

# PERMOHONAN WANPRESTASI AKIBAT KETERLAMBATAN KONSUMEN MEMBAYAR UPAH JASA DAN BAHAN BANGUNAN RUMAH DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No. 30/Pdt.G/2020/PN Rap)

Oleh:

Michael Surya Pranata <sup>1)</sup>

Andre Devantri Orlando Hasibuan <sup>2)</sup>

Owean Metthew Winata <sup>3)</sup>

Rizki <sup>4)</sup>

Universitas Prima Indonesia, Medan <sup>1,2,3,4)</sup>

E-mail:

[michaelsuryapranata95@gmail.com](mailto:michaelsuryapranata95@gmail.com) <sup>1)</sup>

[andrehasibuan090998@gmail.com](mailto:andrehasibuan090998@gmail.com) <sup>2)</sup>

[oweanwinata@gmail.com](mailto:oweanwinata@gmail.com) <sup>3)</sup>

[rizki@unprimdn.ac.id](mailto:rizki@unprimdn.ac.id) <sup>4)</sup>

## ABSTRACT

*This study aims at determining the legal arrangements in Indonesia regarding losses due to default that occur in an agreement, as well as requests for default in a house construction agreement (Study of the Rantau Prapat District Court Decision No.30/Pdt.g/2020/PN Rap). Achieving this goal, a juridical-normative approach which is carried out based on a review of library materials or secondary data was applied. The type of this research is descriptive analysis, in which the data consisting of 2 (two), namely primary data and secondary data. While the data analysis technique used in this research is qualitative data analysis technique. The results show that losses due to default that occur in business contracts according to article 1243 of the Civil Code states that reimbursement of costs, losses and interest due to non-fulfillment of an engagement begins to be required, if the debtor, even though it has been declared negligent, still fails to fulfill the engagement, or if something that must be given or done can only be given or done within the specified time. This article states that in an agreement/contract there is negligence or incompatibility with what was agreed (default), the party who is negligent must compensate for costs, losses and interest. As a result of default by the debtor, it can cause losses for creditors, sanctions or legal consequences for debtors who default are of 4 kinds, namely the debtor is required to pay compensation for the losses suffered by the creditor (article 1243 of the Civil Code). 30/Pdt.G/2020/Pn Rap, the Panel of Judges decided to grant part of the lawsuit, due to the fact that the Court only received a clause of material value agreed upon by both parties.*

**Keywords: Default, Agreement, Housing Unit Construction.**

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum di Indonesia tentang kerugian akibat wanprestasi yang terjadi dalam sebuah perjanjian, serta permohonan wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No.30/Pdt.g/2020/PN Rap). Untuk mencapai tujuan tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif yang dilaksanakan dengan

berdasar pada tinjauan bahan pustaka atau data sekunder. Adapun jenis penelitian ini adalah deskriptif analisis, dengan jenis data yang terdiri dari 2 (dua), yakni data primer dan data sekunder. Sedangkan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis data kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kerugian akibat wanprestasi yang terjadi didalam kontrak bisnis menurut pasals 1243 KUH Perdata menyebutkan penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhi suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang telah ditentukan. Pasal ini menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian/kontrak terjadi lalai atau ketidaksesuaian dengan apa yang di perjanjikan (wanprestasi) maka pihak yang lalai harus mengganti biaya, rugi dan bunga. Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam yaitu debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUH Perdata), Dalam Putusan No. 30/Pdt.G/2020/Pn Rap, Majelis Hakim memutuskan mengabulkan sebagian gugatan, dikarenakan Fakta Pengadilan hanya mendapatkan klausul nilai materil yang diperjanjikan oleh Kedua belah pihak.

**Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian, Pembangunan Unit Rumah.**

## 1. PENDAHULUAN

Setiap manusia memiliki kebutuhan-kebutuhannya masing-masing, dimulai dari yang paling dasar yaitu kebutuhan primer. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok (primer) yang dibutuhkan oleh manusia yang terdiri dari Sandang, Pangan dan Papan.

Kebutuhan sandang adalah kebutuhan pakaian yang diperlukan manusia untuk kehidupan sehari-hari. Pakaian diperlukan untuk melindungi tubuh dari panas dan dingin. Kebutuhan pangan atau biasa yang disebut dengan makan adalah kebutuhan paling utama bagi makhluk hidup. Kebutuhan papan yaitu tempat tinggal. Kebutuhan papan diperlukan manusia untuk bertahan diri dan akan berlanjut untuk hidup dan tinggal bersama keluarga, yang berupa rumah.

Defenisi Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga,

cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya. Dalam memenuhi setiap kepentingannya, termasuk kebutuhan manusia diluar dari kebutuhan pokok, tidak terlepas dari hubungan antar manusia lain. Hubungan satu manusia dengan manusia lainnya merupakan suatu interkoneksi (saling ketergantungan). Dalam kerangka hubungan tersebut munculah Komitmen rasa saling percaya dan janji bahwa satu pihak akan melaksanakan komitmen atau janjinya (bahwa satu pihak terikat dengan pihak lainnya melalui komitmen atau janji yang dibuat). Selanjutnya, para pelaku usaha lazim bekerja sama dengan pelaku usaha lain melalui perjanjian. Perjanjian ini digunakan untuk menampung dan merekayasa tujuan, maksud, dan kreativitas para pelaku usaha baik dalam posisi mereka sebagai mitrar maupun sebagai pesaing. Persoalan timbul manakala janji itu tidak dipenuhi oleh pihak yang telah berjanji kepada pihak

diberikan janji atau dengan kata lain satu pihak merusak janji /ikatan yang ada .

Pengertian perjanjianr menurut KBBI adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih , masing -masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih ”. Setiap perjanjian yang akan dibuat , para pihak harus memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian yang sesuai dengan Pasal 1320 KUHP antara lain:

1. Kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Pada hakikatnya perjanjian atau kontrak itu merupakan suatu perbuatan hukum yaitu kesepakatan yang dibuat oleh para pihak, di manar dengan adanya perjanjian tersebut otomatis akan memunculkan perikatan di antara mereka. Keterikatan yang terjadi itu wujudnya berupa suatu kewajiban yang terpikul di Pundak para pihak, dan kewajiban itu harus dilaksanakan. Kewajiban itu jikalau tidak dilaksanakan sesuai kesepakatan atau janji yang diucapkan , akan berakibat hak pihak lain menjadi tidak terealisasi, dan sudah tentu ini merupakan kerugian yang tidak diinginkan oleh siapa pun. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang akhirnya menghasilkan

lahirnya perikatanr seperti yang ditetapkan oleh Pasal 1233 BW , tidak lain merupakan pertemuan janji-janji yang dinyatakan oleh para pihak.

Perjanjian yang melahirkan perikatan , apabila salah satu pihak tidak memnuhi kewajiban seperti yang dijanjikan (wanprestasi), berarti prestasi yang harus dibayar tidak dilakukan , dengan sendirinya hak pihak lain menjadi tidak terwujud , dan jelas ini merupakan suatu kerugian . Pihak yang mengalami hal seperti ini diberi kesempatan untuk mengajukan gugatr ker pengadilan sesuai prosedut untuk meminya ganti rugi sebagai upaya pihak yang bersangkutan agar mendapatkan pemulihan haknya .

Apabila suatu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian itu, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi pergantian biaya , kerugian dan bunga .

Pembuktian sudah atau belum terjadinya wanprestasi harus melihat situasi dan kondisi yang terjadi di lapangan , dalam perjanjian pembangunan unit rumah yang diatur lama proses pembangunan rumah dan total uang yang akan dibayarkan kepada pihak pembangun rumah, apakah kegiatan tersebut dilakukan sesuai dengan yang sudah diperjanjikan sebelumnya.

Padar dasarnya, di dalam pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kemungkinan tuntutan gugtatan wanprestasi antara lain:

1. Meminta pelaksanaan perjanjian, atau
2. Meminta ganti rugi, atau

3. Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi , atau
4. Dalam perjanjian timbal balik dapat dimintakan pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi.

Untuk itu , berdasarkan uraian di atas penulis terdorong untuk melakukan penelitian dan menjadikan penelitian ini dalam bentuk jurnal dengan judul “Permohonan Wanprestasi Akibat Keterlambatan Membayar Upah Jasa Dan Bahan Pembangunan Rumah Dalam Perjanjian Pembangunan Unit Rumah Di Rantau Prapat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No. 30/Pdt.G/2020/PN Rap)”

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### a. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan , maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji .Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk

b. Syaratr Sah dalam sebuah perjanjianr yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdato yaitu syarat subjektif dan syarat objektif

c. Bentuk ganti rugi yang dapat dituntut kepada debitur diatur didalam Pasal 1244s.d 1246 KUHPerdato

## 3. METODE PELAKSANAAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian hukum normatif . Sebagair suatu karya

ilmiah dan mendapatkan hasil ilmiah dan kebenaran ilmiah , maka dalam penulisan ini mempergunakan penelitian hukum normatif . Oleh karena itu , penelitian bertujuan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma dalam hukum positif yang objek kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka. Menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dengan menelaah peraturan perundang-undangan terkait dengan rumusan masalah , yaitu dalam hal ini mengkaji KUHPerdato. Pendekatan yang dipergunakan juga pendekatan Konsep, analisis dilakukan secara kualitatif .

## 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 4.1. Pengaturan Hukum Di Indonesiar Tentang Kerugian Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Sebuah Perjanjian

Prestasi dalam perjanjian adalah pelaksanaan terhadap sesuatu hal yang sudah disepakati dan tertulis dalam sebuah perjanjian.Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk . Seseorang yang berjanji , tetapi tidak melakukan apa yang dijanjikannya, ia alpa, lalai, atau juga melanggar perjanjian , bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya maka ia dikatakan wanprestasi.

Terkait dengan hukum perjanjianr apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi . Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji , atau juga melanggar perjanjian , bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya . Terkadang juga

tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan. Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur. Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Dalam Pasal 1243 KUH Perdata berisi Penggantian biaya, Bunga, dan Kerugian”.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu

dinyatakan berada dalam keadaan lalai.

Ganti rugi yang dapat dituntut setelah debitur dinyatakan lalai dan tetap tidak memenuhi prestasi terdiri dari biaya, rugi dan bunga (Pasal 1244 s.d. 1246 KUHPerdata)

- a. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang telah dikeluarkan
- b. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Bunga adalah keuntungan yang seharusnya didapatkan kreditur jika dibayarkan tepat waktu.

Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya tersebut harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besarnya kerugian. Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan kausal, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si

berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya. Cara memperingatkan si seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdara yaitu: "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." Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.

#### **4.2. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 30/Pdt.G/2020/Pn Rap Tentang Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Perorangan**

#### **A. Kasus Posisi**

Pada tanggal 6 April 2020 Penggugat melalui surat gugatannya telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 7 April 2020 dibawah register perkara Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Rap, terdiri dari :

Data diri Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat

##### 1. Penggugat

Nama : Sutrisno  
 Umur/Lahir : 46 Tahun /12 Juni 1974  
 Agama : Islam  
 Jenis Kelamin : Laki-laki  
 Pekerjaan : Wiraswasta  
 Alamat : Jl. Sutoyo Lingkungan III, Kec. Stabat

##### 2. Tergugat (1)

Nama : Raja Lottung Mahmud Ritonga  
 Umur/Lahir : 39 Tahun/24 April 1981  
 Agama : Islam  
 Jenis Kelamin : Laki-laki  
 Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil  
 Alamat : Dusun Purba Bangun, Kec. Bilah Barat

##### 3. Tergugat (2)

Nama : Rifka Vimana ( Istri Raja Lottung )  
 Umur/ Lahir : 30 Tahun/17 Maret 1989  
 Agama : Islam  
 Jenis Kelamin : Perempuan  
 Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil  
 Alamat: Dusun Purba Bangun, Kec. Bilah Barat

##### 4. Turut Tergugat

Nama : Elviana Sagala, SH. Mkn  
 Pekerjaan : Notaris  
 Alamat : Jl. SM. Raja Rantau Prapat

Pada tanggal 20 November 2019, Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II mengikatkan diri dalam Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan 8

Unit Rumah dengan bentuk Kopel (Dua Unit Gandeng) Tipe 45, yang mana Perjanjian tersebut telah disahkan dihadapan Notaris Elviana Sagala, SH., Mkn;

Dalam Perjanjian tersebut Tertulis Penggugat sebagai pelaksana Pembangunan akan menanggung semua bahan dan juga Ongkos / Gaji Tukang untuk Bangunan Rumah tersebut sampai dengan selesai ( Terima kunci );

Dalam Perjanjian tersebut Tertulis Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat menetapkan 1(satu) unit rumah senilai Rp80.000.000,- ( Delapan Puluh Juta Rupiah);

Dalam Perjanjian tertulis Penggugat akan menyelesaikan Pembangunan 8 Unit Rumah dengan bentuk Kopel ( Dua Unit Gandeng ) 3 bulan lamanya terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian tersebut;

Dalam Perjanjian tertulis Tergugat I dan Tergugat II akan membayarr lunas seluruh 8 unit Rumah dengan bentuk kopel ( dua unit Gandeng) sebesar Rp .640 .000r.000,-

( Enam Ratus Empat Puluh Juta Rupiah ) setelah 3 minggu serah terima kunci;

Pada tanggal 7 Feburari 2020 Tergugat I dan Tergugat II telah menerima kunci dari penggugat , Penyerahan kunci dilakukan di lokasi objek bangunan dan Tergugat I dan Tergugat II mengatakan akan membayar sebesar Rp .640 .000 .000,- ( Enam Ratus empat puluh juta rupiah ) 3 (tiga) minggu dari tanggal 7 Februari 2020 dan Pada saat itu Tergugat I sama sekali tidak ada melakukan Sanggahan atas Bangunan tersebut;

Setelah 3 (tiga) minggu berlangsung , Penggugat meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar lunas Seluruh 8 unit rumah dengan bentuk Kopel ( dua unit gandeng) sebesar Rp640.000 .000,- (

Enam Ratus Empat Puluh Juta Rupiah ) sebagaimana yang diperjanjikan, namun Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak bersedia membayarnya dengan berbagai macam alasan dengan menyatakan Sepsi Tank tidak sesuai gambar dan lain sebagainya;

Dengan itikad baik Penggugat mengajak Tergugat I dan Tergugat II kelokasi objek bangunan dengan memberikan solusi mari sama-sama mendatangkan Ahli Bangunan untuk menentukan apakah Pembangunan sesuai gambar yang diperjanjikan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II menolaknya;

Setelah Berulang kali Penggugat menagih Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar lunas 8 Unit Rumah namun Pihak Tergugat selalu menghindar dan Pada tanggal 25 Maret 2020 Penggugat mengirimkan SOMASI melalui Kuasa Hukumnya sebagaimana Surat No. 11/ASA-LO/S/III/2020 Tertanggal 25 Maret 2020;

## **B. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/Pn Rap**

Berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain , menunjuk pada suatu peristiwa , diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut maka kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan dan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil pendiriannya masing-masing;

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara yakni persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu

orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih ;

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPPerdata suatu perjanjian dapat dinyatakan sah apabila telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Berdasarkan defenisi wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Hakim menetapkan Para Tergugat harus melakuka pembayaran pembangunan 8 (delapan) unit rumah kopel tipe 45 kepada Penggugat sebesar Rp640.000.000 ,- ( Enam ratus empat puluh juta rupiah ) dan untuk Kerugian materil berupa keuntungan dan denda keterlambatan/ tidak tepat waktu melakukan pembayaran, Majels Hakim berpendapat oleh keadaan tersebut tidak daitur dalam perjanjian tanggal 20 November 2019 makan kerugian tersebut harus ditolak dan kerugian Immateril sebesar Rp .1.000.0000.000( Satu milyar Rupiah ), Majelis Hakim juga berpendapat kerugian tersebut adalah kerugian yang tidak nyata dan Penggugat tidak dapat membuktikan secara nyata dan rinci dipersidangan tentang timbulnya kerugian immaterial tersebut;

Hakim Menetapkan Para tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini ;

### C. Analisa

Menurut Penulis setuju dengan keputusan Majelis Hakim terhadap Putusan No.30/Pdt.G/2020/Pn Rap. Berdasarkan Pasalr 1320 KUHPPerdata tertulis syarat sahnya sebuah perjanjian antara lain :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya penggugat dan Para Tergugat telah sepakat untuk melakukan pembangunan 8(delapan) unit rumah kopel tipe 45 dan Majelis hakim mendapatkan klausul pokok yaitu tentang pembayaran 8(delapan) unit rumah kopel tipe 45 setelah selesai dibangun oleh Penggugat dan Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat mengenai materi yang diperjanjikan akan membayarkan penuh setelah 3(tiga) minggu setelah Serah terima kunci.

b. Kecakapan untuk membentuk perikatan yang berkmana Berdasarkan ketentuan Pasalr 1330 KUHPPerdata KUHPPerdata mengatur pihak-pihak mana saja yang boleh atau dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu:

1. Orang yang sudah dewasa yang sudah berumur 21 tahun ;
2. Orang yang tidak sedang dibawah pengampuan;

Berdasarkan surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat dimana di dalam identitas Para Tergugat sudah melewati batas minimum ketentuanr dalamr Pasalr 1330 KUHPPerdata.

c. Suatu Hal tertentu yang bermakkan objek yang diperjanjian atau apa yang diperjanjikan harus jelas, berdasarkan gugatan tersebut Penggugat dan Para Tergugat telah mengikatkan diri untuk membuat suatu perjanjian tentang pembangunan 8(delapan) unit rumah kopel tipe 45 , dalam perjanjian tersebut dinyatakan secara jelas mengenai apa yang diperjanjikan dan mengenai objek yang diperjanjikan.



d. Suatu sebab yang halal yang memiliki pengertian objek yang diperjanjikan tidak boleh yang dilarang oleh Undang-Undang atau bertentangan dengan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara.

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Sudah seharusnya Para Pihak manapun menaati persetujuan ataupun kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak .

Berdasarkan makna dari wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian semasa persidangan Penggugat memberikan gugatan berupa tuntutan kepada Para Tergugat untuk Membayar lunas 8(delapan) unit rumah kopel tipe 45 serta menuntut Para Tergugat untuk membayarkan Biaya keuntungan dan kerugian yang diderita Penggugat.

Berdasarkan Putusan No. 30/Pdt.G/2020/Pn Rap , Majelis Hakim memutuskan mengabulkan gugatan penggugat untuk Sebagian , Menyatakan sah dan berkekuatan hukum , menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan pidana janji(Wanprestasi ), menghukum Para Tergugat membayar biaya pembangunan 8(delapan) unit rumah sebesar Rp .640.000.000 (enam ratus empat puluh juta rupiah ), menghukum Para Tergugat tunduk dan mematuhi putusan ini.

Berdasarkan Fakta Persidangan dalam Putusan No.30/Pdt.G/2020/Pn Rap , Pertimbangan Para Majelis Hakim dalam mengabulkan gugatan penggugat untuk Sebagian karena di dalam Pejanjian yang dilaksanakan Penggugat dan Para Tergugat tidak ada ditulis dalam klausul tersebut jika salah satu pihak baik Penggugat ataupun Tergugat terlambat atau telat dalam memenuhi prestasinya dikenakan biaya ganti rugi ataupun bunga. Menurut Penulis Majelis Hakim bisa mempertimbangkan dalam Pasal 1243 KUHPerdara berbunyi “Penggantian biaya , kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan , bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan” jika Penggugat meminta ajuan ganti rugi.

## 5. SIMPULAN

### simpulan

1. Pengaturan tentang kerugian akibat wanprestasi di atur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi “Debitur wajib membayar ganti rugi, setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu”. Ganti rugi terdiri dari biaya , rugi, dan bunga (Pasal 1244 s.d. 1246 KUHPerdara).
2. Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutuskan mengabulkan sebagian gugatan dalam putusan No.30/Pdt.G/2020/Pn Rap , dikarenakan Fakta Pengadilan hanya mendapatkan klausul nilai materil yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Para Tergugat sejumlah Rp. 640.000.000 (enam

ratus empat puluh juta rupiah) sedangkan kerugian berupa keuntungan para Majelis Hakim berpendapat oleh karena keadaan tersebut tidak diatur dalam Perjanjian tanggal 20 November 2019 maka kerugian tersebut haruslah ditolak

#### **Saran**

1. Kepada masyarakat untuk memahami pentingnya melakukan perjanjian dihadapan Notaris(Perjanjian Notariil) dibandingkan dengan Perjanjian Bawah Tangan karena kekuatan pembuktian perjanjian tersebut , yang bila mana terjadi sengeketas suatu perjanjian Notariil dapat diajukan sebagai alat bukti di pengadilan.
2. Dalam membuat Perjanjian di hadapan Notaris ( Perjanjian Notariil ) khususnya perjanjian yang memiliki tenggang waktu untuk menyelesaikan prestasinya , alangkah lebih baik jika menuliskan denda atau biaya yang ditimbulkan jika melewati batas waktu yang sudah ditentukan baik untuk para pihak .

## **6. DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007)
- Ahmad Rizki Sridadi, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2009)
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikthasar Indonesi Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka. 2005

Dr.Yahman,S.H.,M.H.,*Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan Dalam Hubungan Kontraktual*(Surabaya:CV. Jakad Media Publishing,2021)

Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2003)

M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : PT Alumni, 1986)

Munir Fuady, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015)

R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT Arga Prima, 2007)

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2008, Cet 33)

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1995

Syahmin AK , *Hukum Kontrak Internasional*, Rjagrafindo Persada, Jakarta, 2006

Wahyu Sasongko, 2007, *ketentuan – Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen* ,universitas Lampung, Bandar Lampung

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014

### **Website**

[https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=3744#:~:text=Wanprestasi%20diatur%20pada%20Pasal%201238,dengan%20Iewatnya%20waktu%20yang%20ditentukan.%20\(diakses](https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=3744#:~:text=Wanprestasi%20diatur%20pada%20Pasal%201238,dengan%20Iewatnya%20waktu%20yang%20ditentukan.%20(diakses)

### **Peraturan**

Kitab Undang -Undang Hukum Perdat