

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak terlepas dari hubungan manusia dengan manusia, individu dengan kelompok untuk memenuhi kehidupannya. Hubungan tersebut akan berlangsung baik apabila ada persesuaian di antara pihak yang berhubungan, untuk mencapai persesuaian dalam hubungan tersebut timbul lah suatu dimana seseorang berjanji kepada orang lain nya untuk melakukan suatu hal. Hal ini berupa kebebasan dalam melakukan sesuatu.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan dalam kehidupan sehari-hari, manusia sering melakukan perjanjian baik di sengaja maupun tidak sengaja dilakukannya. Perjanjian pada dasarnya adalah suatu hubungan yang terjadi antara pihak yang terlibat sangat lah erat kaitannya dengan suatu Kerjasama. Kerjasama merupakan salah satu contoh dari hubungan hukum yang mana pasti melahirkan suatu hak dan kewajiban. Suatu hak dan kewajiban biasanya akan di tuangkan di dalam suatu akta atau surat perjanjian. Surat perjanjian berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 kitab undang undang hukum perdata yang berbunyi "para pihak dalam berbuat kontrak bebas untuk membuat suatu perjanjian, apapun isinya bagaimana bentuknya,"¹

- 1) Dalam hukum perjanjian, apabila sesuatu perjanjian telah memenuhi semua syarat syaratnya, seperti : kesepakatan mereka yang mengikat diri
- 2) Kecakapan mereka yang membuat kontrak

¹ *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*

- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu Sebab Yang Halal ²

Perjanjian tersebut mengikat dan wajib di penuhi serta berlaku sebagai hukum,dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak pihak yang terkait,sebagaimana tertuang dalam pasal 1338 Ayat(1)kitab undang undang perdata(KUHperdata) yang berbunyi “semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya “ ³

Perikatan dapat didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.menurut hukum perdata perikatan adalah suatu hubungan dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu, dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu⁴.Dalam perikatan ada perikatan untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu.yang dimaksud untuk berbuat sesuatu adalah melakukan perbuatan yang sifat nya positif,tidak melanggar undang undang dan sesuai dengan perjanjian.sedangkan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu yaitu untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah yang di sepakati dalam perjanjian.

Perikatan dapat lahir dari perjanjian atau undang undang seperti yang di sebutkan dalam pasal 1233 kitab undang undang hukum perdata (KUHperdata) .perikatan yang timbul dari perjanjian maupun undang undang akan melahirkan hak

² Ibid,pasal 1320

³ *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*

⁴ Subekti *Hukum Perjanjian*,cet 18 (Jakarta Intermasa ,2001)

tanggung jawab yang dapat di tuntutan serta harus di penuhi oleh masing masing pihak.perikatan yang lahir dari perjanjian lahir karena antara dua pihak sepakat mengikat diri dalam sebuah perjanjian.

Suatu perjanjian yang sudah saling di sepakati sudah selayak nya untuk saling di hormati dan di laksanakan oleh pihak.prinsip melaksanakan perjanjian adalah mewujudkan apa yang menjadi isi dalam perjanjian atau mewujudkan prestasi dalam perjanjian .pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari perikatan.kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu di sertai dengan tanggung jawab,artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaan sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur.

Perjanjian merupakan hubungan hukum dimana debitur harus memenuhi prestasi atau kewajibannya.jika debitur tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjiannya maka ia dianggap wanprestasi.pihak pengguna jasa tentunya mengkehendaki pihak kontraktor akan bertanggung jawab melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian namun dalam pelaksanaannya banyak pelaku jasa konstruksi baik pengguna jasa maupun kontraktor yang tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana di tentukan dalam perjanjian.Jasa konstruksi mempunyai peranan penting dan strategis dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasioanal.Selain berperan dalam mendukung berbagai bidang pembangunan,jasa kontruksi berperan pula untuk mendukung tumbuh dan berkembangnya berbagai industri barang dan jasa yang di perlukan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.Sebelum di keluarkannya UU No 18

Tahun 1999 tentang jasa konstruksi, jasa konstruksi diatur dalam KUHPdata dengan istilah jasa pemborongan.

Berdasarkan undang undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi di jelaskan bahwa jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Para pihak dalam suatu pekerjaan konstruksi terdiri dari pengguna jasa dan penyedia jasa. Pengguna jasa dan penyedia jasa dapat merupakan orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun yang bukan berbentuk badan hukum.

Dalam pelaksanaannya apabila ada pelanggaran perjanjian, misalnya salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya atau di sebut dengan wanprestasi sehingga menimbulkan kerugian para pihak yang lain. Perikatan tidak ada artinya jika prestasi tidak dapat atau tidak mungkin di wujudkan. Untuk mewujudkan prestasi itu perlu ada tanggung jawab. Jika tanggung jawab ini tidak ada kewajiban prestasi tidak ada artinya menurut hukum

Mengenai pengertian wanprestasi dapat di kemukan menurut Mariam Darus Badruzaman, adalah :⁵

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan
2. Debitur terlambat memenuhi perikatan dan,
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Dari pengertian diatas maka dapat di katakan bahwa wanprestasi itu pada hakekatnya suatu tindakan seseorang yang terikat dalam suatu perjanjian yang tidak

⁵ Mariam Darus Badruzaman

dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah di buat atau di sepakati sebelumnya. Wanprestasi itu sendiri tentu akan membawa kekecewaan bagi kreditur, sebab kewajiban debitur atau prestasi yang di harapkan oleh pihak kreditur tidak dapat di penuhi.

Menurut Subekti seseorang itu di katakan lalai (wanprestasi), apabila ia tidak memenuhi kewajiban nya, atau terlambat memenuhi kewajiban nya, tetapi tidak seperti yang telah di perjanjikan. Untuk menyatakan salah satu pihak tersebut telah melakukan wanprestasi, undang undang telah menentukan terlebih dahulu harus di lakukan suatu pernyataan lalai atau alpa. pernyataan lalai atau alpa ini merupakan hukum untuk sampai kepada suatu tahap dimana misalnya debitur di nyatakan ingkar janji atau prestasi.⁶

Dasar hukum wanprestasi dapat di lihat dalam pasal 1238 kitab undang undang hukum perdata (KUHPerdata) yang berbunyi "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 lewat waktu yang di tentukan. Pasal 1243 berbunyi "penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak di penuhi suatu perikatan mulai di wajibkan, bila debitur, walaupun dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu harus di berikan atau di lakukannya hanya dapat diberikan atau di lakukan.

Berdasarkan putusan No 37/Pdt.G/2022/PN.Trt yang mana kronoginya sebagai berikut;

⁶ *Subekti, Hukum Perjanjian*

Bahwa penggugat adalah Ahmat Sofyan Tampubolon melawan Rita Sihombing sebagai tergugat, yang mana dalam perkara ini tergugat memberi pekerjaan terhadap pengugat, pada hari Selasa 13 April 2021 telah di buat dan di tanda tangani perapihan Gudang kopi dan pembangunan tempat penjemuran kopi milik tergugat oleh antara pengugat dengan tergugat, yang akan di kerjakan dalam jangka waktu 60 hari di luar libur lebaran selama 4 hari dengan estimasi harga pelaksanaan (*fixed unit price*) sebesar Rp 1,599.138.250,00 (satu miliar lima ratus Sembilan puluh Sembilan seratus tiga puluh delapan ribu dua ratus lima puluh rupiah), penggugat adalah kontraktor di bidang kontruksi, bangunan, elektrik dan lain sebagainya, sedangkan penggugat adalah konsumen yang menggunakan penggugat untuk melakukan perapihan Gudang kopi dan pembangunan tempat penjemuran kopi, milik tergugat. Pada Tanggal 01 April 2021 tergugat meminta kepada penggugat melaksanakan kerja tambahan pengerjaan Gudang dengan rincian biaya senilai Rp 65.563.900 (enam puluh lima juta lima ratus enam puluh tiga Sembilan ratus) dan pada tanggal 26 Juni 2021 tergugat juga meminta kepada penggugat untuk melaksanakan kerja tambahan pengerjaan mess dengan rincian biaya senilai Rp 65.885.350 (enam puluh lima juta delapan ratus delapan puluh lima tiga ratus lima puluh). Sehingga total nilai pekerjaan semua sebesar Rp 1.730.587.500 (satu miliar tujuh ratus tiga puluh juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus) penggugat telah melaksanakan dan menyelesaikan 3 item pekerjaan yang di berikan oleh pihak tergugat sesuai dengan Bil quantity, spesifikasi, rekapitulasi pekerjaan berdasarkan kesepakatan pihak penggugat dan pihak tergugat, seharusnya tergugat sudah melakukan pembayaran seluruh nya kepada si penggugat, akan tetapi tergugat belum melaksanakan sesuai kesepakatan dalam surat perjanjian kerja quo: bahwa penggugat telah menerima pembayaran pelaksanaan pekerja dari pihak tergugat senilai Rp. 1.250.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) perbuatan tergugat yang tidak melaksanakan pelunasan pembayaran senilai Rp 440.587,500 (empat ratus puluh empat juta lima ratus delapan puluh tujuh lima ratus rupiah) kepada pihak penggugat ini dapat di kategorikan sebagai perbuatan ingkar janji.

Dalam gugatan wanprestasi tidak semua gugatan dapat di terima oleh hakim, seringkali kita menjumpai gugatan yang cacat hukum (*obscor libel*). Berdasarkan uraian diatas sehingga penulis tertarik untuk memilih judul, “**Analisis Yuridis Akibat Wanprestasi Dalam Kontrak Kerjasama Konstruksi Bangunan Menurut Hukum Perdata (Study Putusan No 37/Pdt.G/2022/PN.Trt)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis kemukan di atas, maka beberapa permasalahan yang menjadi inti dari pembahasan skripsi ini adalah:

- 1) Bagaimanakah ketentuan hukum kontrak Kerjasama menurut kitab undang undang Hukum perdata?
- 2) Bagaimanakah pertimbangan Hakim dalam memberikan putusan terhadap pembayaran ganti rugi oleh tergugat akibat wanprestasi yang terjadi dalam kontrak Kerjasama terkait Putusan No 37/Pdt.G/2022/PN.Trt

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah di atas, Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam skripsi ini yaitu:

- 1) Untuk mengetahui bagaimana ketentuan hukum kontrak Kerjasama Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
- 2) Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam memberikan putusan terhadap pembayaran ganti rugi oleh tergugat akibat wanprestasi yang terjadi dalam kontrak Kerjasama terkait Putusan No 37/Pdt.G/2022/PN.Trt

D. Manfaat Penulisan

Adapun manfaat terhadap penulisan penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

1. Bagi penulis

Memberikan pengetahuan yang besar bagi penulis sendiri mengenai hal hal yang berkaitan dengan perjanjian serta memberikan pembangunan ilmu pengetahuan dalam bidang wanprestasi.

2. Bagi instansi

Diharapkan dapat menggunakan Undang-Undang yang ada sesuai dengan aturan yang berlaku dalam wanprestasi.

b. Manfaat Praktis

Diharapkan agar tulisan ini dapat menjadi masukan bagi para pembaca, baik dikalangan akademis maupun peneliti yang mengkaji masalah yang sejenis ke dalam suatu pemahaman yang komprehensif tentang wanprestasi dalam kontrak dan mengetahui akibat hukum terhadap gugatan wanprestasi dalam kontrak Kerjasama.

BAB II

TINJAUAN YURIDIS

A. Tinjauan Umum Tentang Kontrak Kerjasama

1. Pengertian Kontrak Kerjasama

Berdasarkan nama kontrak, hukum kontrak dapat dibagi menjadi dua macam yaitu, hukum kontrak *nominaat* (perjanjian bernama) dan hukum kontrak *innominaat* (perjanjian tidak bernama). Hukum kontrak *nominaat* (perjanjian bernama) merupakan ketentuan hukum yang mengkaji berbagai kontrak atau perjanjian yang dikenal dalam KUHPerdara, sedangkan hukum kontrak *innominaat* (perjanjian tidak bernama) merupakan keseluruhan kaidah hukum yang mengkaji berbagai kontrak yang timbul, dan hidup dalam masyarakat dan kontrak ini belum dikenal pada saat KUHPerdara diundangka.⁷ Hukum kontrak *innominaat* diatur dalam Buku III KUHPerdara Pasal 1319 KUHPerdara.⁸ Menurut Mariam Darus, yang termasuk dalam perjanjian tidak Bernama (*onbenoemd overeenkomst*) salah satunya yaitu perjanjian Kerjasama, di dalam praktiknya, perjanjian ini lahir adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian.

Menurut Bambang Daru Nugroho, perjanjian Kerjasama adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang bertujuan untuk melakukan pekerjaan dengan tujuan mencapai tujuan yang telah di sepakati Bersama.⁹ Dapat dirumuskan Kembali bahwa perjanjian Kerjasama adalah persetujuan atau kesepakatan para pihak untuk

⁷Salim. H.S, Op. Cit, hal 4

⁸Pasal 1319 KUH Perdata.

⁹Bambang Daru Nugroho, *Hukum Perdata* Indonesia, Refika Aditama, Bandung, 2017, hal. 115

mengadakan prestasi, dan menimbulkan adanya suatu hubungan *kontraktual* (hak kewajiban) para pihak untuk mencapai tujuan Bersama.

2. Syarat-Syarat Kontrak Kerjasama

Syarat sahnya kontrak diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, Adapun syaratnya sebagai berikut :¹⁰

1) Kesepakatan mereka yang mengikat diri

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang di setujui antara pihak-pihak. Unsur-unsur kesepakatan sebagai berikut:¹¹

- a. *Offere* (penawaran) adalah pernyataan pihak yang menawarkan
- b. *Acceptasi* (penerimaan) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran

Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUHPerdara, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kehilafan yang selanjutnya disebut disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan), dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat yaitu, penyalagunaan keadaan /*undue influence* (tidak terdapat dalam KUHPerdara).

¹⁰ Gamal Komandoko, Handri Rahardjo, *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*, Jakarta: Buku Seru, 2013, hal. 9-10.

¹¹ Ibid,hal 10

2) Kecakapan mereka yang membuat kontrak

Perkataan orang (person) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus di dukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum yaitu ;¹²

- a. Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda)
- b. Sehat akal pikirannya (tidak berada di bawah pengampunan)
- c. Tidak dilarang undang-undang

3) Suatu hal tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal yang tertentu yaitu, terkait dengan objek perjanjian (pasal 1332 samapai dengan pasal 1334 KUHPerdara). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- a. Objek yang aka ada (kecuali warisan), asalkan dapat di tentukan jenis dan dapat di hitung
- b. Objek yang dapat di perdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat digunakan berbagai cara seperti ; menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nialai suatu jasa, harus di tentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

¹² Ibid, hal 12

4) Suatu sebab yang halal.¹³

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian (pasal 1337 KUHPerdara). Hal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Syarat 1 dan 2 disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek pembuat kontrak, syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif, karena menyangkut kontrak. Akibat hukum tidak dipenuhinya syarat subyektif kontrak dapat dapat di batalkan atau tidak terserah pihak yang berkepentingan, sedangkan jika tidak di penuhi syarat obyektif maka kontrak itu batal demi hukum, artinya kontrak itu sejak semula dianggap tidak pernah ada.

Syarat sah yang khusus, terdiri dari ;¹⁴

- a. Syarat validitas, yaitu merupakan syarat berlakunya suatu perjanjian
- b. Syarat waktu, yaitu merupakan syarat yang membatasi berlakunya kontrak tersebut. Hal ini berkaitan dengan sifat proyek yang mempunyai batasan waktu dalam pengerjaan nya
- c. Syarat kelengkapan yaitu, merupakan syarat yang harus di lengkapi oleh satu atau kedua belah pihak sebagai persyaratan berlakunya perikatan bersyarat tersebut, yang antara lain meliputi kelengkapan desain, kelengkapan gambar dan kelengkapan jaminan.

¹³ Kitab undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320

¹⁴ Ronal Saija, Roger F.X, 2016, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Yogyakarta: Deepublish, hal. 120

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Kontrak Kerjasama

Menurut KUHPerdara perjanjian merupakan salah satu sumber yang melahirkan perikatan yang diatur dalam buku III KUHPerdara, kecuali itu sumber perikata yang lain adalah undang- undang, yurisprudensi, hukum tertulis dan tidak tertulis serta ilmu pengetahuan. Menurut pasal 1233 KUHPerdara bahwa tiap tiap perikatan dilahirkan dari perjanjian dan undang-undang. Subekti mengatakan: “perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak lainnya berwekwajiban untuk memenuhi tuntutan itu.”

Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi baik karena perjanjian atau karena hukum. Dinamakan sebagai perikatan, karena hubungan hukum itu mengikat, yaitu kewajiban-kewajiban yang timbul dari adanya perikatan dapat dipaksakan secara hukum. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum yaitu adanya hak dan kewajiban.

a. Hak dan Kewajiban Debitur¹⁵

Adapun hak debitur nya sebagai berikut:

1. Menerima sejumlah uang/dana yang diberikan oleh kreditur
2. Menerima pekerjaan yang diberikan oleh kreditur

Kewajibanya adalah sebagai berikut:

1. Menyerahkan atau melaksanakan prestasi kepada kreditur
2. Memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian

¹⁵ MariamDarusBadruzaman, *KompilasiHukumPerikatan*, PTCitraAditya Bakti, Bandung, 2001, hal 43.

3. Membayar hutang kepada kreditur
 4. Membiarkan harta kekayaannya diambil oleh pihak kreditur sebanyak hutang debitur
 5. Mengerjakan pekerjaan yang diberikan kreditur sesuai waktu yang ditentukan
- b. Hak dan kewajiban kreditur

Adapun hak dan kreditur sebagai berikut:

1. Menagih prestasi tersebut dari debitur
2. Menyita harta kekayaan debitur oleh kreditur sesuai hutang debitur

Kewajiban kreditur yaitu:

1. Memberikan sejumlah dana kepada debitur
2. Memberikan pekerjaan kepada debitur sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat

4. Asas-Asas kontrak kerjasama

Didalam hukum perjanjian dikenal 5 asas penting yaitu¹⁶:

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk:¹⁷

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaannya dan persyaratannya.

¹⁶ Laila, 2012, *asas-asas perjanjian* hal 20

¹⁷ Ibid

4. Menentukan bentuk perjanjian, apakah berbentuk tulisan atau lisan

Setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum

b. Asas konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Dalam pasal tersebut salah satu syarat sahnya perjanjian antara kedua belah pihak. Perjanjian sudah lahir sejak tercapainya kata sepakat. Perjanjian telah mengikat Ketika kata sepakat dinyatakan atau diucapkan, sehingga tidak perlu lagi formalitas tertentu.

c. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Menurut pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara “semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan perjanjian, bahkan hakim dapat meminta pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum, sehingga secara pasti memiliki perlindungan hukum.

d. Asas itikad baik (*good faith*)

Asas ini tercantu dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dalam asas ini para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan

kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Dengan itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka dan saling percaya.

e. Asas kepribadian (*personaltyti*)

Asas kepribadian berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal dan tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatan nya. Seseorang hanya dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.¹⁸

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam Bahasa Belanda yaitu “*wanprestatie*” terhadap pihak pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.¹⁹ Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak di pergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu: “ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.

Di dalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak jarang pula debitur (nasabah) lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak

¹⁸ Kitab undang-undang hukum perdata

¹⁹ M.E Algra, *kamus istilah Hukum*, bima cipta, semarang, 1987, hal, 64

melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi. Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (liability), artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaan sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur. Menurut ketentuan pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPdata, semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur, jaminan semacam ini disebut jaminan umum.²⁰

Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.²¹ Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi dalam setiap perikatan, sedangkan yang dimaksud dengan perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.²²

Abdulkadir Muhammad mengemukakan sedikit banyaknya tentang sifat-sifat. Prestasi adalah suatu esensi daripada perikatan. Apabila esensi itu tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur maka perikatan itu berakhir, untuk itu perlu diketahui sifat-sifat prestasi yaitu;²³

- a. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan

²⁰ Abdulkadir Muhammad, Op. cit, hal 17.

²¹ R. Subekti, *hukum perjanjian*, cet. ke II, (Jakarta: penerbit pangsana, 1970), hal 50

²² Wirjono Prodjodikoro, *asas-asas hukum perjanjian*, (Bandung: sumur), 1987, hal 17

²³ Ibid, hal 55

- b. Harus mungkin
- c. Harus diperbolehkan
- d. Harus ada manfaatnya bagi kita
- e. Bisa terdiri dari satu perbuatan atau serententan perbuatan.

Jika salah satu atau semua sifat ini tidak dipenuhi pada prestasi, maka perikatan *out* dapat menjadi tidak berarti, perikatan itu dapat menjadi batal atau dapat di batalkan.²⁴

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa;

- a. Tidak melakukan apa yang di sanggupi akan di lakukan nya
- b. Melakukan apa yang di janjikan, tetapi tidak sebagaimana yang di janjikan
- c. Melakukan apa yang di janjikan, tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh di lakukannya.²⁵

Dalam suatu perjanjian untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan adalah; “apabila seseorang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perikatan”.²⁶ Terhadap pihak yang melakukan wanprestasi pada umumnya diberikan peringatan (*sommatie*) oleh seorang juru sita di pengadilan, yang memuat proses verbal tentang pekerjaan itu. Dalam hal peringatan tersebut cukup dengan surat tercatat atau surat kawat, asal saja jangan di pungkiri oleh si berutang

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *hukum perikatan* , cet. II PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1990, hal 34

²⁵ Djanus Djamin & Syamsul Arifin, *bahan dasar hukum perdata, Akademi keuangan dan perbankan*, medan 1991, hal 189

²⁶ Subekti, *hukum perjanjian*, cet IX, PT. Intermasa, Jakarta, 1984, hal, 20

Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan; “Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akte sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ia menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap dengan lewatnya waktu yang telah di tentukan”. Suatu perikatan tidak perlu dilakukan jika dengan sendirinya si berhutang pada suatu ketika sudah dianggap lalai. Misalnya dalam hal suatu perjanjian untuk membuat pakaian mempelai, tetapi pada hari perkawinan, pakaian itu ternyata belum selesai. Prestasi tersebut berupa tidak melakukan suatu perbuatan, maka dengan melakukan perbuatan ini si berhutang juga dengan sendirinya sudah lalai. Adakalanya juga bahwa dalam kontraknya sendiri sudah di tetapkan, kapan atau dalam hal-hal yang bagaimana si debitur dapat dianggap lalai, juga disini tidak diperlukan suatu peringatan (*sommatie*). Wanprestasi dalam suatu perjanjian akan hapus apabila telah dipenuhinya prestasi yang dikehendaki oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Artinya pemenuhan perjanjian akan menghapus wanprestasi.

2. Sebab-Sebab terjadinya Wanprestasi

Dalam uraian diatas dikatakan bahwa tidak dipenuhinya kewajiban yang merupakan wanprestasi itu,ada 2 kemungkinan yang menjadi alasan, yaitu;

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan, maupun karena kelalaian
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur tidak bersalah.²⁷

Sejak kapan seorang debitur ini katakan dalam keadaan sengaja atau lalai tidak memenuhi Prestasi, sangat penting di persoalkan, karena wanprestasi mempunyai

²⁷ Abdulkadir Muhammad.op ,cit,hal ,27

akibat hukum-hukum tertentu bagi debitur yang bersangkutan. Dalam praktek hukum dimasyarakat, untuk memenuhi sejak kapan debitur wanprestasi kadang-kadang tidak selalu mudah, oleh karena kapan debitur harus memenuhi prestasi tidak selalu di tentukan dalam perjanjian. Dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu atau untuk berbuat atau melakukan sesuatu, kadang-kadang pihak-pihak tidak menentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan.

Dipandang perlu untuk memperingatkan atau memberikan tegoran (*sommaite*) kepada debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi ditentukan, maka menurut ketentuan pasal 1238 KUHPerdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang di tentukan. Lain halnya dengan menetapkan kapan debitur wanprestasi pada perjanjian yang prestasinya bertujuan untuk tidak berbuat atau melakukan sesuatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian dan sejak itu ia dalam keadaan melanggar wanprestasi. Tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi tegoran itu dapat dikatakan lalai, diberi petunjuk oleh pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akte sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang di tentukan”.

Subekti mengemukakan yang di maksud dengan surat perintah dalam 1238 KUHPerdata tersebut adalah “peringatan resmi oleh seorang juru sita pengadilan, sedangkan yang dimaksud dengan akta sejenis adalah suatu tulisan biasa yang

tujuannya sama, yakni untuk memberi peringatan kepada debitur agar memenuhi prestasi dalam seketika..²⁸

Wanprestasi dalam keadaan memaksa bila terjadi karena benda yang menjadi objek perikatan itu binasa itu atau lenyap, dapat juga terjadi karena perbuatan debitur untuk berprestasi itu terlarang. Pengaturan *overmacht* secara umum termuat dalam Bagian Umum III KUHPerdara yang dituangkan dalam pasal 1244 dan pasal 1245 yang selengkapnya yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1244 yang berbunyi “Jika ada untuk itu, si berutang harus di hukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya di perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga pun tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Pasal 1245 yang berbunyi “Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak sengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan terlarang.”

Dari kedua pasal diatas, ternyata penanaman atau penyebutan keadaan memaksa berbeda-beda, meskipun menurut pasal 1244 dan pasal 1245 KUHPerdara tersebut mempergunakan istilah yang berbeda-beda, dalam menyebutkan keadaan memaksa, namun tidaklah berbeda maksudnya. Tentang apa yang di maksud dengan memaksa, undang-undang tidak merumuskannya. Pasal-pasal yang telah dikutip diatas hanyalah menerangkan, bahwa apabila seseorang tidak memenuhi suatu

²⁸ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hal. 44

perikatan atau melakukan pelanggaran hukum oleh keadaan memaksa (*overmacht*), maka ia tidak dapat di mintakkan pertanggungjawabannya.

Walaupun pengertian *overmacht* tidak dirumuskan dalam pasal undang-undang, tetapi dengan memahami makna yang terkandung dalam pasal-pasal KUHPerdara yang mengatur *overmacht* tersebut, maka dapatlah di simpulkan bahwa *overmacht* adalah suatu keadaan sedemikian rupa, karena keadaan mana suatu perikatan terpaksa tidak dapat di penuhi sebagai mana mestinya dan peraturan hukum terpaksa tidak di indahkan sebagaimana mestinya.

Abdulkadir Muhammad, dalam bukunya merumuskan tentang pengertian *overmacht* sebagai suatu keadaan tidak dapat dipenuhi prestasinya oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadinya pada waktu membuat perikatan²⁹. Para sarjana biasanya membedakan keadaan memaksa atas dua macam yaitu:

1. *Overmacht* yang bersifat mutlak (*absolut*)

Overmacht yang bersifat mutlak (*absolut*) adalah keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikatan hanya dapat dilaksanakan oleh debitur dengan pengorbanan-pengorbanan yang begitu besar, sehingga tidak lagi sepantasnya pihak kreditur menuntut pelaksanaan perikatan tersebut³⁰

2. *Overmacht* yang bersifat nisbi (*relative*)

²⁹ Abdulkadir Muhammad, Loc, ,Cit, hal, 27.

³⁰ Subekti, Op, Cit, hal, 56.

Overmacht yang bersifat mutlak (*absolud*) adalah keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikatan hanya dapat dilaksanakan oleh debitur dengan pengorbanan-pengorbanan yang begitu besar, sehingga tidak lagi sepatasnya pihak kreditur menuntut pelaksanaan perikatan tersebut³¹. *Overmacht* dalam hubungannya dengan pelaksanaan perjanjian antara *overmacht* yang lengkap dan *overmacht* Sebahagian, *overmacht* yang tetap dan *overmacht* sementara. *Overmacht* yang lengkap adalah *overmacht* yang menyebabkan suatu perjanjian seluruhnya tidak dapat dilaksanakan sama sekali, sedangkan *overmacht* yang sebahagian adalah *overmacht* yang mengakibatkan dari perjanjian tidak dapat dilaksanakan.

Selanjutnya yang disebut *overmacht* yang tetap adalah *overmacht* yang mengakibatkan suatu perjanjian terus-menerus atau selamanya tidak mungkin dilaksanakan, sedangkan yang disebut *overmacht* sementara adalah *overmacht* yang mengakibatkan pelaksanaan suatu perjanjian ditunda dari pada waktu yang telah di tentukan semula dalam perjanjian.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Menurut Abdul Kadir Muhammad, bahwa akibat bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah berupa hukuman atau sanksi sebagai berikut :

1. Debitur harus membayar ganti kerugian yang telah di derita kreditur (pasal 1234 KUHPerdara)
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari suatu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 KUHPerdara).
3. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 KUHPerdara)

³¹ Subekti, Op, Cit, hal, 56.

4. Membayar biaya perkara apabila diperkirakan dimuka hakim (pasal 181 ayat (1)HIR/192 ayat (1) RBG)
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi (pasal 1267 KUHPerdara).³²

Dari akibat-akibat hukum diatas, maka kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur, yaitu :

- a. Pemenuhan perikatan
- b. Pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian
- c. Ganti kerugian
- d. Pembatalan perjanjian oleh hakim
- e. Pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian

Yang dimaksud dengan ganti kerugian ini adalah ganti kerugian yang timbul karena adanya para pihak yang melakukan wanprestasi karena lalai. Pada perjanjian komisi kedua belah pihak mempunyai kewajiban memenuhi prestasi. Jika pihak komisioner melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan pekerjaan yang disuruh oleh komitenya maka segala kerugian akibatnya akan di bebankan kepada komisioner dan komite dapat memintakkan pemenuhan perikatan. Pemenuhan perikatan di sertai dengan ganti kerugian .

Ganti kerugian, pembatalan perjanjian oleh hakim, pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian. Sedangkan jika pihak komitmen yang wanprestasi dengan tidak membayar uang komisi dari hasil kerjanya sesuai dengan isi perjanjian komisioner dapat memintakka :

- a. Membayar uang komisi secara sekaligus/tunai (pemenuhan prestasi)

³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- b. Membayar ganti rugi atas keterlambatan menyerahkan/membayar hak/bagian komisi membayar lunas seluruhnya ditambah ganti kerugian.
- c. Membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila komitmen melaksanakan putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.³³

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur salah padanya, maka ada akibat hukum atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa dirinya. Pertama-tama sebagai yang disebutkan dalam pasal 1236 dan 1243 dalam hal debitur lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Akibat hukum seperti ini menimpa debitur baik dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu.

Pasal 1237 mengatakan, bahwa sejak debitur lalai, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur. Yang ketiga adalah, bahwa kalau perjanjian itu berupa perjanjian timbal bali, maka berdasarkan pasal 1266 sekarang kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi. Tetapi kesemuanya itu tidak mengurangi hak dari kreditur untuk tetap menuntut pemenuhan³⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Bangunan

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1237

³⁴ J. Satrio, 1999, Hukum Perikatan, Bandung, Alumni, Hal 144.

1. Pengertian Bangunan

Bangunan merupakan suatu struktur yang di buat oleh manusia yang terdiri dari dinding dan atap yang berdiri secara permanen pada suatu tempat.³⁵ Bangunan juga di kenal sebagai bangunan rumah maupun bangunan Gudang atau segala sarana dan prasarana infarakstuktur dalam kehidupan berbudaya manusia untuk membangun peradabannya. Sepanjang perkembangannya bangunan mempunyai beragam bentuk, ukuran, fungsi dan penyesuaian lain, serta beberapa factor yang turut mempengaruhi seperti bahan bangunan dan kualitasnya, kondisi cuaca, kondisi tanah serta alas an estetika lainnya yang kian waktu mengalami perubahan.

Proses modernisasi serta seni arsitek yang telah berkembang membuat banyak perubahan bentuk, seni serta desain arsitek pada bangunan saat ini. Bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia yang dibuat untuk menunjang kebutuhan hidup manusia sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Maka dari itu, penyelenggaraan tentang bangunan perlu diatur, dibina dan diawasi oleh pihak yang terlibat yaitu pihak pemberi tugas, pihak pemborong, arsitek, agrarian dan pemerintah daerah. Untuk itu, diperlukan suatu aturan hukum yang dapat mengatur agar bangunan gedung dapat dibangun secara benar³⁶

Pada saat ini peraturan hukum tentang bangunan gedung sudah diatur di Indonesia dalam wujud Peraturan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, yang mengatur fungsi bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan

³⁵ Marihot Pahala Siahaan; 2008; *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*; Rajawali Pers; Jakarta; hal 132

³⁶ Marihot pahala, Op Cit, hal 150

pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah dan sanksinya. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan keseseraian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berprinsip kemanusiaan dan berkeadilan.

Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggara bangunan gedung pada umumnya³⁷. Dalam pasal 1 ayat 1 yang dimaksud dengan bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, Sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan di air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, maupun kegiatan khusus.

Semua bangunan gedung harus memenuhi syarat administratif dan syarat teknis untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum. Persyaratan administratif yang dimaksud sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan terkait yaitu: ³⁸

1. Status Hak atas Tanah dan atau Izin Pemanfaatan dari Pemegang Hak atas Tanah

³⁷ Adrian sutedi,;2010; *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik* ;sinar grafika ;Jakarta; hal 223

³⁸ Ibid,hal 120

Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah seperti Hak milik, Hak guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak pengelolaan dan Hak pakai. Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung³⁹

2. Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian dari bangunan gedung. Maksud “orang atau badan hukum” dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan gedung adalah orang-perorangan atau badan hukum (privat perseroan terbatas, yayasan, badan usaha lain seperti CV, firma. Publik instansi/lembaga pemerintahan, perusahaan milik negara, perusahaan milik daerah, perum, perjan, dan persero)⁴⁰.

3. Ijin mendirikan Bangunan

Gedung Perizinan merupakan instrumen kebijakan lingkungan yang paling penting. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung Pasal 1 angka 6 menyatakan bahwa “Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/ atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku”. Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai surat bukti dari pemerintahan daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan, berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang

³⁹ *ibid*, hal. 59

⁴⁰ *ibid*, hal. 59

telah disetujui oleh pemerintah daerah agar bangunan yang didirikan oleh masyarakat dapat tertata dengan baik dan memenuhi persyaratan, layak digunakan, dan tidak merusak lingkungan.

2 . Unsur-Unsur Bangunan

Unsur-unsur bangunan sebagai berikut⁴¹

1. Pemilik proyek

Pemilik proyek adalah penyandang dana sebagai pemilik yang memberikan kepercayaan kepada kontraktor untuk melaksanakan kegiatan suatu proyek konstruksi.

2. Kontraktor

Kontraktor adalah perusahaan jasa konstruksi yang diberi kepercayaan oleh pemilik proyek untuk mengerjakan suatu kegiatan proyek konstruksi

3. Sub-kontraktor

Sub-kontraktor adalah perusahaan jasa yang membantu berbagai macam tugas kontraktor dalam kegiatan proyek konstruksi bangunan

4. Pekerja proyek

Pekerjaan proyek adalah para pekerja yang bekerja pada kegiatan proyek konstruksi

5. Pekerja subkon

Para pekerja dari penambahan subkon tertentu yang berada di proyek konstruksi

6. Pemasok

Perusahaan yang bekerja di bidang jasa yang mensuplai barang-barang/alat-alat kebutuhan proyek konstruksi bangunan

⁴¹ Ibid, hal 65

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang di dasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kegiatan ilmiah harus di lakukan dengan Analisa dan kontruksi yang baik dan yang benar yang akan dilakukan dengan metodologis, sistematis dan konsisten.

Ruang lingkup sering digunakan untuk membahas sesuatu, jadi dengan adanya ruang lingkup pembahasan akan lebih focus dan tidak akan melebar kemana mana. Adapun yang menjadi ruang lingkup penelitian ini adalah Analisa yuridis akibat wanprestasi kontrak Kerjasama konstruksi bangunan menurut hukum perdata.

B. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori, konsep, asas serta peraturan perundang undangan. Penelitian ini merupakan studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari buku, peraturan perundang undangan dan dokumen lainnya yang berkaitan dan dapat mendukung penelitian ini

C. Metode Pendekatan Masalah

Pada umumnya metode pendekatan masalah yang di gunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan perundang undangan (*statute approach*) pendekatan kasus (*case approach*) pendekatan korporatif (*conceptual approach*). Adapun metode pendekatan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Metode pendekatan perundang-undangan di lakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang di tangani. Adapun metode pendekatan perundang-undangan yang berkaitan dengan terhadap kontrak Kerjasama kontstruksi bangunan yang sebagaimana diatur dalam undang-undang UU No 02 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi.

2. Metode Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Metode pendekatan kasus ini di lakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus kasus yang berkaitan dengan isu yang di hadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Adapun kasus yang dianalisi oleh peneliti adalah putusan No 37/Pdt.G/2022/PN.Trt

3. Metode peendekatan konseptual (*Conceptual Approach*)

Metode pendekatan ini berasal dari pandangan dan doktrin doktrin yang berkembang di ilmu hukum.

D.Sumber Bahan Hukum

Dalam penulisan ini,penulis menggunakan metode penelitian hukum normative yang terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang undangan dan putusan hakim.adapun yang termasuk sumber bahan hukum primer yang di gunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulis ini yaitu:

- a) Kitab undang undang hukum perdata
- b) UU No 18 Tahun 1999 tentang jasa kontruksi

c) Putusan Pengadilan No37/Pdt.G/2022/PN.Trt

2. Bahan Hukum skunder

Bahan hukum skunder yaitu bahan hukum yang berikan penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer, seperti buku, jurnal hukum, dan pendapat para ahli ataupun pakar hukum.

E. Metode Penelitian

Adapun jenis metode yang digunakan dalam penulis skripsi ini adalah metode penelitian hukum kepustakaan yaitu metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka yang ada. Penelitian ini dilakukan dengan cara menelusuri atau menelaah dan menganalisis bahan Pustaka dan juga pendekatan terhadap perundang undangan yang berlaku dalam kasus tersebut untuk menjawab permasalahan pada studi putusan No 37/Pdt.G/2022/PN.Trt.

F. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang di peroleh dalam menulis skripsi ini adalah pendekatan secara kualitatif yaitu analisis data mengungkapkan dalam mengambil kebenaran yang di peroleh dari keputusan yaitu dengan menggabungkan antara peraturan peraturan, buku buku ilmiah yang ada hubungannya dengan kemudian analisis secara kualitatif sehingga mendapatkan suatu pemecahannya sehingga dapat di Tarik kesimpulan.