

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembentukan watak serta kepribadian diri manusia. sesuai dengan sifat dasarnya, bahwa manusia adalah makhluk sosial dengan segala kebutuhannya dan salah satu dari kebutuhan manusia tersebut adalah rumah tinggal, yang berfungsi sebagai sarana tempat tinggal yang nyaman bagi keluarga dan sebagai sarana lainnya yang termaksud kebutuhan primer.

Rumah tinggal, hak dan kepemilikan merupakan sesuatu yang sulit dipisahkan dengan keberadaan manusia. sehingga rumah tinggal banyak dicari dan pembangunan rumah pun terus bertambah, dalam pemborongan rumah tinggal pun dapat terjadi peristiwa-peristiwa hukum seperti tidak sesuai perjanjian yang telah dibuat (wanprestasi) sehingga salah satu pihak mengalami kerugian materiil dan immaterial. Untuk membuktikan salah satu pihak bila melakukan perbuatan wanprestasi maka dapat dilihat didalam surat perjanjian pemborongan. Maksudnya adalah sebelum melakukan pemborongan rumah tinggal harus adanya perjanjian-perjanjian yang dilakukan antara pihak memborong dan pihak pemborong untuk membuktikan seandainya kasus tersebut tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan maka dengan terpaksa mengambil jalur hukum.

Pasal 1 surat perjanjian pemborongan menyebutkan bahwa : apabila ada pekerjaan tambah kurang serta perubahan gambar, akan dituangkan dalam addendum kontrak, maksud dari isi Pasal tersebut bahwa sebelum melakukan complain harus ada addendum kontrak antara pihak memborong dan pihak pemborong. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya untuk membayar maka telah melanggar Pasal 3 dan 4 surat perjanjian pemborongan menerangkan : “pihak pertama berkewajiban melakukan pembayaran melalui termin sesuai kemajuan fisik pekerjaan dan spesifikasi teknis yang disetujui adalah spesifikasi terlampir”. Dalam perjanjian pekerjaan apabila pihak pemborong telah melewati selama 230 hari kerja yang disepakati maka pihak pemborong telah melakukan wanprestasi dan melanggar Pasal 5 surat perjanjian pemborongan menerangkan bahwa : “jangka waktu pelaksanaan selama 230 hari kerja. Dan apabila salah satu pihak tidak memenuhi complain yang terdapat dalam addendum kontrak maka pihak tersebut dapat melanggar Pasal 6 surat perjanjian pemborongan menerangkan bahwa : hak untuk melakukan complain dan harus dipertanggung jawabkan.

Dalam perkembangannya, masyarakat membutuhkan suatu alat untuk membuktikan hak-haknya atau kewajiban-kewajibannya dalam membuktikan bahan-bahan bangunan yang terdapat di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

Pasal 1605 KUHPerdata tentang perjanjian pemborongan pekerjaan menyebutkan bahwa : dalam hal pemborongan diwajibkan memberikan

bahannya, dan pekerjaannya dengan cara bagaimana pun musnah sebelum pekerjaan itu diserahkan, maka segala kerugian adalah atas tanggungan si pemborong, kecuali apabila pihak yang memborongkan telah lalai untuk menerima pekerjaan tersebut.

Di sisi lain apabila diperhatikan isi dari perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagian besar adalah perjanjian yang bebas bentuk, dalam arti perjanjian itu dapat dilakukan oleh para pihak baik secara lisan maupun tertulis.

Perjanjian pemborongan rumah tinggal ini merupakan jenis perjanjian yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat. dalam tata kehidupan masyarakat kita yang masih menjunjung tinggi hukum perjanjian sesuai. maka pemborongan rumah tinggal merupakan suatu perjanjian riil yang dalam masyarakat berarti bahwa yang menjadi obyek perjanjian merupakan syarat mutlak dari adanya perjanjian yang saling mengikat.

Berdasarkan Pasal 1611 KUHPer bahwa: “pihak yang memborongkan, jika dikehendaknya demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaan telah dimulai, asal ia memberikan ganti-rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkan guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya”.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPer yang menerangkan : tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain,

mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Berdasarkan Pasal 1366 KUHPer yang menerangkan : setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatian.

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPer yang menerangkan : “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan Pasal 1320 ayat 1 KUHPer yang menerangkan : bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan Pasal 1315 KUHPer yang menerangkan : “pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta di tetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri.

Seperti telah dijelaskan diatas, bahwa untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan obyek pemborongan rumah tinggal telah diatur dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, maka harus ada hal-hal yang perlu dan harus di perhatikan sebelum melakukan pemborongan rumah tinggal, misalnya :

1. harus sama-sama adanya kesepakatan bersama antara pihak yang memborong dan pihak pemborong dalam melakukan pemborongan rumah tinggal.

2. harus adanya perjanjian antara pihak yang memborong dan pihak pemborong agar pembuktian lebih kuat apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

perjanjian pemborongan pekerjaan dibedakan dalam dua macam, yaitu : a. dimana pihak pemborong diwajibkan memberikan bahanya untuk pekerjaan tersebut, dan b. dimana si pemborongan hanya akan melakukan pekerjaannya saja. Maksudnya adalah saling adanya mengikat satu sama lain dalam hal melakukan pemborongan rumah tinggal si memborong memberikan bahanya sedangkan pihak pemborong melakukan pekerjaannya sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian.

Wanprestasi merupakan perbuatan yang menjadi masalah dalam pemborongan rumah tinggal. Masalah perbuatan wanprestasi pada dasarnya bukan hal yang baru lagi bagi masyarakat.

Akibat adanya gugatan ganti rugi atas perbuatan wanprestasi ini memberikan dampak mengganti kerugian yang diderita seperti kerugian materiil dan immaterial terhadap pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi. Tetapi mengapa masih ada saja perbuatan wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak? Apakah masih banyak orang yang belum memahami arti dalam sebuah perjanjian sehingga perbuatan wanprestasi masih ada dalam pemborongan rumah tinggal atukah penerapan hakim dalam mengambil putusan kurang cukup memberatkan dalam mengganti kerugian bagi pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi.

Melalui penelitian ini penulis mencoba untuk menggali dan memahami serta menganalisis mengenai gugatan ganti rugi atas wanprestasi perjanjian pemborongan rumah tinggal. Hal yang menarik bagi penulis untuk melakukan penelitian ini, karena saat ini pemborongan pembangunan rumah tinggal semakin meningkat seiring jumlah penduduk yang semakin banyak. Bahkan sekarang makin banyak perumahan-perumahan disekitar rumah kita. Semua itu tak jarang terjadi peristiwa-peristiwa hukum yang menyebabkan kerugian atas wanprestasi pemborongan pekerjaan.

Berdasarkan uraian diatas penulis berpendapat bahwa hal-hal tersebut merupakan latar belakang permasalahan yang penulis kemukakan. Oleh karena itu penulis menuangkan sebuah penulisan hukum yang berjudul : gugatan ganti rugi atas wanprestasi perjanjian pemborongan rumah tinggal (Analisa Putusan No. 7/Pdt. G/2010/PN. BKS).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari judul dan latar belakang yang telah penulis mencoba merumuskan permasalahan-permasalahan pokok yang akan penulis bahas dalam tulisan ini, adapun permasalahan tersebut yaitu :

1. Bagaimanakah ST. Mahmudah K. Olli melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana dalam putusan No.7/Pdt. G/2010/PN. BKS ?
2. Apakah Dalam Putusan Tersebut Telah Memenuhi Asas-Asas Hukum Perjanjian ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Jika berpangkal dari rumusan masalah yang penulis buat diatas, dapat disebutkan bahwa penelitian ini memiliki 2 (dua) tujuan pokok. Kedua tujuan pokok ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah perbuatan ST. Mahmudah K. Olli melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana dalam putusan No. 7/Pdt. G/2010/PN. BKS.
2. Untuk mengetahui apakah dalam putusan tersebut telah memenuhi asas-asas hukum perjanjian..

Selain dua tujuan pokok seperti disebutkan diatas, diharapkan penelitian ini memberikan manfaat dari segi praktis dan akademis. Dari segi praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi para praktis hukum. Dari sisi akademis, penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum yang sesuai dengan dinamika perkembangan masyarakat dan tatanan norma.

Melalui penelitian ini penulis berharap bisa melakukan analisis tentang gugatan ganti rugi atas wanprestasi dan tata cara peradilannya.

D. Kerangka teori, Kerangka konsepsional, dan Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritis

Bertolak dari penulisan atas latar belakang dan rumusan masalah di atas penulis akan menjabarkan mengenai kerangka teoritis atau asas hukum yang relevan yang dipakai untuk membahas masalah penelitian

yang dirumuskan, di mana penyusunan kerangka teoritis ini sangat berkaitan erat dengan pokok permasalahan dan konteks atas penelitian. Secara singkat kerangka teoritis ini memuat uraian sistematis tentang :

a. Pengertian perjanjian

Perjanjian dalam KUH Perdata diatur dalam buku III tentang perikatan, yang terdiri dari 18 bab I sampai dengan bab IV merupakan bagian umum yang memuat aturan-aturan yang berlaku bagi seluruh perikatan pada umumnya. Sedangkan Bab V sampai dengan Bab XVIII merupakan bagian khusus, yang memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian yang sudah mempunyai nama tertentu, yang banyak dipakai dalam masyarakat.

Dalam bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan baik tertulis maupun lisan yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu¹. Melihat batasan tersebut maka perjanjian adalah sama halnya dengan persetujuan.

Dalam kepustakaan hukum Indonesia, digunakan berbagai istilah untuk menterjemahkannya "*overenkomst*". Ada mengartikanya dengan persetujuan dan ada memakai istilah perjanjian untuk terjemahan dari *overenkomst*. Karena apabila diterjemahkan persetujuan dalam penggunaan dapat mengacaukan, khususnya bila dihubungkan dengan

¹.W.J.S Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka, 1986, Hal 402.

syarat sahnya perjanjian yang ada pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu persetujuan atau kata sepakat.

Mengenai pengertian perjanjian, dalam KUHPerdara disebutkan dalam buku ke III Bab kedua bagian kesatu, yaitu Pasal 1313 yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih².

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut apabila dikaji lebih lanjut kurang jelas dan memiliki beberapa kelemahan, antara lain:

- a. Istilah “perbuatan”, tidak jelas perbuatan mana yang dimaksud. Sehingga segala perbuatan yang dilakukan bisa dalam bentuk apapun, baik menurut hukum, melawan hukum, atau perbuatan bisa yang tidak berhubungan dengan hukum pun masuk dalam pengertian perjanjian. Seharusnya diberi arti perbuatan hukum, sebab apabila hanya perbuatan saja maka tidak akan diberi akibat oleh hukum.
- b. Dengan adanya kata “mengikatkan diri satu orang atau lebih. Ini memberikan kesan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian sepihak di mana satu pihak memiliki kewajiban dan di pihak lain memiliki hak. Tidak meliputi perjanjian timbal balik, dimana timbul hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak padahal dalam

² .R. Soebekti dan R. Tjitrosudibo, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Cet. 31, (Jakarta : Pradnya Paramitha), 2001, Pasal 1313.

kenyataannya yang sering terjadi dalam masyarakat adalah perjanjian timbal balik.

- c. Pengertian perjanjian tersebut tidak menyebutkan tujuan, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas apa tujuannya.

Dari beberapa kelemahan diatas, banyak para sarjana dan ahli hukum yang mengadakan perbaikan atau penyempurnaan mengenai pengertian perjanjian dan mengemukakan pendapatnya masing-masing, antara lain:

R. Setiawan berpendapat “perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”³.

Sedangkan R. Subekti memberikan pengertian yang berbeda tentang perjanjian. Menurut R. Subekti perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan suatu hal”⁴.

Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro. Perjanjian diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua belah pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menurut pelaksanaan janji itu⁵.

Abdulkadir Muhamad memberikan pengertian perjanjian sebagai “suatu perjanjian/persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling

³ .R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bandung : Alumni, 1982, Hal. 49.

⁴ .R. Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 2002. Hal 1

⁵ .Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bandung: Mandar Maju, Hal 26.

mengikatkan diri untuk melakukan atau melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan⁶.

Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian perjanjian adalah :

“suatu hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih didasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”⁷.

Dari beberapa pendapat di atas kiranya yang lebih tepat adalah pengertian perjanjian menurut R. Setiawan. Sebab pada dasarnya perjanjian merupakan proses interaksi dua perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji melaksanakan suatu hal. Melalui proses perundingan yang didasarkan kesepakatan kedua belah pihak, maka ketentuan isi perundingan selanjutnya akan mengikat para pihak untuk dilaksanakan karena kedua belah pihak itu sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dengan memberikan hak dan kewajiban yang mana bila kesepakatan itu dilanggar akan memiliki akibat hukum, yaitu berupa sanksi dan hukuman.

Sehingga dapat dikatakan bahwa pengertian perjanjian yang dikemukakan beliau sudah memuat unsur-unsur yang memberikan wujud pengertian perjanjian yaitu :

⁶ .Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung: Alumni 1982, Hal 77-78.

⁷ .Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum suatu pengantar, Yogyakarta:Liberty, 2003.

- 1) Berdasarkan kesepakatan ;
- 2) Adanya hubungan hukum ;
- 3) Antara dua belah pihak atau lebih ;
- 4) Menimbulkan akibat hukum ;

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh van Dunne yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum⁸. Teori baru tersebut hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.

Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian. menurut teori baru, yaitu :

- a) *Tahap pra contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan ;
- b) *Tahap contractual*, yaitu adanya persesuaian dan pernyataan kehendak antara para pihak ;
- c) *Tahap post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Sedangkan di dalam *Black's law Dictionary*, yang diartikan kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang lebih, kontrak itu menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian. istilah kontrak atau perjanjian dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama, seperti halnya di Belanda tidak dibedakan antara pengertian *contract* dan *overeenkomst*.

⁸.Salim H, S, Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia, Jakarta:Sinar Grafika, 2003, Hal 15.

Perjanjian yang dibuat itu dapat berbentuk kata secara lisan, dapat pula dalam bentuk tertulis berupa surat perjanjian kontrak kerja. Perjanjian yang dibuat secara tertulis bisanya untuk kepentingan pembuktian. Apabila diperhatikan perumusan perjanjian tersebut terlihat unsur-unsur perjanjian sebagai berikut ⁹:

1) Adanya pihak-pihak.

Pihak-pihak ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian ini dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum. Subyek perjanjian ini harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang.

2) Adanya persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan disini bersifat tetap, bukan sedang berunding. Perundingan ini adalah tindakan pendahuluan untuk menuju adanya persetujuan. Persetujuan itu ditujukan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya. Adapun yang ditawarkan dan dirundingkan itu umumnya mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian itu, maka timbulah persetujuan. Persetujuan ini adalah salah satu syarat sahnya suatu perjanjian.

3) Adanya Tujuan Yang Akan Dicapai.

Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak itu, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi

⁹.Abdul Kadir Muhammad, OP CIT, Hal 80.

jika mengadakan perjanjian dengan pihak lainnya. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang –undang.

4) Adanya Prestasi Yang Akan Dilaksanakan.

Dengan adanya persetujuan, timbulah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Misalnya, pemilik rumah berkewajiban membayar hak pekerja dan pekerja berkewajiban menyelesaikan tugasnya sampai selesai.

5) Ada Bentuk Tertentu.

Bentuk ini perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti, bentuk tertentu itu biasanya berupa surat perjanjian. Perjanjian itu dapat dibuat secara lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh pihak-pihak, itu sudah cukup, kecuali jika pihak-pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis (surat perjanjian).

6) Ada Syarat-Syarat Tertentu

Syarat-syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban pihak-pihak. Syarat-syarat ini biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok, misalnya mengenai

barangnya, harganya dan juga syarat-syarat perlengkapan atau tambahan. Misalnya, mengenai cara pembayarannya, cara penyerahan dan lain-lain.

1. Pengertian Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Yang dinamakan perjanjian “pemborongan-pekerjaan” (type sub c) itu adalah suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborong pekerjaan), dengan seorang lain (pihak yang memborong pekerjaan), di mana pihak pertama menghendaki sesuatu hasil pekerjaan yang sanggupi oleh pihak-lawan, atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga pemborongan¹⁰.

2. Saat Terjadinya Perjanjian Pemborongan Rumah Tinggal

Hukum perjanjian menganut asas konsensual yaitu dengan adanya kata sepakat maka perjanjian sudah mengikat. Asas ini dapat penulis simpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

- a. sepakat mereka yang mengikat dirinya.
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikata.
- c. suatu hal tertentu.
- d. suatu sebab yang halal.

Empat syarat ini adalah essensial dari suatu perjanjian, artinya tanpa syarat ini perjanjian dianggap tidak pernah ada. Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya

¹⁰ .R.Subekti, Bandung, cet 10, 1995, Hal 58.

atau subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri yang merupakan obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Pada prinsipnya ke-empat syarat di atas mempunyai sifat mutlak (absolut), dalam arti bahwa apabila salah satu dari ke-empat syarat tersebut tidak terpenuhi, maka tidak memenuhi bagi sahnyanya suatu perjanjian yang diadakan oleh para pihak. Dan dalam hal demikian perjanjian itu dikatakan “batal”.

Jadi dengan demikian harus dibedakan antara syarat subyektif dengan syarat obyektif. Dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak “batal” demi hukum”, artinya bahwa dari semula harus dianggap tidak pernah dibuat perjanjian, sehingga tujuan para pihak membuat suatu perjanjian untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal.

Sedangkan dalam hal syarat subyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, melainkan salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, atau dapat dimintakan pembatalannya. Pihak yang meminta pembatalan tersebut adalah pihak yang tidak cakap bertindak menurut hukum atau pihak yang memberikan persetujuan (sepakat).

Selanjutnya bahwa perjanjian pemborongan rumah tinggal itu sudah mengikat kedua belah pihak atau sudah mempunyai kekuatan

hukum, pada saat tercapainya kata sepakat antara pemilik rumah dan pekerja mengenai bangunan dan harganya.

Dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menerangkan bahwa : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya apa yang dimaksud oleh Pasal tersebut ialah tidak lain dari pada menyatakan bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang.

E. KERANGKA KONSEPSIONAL

Penjabaran lebih lanjut dari kerangka teoritis di atas, maka penulis akan menguraikan variabel-variabel dari konsep yang teliti, antara lain meliputi :

1. Rumah Tinggal

Dalam arti umum, rumah adalah bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu dan tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman, tempat untuk beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga dan tempat untuk menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat.

Dalam pengertian hak guna bangunan ditemukan dalam Pasal 35 dan 39 UUPA. Dari ketentuan kedua Pasal UUPA tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah

yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu yang paling lama 30 tahun.

2. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian sesuai (Pasal 1320) yang dibuat antara pemborong dengan yang memborong.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER)

Untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 syarat :

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

Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Menyebutkan bahwa : “semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”.

Sesuatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Wanprestasi dapat berupa :

1. tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya,
2. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak pada mestinya,

3. melakukan apa yang dijanjikanya tetapi terlambat,
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Beberapa faktor penyebab adanya gugatan ganti rugi atas wanprestasi perjanjian pemborongan rumah tinggal :

- a. Pembayaran yang tidak sesuai dengan isi perjanjian.
- b. adanya complain tapi tidak ada tanggapan.
- c. adanya tambahan pekerjaan tapi tidak adanya pembayaran tambahan.
- d. tidak sesuainya bangunan yang diinginkan.
- e. penghentian pekerjaan yang tidak sesuainya dengan isi perjanjian.

3. Pengertian Pemborongan

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah pekerjaan pemborongan, pemborongan merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat.

Pemborongan dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana pihak pertama melakukan kontrak kerja terhadap pihak kedua untuk menyelesaikan suatu hal.

Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa pemborongan adalah suatu persetujuan kehendak antara kedua belah pihak untuk melakukan suatu pekerjaan secara borongan yang menimbulkan hukum apabila ada yang melanggarnya.

4. Pengertian Ganti rugi

Ganti rugi merupakan suatu perbuatan hukum yang ditimbulkan salah satu pihak yang merasa dirugikan. salah satunya adalah perbuatan wanprestasi perjanjian pemborongan rumah tinggal.

Ganti rugi dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang merasa dirugikan dengan membayar sejumlah uang, sesuai dengan kerugian atas hak-haknya yang merasa dirugikan yang telah dialami akibat suatu adanya wanprestasi dalam perjanjian yang dilakukan.

Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) Menyebutkan bahwa : *“biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebutkan dibawah ini”*.

Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) Menyebutkan bahwa : *“si berhutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan Sesuatu tipu-daya yang dilakukan olehnya.*

5. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu ikatan antara kedua belah pihak atau lebih yang mengikatkan dirinya dalam suatu perikatan yang menimbulkan hukum bila melanggarnya.

Perjanjian dibedakan menjadi dua macam yaitu : a. dimana pihak pemborong diwajibkan memberikan bahannya untuk pekerjaan tersebut, dan b. dimana si pemborong hanya akan melakukan pekerjaannya saja.

Dalam perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan secara lisan dan dengan secara tulisan. Biasanya antara pihak melakukan perjanjian dengan tulisan yang berisi perjanjian agar nanti bila ada permasalahan salah satu pihak melanggarnya maka bisa dilihat dari isi perjanjian itu untuk mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

Suatu perjanjian mempunyai 3 macam asas yaitu :

1. Asas konsensualisme adalah asas yang menyatakan bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya suatu perjanjian.
2. Asas pacta sunt servanda adalah semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang Bagi mereka yang membuatnya.
3. Asas berlakunya suatu perjanjian adalah suatu perjanjian pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya, tidak pengaruhnya bagi pihak yang lain (pihak ketiga).

6. Kerangka Pemikiran



F. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian.

Penelitian pada penulis ini, menggunakan penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normative yaitu cara pengumpulan data yang bahan utamanya berupa peraturan perundang-undangan, makalah-makalah dan hasil penelitian yang telah dilakukan terdahulu yang berkaitan dengan ganti rugi pemborongan rumah tinggal yang dilakukan akibat wanprestasi. Penelitian hukum normative merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder¹¹. Ronny Hanitijo mengemukakan “Data sekunder adalah data yang sudah diolah dan di dokumentasikan sehingga disebut juga data kepustakaan atau data siap pakai”. Contoh data sekunder antara lain peraturan perundang-undangan, dan buku-buku ilmiah.

Alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen yang dilakukan di Pengadilan Negeri Bekasi, perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta raya Kampus II Bekasi, internet, selain itu data diperoleh juga dari tulisan majalah dan karya ilmiah. Analisis data dalam penulisan ini yaitu dari data yang dikelompokkan tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif di mana semua data yang terkumpul disusun, dipelajari dan dikaitkan pada semua pokok permasalahan dalam penulisan ini sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas tentang pembahasan penulisan ini. Di samping itu masalah yang dibahas dikaitkan

¹¹ .Hotma Pardomuan Sibuea, dan Heryberthus Sukartono, Metode Penelitian Hukum Jakarta : Krakatau Book, 2009, Hal 70.

dengan fenomena yang ada dalam masyarakat dengan tidak terlepas dari ketentuan yang berlaku, kemudian ditarik kesimpulan yang dapat digunakan bagi para pihak yang akan melakukan kontrak kerja terhadap pemborongan rumah tinggal yang menimbulkan wanprestasi perjanjian.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam metode penelitian yuridis normative ini adalah menggunakan metode pendekatan dalam menganalisis data yaitu dengan meneliti bagaimana hukum itu diterapkan pada fakta tertentu dan dengan melalui pengamatan, pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pengalaman penulisan sendiri¹².

3. Bahan Hukum¹³

Data dalam penelitian ini adalah menggunakan data primer dan data sekunder. Penelitian ini juga dilakukan dengan melakukan studi dokumen dengan cara analisis isi (*content analysis*), yaitu teknik untuk menganalisis tulisan dan dokumen dengan cara mengidentifikasi secara sistematis ciri atau karakter dan pesan atau maksud yang terkandung dalam suatu tulisan atau dokumen. Studi dokumen tersebut dilakukan terhadap data sekunder yang berupa dokumen yang diperoleh baik dari perpustakaan maupun media massa, yang terdiri dari :

¹².Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: PT. RAJA GRAFINDO, 1999, Hal 37.

¹³.Hotma Pardomuan Sibuea, dan Heryberhus Sukartono, OP.CIT, Hal 70.

a. **Bahan Hukum Primer¹⁴.**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mencakup ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Pengertian dari kekuatan yang mengikat disini yaitu mengikat setiap subyek hukum. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Burgerlijke Wetboek voor Indonesie* (BW) atau bisa disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), undang-undang, peraturan pemerintah, putusan pengadilan serta peraturan perundang-undangan lainya yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. **Bahan Hukum Sekunder¹⁵.**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran buku-buku dan artikel-artikel yang berkaitan dengan penulisan ini, yang memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah buku-buku, skripsi, tesis, artikel ilmiah dan tulisan dari internet terutama yang berkaitan dengan hukum perjanjian dan ganti rugi atas wanprestasi perjanjian pemborongan rumah tinggal.

¹⁴ .Soejono Soeanto dan Sri Mamudji, OP CIT, Hal 37.

¹⁵ .Ibid.

c. Bahan Hukum Tersier¹⁶.

Bahan hukum tersier adalah hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipakai dalam penulisan ini adalah kamus hukum. Yang digunakan untuk mendefinisikan beberapa pengertian yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas.

1) Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (library research). Studi kepustakaan adalah suatu teknik (prosedur) pengumpulan atau pengalihan data kepustakaan. Data kepustakaan adalah data yang sudah didokumentasikan sehingga penggalian data kepustakaan tidak perlu dilakukan secara langsung kemasyarakat (lapangan). Akan tetapi, dilakukan dimana ada kepustakaan itu berada. Data kepustakaan tidak selalu tersimpan diperpustakaan tetapi bisa dimana saja sehingga penggalian data kepustakaan bisa terdapat di pengadilan, kantor-kantor lembaga negara atau tempat-tempat lain yang berfungsi untuk menyimpan data kepustakaan tersebut.

¹⁶.ibid.

2) Teknik Pengolahan bahan hukum.

Pengolahan bahan-bahan hukum dalam rangka penelitian yuridis normative meliputi berbagai aktivitas intelektual (aktivitas akal budi), sebagai berikut :

- a. Memaparkan hukum yang berlaku
- b. Menginterpretasi hukum yang berlaku
- c. Menganalisis hukum yang berlaku, dan
- d. Mensistematisasi hukum yang berlaku¹⁷.

Hukum itu merupakan produk manusia atau bangsa sebagai bentuk ungkapan isi hati, pikiran, dan perasaan manusia.

Oleh karena itu untuk memahami ilmu hukum salah satu cara yang paling penting adalah dengan melakukan interpretasi atau penafsiran hukum.

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian ditafsirkan dengan cara-cara penafsiran yang ada dalam ilmu hukum. Penafsiran yang ada dalam ilmu hukum antara lain penafsiran gramatikal (penafsiran menurut tata bahasa), penafsiran sistematis, dan penafsiran historis. Penafsiran pada hakikatnya adalah usaha atau aktivitas untuk menetapkan atau menentukan makna atau mengungkap makna yang terkandung dalam norma-norma. Logemann menyatakan “Dalam melakukan penafsiran hukum, seorang hakim wajib untuk

¹⁷.Hotma P.Sibuea, Diktat Metode Penelitian Hukum, tanpa penerbit, Jakarta, 2007, Hal27.

mencari maksud dan kehendak pembuat undang-undang dan tidak dapat melakukan penafsiran terhadap undang-undang itu¹⁸. Dengan kata lain. Seorang penafsir terikat kepada kehendak pembentuk undang-undang.

3) Analisis Bahan hukum

Analisis hukum dalam pengertian dogmatika hukum adalah suatu aktivitas akal budi yang pada dasarnya bertujuan untuk mengurai norma-norma hukum agar kandungan norma yang terdapat dalam suatu kaidah hukum dapat diketahui. Dalam dogmatika hukum yang dianalisis adalah norma hukum dan bukan data empiris.

Alat bantu yang dapat dipergunakan untuk menganalisis norma-norma hukum adalah logika dan bahasa. Oleh karena itu, dalam dogmatika hukum tidak lazim dikenal istilah analisis kualitatif atau analisis kuantitatif. jadi, tujuan melakukan analisis hukum adalah untuk dapat mengungkap kandungan norma hukum.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman proposal skripsi ini, maka penulis telah menyusunnya dalam suatu bab, berdasarkan buku pedoman penulisan skripsi bidang hukum, program strata satu ilmu hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, di mana erat kaitanya satu sama lain, dengan sistematika sebagai berikut :

¹⁸.Ibid Hal 31.

Bab I, Pendahuluan, yang meliputi : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode dan teknik penelitian, metode analisa data serta sistematika penulisan.

Bab II, Tinjauan pustaka, bab ini berisi kajian pustaka berkaitan dengan hal-hal gugatan ganti rugi atas wanprestasi perjanjian pemborongan rumah tinggal.

Bab III, Hasil penelitian, pada bab ini berisi uraian dari penelitian yang akan dibahas, yaitu penelitian dalam studi kasus putusan nomor : 7/PDT.G/2010/PN.BKS , tentang wanprestasi perjanjian pemborongan rumah tinggal yang menyebabkan ganti rugi dan apakah putusan tersebut telah memenuhi asas hukum perjanjian.

Bab IV, Pembahasan dan analisis hasil penelitian, pada bab ini akan diuraikan pembahasan dan analisis dari rumusan masalah dan hasil penelitian dari studi kasus putusan nomor : 7/PDT.G/2010/PN.BKS , tentang perbuatan wanprestasi sehingga menimbulkan gugatan ganti rugi atas wanprestasi perjanjian pemborongan rumah tinggal dan penerapan putusan hakim”.

Bab V, Kesimpulan dan saran, pada bab ini diuraikan mengenai kesimpulan terhadap pembahasan dan analisis serta memberikan saran dari permasalahan yang telah dianalisis.