

**GUGATAN GANTI RUGI ATAS WANPRESTASI
PERJANJIAN PEMBORONGAN RUMAH TINGGAL
(ANALISIS PUTUSAN NO.7/PDT.G/2010/PN.BKS)**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

**NAMA : Fajar Ismail
NPM : 200810115146**

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2012**

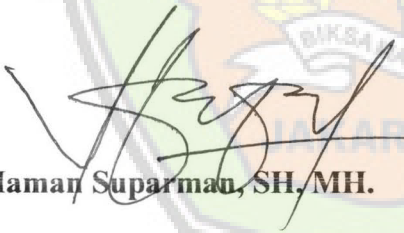
PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : FAJAR ISMAIL
NPM : 200810115146
FAK/PROG STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM
JUDUL SKRIPSI : GUGATAN GANTI RUGI ATAS WANPRESTASI
PERJANJIAN PEMBORONGAN RUMAH
TINGGAL (ANALISIS PUTUSAN NOMOR.
7/PDT.G/2010/PN.BKS)

Disetujui Oleh :

Pembimbing Materi

Pembimbing Teknis


Maman Suparman, SH, MH.


Aron B.F. Siahaan, SH, MH.

PENGESAHAN SKRIPSI

PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
FAKULTAS UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
SK. TERAKREDITASI "B" NOMOR : 001/BAN-PT/Ak-X1/S1/1V/2008

NAMA : FAJAR ISMAIL
NMP : 200810115146
FAK/PROG STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI

GUGATAN GANTI RUGI ATAS WANPRESTASI PERJANJIAN
PEMBORONGAN RUMAH TINGGAL
(ANALISIS PUTUSAN NO.7/PDT.G/2010/PN.BKS)

Skrripsi ini Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji Pada Tanggal
30 Agustus 2012 dan dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Panitia Penguji

Tanda Tangan

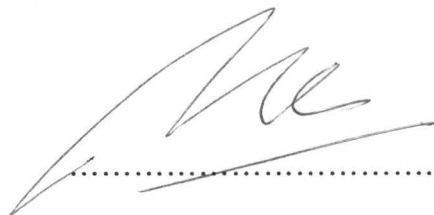
Dr. Muhammad Ibrahim, SH., MH.
Dekan



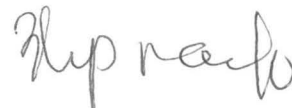
Dr. Warasman Marbun, SH., MH.
Ketua Penguji

.....

Drs. IP. Silalahi, SH., MH
Penguji I



Herbert. Napitupulu, SH., MH
Penguji II



.....

LEMBAR PERNYATAAN

Nama : Fajar Ismail
NPM : 202810115146
Judul Skripsi : Gubatan Ganti Rubi Atas Wanprestasi
Perguruan Pemborongan Rumah Tinggal
(Analisis Putusan NO 7/PDT-G/2010/PN.BKS)

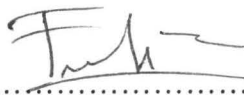
Dengan ini saya menyatakan :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan /atau doktor), baik di Universitas Bhayangkara maupun perguruan tinggi lainnya..
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sungguh-sungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, serta ditemukan penyimpangan dalam proses perkuliahan maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku diperguruan tinggi ini.

Jakarta, 30 Agustus2012

Yang membuat pernyataan,

Tanda Tangan


.....

KATA PENGANTAR

Asalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan limpahan Rahmad dan Hidayah-nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat waktu tanpa menemui kendala yang berarti, sebagai salah satu syarat dalam gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulisan skripsi ini penulis memilih judul : "Gugatan Ganti Rugi Atas Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Rumah Tinggal (*Analisis Putusan No.07/Pdt.G/2010/PN.BKS.*)". Penulis menyadari bahwa materi skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

Penulisan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Drs. Logan Siagian, MH., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
2. Dr. Muhamasd Ibrahim, SH, MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Maman Suparman, SH, MH., selaku Dosen pembimbing materi yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya selama memberikan kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis, hingga pada akhirnya penulis menyelesaikan skripsi ini.
4. Aron B.F. Siahaan, SH, MII., selaku Dosen pembimbing teknis yang pula banyak memberikan bimbingan kepada penulis terutama terkait dengan teknik penulisan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik sesuai kaidah-kaidah penulisan skripsi yang berlaku di FH-Ubhara Jaya.
5. Dosen Fakultas Hukum Ubhara Jaya dan seluruh sivitas akademika yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pembelajaran saya.
6. Kedua orang tua saya, ayahanda H.Iip Mardi dan ibunda Entin Nurjanah, terima kasih atas pengorbanan yang tanpa pamrih dalam mengasuh, mendidik, dan memberikan motivasi sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan sesuai harapan penulis.
7. Buat teman-teman seperjuangan di FH Ubhara Jaya yang ikut pula memberikan pencerahan pemikiran kepada penulis.

Sebagai manusia biasa, penulis sangat menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu, penulis selalu mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Jakarta, 30 Agustus 2012

Penulis



Fajar Ismail

ABSTRAK

Fajar Ismail, 200810115146, Gugatan Ganti Rugi Atas Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Rumah Tinggal (Analisis Putusan No.07/Pdt.G/2010/PN.BKS, Viii, 91 halaman, 2012.

Kata kunci : Ganti Rugi, Wanprestasi, Perjanjian Pemborongan Rumah Tinggal.

Wanprestasi adalah suatu keadaan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sama sekali atau terlambat memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, baik prestasi untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu sehingga penyelesaiannya dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Sering kali penyebabnya adalah keterlambatan pembayaran dari pihak yang memborong/ pemilik rumah, tidak sesuainya dengan asas hukum perjanjian yaitu asas consensus, asas pacta sunt servanda dan asas berlakunya suatu perjanjian.

Penelitian ini dilakukan **bertujuan** untuk mengetahui apakah putusan tersebut telah memenuhi asas-asas hukum perjanjian. Asas konsensualisme adalah asas yang menyatakan bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara mengenai pokok perikatan, Asas ini termuat dalam Pasal 1320 Ayat 1 KUH Perdata. Dan Asas pacta sunt servanda diatur didalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Untuk meneliti hal tersebut penulis menggunakan **metode penelitian** hukum normative dan menggunakan **pendekatan perundang-undangan** dengan mengacu kepada aturan hukum yang berlaku serta penerapan yang dilakukan oleh aparat penegak hukum.

Berdasarkan **hasil penelitian** ditemukan bahwa putusan tersebut tidak sesuai dengan asas hukum perjanjian. Faktanya peraturan maupun penegak hukumnya belum sepenuhnya melihat asas-asas hukum perjanjian dalam mencapai tujuan dari segala bentuk ganti rugi. Hal tersebut terlihat bahwa dalam melakukan putusan ganti rugi terhadap atas wanprestasi perjanjian pemborongan, majelis hakim menerapkan aturan hukum berdasarkan aturan dalam KUHPer dalam kasus ST. Mahmuda K.Olli dengan menjatuhkan putusan hanya materiil saja dan immaterial harus ditolak.

(**Kesimpulan dan saran**) Bahwa ganti rugi yang dapat digugat oleh penggugat/pemborong kepada tergugat/pihak yang memborong yang melakukan wanprestasi dalam hukum perjanjian hutang-piutang adalah ganti rugi, biaya, dan bunga. Dalam kaitannya dengan perkara No 07/Pdt.G/2010/PN.BKS dimana pemborong selaku penggugat dalam petitumnya meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi berupa ganti rugi, biaya, dan bunga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan pertimbangan hakim yang menolak ganti rugi berupa kerugian moriil/immaterial dengan dasar pertimbangan tidaklah tepat jika tergugat dibebani untuk membayar ganti rugi atas keterlambatan pembayaran tersebut, karena penyebabnya adalah keterlambatan dan dipicu masalah pemasangan almunium voil yang tidak terdapat di addendum kontrak, tidak sesuai dengan asas hukum perjanjian yaitu asas consensus, asas pacta sunt servanda. Untuk mencegah ditolaknya ganti rugi gugatan ganti rugi oleh Majelis Hakim maka penggugat atau pemborong yang merasa dirugikan oleh tergugat yang melakukan wanprestasi haruslah membuktikan dan merinci kerugian yang dialaminya dan hakim dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan sebelum memutus suatu perkara haruslah berdasarkan asas-asas hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembimbing
Maman Suparman, SH, MH.
Aron B.F. Siahaan, SH, MH.

DAFTAR ISI

COVER DALAM.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Kerangka Teoritis.....	7
E. Kerangka Konvensional.....	17
F. Kerangka Pemikiran.....	21
G. Metode Penelitian	22
H. Sistematika Penelitian.....	27

BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN

A. Rumah Tinggal dan Masalah Ganti Rugi Atas Wanprestasi Perjanjian	29
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja.	32
C. Pemutusan Hubungan Kerja	34
D. Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	38
E. Pengetian perjanjian.....	42
F. Pengertian Wanprestasi.....	44
G. Pengertian Ganti Rugi.....	46

BAB III HASIL PENELITIAN

A. Kasus posisi	51
B. Putusan Pengadilan	74

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS

A. Bagaimanakah ST. Mahmuda. K. Olli Melakukan Perbuatan Wanprestasi Sebagaimana Dalam Putusan No. 07/Pdt. G/2010 /PN. BKS.....	80
B. Apakah Dalam Putusan Tersebut Telah Memenuhi Asas-Asas Hukum Perjanjian	85

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	90
B. Saran.....	91

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

