


WANPRESTASI PERJANJIAN KERJA SAMA PEMBANGUNAN RUKO DITINJAU DARI TEORI PERJANJIAN (Studi Kasus Putusan Nomor 6.Pdt.G/2019/PN.DPK)

Hendra¹, RR. Lyia Aina Prihardiati²

^{1,2}Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM

Article Info Article history: Received : 23 April 2022 Publish : 03 Juli 2022	Abstract <i>Default agreement we often find in everyday life. One of the interesting agreements to examine is that the shophouse construction agreement has been sued in court and received a court decision number 6/Pdt.G/2019/PN.DPK. The formulation of the problem in this research is How do the judges consider the decision number 6/Pdt.G/2019/PN.DPK in terms of agreement theory? and Is the decision 6/Pdt.G/2019/PN.DPK in accordance with the theory and concept of default? The research method used is normative juridical with primary, secondary and tertiary legal materials. The conclusion obtained is that the considerations in decision number 6/Pdt.G/2019/PN.DPK in terms of agreement theory are correct, because the judge acknowledged and declared the agreement valid. Then Decision 6/Pdt.G/2019/PN.DPK was not appropriate with the theory and concept of default. because he promised to be ratified by a judge who deserved to complete his achievements was the plaintiff, not the defendant.</i>
Keywords: Default Agreement, Agreements, Law Case	
Info Artikel Article history: Diterima : 23 April 2022 Publis : 03 Juli 2022	ABSTRAK Wanprestasi perjanjian sering kita temukan dalam kehidupan sehari-hari. Salah satu perjanjian yang menarik untuk diteliti adalah perjanjian pembangunan ruko telah diperkarakan dipengadilan dan mendapatkan putusan pengadilan nomor 6/Pdt.G/2019/PN.DPK. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam putusan nomor 6/Pdt.G/2019/PN.DPK ditinjau dari teori perjanjian? dan Apakah putusan 6/Pdt.G/2019/PN.DPK telah sesuai dengan teori dan konsep wanprestasi? Metode penelitian yang digunakan yuridis normative dengan bahan hukum primer sekunder dan tersier. Kesimpulan yang diperoleh adalah Pertimbangan hakim dalam putusan nomor 6/Pdt.G/2019/PN.DPK ditinjau dari teori perjanjian sudah tepat, Karena hakim mengakui dan menyatakan sah perjanjian tersebut. Kemudian Putusan 6/Pdt.G/2019/PN.DPK tidak sesuai dengan teori dan konsep wanprestasi. Karena jika perjanjian disahkan oleh hakim seharusnya yang dihukum menyelesaikan prestasinya adalah penggugat bukan tergugat.
	<p><i>This is an open access article under the Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional</i></p> 
Corresponding Author: Hendra Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM Email: hendrajaya162@gmail.com	

1. PENDAHULUAN

Salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu kebutuhan akan papan atau rumah yang membutuhkan tanah, karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai sosial asset dan sebagai capital asset. Sebagai *sosial asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi (Widjaya, I.G. Rai, 2003). Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan disisi lain harus dijaga kelestariannya (Achmad Rubaie, 2007).

Untuk memiliki sebidang tanah atau bangunan diperlukan perikatan/jual beli. Berkaitan dengan perikatan di mana inti pokok suatu perikatan adalah pada diri debitur ada kewajiban perikatan, ada kewajiban untuk memenuhi isi perikatan, dan di lain pihak ada kreditur, pihak yang berhak atas perikatan itu. Karena “perikatan” mendapat pengaturannya dalam undang-undang terutama dalam Buku III BW, maka pelanggarannya mendapatkan sanksi hukum atau dengan perkataan lain, hak kreditur terhadap debitur mendapat perlindungan di dalam hukum (J. Satrio,2014).

Salah satu permasalahan yang terjadi yang melibatkan diri penulis sendiri tertuang dalam sebuah putusan pengadilan. Adapun kronologis kejadiannya adalah dimulai ketika pada tanggal 24 Februari 2018, penggugat dan tergugat telah menandatangani perjanjian kerja sama pembangunan 6 (enam) unit ruko diatas tanah milik penggugat yang terletak di jalan raya kalimulya, Kampung kebon duren, Cibinong, Depok.

Tentunya dari adanya sebuah perjanjian akan melahirkan sebuah hak dan tanggungjawab yang harus dipenuhi kedua belah pihak. Dalam hal ini tergugat melakukan wanprestasi yang terhadap isinya akan penulis terangkan dalam bagian pembahasan (Agus Yudha Hernoko,2002). Sedangkan batas waktu pengerjaan adalah sekiranya 12 bulan.

Atas tidak terpenuhinya prestasi dari tergugat, Maka penggugat melakukan gugatan wanprestasi ke pengadilan Negeri Depok. Namun sangat disayangkan bahwa putusan yang dikeluarkan majelis hakim terhadap gugatan rekonsvansi dari tergugat justru dikabulkan oleh majelis hakim. Untuk itu penulis tertarik untuk menuangkannya dalam karya ilmiah berupa jurnal dengan judul Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Pembangunan Ruko Ditinjau Dari Teori Perjanjian (Studi Kasus Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/Pn.Dpk). Adapun rumusan masalah yang akan penulis uraikan adalah sebagai berikut : Pertama, Bagaimanakan pertimbangan hakim dalam putusan nomor 6/Pdt.G/2019/PN.DPK ditinjau dari teori perjanjian?. Kedua, Apakah putusan 6/Pdt.G/2019/PN.DPK telah sesuai dengan teori dan konsep wanprestasi?.

Adapun teori-teori yang digunakan penulis untuk menjawab segala permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Teori Perjanjian

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih.” Menurut (Subekti. 2005), menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan hukum.

(Letezia Tobing,2022) berpendapat Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang meliputi:

a. Kesepakatan

Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan keinginan antara satu orang atau lebih dengan pihak yang lain. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang meliputi unsur-unsur dalam perjanjian, syarat-syarat tertentu, dan yang terakhir bentuk tertentu.

b. Kecakapan

Kecakapan para pihak atau cakap menurut hukum yang dalam pengertiannya bawasanya pihak-pihak yang melakukan perikatan adalah orang yang telah dewasa (telah mencapai usia 21 tahun atau sudah kawin) dan memiliki akal yang sehat Galuh (Puspaningrum. 2015).

c. Suatu Hal Tertentu

Syarat ketiga dari sebuah perikatan yaitu terdapat sebuah objek tertentu, sebagai pokok perjanjian dan juga sebagai objek perjanjian, baik berupa benda maupun suatu prestasi tertentu. Objek itu juga dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud (Sigar Aji Poerana,2022).

d. Kausa yang Halal

Kausa yang halal menggambarkan terkait tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang tidak bertentangan dengan undang-undang. Dari pengertian Pasal 1313 KUHPerdata serta atas dasar pandangan-pandangan yang disebutkan itu, maka bisa diambil kesimpulan bawasanya perjanjian merupakan sebuah perbuatan hukum mengenai adanya kesepakatan maupun persetujuan diantara orang perorangan atau lebih tentang terdapat hak-hak serta kewajiban guna menjalankan sebuah hal tertentu yang akan menyebabkan akibat hukum. Para pihak yakni untuk subjek pada perikatan.

Subjek perikatan tersebut bisa berbrntuk manusia serta badan hukum.. Beberapa asas perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata adalah (H.S. Salim. 2006):

a) Asas Konsensualisme

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Dengan adanya kesepakatan oleh para pihak jelas melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut telah melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut (Shanti Rachmadasyah,2022).

b) Asas Pacta Sunt Servanda

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib menaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana menaati undang-undang.”

c) Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Salim HS menyatakan, bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan (Shanti Rachmadasyah,2022)

2. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematis, dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya. Selain itu, diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut. Untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dengan gejala yang bersangkutan (Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim,2016).

Dalam penelitian hukum normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku-buku harian, peraturan perundang-undangan keputusan- keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka (Soerjono Soekanto & Sri Mamudji,2003)

Penelitian hukum normative menggunakan bahan hukum. Soetanto Soepiadhy membagi bahan hukum dalam dua kelompok, yakni: a) bahan hukum primer, dan b) bahan hukum sekunder. Sudah dapat dipastikan, bahwa setiap penelitian, perlu menggunakan kamus, ensiklopedia (Soetanto Soepiadhy,2010).

Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan berupa peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, misalnya rancangan Undang-Undang, hasil penelitian, hasil karya dari pakar hukum, dan sebagainya. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa buku- buku dan karya ilmiah yang mengulas tentang masalah-masalah yang berkaitan dengan topik penelitian ini. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya: kamus, indeks, dan sebagainya.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN.DPK Ditinjau Dari Teori Perjanjian

Perkara Wanprestasi yang dimohonkan kepada pengadilan ini adalah terkait tentang perjanjian kerjasama yang melibatkan penggugat dan tergugat mengenai pembangunan ruko (3 lantai) sebanyak 6 (enam) unit yang menurut majelis hakim telah terpenuhinya seluruh syarat perjanjian. Padahal didalam perjanjian kewajiban membangun ruko adalah pada bulan juli 2018 yang seyogyanya dikerjakan selama 1 tahun oleh tergugat.

Majelis menjelaskan bahwa konsekuensi dalam sebuah perjanjian merujuk pada syarat sahnya perjanjian. Yaitu syarat subjektif dan objektif. Jika tidak terpenuhi syarat subjektif, maka perjanjian dapat dibatalkan. Namun jika yang tidak terpenuhi adalah syarat Objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Majelis kemudian menguraikan berdasarkan penelusuran dokumen dan keterangan para saksi, maka baik pihak penggugat maupun tergugat telah memenuhi syarat subjektif dalam melakukan perjanjian.

Lebih lanjut terkait syarat objektif terkait dua hal yaitu hal tertentu dan kausa yang halal, majelis juga memberikan pendapatnya. Bahwa dikarenakan perjanjian ini telah memuat tentang pembangunan ruko dan dilaksanakan dihadapan notaris, maka hal tertentu telah terpenuhi pula.

Sedangkan mengenai kausa yang halal adalah terkait apakah perjanjian ini tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan pasal 1335 kitab undang-undang hukum perdata dinyatakan suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Dalam persidangan terjadi perdebatan melalui ulasan saksi yang menyatakan bahwa soal tergugat yang wanprestasi karena tidak juga memulai pembangunan ruko pada bulan juni tahun 2018. Tergugat beralasan terlambat melakukan kegiatan pembangunan karena melakukan ibadah umroh dan pada saat pengecekan lokasi tanah terdapat informasi bahwa tanah tersebut dalam keadaan sedang ingin dijual oleh penggugat. Padahal hal tersebut terjadi lewat dari masa awal perjanjian pengerjaan rukonya.

Majelis berpendapat bahwa tergugat telah memiliki itikad baik atas alasan yang tergugat sampaikan dimuka pengadilan. Justru penggugatlah yang dianggap melakukan wanprestasi karena telah menjual tanah tersebut, Padahal pada saat diproses dimuka pengadilanpun tanah tersebut belum dijual kepada siapapun.

Dalam gugatan rekonvensi tergugat justru menuntut balik uang senilai Rp.1000.000.000,- (satu miliar) yang telah diberikan kepada penggugat, dan dalam hal ini majelis hakim mengabulkan didalam amar putusannya. Yang lebih lanjut akan dituangkan dalam pembahasan poin (b).

Seperti diruraikan pada bagian kerangka teori dimana menurut R. Subekti, menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan hukum¹⁴.

Dari sana penulis berpendapat alasan yang diberikan terlalu mengada-ada. Kedua belah pihak telah berjanji tentang pembangunan ruko, Namun tergugat tidak melakukan kegiatan pembangunan ruko pada tanggal yang ditentukan dan justru memberikan alasan bahwa penggugat ingin menjual tanahnya padahal itu tidak dapat dibuktikan. Bahkan pada saat sidang berlangsungpun. Jika ditinjau dari segi perjanjian, asas kebebasan kontrak, konsensualisme, segala hal tergugat telah melakukan pengingkaran janji dengan tidak melakukan sesuai perjanjian dengan penggugat.

3.2. Putusan 6/Pdt.G/2019/PN.DPK Dengan Teori Dan Konsep Wanprestasi

Sebelum menguraikan permasalahan dari sudut pandang wanprestasi, penulis sampaikan amar putusan terhadap gugatan Wanprestasi dari penggugat dan gugatan

rekonvensi dari tergugat sebagai berikut :

Dalam konvensi Majelis mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, kemudian menyatakan sah menurut hukum perjanjian kerjasama tanggal 24 februari 2018 , serta menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

Dalam Rekonvensi menolak gugatan penggugat rekonvensi/tergugat untuk sebagian, kemudian menyatakan tergugat rekonvensi/penggugat konvensi telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap penggugat rekonvensi/tergugat konvensi dalam hal pembatalan perjanjian kerjasama tertanggal 24 februari 2018, serta menghukum tergugat rekonvensi/penggugat konvensi dalam pembatalan perjanjian dengan kewajiban mengembalikan uang sebesar Rp.1000.000.000,- (satu miliar).

Selanjutnya penulis akan menguraikan analisis terkait wanprestasi yang dihubungkan dalam putusan yang telah dikeluarkan hakim pengadilan negeri depok. Pasal 1239 KUHPerdara mengatakan “tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.

Lebih lanjut pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan “ Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak depenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah lalai memenuhi perikatannya, tetap lalai, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggat waktu yang telah dilampaukannya”.

Jika kita melihat amar putusan dari majelism hakim terjadi sedikit kekeliruan dimana majelis menyatakan bahwa perjanjian yang dilakukan penggugat dan tergugat sah, Namun yang justru harus membayar kerugian adalah penggugat. Seharusnya jika perjanjian sah, Maka tergugat wajib dinyatakan wanprestasi dan harus menyelesaikan isi perjanjiannya sebagaimana tertuang. Dan mengganti segala kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian tidak mengerjakan prestasinya.

Terhadap putusan ini sebenarnya secara hukum terdapat mekanisme bagi penggugat untuk melakukan upaya hukum berupa pengajuan banding ke pengadilan tinggi jawa barat atas putusan keliru yang telah dikeluarkan majelis hakim pengadilan negeri depok.

Namun dalam keadaan yang sebenarnya, kasus ini telah selesai dikarenakan kasus ini merupakan pengalaman pribadi penulis. Alternatif penyelesaian yang dilakukan adalah penggugat mengalah dan menjual tanah yang disengketakan kemudian memberikan ganti kerugian kepada Pihak tergugat, sehingga upaya hukum banding tidak lagi dilakukan. Kasuspun dinyatakan selesai. Namun penggugat merasa tertarik untuk menulis kasus ini dalam tulisan ilmiah.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil serta pembahasan dapat disimpulkan :

- a) Pertimbangan hakim dalam putusan nomor 6/Pdt.G/2019/PN.DPK ditinjau dari teori perjanjian sudah tepat, Karena hakim mengakui dan menyatakan sah perjanjian tersebut.
- b) Putusan 6/Pdt.G/2019/PN.DPK tidak sesuai dengan teori dan konsep wanprestasi. Karena jika perjanjian disahkan oleh hakim seharusnya yang dihukum menyelesaikan prestasinya adalah penggugat bukan tergugat.

Adapun saran yang diberikan peneliti agar dalam melakukan suatu hubungan hukum, para individu harus tegas memuat sanksi apabila suatu perjanjian tidak ditepati oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Agar majelis hakim lebih teliti dalam merumuskan sebuah keputusan yang dapat merugikan pihak yang berperkara.

5. DAFTAR PUSTAKA

Achmad Rubaie, 2007. Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (Malang, Bayumedia.

- Agus Yudha Hernoko, (2002), hukum perjanjian Asasproporsionalitas Dalam perjanjian Komersial, Yogyakarta : LaksBang Mediatama.
- Galuh Puspaningrum. 2015. Hukum Perjanjian yang Dilarang dalam Persaingan Usaha. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- H.S. Salim. 2006. Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- J. Satrio, 2014. Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin dan Yurisprudensi, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, 2016. *Metode Penelitian hukum: normatif dan Empiris*, Depok: Prenadamedia Grup.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Bourgerlijke Wetbook*)
- Koentjaraningrat. 1990. Metode-Metode Penelitian Masyarakat. Jakarta: Gramedia.
- Letezia Tobing. Perbedaan Batasan Usia Cakap Hukum dalam Peraturan PerundangUndangan. Diunduh dari <https://www.hukumonline.com/klinik/perbedaan-batasan-usia-cakaphukum-dalam-peraturan-perundang-undangan/>. Diakses pada 17 Maret 2022.
- Shanti Rachmadasyah. Hukum Perjanjian. Diunduh dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian/>. Diakses p ada 17 Maret 2022
- Sigar Aji Poerana. Perlindungan Kepentingan Kreditur dalam Fidusia. Diunduh dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl2739/perlindungan-kepentingan-rediturdalam-fidusia/>. Diakses pada 17 maret 2022.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soetanto Soepiady, *Matakuliah Filsafat dan Teori Hukum*, tanggal 18 Desember 2010, pada perkuliahan Program Studi Doktor Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya.
- Subekti. 2005. Pokok-pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.
- Widjaya, I.G. Rai. 2003. Merancang Suatu Kontrak (contract drafting) Teori dan Praktik. Jakarta: Kesaint Blanc