

I. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia memiliki kebutuhan-kebutuhan nya 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.¹

Defenisi Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.² 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 mitra 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.³

Pengertian perjanjian 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.⁴ Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , dijelaskan bahwa Perjanjian adalah “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”⁵. Setiap perjanjian yang akan dibuat, para pihak harus memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian yang sesuai dengan Pasal 1320 KUHPer (Kitab Undang Undang Hukum Perdata) 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 terlarang⁶

Pada hakikatnya perjanjian atau kontrak itu merupakan suatu perbuatan hukum yaitu kesepakatan yang dibuat oleh para pihak, di mana 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

¹ <http://library.binus.ac.id/eColls/eThesisdoc/Bab1/2014-2-01633-HM%20Bab1001.pdf>

² Pasal 1 angka 7 UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

³ Ahmad Rizki Sridadi, Aspek Hukum dalam Bisnis, (Surabaya: Airlangga University Press, 2009), hal 4.

⁴ Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Ikhtasar Indonesi Edisi Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka. 2005. h. 458

⁵ Pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

⁶ Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

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 perikatan seperti yang ditetapkan oleh Pasal 1233 BW, tidak lain merupakan pertemuan janji-janji yang dinyatakan oleh para pihak.⁷

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 gugat ke pengadilan sesuai prosedut untuk meminya ganti rugi sebagai upaya pihak yang bersangkutan agar mendapatkan pemulihan haknya.⁸

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 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”.⁹

Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat kita temui antara lain:

1. Tidak melaksanakan isi kontrak sama sekali;
2. Melaksanakan sebagian isi kontrak;
3. Melaksanakan kontrak tidak sebagaimana mestinya;
4. Melaksanakan kontrak namun terlambat.¹⁰

Pembuktian sudah atau belum terjadinya kegiatan 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 prosedur yang sudah diperjanjikan sebelumnya.

Pada 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.¹¹

Untuk itu, berdasarkan uraian di atas penulis terdorong untuk melakukan penelitian dan menjadikan penelitian ini dalam bentuk skripsi dengan judul “PERMHONOAN 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)”

⁷ Dr.Yahman,S.H.,M.H.,Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan Dalam Hubungan Kontraktual(Surabaya:CV. Jakad Media Publishing,2021),hlm 8

⁸ Ibid., hlm 8

⁹ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁰ Ahmad Rizki Sridadi, Aspek Hukum dalam Bisnis, (Surabaya: Airlangga University Press, 2009), hal 87

¹¹ Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1.2. Rumusan Masalah

1.2.1. Bagaimana pengaturan hukum di Indonesia tentang kerugian akibat wanprestasi yang terjadi dalam sebuah perjanjian?

1.2.2. Bagaimana Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 30/Pdt.g/2020/PN Rap Tentang Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Perorangan?

1.3. Tujuan Penulisan

Artikel ini bertujuan untuk mengkaji pengaturan hukum di Indonesia mengatur kerugian akibat wanprestasi yang terjadi dalam suatu perjanjian, dan mengkaji permohonan wanprestasi yang dilakukan dalam perjanjian pembangunan rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No.30/Pdt.g/2020/PN Rap).