setelah terjadi wanprestasi. Jika bentuk perjanjian berupa memenuhi suatu kewajiban, misalnya, berjanji untuk memberikan suatu barang, tetapi karena adanya wanprestasi perjanjian batal dengan sendirinya. “Pembatalan perjanjian bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik berupa uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pokonya perjanjian itu ditiadakan“.⁴⁹ Mengenai pembatalan perjanjian dapat dilihat dari pasal 1266 KUHPdt yang menjelaskan syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini persetujuan tidak batal demi hukum tapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim leluasa untuk menurut keadaan atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu, namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan. Hakim juga mempunyai hak leluasa untuk menentukan suatu keputusan, yang berarti bukan merupakan suatu kepastian bagi kreditur untuk menerima keputusan dari hakim, bahwa perjanjian mereka buat dengan debitur pasti mendapat keputusan pembatalan perjanjian. “Bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat “*constitutief* “ dan tidak “*declaratoir*“ malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan “*descretioniar*“ artinya ia berwenang untuk menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil, hakim berwenang untuk

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 18

⁴⁹ Subekti, 1991, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 49.

menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang dimintakan harus diluruskan“.⁵⁰

3. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUHPdt)

Peralihan risiko dalam bagian umum KUHPdt tidak ada diatur tentang risiko dalam perjanjian timbal balik. Penyelesaian risiko ini melalui asas kepatutan, menurut kepatutan dalam perjanjian timbal balik, risiko ditanggung oleh mereka yang tidak melakukan prestasi. Peralihan risiko dapat digambarkan sebagai berikut: Menurut pasal 1460 KUHPdt, maka risiko dalam jual beli barang tertentu dipikulkan kepada si pembeli meskipun barangnya belum diserahkan. “Kalau si penjual itu belum terlambat menyerahkan barangnya, maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan risiko tadi dari si pembeli kepada si penjual, jadi dengan lalainya si penjual, risiko itu beralih kepada dia“.⁵¹

Menurut pasal di atas risiko atas barang yang diperjanjikan dijual, sejak ditutupnya perjanjian jual beli dibebankan kepada si pembeli. Kalau si penjual terlambat menyerahkan maka ia telah melakukan wanprestasi. Dapat disimpulkan dalam perjanjian timbal balik, apabila terjadi keadaan memaksa, sehingga suatu pihak tidak memenuhi prestasi, maka risiko adalah atas tanggungan si pemilik, merupakan suatu keadilan dan pantas apabila pihak lain dibebaskan dari kewajibannya untuk menyerahkan suatu barang.

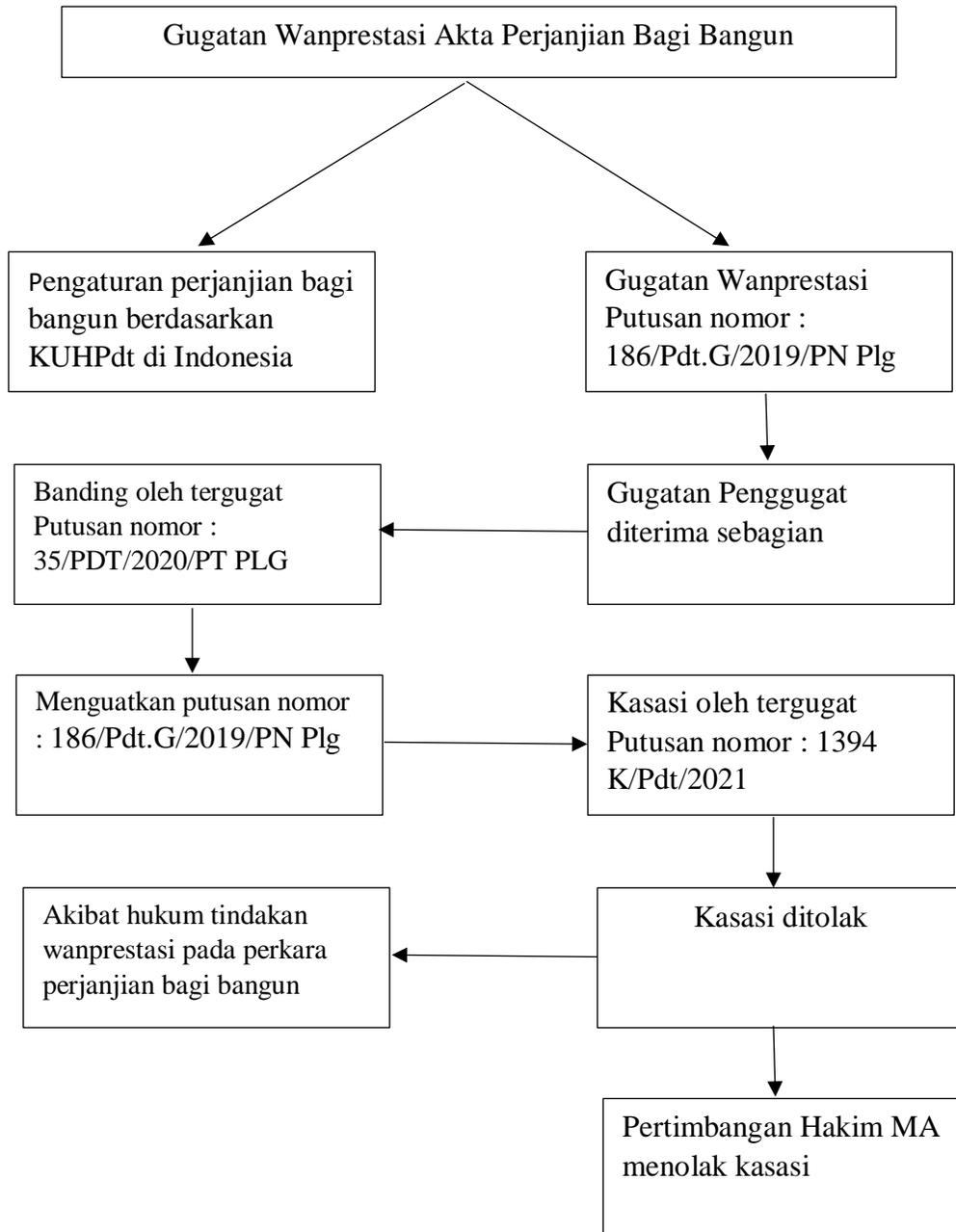
4. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka Hakim (pasal 181 ayat 1 HIR).

Ongkos atau biaya perkara menurut ketentuan hukum acara perdata selalu dibebankan kepada pihak yang kalah. Dalam perkara atau tuntutan karena adanya wanprestasi, maka kemungkinan besar debitur yang akan kalah dalam berperkara, maka Hakim memberikan keputusan untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara tersebut.

⁵⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet.16, Jakarta, Intermasa, 1982, hlm. 148.

⁵¹ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 52.

2.3 Kerangka Pikir



Keterangan :

Berdasarkan bagan kerangka pikir atau skema di atas, dapat dijelaskan bahwa gugatan wanprestasi perjanjian akta bagi bangun merupakan permasalahan utama yang diakibatkan oleh Tergugat yang melakukan wanprestasi terhadap Penggugat pada sebuah akta perjanjian bagi bangun yang telah disepakati para pihak dan dibuat dihadapan Notaris. Kemudian dalam mempertahankan haknya dan untuk mendapatkan kepastian hukum Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Palembang. Pengadilan Negeri Palembang telah menerima dan mengabulkan sebagian gugatan tersebut, serta menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi. Untuk itu Tergugat merasa keberatan dan mengajukan banding di Pengadilan Tinggi Palembang dan Majelis Hakim menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang. Selanjutnya Tergugat melakukan upaya hukum tingkat kasasi di Mahkamah Agung, namun upaya hukum kasasi kemudian menolak permohonan kasasi Tergugat dengan pertimbangan hukumnya. Berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap di atas, maka penelitian ini akan mengkaji mengenai alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Agung menolak permohonan kasasi tersebut dan menyatakan Tergugat telah wanprestasi. Selanjutnya membahas mengenai perjanjian bagi bangun menurut KUHPdt di Indonesia, dan akibat hukum dari perbuatan wanprestasi pada perkara tersebut.

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.⁵² Disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum seringkali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.⁵³

Berdasarkan definisi tersebut diatas, maka jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, karena peneliti menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus.

3.2 Tipe Penelitian

Berdasarkan permasalahan pada pokok bahasan dalam penelitian ini, maka tipe penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang menggunakan latar ilmiah, dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada.⁵⁴

⁵² Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, halaman 13.

⁵³ Amiruddin dan H Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, halaman 118.

⁵⁴ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 50

3.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah merupakan suatu proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan. Dalam penulisan penelitian ini penulis menggunakan pendekatan analitis (*Analytical Approach*) tujuannya adalah mengetahui makna yang dikandung dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik.⁵⁵ Penggunaan metode penelitian yuridis normatif dan pendekatan analitis disesuaikan dengan judul penelitian ini yaitu Analisis Yuridis Terhadap Gugatan Wanprestasi dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun (Studi Putusan Nomor : 1394 K/Pdt/2021). Metode ini digunakan untuk menyesuaikan peraturan yang ada dengan realita di lingkungan sekitar.

3.4 Data dan Sumber Data Penelitian

Suatu hal penting yang tidak mungkin terlepas dalam suatu penelitian adalah data yang benar dan akurat. Dalam penulisan penelitian ini penulis menggunakan 2 (dua) jenis data, yaitu :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang berasal dari kebiasaan atau kepatutan yang tidak tertulis, dilakukan dengan observasi atau penerapan tolak ukur normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto* dan wawancara dengan responden yang terlibat dalam peristiwa hukum yang bersangkutan.⁵⁶

Data primer dalam penelitian ini, berasal dari wawancara dari Hakim Pengadilan Negeri Palembang kelas 1A Bapak Harun Yulianto, S.H., M.H.

Tujuan dari wawancara yang akan dilakukan dengan Bapak Harun Yulianto, S.H., M.H. adalah untuk melihat bagaimana perkara wanprestasi ini terjadi dan melihat

⁵⁵ Ibrahim Johny. 2007. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Edisi Revisi)*. Malang: Bayu Media Publishing, hal. 303

⁵⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 151

apakah fakta hukum yang berlaku di lapangan sudah sesuai dengan ketentuan Undang-undang.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang berasal dari ketentuan perundang-undangan, yurisprudensi, dan buku literatur hukum atau bahan hukum tertulis lainnya.⁵⁷

Data sekunder terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan yang berasal dari ketentuan perundang-undangan dan dokumen hukum. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari :
 - 1) Kitab undang-undang hukum perdata
 - 2) Kitab undang-undang hukum acara perdata
 - 3) Putusan Pengadilan Negeri Palembang nomor : 186/Pdt.G/2019/PN Plg
 - 4) Putusan Pengadilan Tinggi Palembang nomor : 35/Pdt/2020/PT Plg
 - 5) Putusan Mahkamah Agung nomor : 1394 K/Pdt/2021
 - 6) UU No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap Bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku ilmu hukum, bahan kuliah, serta literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian atau masalah yang dibahas.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau kejelasan terhadap Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari internet.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 152

3.5 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui :

1. Studi kepustakaan (*library research*), yaitu studi yang dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan serta dokumen-dokumen lainnya yang mendukung penulisan ini.
2. Studi dokumen, yaitu studi yang dilakukan dengan cara membaca, menelaah, dan mengkaji dokumen-dokumen yang menjadi objek penelitian ini, yaitu :
 - a. Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 186/Pdt.G/2019/PN Plg;
 - b. Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 35/Pdt/2020/PT Plg;
 - c. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1394 K/Pdt/2021
3. Wawancara (*interview*), yaitu studi yang dilakukan melalui proses tanya jawab dengan cara menanyakan langsung kepada pihak-pihak yang secara langsung berhubungan dengan objek yang diteliti.

Data yang diperoleh selanjutnya akan diolah melalui tahap-tahap sebagai berikut :

1. Seleksi data, yaitu memeriksa kembali apakah data yang diperoleh itu relevan dan sesuai dengan bahasan, selanjutnya apabila data yang salah akan dilakukan perbaikan dan terhadap data yang kurang lengkap akan dilengkapi.
2. Klasifikasi data, yaitu pengelompokan data sesuai dengan pokok bahasan agar memudahkan pembahasan.
3. Sistematika data, yaitu penelusuran data berdasarkan urutan data yang telah ditentukan sesuai dengan ruang lingkup pokok bahasan secara sistematis.⁵⁸

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 126

3.6 Analisis Data

Setelah semua data terkumpul, melalui studi kepustakaan maka data akan diproses melalui pengolahan data. Metode pengolahan data diperoleh melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

Data yang telah dikumpulkan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis, kemudian ditarik kesimpulan sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban dari permasalahan.⁵⁹

⁵⁹ *Ibid*, hlm 127

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dari bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian bagi bangun tidak diatur secara khusus dalam KUHPdt, karena perjanjian bagi bangun termasuk dalam jenis perjanjian tidak bernama. Meskipun perjanjian bagi bangun tidak diatur secara khusus dalam KUHPdt tetapi ketentuan perjanjian bagi bangun tunduk pada ketentuan yang diatur dalam buku ketiga KUHPdt tentang perikatan yang didalamnya mengatur tentang hak dan kewajiban yang terbit dari perjanjian. Perjanjian bagi bangun sama dengan perjanjian pada umumnya, hanya saja isi perjanjian bagi bangun yang membedakan antara perjanjian bagi bangun dengan perjanjian yang lain, perjanjian bagi bangun tetap sah di mata hukum selama tidak melanggar undang-undang, norma dan kesusilaan, serta patuh pada persyaratan yang wajib dipenuhi para pihak.
2. Putusan hakim atau lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinanti-nantikan oleh pihak-pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa di antara mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan hakim tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi. Untuk dapat memberikan putusan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, Hakim sebagai Aparatur Negara yang melaksanakan peradilan harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya serta peraturan hukum yang mengaturnya yang akan diterapkan baik peraturan hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan maupun

hukum yang tidak tertulis. Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara ini adalah dengan melihat dari ketentuan hukum perdata khususnya KUHPdt, KUHPdt, UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, isi perjanjian para pihak dan alat bukti yang sah dan dapat dibuktikan kebenarannya, serta dengan menegakkan asas-asas putusan hakim. Hal ini diwujudkan dalam amar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

3. Sistem peradilan di Indonesia mengenal tiga tingkatan pengadilan yakni pengadilan tingkat pertama, pengadilan tingkat banding, dan pengadilan tingkat kasasi. Untuk penyebutan tiga tingkatan proses peradilan ini dikenal dua istilah *judex facti* dan *judex jurist*. *Judex facti* merupakan hakim yang memeriksa fakta persidangan, apakah dari fakta itu terbukti atau tidak perkara tersebut. Sedangkan, *judex jurist* merupakan hakim yang memeriksa penerapan hukum, apakah ada kekeliruan dalam penerapan hukum di pengadilan *judex facti*. Bahwa putusan pada tingkat pertama sampai dengan kasasi mempunyai keselarasan, karena tidak ada perbedaan amar putusan antara Putusan Pengadilan Negeri Palembang kelas 1A Nomor : 186/Pdt.G/2019/PN Plg, dengan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 35/PDT/2020/PT PLG, dan dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1394 K/PDT/2021 yang amar putusannya menolak permohonan kasasi Tergugat, dikarenakan Hakim Mahkamah Agung menilai bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan atau Undang-undang.

5.2 Saran

Berdasarkan uraian diatas maka saran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Sebagai subjek hukum ketika akan membuat suatu perjanjian dengan pihak yang lain harus tunduk pada peraturan perundang-undangan dan kaidah yang berlaku, supaya perjanjian yang dibuat berlaku secara sah dan mendapat kepastian hukum.
2. Para pihak yang telah membuat perjanjian harus patuh pada perjanjian itu sendiri, karena perjanjian yang telah dibuat para pihak adalah berlaku seperti undang-undang bagi yang membuatnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Az, Lukman Santoso, 2016, *Hukum Perikatan Teori HUKUM dan Teknis Pembuatan Kontrak Kerja Sama, dan Bisnis*, Malang : Setara Press

Amiruddin dan H Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*.

Jakarta: Raja Grafindo Persada,

_____.2019, *Aspek Hukum Perjanjian*, Yogyakarta : Penebar Media Pustaka

Badzrulman, Mariam Darus. 2011. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Budiono. Herlien. 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung :Citra Aditya.

Djamin, Hj. Djanius dan Syamsul Arifin. 1991. *Bahan Dasar Hukum Perdata*. Medan : Akademi Keuangan dan Perbanas.

Eri Safira, Martha. 2017. *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya

Gunawan, Johannes dan Bernadette M. Waluyo, 2021, *Perjanjian Baku: Masalah dan Solusi*, Jakarta: *Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)*

H.S, Salim. 2019. *Hukum Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika.

_____. 2001. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta : Sinar Grafika.

Harahap. M. Yahya .1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni.

- Hariri, Wawan Muhwan, 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung : Pustaka Setia.
- Johny, Ibrahim. 2007. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Edisi Revisi)*. Malang: Bayu Media Publishing.
- Khairandy, Ridwan. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia dalam prespektif Perbandingan* (Bagian Pertama). FH UII Press.
- Komariah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang : Universitas Muhammadiyah Malang.
- Makarao, Moh. Taufik, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Cetakan ke 1, Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke Tujuh, Yogyakarta : Liberty
- Muhammad. Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung. PT. Citra Aditya Bakti.
- _____.2000. . *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Mulyoto, 2012, *Perjanjian; Tehnik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Yogyakarta : Cakrawala Media
- _____. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Panggabean, H.P, 2010, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (baru)Untuk Pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta, Liberty.
- Projodikoro, Wiryono, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan tertentu*. Bandung : Penerbit Sumur.
- Rasaid, M. Nur, 2003, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan ke III, Jakarta : Sinar Grafika
- Satriyo, J, 1992, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke 1, Bandung : Citra Aditya Bakti
- Setiawan, I Ketut Oka, 2014, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, Jakarta : FH-Utama.
- Siregar. Anshari. *Tampil Metode Penelitian Hukum*. Medan : Pustaka Bangsa Press.

- Subekti. 1982. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermasa.
- _____.1991. *Hukum Perjanjian*. Jakarta :Intermasa,
- Syahrani, Riduan, 1998, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*,
Cetakan ke 1, Jakarta : Pustaka Kartini.
- Soepomo, R, 1994, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Cetakan ke 23,
Jakarta : PT. Pradnya Paramitha.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu
Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persa
- Tjitrosudibio, R. dan R. Subekti. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,
Jakarta: Pradna.
- Wiranata. I Gede AB dan Yennie Agustin MR. 2018. *Sampel dan Teknik Sampel
dalam Penelitian*. Bandar Lampung : AURA.
- Gunawan, Johannes dan Bernadette M. Waluyo, 2021, *Perjanjian Baku: Masalah dan
Solusi*, Jakarta: *Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit*
(GIZ).

B. Undang-undang

KUHPdt

KUHAPdt/ R.Bg

Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Palembang Nomor : 186/Pdt.G/2019/PN Plg

Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 35/Pdt/2020/PT Plg

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1394 K/Pdt/2021

Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

C. Jurnal / Skripsi

- Afrilla, Yeni, Yanis Renaldi, dkk, 2019, Tanggungjawab Pengembang Dalam
Perjanjian Bangun Dengan Akta Notaris, *Jurnal Ius*, Vol.7 no.3

Dalimunthe, Dermina. 2017. Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Jurnal Al-maqasid*, Vol. 3, no.1

Oktorina, Ima. 2010. “kajian tentang kerjasama pembiayaan dengan sistem BOT dalam revitalisasi pasar tradisional”, (Semarang : Universitas Diponegoro)

Nento, Ficky. 2016. Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang menurut Kitab undang-undang hukum perdata. *Lex Crimen*, Vol.6

Muhtarom, M. 2014, Asas-asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak, *Jurnal Suhuf*, Vol.26 No.1

Rostarum. Triamy. 2017. Peran Notaris dalam Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi Antara Orang Perorangan di Kota Jambi. *Jurnal Wajah Hukum*

Sinaga, Niru Anita, Nurlily Darwis, 2020, Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*.

Sitorus, Syahrul, 2018, Upaya Hukum dalam Perkara Perdata, *Jurnal Hikmah*, Vol. 15 No.1

Zahriah, Yuhanidz, 2022, Analisis Putusan di Lingkungan Pengadilan Agama (Antara *Judex Fecti* dan *Judex Juris*), *Jurnal Pro Hukum*. Vol. 11 No.2