

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan masyarakat Indonesia meningkat pesat untuk saat ini. Kebutuhan mengenai kebutuhan primer yang harus terpenuhi dan sebagian besar kebutuhan tersebut tidak dapat dilakukan ataupun didapat dengan sendirinya. Manusia harus bergantung kepada manusia lainnya untuk memenuhi kebutuhannya. Untuk mendapatkan hal tersebut manusia harus bekerja sama dengan manusia lainnya yang ahli dibidangnya. Terlebih lagi jika dilihat manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan manusia lainnya untuk memenuhi kepentingannya, hidup berkelompok, maupun hidup berdampingan.¹

Pembangunan merupakan kebutuhan untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan umat manusia. Gerak pembangunan diseluruh wilayah Indonesia harus dipenuhi.² Salah satunya adalah rumah yang merupakan hal primer dan harus dimiliki oleh setiap manusia. Lain halnya dengan rumah yang dibangun sendiri, apabila pembangunan rumah yang diborongkan pasti akan memerlukan bantuan

¹Lukman Yuwono, 2013, "Upaya Perusahaan Rental untuk Menyelesaikan Wanprestasi dan Overmacht yang Berupa Kerusakan Pada Perjanjian Sewa Menyewa Mobil, *Jurnal Universitas Brawijaya*, hlm. 03. Diakses pada 12 November 2018 pukul 12:02 WIB

²Nur Fauziah, 2014, "Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Bangun Rumah Toko Antara Pemilik Tanah dengan Pengelola di Kecamatan Jambi Timur Kota Jamb", *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari* Vol.14 No.2, hlm.01. diakses pada 12 November 2018 pukul 15:55 WIB

orang lain lebih tepatnya oleh penyedia jasa pemborong.³ Namun dalam hal tersebut akan tercapai jika adanya suatu ikatan antara keduanya yang saling menguntungkan, karena masing-masing dari mereka mempunyai beragam kebutuhan.

Dalam hal tersebut, akan timbul adanya suatu perikatan yang mengikat antara kedua belah pihak. Terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disingkat (KUH Perdata), Pasal 1233 KUH Perdata yang berbunyi: “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.

Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang asing atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perikatan tersebut menimbulkan perjanjian yang harus dipenuhi oleh para pihak. Perjanjian yang timbul dalam masyarakat untuk meningkatkan mutu bertransaksi secara lisan dan tertulis dalam terciptanya suatu perjanjian, dimana menganut asas kebebasan tidak terlepas dari sifat hukum yang bersifat bebas. Dalam setiap kegiatan usaha yang dilakukan, selalu ada suatu perjanjian atas prestasi yang akan dipenuhi oleh kedua belah pihak.⁴

³Qirotul Anis Ummami, Bambang Eko Turisno, Suradi, 2016, “Perubahan Keadaan Setelah dibuatnya Perjanjian Pemborongan Rumah Huni (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor. 21 PK/Pdt/2011”, *Diponegoro Law Journal* Vol.5, hlm.02. diakses pada 13 November 2018, pukul 15:02 WIB.

⁴Ines Age Santika, Rifqathin Ulya, Zhahrul Mar’atus Sholikah, 2015, “Penyelesaian Sengketa dan Akibat Hukum Wanprestasi pada Kasus Antara PT Metro Batavia dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia”, *Jurnal Privat Law* Edisi 07, hlm.58 diakses pada 12 November 2018, pukul 20:59 WIB

Antara satu pihak satu dengan pihak lainnya dalam pembuatan perikatan akan menimbulkan akibat hukum yang mengaturnya. Hak dan/atau kewajiban yang menimbulkan timbal balik antara kedua piak yang berkenaan dengan barang dan/atau jasa yang dibutuhkan oleh kedua belah pihak.

Semakin kompleksnya permasalahan yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia saat ini, maka persoalan yang terjadi baik itu sengketa maupun konflik yang berkaitan dengan hubungan hukum. Perikatan yang menimbulkan perjanjian antara para pihak juga dapat menimbulkan tidak terlaksananya beberapa poin dari keseluruhan perjanjian. Tidak terlaksanakannya hak dan/atau kewajiban masing-masing pihak serta ketidaktaatan dari undang-undang yang dibuatnya dari suatu perjanjian bisa disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji.⁵ Wanprestasi timbul akibat pihak satu ataupun kedua belah pihak tidak melaksanakan keseluruhan poin dari perjanjian. Hal tersebut mengakibatkan kerugian yang dirasakan oleh satu pihak ataupun kedua belah pihak. Para pihak dikatakan wanprestasi atau ingkar janji sebagaimana sesuai yang telah diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh

⁵Bernat Panjaitan, 2013, “Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank”, *Jurnal Ilmiah Advokasi* Vol.01 No.01 hlm.02 diakses pada 12 November 2018, pukul 21:01 WIB

undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik dapat diperlukan sebagai pedoman dalam terjadinya perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata diatas tersebut.

Sama halnya dengan perjanjian kerjasama mengenai Kontrak Renovasi Rumah antara Joko Supriyadi, S.Ag. dengan Danang Tritungka Aryanto dan PT. Bank Bukopin Tbk. yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn merupakan perkara gugatan wanprestasi diajukan oleh Joko Supriyadi, S.Ag (selanjutnya disebut sebagai Penggugat) kepada Danang Tritungka Aryanto (selanjutnya disebut sebagai Tergugat I) dan PT. Bank Bukopin Tbk (selanjutnya disebut sebagai Tergugat II).

Tergugat I membuat kontrak renovasi rumah kepada Penggugat. Menurut Penggugat bahwa biaya material senilai Rp 90.000.000 (Sembilan puluh juta rupiah) dan untuk pengongkosan terhadap pekerja senilai Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah). Upah terhadap pembangunan renovasi rumah sebesar Rp 20.000.000 sudah terbayarkan ketika pembangunan renovasi rumah selesai pada 11 November 2006. Namun biaya pembelian material rumah sebesar Rp 90.000.000 belum terbayarkan hingga adanya surat gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat I pada 21 Januari 2015.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penulis akan melakukan penelitian dan penyusunan skripsi yang berjudul: **“PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM KONTRAK RENOVASI RUMAH**

**(STUDI PUTUSAN: PUTUSAN NOMOR 13/PDT.G/2015.PN.SMN DI
PENGADILAN NEGERI SLEMAN)”.**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh Penggugat dalam hal terjadi wanprestasi dalam kontrak renovasi rumah di Sleman ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam hal mengabulkan petitum penggugat pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif

Tujuan dari penulisan ini dibuat untuk menjawab pertanyaan yang menjadi pokok permasalahan yaitu :

- a. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh penggugat dalam hal terjadi wanprestasi kontrak renovasi rumah.

b. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam mengabulkan petitum penggugat pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn.

2. Tujuan Subyektif

Tujuan dari penulisan ini dibuat guna memenuhi dan melengkapi tugas akhir sebagai salah satu syarat akademis untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum khususnya Hukum Perdata dalam bidang Hukum Perjanjian khususnya mengenai masalah “Wanprestasi”.

2. Secara Praktis

Memberikan sumbangan pengetahuan, sebagai bahan informasi kepada para pihak terkait dan masyarakat umum mengenai permasalahan “Wanprestasi” beserta penyelesaiannya. Serta acuan bagi orang lain untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai Hukum Perjanjian khususnya mengenai masalah “Wanprestasi” beserta penyelesaiannya.