

**HAK DAN KEWAJIBAN PEMBORONG DALAM PERJANJIAN  
PEMBANGUNAN RUMAH OLEH CV. GRAHA UTAMA BANDARA**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Persyaratan  
Untuk Menempuh Ujian  
Sarjana Hukum**

**Oleh :  
TRI PERMATA AGUNG  
50 2011 309**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM  
2015**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : HAK DAN KEWAJIBAN PEMBORONG DALAM  
PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH  
CV. GRAHA UTAMA BANDARA



Nama : Tri Permata Agung  
Nim : 50 2011 309  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pembimbing

Mulyadi Tanzili, SH., MH (

)

Palembang, April 2015

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI

Ketua : H. Nursimah, SE., Sh., MH

Anggota : 1. H. Samsulhadi, SH., MH

2. Helwan Kastr, SH., MH

DISAHKAN OLEH  
DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG



DR. HJ. SRI SUATMIATI, SH., M.HUM  
NBM/NIDN : 791348/0006046009

**MOTTO :**

*“Dan janganlah kamu berjalan di muka bumi dengan sombong karena sesungguhnya kamu sekali-kali tidak dapat menembus bumi dan sekali-kali tidak akan sampai setinggi gunung”*

*(Qs. Al-Isra;37)*

**Kupersembahkan untuk ;**

- **Kedua orangtuaku yang senantiasa mendo'akan dan mengharapkan keberhasilanku**
- **Saudara-saudaraku serta seluruh keluargaku**
- **Sahabat-sahabat terbaikku**
- **Alamamaterku.**

Judul Skripsi : HAK DAN KEWAJIBAN PEMBORONG DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH CV. GRAHA UTAMA BANDARA

Penulis,

Pembimbing,

Tri Permata Agung

Mulyadi Tanzili, SH., MH.

### ABSTRAK

Adapun permasalahan di dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah yang menjadi hak dan kewajiban Pemborong dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara ?
2. Apakah akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara ?

Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsip-prinsip hukum, terutama yang bersangkutan dengan yang menjadi hak dan kewajiban Pemborong terhadap pembeli dalam perjanjian pembangunan rumah, maka jenis penelitiannya adalah penelitian hukum sosiologis yang bersifat *deskriptif* menggambarkan dan tidak bermaksud untuk menguji hipotesis.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui :

1. Penelitian kepustakaan dalam rangka mendapatkan data sekunder dengan cara menyusun kerangka teoritis dan konseptual dengan cara menilah bahan-bahan hukum seperti :
  - a. bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang didapat dari peraturan perundang-undangan yang relevan
  - b. bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang didapat dari teori-teori, pendapat para ahli dan sebagainya yang ada relevansinya
2. Penelitian lapangan, dalam upaya mendapatkan data primer, dengan cara melakukan pengamatan dan mewawancarai pihak CV. Graha Utama Bandara.

Teknik pengolahan data dapat dilakukan dengan menerapkan metode analisis isi ( *content analysis* ) terhadap data tekstual untuk selanjutnya dikonstruksikan ke dalam suatu kesimpulan.

Berdasarkan penelusuran lebih jauh, terutama yang bersangkutan dengan permasalahan, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Hak dan kewajiban Pemborong dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara, yaitu berhak atas pembayaran harga rumah sesuai dengan type dan perjanjian dan sebaliknya CV. Graha Utama Bandara selaku pemborong berkewajiban menyelesaikan rumah yang telah disepakati dalam perjanjian untuk dibeli oleh pembeli.

2. Akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara, maka akan berlaku ketentuan bahwasanya pembeli dapat menuntut ganti rugi yang dapat diikuti dengan pembatalan perjanjian atas wanprestasinya pemborong dalam hal ini CV. Graha Utama Bandara.

## KATA PENGANTAR



**Assalamu'alaikum Wr.Wb.**

Segala puji dan syukur senantiasa dipanjatkan kehadirat Allah SWT, serta sholawat dan salam kepada nabi Muhammad Saw., karena atas rahmat dan nikmat Nya jualah skripsi dengan judul : HAK DAN KEWAJIBAN PEMBORONG DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH CV. GRAHA UTAMA BANDARA.

Dengan segala kerendahan hati diakui bahwa skripsi ini masih banyak mengandung kelemahan dan kekurangan. semua itu adalah disebabkan masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis, karenanya mohon dimaklumi.

Kesempatan yang baik ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan bantuan, khususnya terhadap:

1. Bapak Dr. H. M. Idris., SE., M.Si., Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya;
2. Ibu Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta stafnya;
3. Bapak/Ibu Wakil Dekan I, II, III dan IV, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, sekaligus

Pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah banyak meluangkan waktu kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya.

5. Bapak Chandra Prima Putra, Pimpinan CV. Graha Utama bandara yang telah memberikan data pendukung dalam skripsi ini;
6. Bapak Zulfikri Nawawi, SH., MH. Pembimbing Akademik Penulis;
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
8. Kedua orang tuaku tercinta dan saudara-saudaraku terkasih.

Semoga segala bantuan materil dan moril yang telah menjadikan skripsi ini dapat selesai dengan baik sebagai salah satu persyaratan untuk menempuh ujian skripsi, semoga kiranya Allah Swt., melimpahkan pahala dan rahmat kepada mereka.

**Wassalamu'alaikum wr.wb.**

Palembang, Maret 2015

Penulis,

Tri Permata Agung

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii

### BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	6
C. Ruang Lingkup dan Tujuan .....	6
D. Metode Penelitian.....	7
E. Sistematika Penulisan.....	8

### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian dan Syarat-syaratnya.....	9
2. Asas-Asas Perjanjian.....	18
3. Wanprestasi dan Akibat Hukum.....	19
B. Jual Beli	
1. Pengertian Jual Beli.....	24
2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	29
C. Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	31



**BAB III : PEMBAHASAN**

A. Hak dan kewajiban Pemborong dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara	35
B. Akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara	41

**BAB IV : PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	48
B. Saran-saran.....	48

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Fasilitas perumahan merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kesejahteraan fisik, psikologi, sosial, ekonomi penduduk di seluruh Negara, baik di perkotaan maupun di pedesaan. Perumahan merupakan indikator dari kemampuan suatu Negara dalam memenuhi salah satu kebutuhan pokok penduduknya. Kondisi fasilitas perumahan penduduk yang tidak memadai atau tidak dapat memenuhi kebutuhan pokok yang sangat diperlukan penduduk untuk menopang hidupnya, biasanya merupakan pertanda dari kekacauan ekonomi maupun politik yang tengah di hadapi masyarakat tersebut.

”Demikian pula perumahan yang tidak mencukupi dan tidak memberikan jaminan keamanan, akan mengarah pada ketidakstabilan ekonomi dan politik, yang akan menghambat pembangunan ekonomi”.<sup>1)</sup>

Di zaman modern sekarang ini banyak hal-hal yang tadinya sulit bahkan tidak bisa di lakukan, maka dengan alat sarana yang canggih bisa dicarikan jawabannya, yaitu dengan kredit yang disediakan oleh Bank. Namun banyak yang sebelumnya mudah dilakukan dengan harga yang murah, sekarang malah sebaliknya, diantaranya yaitu dalam perolehan pemilikan rumah. Hal tersebut dikarenakan makin sempitnya areal tanah buat pemukiman, sehingga

---

<sup>1)</sup> Bambang Panudju, 2002, *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Alumni Bandung, Bandung, hlm. 16

persaingan untuk memperoleh perumahan semakin ketat, yang mengakibatkan harga naik, sedangkan banyak masyarakat yang membutuhkan namun uangnya tidak mencukupi.

Setiap orang pasti mendambakan untuk memiliki sebuah rumah sebagai tempat bernaung seluruh keluarga. Rumah adalah tempat di mana anggota-anggota keluarga berkumpul dan saling berhubungan. Rumah tidak hanya tempat istirahat melainkan juga tempat untuk memperoleh kesenangan, kesetiaan ditumpahkan, menimbulkan kerinduan bila jauh dan mendatangkan kebahagiaan jika berada di dalamnya. Rumah juga merupakan suatu kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca dan makhluk lainnya, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jati diri.

Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungan permukimannya maka terlihat bahwa kualitas sumber daya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan permukiman di mana masyarakat tinggal menempatnya. Perumahan dan permukiman merupakan salah satu sektor yang strategis dalam upaya membangun manusia Indonesia yang seutuhnya. Selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan permukiman, “papan” juga berfungsi strategis di dalam mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi akan datang yang berjati diri Indonesia yang

masyarakat, terlebih di era otonomi daerah sekarang ini. Justru pembangunan ditujukan untuk kemaslahatan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Sudah saatnya masyarakat berperan dalam pembangunan, bukan berperan sebagai penonton, apalagi penghambat pembangunan.

Setiap kerjasama pastilah timbul hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. “Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain karena janji yang mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi”.<sup>3)</sup>

Kerjasama antara pemerintah dengan pihak kontraktor atau pemborong dalam pengadaan bangunan, diperlukan adanya perjanjian pemborongan dimana pihak pemerintah bertindak selaku pihak yang memborongkan, sedangkan pihak kontraktor atau pemborong sebagai pihak pelaksana pemborongan. Perjanjian pemborongan lazim dibuat dalam bentuk tertulis yang dituangkan dalam bentuk formulir-formulir tertentu khususnya untuk proyek pemerintah yang disebut dengan perjanjian standard yaitu pelaksanaan perjanjian yang mendasarkan pada berlakunya peraturan standard yang menyangkut segi yuridis dan segi teknisnya yang ditunjuk dalam rumusan kontrak. Jadi, pelaksanaan perjanjian pemborongan selain mengindahkan pada ketentuan-ketentuan dalam KUHPdata juga pada ketentuan-ketentuan dalam perjanjian standard (AV tahun 1941) yang menyangkut segi yuridis dan segi teknisnya yang ditunjuk dalam rumusan kontrak.

---

<sup>3)</sup> R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, hlm.3.

Perjanjian pemborongan yang dilakukan dengan pemerintah, pemerintah dapat mengadakan perjanjian yang mempunyai sifat yang diwarnai oleh hukum publik. Perjanjian berorientasi pada kepentingan umum yang bersifat memaksa.<sup>4)</sup>

Di dalam kontrak tersebut tidak ada kebebasan berkontrak dari masing-masing pihak. Karena syarat-syarat yang terdapat dalam perjanjian telah ditentukan oleh pemerintah berdasarkan syarat-syarat umum dari perjanjian pemborongan bangunan, karena hal tersebut menyangkut keuangan negara dalam jumlah besar dan untuk melindungi keselamatan umum.

Seperti telah dikatakan diatas bahwa dalam perjanjian pemborongan dalam tulisan ini salah satu pihak adalah pemerintah sebagai pihak yang memberikan pekerjaan atau pihak yang memborongkan sedangkan pihak lainnya adalah pemborong atau kontraktor dalam hal ini adalah pihak swasta. Pengertian perjanjian pemborongan pekerjaan terdapat dalam Pasal 1601b KUH Perdata yang berbunyi : “Perjanjian pemborongan kerja ialah suatu persetujuan bahwa pihak kesatu, yaitu pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak lain, yaitu pemberi tugas, dengan harga yang telah ditentukan”.

Untuk mengatasi masalah tersebut, pemerintah telah mengupayakan supaya dalam memperoleh perumahan dapat dilakukan secara cepat dengan

---

<sup>4)</sup> Abdulkadir Muhammad, 2001., *Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm. 69

harga yang terjangkau yaitu dengan cara mengikut sertakan pihak swasta yang menyediakan sarana dan prasarana perumahan.

Dengan adanya keikutsertaan pihak swasta tersebut, maka transaksi jual beli mudah dilakukan. Kemudian untuk meringankan pihak pembeli dalam hal pembayarannya pemerintah menyediakan fasilitas kredit bank. Berdasarkan masalah tersebut di atas, maka penulis ingin menulis skripsi dengan judul :  
**HAK DAN KEWAJIBAN PEMBORONG DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH CV. GRAHA UTAMA BANDARA.**

## **B. Permasalahan**

Adapun yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah yang menjadi hak dan kewajiban Pemborong dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara ?
2. Apakah akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara ?

## **C. Ruang Lingkup dan Tujuan**

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, sehingga sejalan dengan permasalahan yang dibahas, maka yang menjadi titik berat pembahasan dalam penelitian ini yang bersangkutan paut dengan yang menjadi hak dan kewajiban Pemborong dalam perjanjian pembangunan rumah.

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui dan mendapatkan pengetahuan yang jelas tentang :

1. Hak dan kewajiban Pemborong dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara
2. Akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara

#### **D. Metode Penelitian**

Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsip-prinsip hukum, terutama yang bersangkutan dengan yang menjadi hak dan kewajiban Pemborong dalam perjanjian pembangunan rumah, maka jenis penelitiannya adalah penelitian hukum sosiologis yang bersifat *deskriptif* menggambarkan dan tidak bermaksud untuk menguji hipotesis.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui :

1. Penelitian kepustakaan dalam rangka mendapatkan data sekunder dengan cara menyusun kerangka teoritis dan konseptual dengan cara menilah bahan-bahan hukum seperti :
  - a. bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang didapat dari peraturan perundang-undangan yang relevan
  - b. bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang didapat dari teori-teori, pendapat para ahli dan sebagainya yang ada relevansinya
2. Penelitian lapangan, dalam upaya mendapatkan data primer, dengan cara melakukan pengamatan dan mewawancarai pihak CV. Graha Utama Bandara.

Teknik pengolahan data dapat dilakukan dengan menerapkan metode analisis isi ( *content analysis* ) terhadap data tekstual untuk selanjutnya dikonstruksikan ke dalam suatu kesimpulan.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Penelitian terdiri dari empat bab dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

Bab II, merupakan tinjauan pustaka yang berisikan landasan teori yang erat kaitannya dengan obyek penelitian, yaitu : Syarat Sahnya Perjanjian, Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan, Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pemborongan, Risiko dalam Perjanjian Pemborongan dan Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Bab III, merupakan pembahasan yang berkaitan dengan Hak dan kewajiban Pemborong dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara dan Akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara

Bab IV berisikan Kesimpulan dan saran.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian dan Syarat-syaratnya**

Dalam dunia perdagangan saat ini, kita dapat mengenal berbagai cara untuk melakukan transaksi hasil produksi dari perusahaan-perusahaan yang telah maju. Dalam hal ini biasanya para produsen yang bertindak sebagai agen tunggal atau distributor sudah tidak lagi menangani langsung dalam menyalurkan hasil produksinya kepada para konsumen, akan tetapi agen tunggal atau distributor tersebut akan menunjuk seseorang atau beberapa orang untuk mewakilinya dalam menyalurkan barang produksinya kepada konsumen, yang biasa dikenal dengan sebutan distributor atau agen.

Bila kita melihat kebiasaan hidup manusia sehari-hari, sering kita dapati istilah perjanjian akan tetapi banyak dikalangan masyarakat luas pada umumnya belum begitu mengerti atau belum begitu paham dengan apa yang dimaksud dengan perjanjian itu sendiri, padahal perjanjian itu sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat.

Mengenai perjanjian ini diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), didalam masyarakat itu sendiri dapat dijumpai istilah bermacam-macam mengenai perjanjian. Seperti perjanjian atau persetujuan.

Menurut R. Subekti, Perjanjian adalah : “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>5)</sup>

Dari ketentuan tersebut diatas, diketahui bahwa lahirnya suatu perjanjian dari suatu peristiwa dua orang yang melakukan persetujuan kerja sama untuk melaksanakan kemauan bersama-sama ataupun masing-masing. Dengan demikian berbeda dengan pengertian diatas yang menitik beratkan berlangsungnya suatu perjanjian dari peristiwa hubungan hukum antara satu individu atau lebih dengan individu lainnya, maka menurut R. Wirjono Prodjodikoro, memberikan pengertian perjanjian sebagai berikut :

Perjanjian diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua belah pihak dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>6)</sup>

Selain kedua pengertian perjanjian dikemukakan diatas, maka menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Hanya menyangkut sepihak saja
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas
- d. Tanpa menyebut tujuan

---

<sup>5)</sup> R. Subekti, OpCit., hlm.1

<sup>6)</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, Op.Cit., hlm 9.

Berdasarkan kelemahan-kelemahan diatas, maka menurut Abdul Kadir Muhammad, memberikan pengertian adalah : “Suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.<sup>7)</sup>

Dari pengertian tersebut, jelas terdapat konsensus antara pihak-pihak yang satu setuju dan juga pihak lawannya setuju untuk melaksanakan suatu hal yang ada dalam perjanjian itu, serta akan dilaksanakan hal tersebut terletak dalam lapangan kerja kekayaan dan selalu dapat dilihat dengan uang.

Jadi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada pihak lain, antara dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya perjanjian berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesungguhan yang diucapkan atau tertulis, sedangkan hubungan antara perikatan dengan perjanjian dalam perjanjian melahirkan perikatan sedangkan yang lain timbul karena Undang-Undang.

Hukum perjanjian diartikan lebih luas karena meliputi juga hukum adat. Hukum perjanjian diartikan lebih sempit, oleh karena hanya meliputi perjanjian yang bersumber pada perbuatan melanggar hukum tidak dapat masuk dalam hukum perjanjian, karena kedua macam perjanjian itu tidak mengandung kata sepakat atau persetujuan. Orang tidak dapat dikatakan berjanji tentang sesuatu hal apabila suatu kewajiban yang dibebankan kepadanya semata-mata oleh

---

<sup>7)</sup> Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hlm. 78.

kekuatan Undang-Undang berlaku atau karena suatu perbuatan melanggar hukum.

Dalam hal kewajiban yang menurut hukum melekat pada perbuatan seseorang yang tidak melanggar hukum masih dapat dikatakan bahwa orang itu dianggap tahu adanya hukum, oleh karena itu seseorang dapat dianggap berjanji akan melaksanakan kewajiban yang ditentukan oleh hukum itu. Lain halnya dengan perbuatan melanggar hukum. Pada perbuatan melanggar hukum tidak terdapat unsur janji, sehingga tidak dapat dikatakan berjanji tentang sesuatu hal apabila kewajiban yang dilimpahkan kepadanya bertentangan dengan kemauannya.

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat dikatakan dalam tiap-tiap perjanjian selalu terdapat dua pihak, disatu pihak ada pihak yang berjanji dan dilain pihak ada pihak yang menerima janji atau dapat dikatakan bahwa kedua belah pihak saling berjanji.

Akan tetapi perlu diketahui pula bahwa tidak semua perjanjian yang diadakan oleh para pihak dapat menimbulkan suatu akibat hukum yang sah, sebab suatu perjanjian baru menimbulkan akibat hukum yang sah apabila perjanjian tersebut dilaksanakan menurut syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang mana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang atau subjek yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan artinya perjanjian itu tetap berjalan seperti biasa atau selayaknya, akan tetapi ada cacat hukumnya yang dapat dibatalkan sewaktu-waktu oleh pihak-pihak yang berkepentingan kepada pengadilan dan dapat dianggap tidak pernah ada. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai objeknya sendiri dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Maksudnya dari semula perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan atau tidak pernah terjadi.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik : Si penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual.

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Sebagai syarat ketiga disebut bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh Undang-Undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan, misalnya suatu perjanjian mengenai panen tembakau dari suatu ladang dalam tahun yang akan datang adalah sah, tetapi suatu perjanjian jual beli untuk seratus rupiah dengan tidak memakai penjelasan lebih terang lagi, harus dianggap tidak cukup jelas.

Syarat yang keempat dalam suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal, dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dengan segera harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud.

Kemudian daripada itu, disamping syarat-syarat umum tersebut juga dalam perjanjian ditetapkan syarat-syarat khusus dalam hukum perjanjian sebagaimana diketahui menganut sistem terbuka, yakni : memberikan

kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja, asal tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pasal-pasal dari hukum perjanjian kecuali yang bersifat memaksa merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap, yang berarti : “Bahwa Pasal-pasal tersebut itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian”. Mereka dibolehkan membuat ketentuan sendiri atau mengatur sendiri kepentingan perjanjian mereka itu, kalau mereka tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti dalam hal tersebut mereka akan tunduk pada ketentuan Undang-Undang.

Pada umumnya orang mengadakan suatu perjanjian tidak mengatur secara rinci semua persyaratan yang bersangkutan dengan perjanjian itu, biasanya mereka hanya menyetujui hal-hal yang pokok saja.

Mengenai ketentuan syarat khusus jika diletakkan sandaran hukumnya pada asas kebebasan berkontrak sebagai mana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Selanjutnya dalam buku ke III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Perikatan”, dengan judul ini tentunya akan dipertanyakan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan perikatan itu.

R. Subekti, berpendapat bahwa suatu perikatan adalah “ suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak

yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutanannya itu “

Tiap-tiap perikatan yang lahir baik dari persetujuan atau karena Undang-Undang. Adapun perikatan yang bersumber dari pada persetujuan antara lain, adalah :

- a. Jual beli
- b. Sewa menyewa

Adapun yang dimaksud dengan perikatan yang lahir dari persetujuan dimana pihak-pihak yang membuatnya sepakat mengenai hak dan kewajiban yang perlu diwujudkan, disini berarti kedua belah pihak dengan sengaja mengikatkan dirinya dan tidak mungkin datangnya dari satu pihak saja, hal ini sesuai dengan Pasal 1313 KUH Perdata.

Dapat dikatakan bahwa perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting. Perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak yang hanya dapat kita bayangkan dalam alam pikiran kita, sedangkan suatu perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa yang dapat dilihat, dengan perkataan-perkataannya atau dapat dibaca. Apabila dua orang atau dua pihak mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya perjanjian mereka itu terikat satu sama lain, karena mereka telah sepakat.

Perikatan yang lahir dari Undang-Undang ialah hak dan kewajiban itu berada antara pihak-pihak yang ditetapkan oleh Undang-Undang, baik yang ada dalam KUH Perdata maupun yang lainnya. Perikatan yang lahir dari



Undang-Undang ini ada yang lahir dari Undang-Undang saja dan ada juga yang lahir dari perbuatan manusia.

Perikatan yang lahir dari Undang-Undang saja timbul karena adanya pihak-pihak secara langsung memberikan suatu hak dan kewajiban yang mengikat diri mereka, misalnya hubungan darah yang menimbulkan kewajiban memberi nafkah, hal ini dapat kita ketahui dalam Pasal 321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut : “Tiap-tiap anak berkewajiban memberi nafkah pada orang tuanya dan keluarganya dalam garis keatas apabila mereka dalam keadaan miskin”.

Perikatan yang lahir dari Undang-Undang karena perbuatan manusia ini adalah dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku atau perbuatan, maka Undang-Undang ini meletakkan akibat hukum berupa perikatan terhadap mereka. Dengan demikian perikatan yang lahir ini menurut hukum (diperbolehkan) maksudnya adalah timbul hak dan kewajiban karena perbuatan yang dibolehkan dan sesuai dengan hukum.

Perikatan yang lahir dari Undang-Undang karena perbuatan manusia yang melanggar hukum, maksudnya adalah dengan dilakukannya suatu perbuatan yang melanggar hukum itu menyebabkan timbul hak dan kewajiban antara mereka seperti dijelaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, “Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Jadi perikatan dapat timbul karena :

### a. Perjanjian

Yaitu suatu perikatan yang lahir dari perjanjian yang memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat perjanjian.

### b. Terjadi karena Undang-Undang

Yaitu suatu perikatan yang diadakan oleh Undang-Undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan.

Misalnya : Perikatan yang terjadi karena perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata adalah sebuah perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda pada pihak yang lain, jadi perjanjian ini adalah perjanjian timbal balik, padahal dari perjanjian itu timbul dua buah perjanjian yang masing-masing mempunyai keseimbangan.

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dapat dijumpai beberapa asas yang penting dan perlu diketahui. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

### a. Asas konsensual

Bahwa perjanjian itu dianggap telah terjadi sejak adanya kata sepakat antara para pihak, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga diketahui oleh pihak yang lain.

### b. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini disebut juga asas sistem terbuka, yaitu setiap orang yang akan mengadakan perjanjian apa saja, ia bebas menentukan atau membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang diluar dari pasal-pasal hukum

perjanjian, asal saja tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Karena hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja.

c. Asas *facta sunt servanda*

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang isinya : semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, asas ini berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian.

### 3. Wanprestasi dan Akibat Hukum

Apabila debitur (yang berutang) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau ingkar janji, atau ia juga melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk. Akibat dari wanprestasi tentu akan menimbulkan kekecewaan bagi pihak yang berpiutang (kreditur), sebab prestasi yang diharapkan tidak dapat terpenuhi.

Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah : “tidak memenuhi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang”.<sup>8)</sup>

---

<sup>8)</sup> Abdul Kadir Muhammad: Op.Cit, hlm. 20.

Bertitik tolak dari pendapat-pendapat tersebut walaupun berlain-lainan rumusan, akan tetapi hal itu ternyata tetap berkisar pada pengertian-pengertian yang menyangkut perbuatan-perbuatan yang umumnya bertentangan dengan kepatutan, yang wajib dilaksanakan oleh debitur dalam suatu perikatan.

Oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dapatlah disimpulkan bahwa wanprestasi atau ingkar janji adalah : “suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk berprestasi kepada kreditur dikarenakan kesalahan debitur dan bukan disebabkan oleh keadaan memaksa (*overmacht*)”. Keadaan tersebut dilihat dari jenisnya dapat meliputi perbuatan-perbuatan debitur yang tidak memenuhi prestasi sama sekali, terlambat untuk memenuhi prestasi yang telah ditetapkan, dan/atau memenuhi prestasi tetapi secara tidak baik.

Tindakan wanprestasi ini merupakan tindakan yang tidak diharapkan kedua belah pihak baik yang berutang maupun pihak yang berpiutang, jadi jika tindakan wanprestasi benar-benar terjadi maka pihak yang berpiutang akan merasa dirugikan oleh pihak yang berutang sehingga debitur akan berada dalam ancaman hukuman yang akibatnya setiap saat dapat digugat untuk mengganti kerugian.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dan melihat dari pengertian-pengertian wanprestasi, maka dapatlah disimpulkan bahwa ciri-ciri umum dari wanprestasi adalah sebagai berikut :<sup>9)</sup>

---

<sup>9)</sup>Purwahid Patrik, 2006, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 28

- a. Kreditur menuntut pemenuhan prestasi
- b. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
- c. Keliru memenuhi prestasi
- d. Telah ditentukan Undang-Undang (Pasal 1626 KUH Perdata)
- e. Jika dalam persetujuan ditentukan verbal Termijin
- f. Debitur mengakui bahwa ia dalam keadaan lalai
- g. Kreditur merasa dirugikan

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat empat macam adalah :<sup>10)</sup>

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukanya
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman.

Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai, ada empat macam, yaitu :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian

---

<sup>10)</sup> R. Subekti, Hukum Perjanjian, Op.Cit., hlm. 24.

- c. Peralihan risiko
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Wanprestasi mempunyai akibat hukum yang sangat penting dan dapat merugikan kreditur (penjual). Untuk mengetahui sejak saat kapan debitur itu dikatakan dalam keadaan atau melakukan wanprestasi, dalam hal ini perlu diperhatikan apakah dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.

Dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu atau untuk melakukan sesuatu, menurut Undang-Undang (asas kebebasan berkontrak) pihak-pihak dapat saja menentukan atau tidak menentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi.<sup>11)</sup>

Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya, maka debitur akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus diperingatkan bahwa debitur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah ditangan si penjual, maka prestasi tadi (dalam hal ini menyerahkan barang tersebut) tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas.

Tentang bagaimana cara memberikan peringatan kepada seorang debitur, jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan

---

<sup>11)</sup> Ibid., hlm. 28

petunjuk oleh Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi : “Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Masalah pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi pihak debitur, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat pengaturannya pada Pasal 1266 yaitu suatu Pasal yang terdapat dalam bagian kelima Bab I Buku ke-III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Adapun isi dari Pasal 1266 KUH Perdata, yaitu : “Syarat batal dianggap selamanya tercantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat, untuk memberikan suatu jangka guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan”.

Dengan diadakannya ketentuan, bahwa pembatalannya perjanjian itu harus diminta kepada Hakim, tidak mungkin perjanjian itu sudah batal, secara otomatis pada waktu debitur nyata-nyata melakukan kewajibannya. Kalau itu

mungkin permintaan pembatalan kepada Hakim tidak ada artinya, dan secara jelas disebutkan bahwa perjanjian itu tidak batal demi hukum.<sup>12)</sup>

Dapat juga dikatakan bahwa menurut pembatalan hanya berdasarkan suatu kesalahan kecil saja, adalah suatu akibat yang bertentangan dengan norma yang mengharuskan pelaksanaan suatu perjanjian dengan itikad baik, lagi pula batalnya perjanjian secara otomatis tidak sesuai dengan ketentuan akhir Pasal 1266 KUH Perdata, bahwa hakim dapat memberikan jangka waktu kepada debitur untuk masih memenuhi kewajibannya.

Akibat hukum dari wanprestasi yaitu :

- a. Debitur diwajibkan untuk membayar ganti kerugian
- b. Dalam perikatan timbal balik kreditur dapat menuntut pembatalan perikatan atau pembatalan perjanjian
- c. Dalam perikatan memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi
- d. Debitur diwajibkan untuk memenuhi perikatan apabila masih mungkin untuk dilaksanakan atau pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian
- e. Debitur diwajibkan untuk membayar biaya perkara apabila ini diperkarakan dan debitur dinyatakan bersalah.

## **B. Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Dalam suatu masyarakat, dimana uang adalah merupakan sebagai alat pembayaran yang sah maka dalam masyarakat tersebut perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat itu.

---

<sup>12)</sup> J. Satrio, 2002, Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya), PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 64



Menurut R. Subekti, jual beli adalah “ suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.<sup>13)</sup>

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur pengertian dari jual beli adalah : “suatu persetujuan dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk wajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk berwajib membayar harga yang dimufakati antara mereka berdua”.

Dari rumusan Pasal tersebut, dapat diartikan pula bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual yang artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat diantara penjual dan pembeli mengenai hal-hal yang essensial (pokok) yaitu barang dan harga, maka lahirlah suatu perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli dijelaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berisi : “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang harga dan barang, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan”.

Dengan konsensualisme berarti diantara para pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang lain. Ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda bukti bahwa kedua belah pihak

---

<sup>13)</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 1.

telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu. Atau dapat pula dikatakan bahwa menuntut ajaran yang sekarang dianut dan juga menurut Yurisprudensi, pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat, adalah “pernyataan yang secara otentik dapat dipercaya”. Suatu pernyataan yang dilakukan secara tidak sungguh-sungguh atau yang mengandung suatu kekhilafan, tidak boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat.

Dalam sistem dimana jual beli hanya bersifat obligator saja, maka jika terjadi suatu barang yang telah dijual tetapi belum diserahkan, dijual lagi untuk kedua kalinya oleh si penjual dan diserahkan kepada si pembeli kedua ini, barang tersebut menjadi miliknya si pembeli kedua ini.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah dicapainya kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar, tetapi hak milik atas barang yang dijual belumlah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.

Menurut Pasal 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Apabila kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan maka barang tersebut sejak saat pembelian menjadi tanggungan si pembeli, walaupun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menentukan harganya. Jika barang yang dijual adalah menurut berat, jumlah atau ukuran barang maka barang-barang itu masih tetap jadi tanggungan si penjual hingga barang-barang ditimbang,

dihitung atau diukur. Dalam hal sebaliknya jika barang itu dijual menurut tumpukan, maka barang-barang itu menjadi tanggungan si pembeli walaupun belum ditimbang, dihitung atau diukur. Terhadap jual beli yang dilakukan dengan percobaan, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat tangguh.

Harga beli pada dasarnya ditetapkan oleh kedua belah pihak, sedangkan akta-akta jual beli dan biaya-biaya tambahan lain yang timbul dipikul oleh pembeli, kecuali diperjanjikan sebaliknya.

Berdasarkan pengertian jual beli diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli memiliki unsur-unsur, yaitu sebagai berikut :<sup>14)</sup>

a. Subjek Jual Beli

Subjek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga benda.

b. Status Pihak-pihak

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus mewakili kepentingan diri sendiri atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

c. Peristiwa Jual Beli

---

<sup>14)</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2004, *Jual Beli*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 85.

Peristiwa jual beli adalah perbuatan saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli didasari oleh persetujuan atas kesempatan antara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki oleh pembeli.

d. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah benda dan harga. Benda adalah harta kekayaan yang berupa benda material, benda immaterial, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Harga adalah sejumlah uang yang bernilai dengan benda, harga selalu berupa uang bukan benda. Tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak melalui objek tadi ialah penjual menginginkan kenikmatan atas jual beli itu.

e. Hubungan Kewajiban dan Hak

Hubungan kewajiban dan hak adalah keterikatan penjual untuk menyerahkan benda dan memperoleh pembayaran, keterikatan pembeli untuk membayar harga dan memperoleh benda.

Dengan demikian, jelaslah bahwa sebagai bagian dari suatu sistem hukum, jual beli memiliki unsur-unsur sistem, yaitu sebagai berikut: <sup>15)</sup>

- a. Pihak penjual dan pembeli (unsur subjek hukum)
- b. Untuk kepentingan sendiri atau pihak lain (unsur status hukum)
- c. Persetujuan penyerahan hak milik dan pembayaran (unsur peristiwa hukum)

---

<sup>15)</sup> Ibid., hlm. 93

- d. Mengenai benda dan harga (unsur objek hukum), dan
- e. Wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak (unsur hubungan hukum).

## **2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli**

Setiap perjanjian jual beli bagaimanapun bentuknya, sudah tentu selalu menjelmakan hak dan kewajiban pada pihak-pihak yang mengadakan jual beli itu. Antara hak dan kewajiban yang ada baik para penjual maupun yang ada pada pembeli saling mengisi secara timbal balik.

Dengan kata lain adanya hak yang terjelma pada penjual yakni berhak atas pembayaran harga barang yang terjualnya, di samping itu berimbang dengan kewajiban untuk menyerahkan barangnya kepada pembeli. Demikian pula halnya terhadap pembeli yakni berhak atas barang yang sudah dibelinya, juga disertai kewajiban membayar harga pembelian barang.

### **a. Hak dan Kewajiban Penjual**

Penjual sudah tertentu berhak atas harga barang yang diserahkan kepada pembeli, hal mana harga tersebut harus sejumlah uang atau alat pembayaran yang sah yang berlaku pada saat jual beli terjadi. Sedangkan kewajiban penjual menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah menyerahkan barang yang dijualnya ketangan pembeli dan menanggung atas mutu barang itu.

Menurut R. Subekti, kewajiban penjual adalah “menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut serta menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi”.<sup>16)</sup>

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.

Dari uraian diatas dapat dikatakan bahwa, kewajiban penjual adalah menyerahkan barang yang dijual dan menanggung terhadap barang yang dijualnya dari gangguan pihak ketiga.

#### b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Hak pembeli yang utama yaitu menerima penyerahan hak milik atas barang yang telah dibelinya itu dari penjual. Apabila pembeli barang itu diganggu atau digugat oleh pihak ketiga dalam pemilikan suatu barang yang telah dibelinya itu, maka pembeli yang dalam hal ini menjadi tergugat dapat memohon kepada Hakim yang memeriksa gugatannya itu, agar si penjual dapat ditarik kepersidangan dengan untuk melindungi pembeli. Pemanggilan si penjual dalam persidangan ini tentunya ada gunanya, oleh karena si penjual

---

<sup>16)</sup> . Subekti: Op.Cit, hlm 8.

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>17)</sup>

Pihak yang berhak menuntut sesuatu, dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang. Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi, adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, si berpiutang dapat menuntutnya di depan hukum.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga di namakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua

---

<sup>17)</sup> R. Subekti, 2006, *Pokok - pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 49.

perkataan itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Memang, perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah dikatakan tadi, ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang.

Menurut pasal 1313 KUH Perdata, “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana orang satu atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Seperti telah dikatakan diatas bahwa dalam perjanjian pemborongan dalam tulisan ini salah satu pihak adalah pemerintah sebagai pihak yang memberikan pekerjaan atau pihak yang memborongkan sedangkan pihak lainnya adalah pemborong atau kontraktor dalam hal ini adalah pihak swasta. Pengertian perjanjian pemborongan pekerjaan terdapat dalam Pasal 1601b KUH Perdata yaitu : Perjanjian pemborongan kerja ialah suatu persetujuan bahwa pihak kesatu, yaitu pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak lain, yaitu pemberi tugas, dengan harga yang telah ditentukan.

Perjanjian pemborongan selain diatur dalam KUHPerdata, juga diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan barang / jasa pemerintah. R. Subekti mengatakan



bahwa pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya untuk diserahkan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang dari hasil pekerjaannya.

Di dalam perjanjian ini juga terdapat kemungkinan adanya wanprestasi karena kelalaian atau kegagalan pengusaha atau pemborong dalam melaksanakan kewajiban atau kontrak perjanjian pemborongan yang merupakan hambatan terhadap waktu penyelesaian dan timbulnya kerugian. atau terjadinya *overmacht* atau *force majeure* yaitu sesuatu keadaan memaksa di luar kekuasaan manusia, yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tidak dapat memenuhi prestasinya seperti adanya banjir dan tanah longsor. Dalam keadaan yang demikian permasalahan yang akan timbul adalah masalah resiko. Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian.

## BAB III

### PEMBAHASAN

#### **A. Akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara**

CV. Graha Utama Bandara yang berkedudukan di Palembang merupakan perusahaan pemborongan bangunan yang ada di Kota Palembang dan didirikan sejak tahun 2001 yang merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha pemborongan bangunan gedung, jalan dan pengairan. Dengan demikian CV. Graha Utama Bandara yang bergerak dalam usaha pemborongan terikat dengan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan paut dengan perjanjian pemborongan bangunan sebagaimana yang telah dibahas pada bab sebelumnya.

Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan antara CV. Graha Utama Bandara dengan pihak pemberi kerja atau tugas diikat dengan suatu perjanjian pemborongan dimana masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, sebagaimana perjanjian pemborongan, pihak pemberi kerja wajib memberikan kontra prestasinya berupa upah yang telah disepakati atas pekerjaan yang telah dikerjakan oleh pihak CV. Graha Utama Bandara selaku pemborong, dimana "lazimnya penyerahan pekerjaan dilakukan beberapa tahap sesuai dengan tahap pekerjaan yang dikerjakan oleh pihak CV. Graha Utama Bandara selaku pemborong, sehingga pembayaran upah yang telah disepakati tersebut pun dibayar pertahap atau per termin sesuai dengan hasil pekerjaan".<sup>16)</sup>

Perjanjian pemborongan bangunan hapus dengan selesainya pekerjaan 100% sesuai dengan kontrak, kemudian hasil pemborongan bangunan tersebut diserahkan. Berbeda dengan perjanjian yang lain dengan diserahkannya hasil pemborongan bangunan tersebut (lazim disebut penyerahan pertama) kewajiban dari si pemborong masih belum selesai. Selanjutnya diikuti dengan masa pemeliharaan yang lazimnya berlangsung

---

<sup>16)</sup> Wawancara Penulis Dengan Bapak Chandra Prima Putra, Pimpinan, CV. Graha Utama Bandara, Palembang, Tanggal 11 Maret 2015.

dalam waktu antara 4 sampai 6 bulan terhitung dari penyerahan yang pertama.<sup>17)</sup>

Selanjutnya Penulis akan menguraikan masalah Hak dan Kewajiban dalam perjanjian jual beli, akan tetapi sebelumnya Penulis akan menjelaskan pengertian jual beli menurut KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata mengatakan bahwa Jual beli adalah suatu persetujuan, dimana suatu pihak mengikatkan diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk berwajib membayar harga yang telah dimufakati antara mereka berdua.

Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata ini hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak-hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan di lain pihak meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya, atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.

Dari perumusan pasal di atas dapat dikatakan bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban, masing-masing pihak penjual

---

<sup>17)</sup> FX. Djumialdji, 2004, Perjanjian Pemborongan, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 29.

berkewajiban menyerahkan barang yang dijual sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Dijelaskan juga tentang persetujuan jual beli yang terdapat dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Hak dan kewajiban harus dilaksanakan secara seimbang, supaya perjanjian tersebut dapat berjalan dengan lancar. Hak penjual dalam perjanjian jual beli antara CV. Graha Utama Bandara dengan konsumennya yaitu : Pihak penjual berhak menerima uang, yang mana harga tersebut harus sejumlah uang atau alat pembayaran yang sah yang berlaku pada saat jual beli terjadi. Selain hak penjual, ada pula kewajiban yang harus dilakukan pihak penjual dalam perjanjian jual beli tersebut yaitu : Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijualnya ke tangan pembeli

Pembeli juga mempunyai hak dan kewajiban yang harus dilakukannya dalam perjanjian jual beli tersebut. Hak yang harus dilakukan pembeli yaitu menerima hak milik atas barang yang telah dibelinya itu dari penjual. Apabila pembeli barang itu diganggu atau digugat oleh pihak ketiga dalam pemilikan suatu barang yang telah dibelinya itu, maka pembeli yang dalam hal ini menjadi tergugat dapat memohon kepada Hakim yang memeriksa gugatannya itu, agar si penjual dapat ditarik kepersidangan dengan untuk melindungi pembeli. Pemanggilan si penjual dalam persidangan ini tentunya ada gunanya,

oleh karena si penjual tentunya mengetahui segala hal-hal mengenai barangnya dan mengenai hubungan antara barang itu dengan orang ketiga tersebut, sedang pembeli mungkin sekali tidak tahu semua hal itu.

Sedangkan kewajiban pembeli yang utama yaitu membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Tentang kapan saat pelaksanaan pembayaran harga barang, oleh pembeli dan penjual ketentuan-ketentuannya diatur sama dengan pengaturan dimana tempat pembayaran yaitu terserah saat kapan yang telah menjadi penetapan dalam perjanjian. Menurut Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak diperjanjikan maka pembeli harus membayar harga pada waktu dan tempat penyerahan barang dilakukan.

Walaupun pembeli sudah membayar harga barang belum dapatlah dia dianggap sebagai pemilik barang yang dibelinya itu, pembeli dapat dikatakan sebagai pemilik barang itu, apabila barang itu sudah diserahkan ketangan pembeli oleh pihak penjual.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah hal yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa-menyewa, pemborongan bangunan, tukar menukar.<sup>18)</sup>

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah,

---

<sup>18)</sup> M. Yahya Harahap, 2001, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm 31.

hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan, dan pihak lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu. Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah.

Pembedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian Pasal 1266 KUHPdt. Menurut pasal ini salah satu syarat ada pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.

Mengenai hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan diatur dalam KUH Perdata dan sebagian besar hak-hak dan kewajiban tersebut diatur dalam peraturan standar pemborongan bangunan, kemudian dimuat secara terperinci dalam perjanjian pemborongan. Juga dalam praktek dan syarat serta bestek.

Hak-hak dan kewajiban dari para pihak tersebut yaitu si pemberi tugas dan si pemborong, yaitu :

1. Kewajiban dari si pemberi tugas dalam perjanjian pemborongan bangunan ialah membayar jumlah harga borongan sebagaimana yang tercermin dalam kontrak. Harga borongan tersebut dapat dibayar oleh si pemberi tugas secara bertahap.
2. Kewajiban dari si pemborong dalam perjanjian pemborongan bangunan ialah melaksanakan pekerjaan pemborongan sesuai dengan kontrak, rencana kerja dan syarat-syarat yang telah ditetapkan (bestek). Bestek adalah uraian tentang rencana pekerjaan dan syarat-syarat yang ditetapkan disertai dengan gambar.<sup>14)</sup>

---

<sup>14)</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 2001, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, hlm, 85.

Pemborong dapat menugaskan pimpinan pelaksanaan pekerjaan sehari-hari kepada pelaksana. Pelaksana baru dapat melaksanakan tugasnya jika telah disampaikan turunan dari surat tugas tersebut kepada direksi. Jika menurut pendapat direksi pelaksana tidak dapat menunaikan tugasnya dengan baik, maka pemborong harus mengangkat pelaksana yang lain.

Sebaliknya untuk melaksanakan tugasnya direksi dapat menunjuk seseorang untuk melakukan tugasnya sehari-hari kepada pengawas. Pekerjaan bangunan adalah merupakan pekerjaan yang rumit. Oleh karenanya si pemberi tugas harus dengan jelas memberitahukan apa yang dikehendakinya mengenai bangunan itu, kepada pemborong, agar kemudian si pemborong tahu dengan pasti untuk pekerjaan bangunan yang bagaimana ia mengikatkan diri. Pekerjaan bangunan tersebut dengan terperinci secara teknis diuraikan dalam bestek. Bestek tersebut disusun oleh seorang ahli atau arsitek yang kemudian dapat ditunjuk untuk bertindak sebagai direksi melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan bestek yang telah disusun.

Penambahan harga borongan di luar rencana pekerjaan yang telah disusun hanya dimungkinkan jika memenuhi dua syarat bahwa perubahan-perubahan atau penambahan-penambahan tersebut telah disetujui oleh pemberi tugas secara tertulis dan harganya telah disepakati oleh para pihak.

Dengan demikian, Hak dan kewajiban Pemborong terhadap pembeli dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara, yaitu berhak atas pembayaran harga rumah sesuai dengan type dan perjanjian dan sebaliknya CV. Graha Utama Bandara selaku pemborong berkewajiban

menyelesaikan rumah yang telah disepakati dalam perjanjian untuk dibeli oleh pembeli.

**B. Akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi terhadap pembeli dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara**

Perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Yang mana perjanjian jual beli ini bersifat konsensual, lahir dengan adanya kata sepakat dimana diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Maka sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur pokoknya yaitu barang dan harga.

Suatu bentuk kesepakatan bersama yang dilakukan berdasarkan persesuaian kehendak yang bebas dengan adanya persetujuan yang mantap dalam perjanjian yang dibuat secara sah harus ada kehendak yang mandiri dan dilaksanakan secara timbal balik, artinya para pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian harus mewujudkan kehendaknya yang dituangkan dalam perjanjian tersebut.

Kehendak tersebut dapat menimbulkan hak dan kewajiban, yang mana ditimbulkan dalam perjanjian disebut sebagai prestasi. Prestasi merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Kedua belah pihak pun harus sama-sama mewujudkan prestasi tersebut dan harus diingat



bahwa prestasi dalam perjanjian ini merupakan tujuan yang pokok untuk mengadakan perikatan.

Melihat macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, maka prestasi dalam perjanjian dibagi menjadi 3 macam, yaitu :<sup>19)</sup>

a. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang

Yang menjadi ukuran adalah objek suatu perikatannya, wujud prestasinya, yaitu berupa suatu kewajiban bagi debitur untuk memberikan sesuatu kepada kreditur. Arti 'memberikan sesuatu' kiranya akan menjadi jelas, kalau kita meninjaunya dengan hubungan obligatoir sebagai latar belakangnya. Hubungan obligatoir selalu perlu diikuti dengan levering atau penyerahan, yang berupa memberikan sesuatu, baik berupa benda bertubuh maupun tidak bertubuh. Hubungan obligatoir dapat muncul baik atas dasar perjanjian maupun undang-undang.

Sebagai contoh dari perikatan untuk memberikan sesuatu dapat kita kemukakan kewajiban penjual untuk menyerahkan benda objek jual beli. Asal diingat, bahwa kewajiban untuk memberikan sesuatu tidak harus berupa penyerahan untuk dimiliki oleh yang menerima, tetapi termasuk juga didalamnya kewajiban penyerahan untuk sekedar dinikmati atau dipakai, seperti kewajiban penjual untuk menyerahkan objek jual kepada si pembeli.

b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu

---

<sup>19)</sup> J. Satrio, Op.Cit., hlm. 72

Pembuat undang-undang lalai untuk memberikan kepada kita suatu patokan untuk membedakan antara perikatan untuk memberikan dan untuk melakukan sesuatu. Karena 'memberikan sesuatu' sebenarnya juga 'melakukan sesuatu'. Itulah sebabnya ada yang mengusulkan pembagian antara perikatan untuk 'memberikan sesuatu' dan perikatan untuk 'melakukan atau tidak melakukan tindakan yang lain, yang lain daripada memberikan sesuatu. Orang yang menutup perjanjian pemborongan atau untuk melakukan sesuatu, demikian pula kewajiban debitur dalam suatu perjanjian pengangkutan.

c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

Kewajiban prestasi disini bukan sesuatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya, bersifat pasif, yang dapat berupa hak berbuat sesuatu atau memberikan sesuatu berlangsung.

Misalnya, seorang majikan ada kalanya dalam perjanjian dengan buruhnya, sengaja mencantumkan klausula, agar sudah berakhirnya hubungan kerja si buruh dalam jangka panjang waktu tertentu tidak bekerja pada perusahaan yang menghasilkan atau memproduksi produk-produk yang sama. Perjanjian seperti ini menimbulkan perikatan yang berisi kewajiban pada si buruh untuk tidak melakukan sesuatu, yang dalam hal ini berupa 'tidak bekerja pada perusahaan lain' yang menghasilkan produk sejenis dengan yang dihasilkan oleh perusahaan dengan siapa ia menutup pekerjaan itu.

Disamping itu ada juga perikatan yang berisi kewajiban untuk tidak melakukan sesuatu, yang mengambil wujud, untuk memberikan suatu keadaan berlangsung.

Selanjutnya dikatakan bahwa dalam suatu perikatan terlibat atau terkait dua pihak, yaitu debitur dan kreditur. Debitur merupakan pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan kewajiban yang telah ditetapkan pada waktu yang telah ditentukan pula. Sedangkan kreditur adalah pihak yang berhak untuk meminta kepada kreditur untuk melaksanakan prestasinya. Setiap transaksi, yang pada umumnya bersumber dari perjanjian kewajiban untuk melakukan prestasi biasanya ada pada kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Misalnya dalam perjanjian jual beli, sebagaimana telah disinggung dimuka, bahwa kewajiban yang lahir dari perjanjian jual beli dapat dikelompokkan ke dalam :

- a. Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli olehnya
- b. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual olehnya atau dibeli oleh pembeli, serta untuk merawatnya dengan baik sehingga pada saat penyerahan kepada pembeli.<sup>20)</sup>

Dengan demikian maka masing-masing pihak, baik penjual maupun pembeli adalah debitur dan kreditur satu terhadap yang lainnya. Dalam prestasi untuk membayar harga barang, pembeli adalah debitur dan penjual adalah kreditur. Sedangkan terhadap prestasi untuk menyerahkan barang yang dibeli,

---

<sup>20)</sup> Wawancara Penulis Dengan Bapak Chandra Prima Putra, Pimpinan, CV. Graha Utama Bandara , Palembang, Tanggal 11 Maret 2015

penjual adalah debitur dan pembeli adalah kreditur. Jadi dalam perjanjian jual beli dilahirkan lebih dari satu macam perikatan, yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian yang bertimbal balik. Perjanjian yang demikian, dalam ilmu hukum disebut dengan istilah perjanjian timbal balik yang berarti masing-masing pihak dalam perjanjian memiliki kewajiban atau prestasi satu terhadap yang lainnya. Prestasi yang wajib dilakukan dapat berupa salah satu atau lebih dari macam prestasi tersebut diatas. Sedangkan perikatannya atau prestasinya atau kewajibannya tidaklah bertimbal balik. Masing-masing berkewajiban untuk melaksanakan prestasi sendiri-sendiri sesuai dengan jenis perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.

CV. Graha Utama Bandra selaku produsen dengan distributor berkewajiban menyerahkan barang tersebut. Apabila kreditur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian, maka kreditur dikatakan melakukan wanprestasi. Artinya apabila CV. Graha Utama Bandra tidak memenuhi kewajiban yaitu menyerahkan rumah kepada Pembeli sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, maka CV. Graha Utama Bandra dianggap melakukan wanprestasi atau ingkar janji.<sup>21)</sup>

Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Yang mana sesuatu tidak dipenuhinya itu dikarenakan kesalahan baik itu disengaja atau karena kelalaian. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, bahwa

---

<sup>21)</sup> Wawancara Penulis Dengan Bapak Chandra Prima Putra, Pimpinan, CV. Graha Utama Bandara , Palembang, Tanggal 11 Maret 2015

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa para pihak dalam melaksanakan perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama itu haruslah seperti sanksi hukum yang memberatkan para pelanggarnya.

Walaupun demikian masih ada kemungkinan para pihak tidak dapat melaksanakan isi perjanjian yang dituangkan dalam perjanjian jual beli. Oleh karena itu, sangatlah penting dalam suatu perjanjian sebagaimana mestinya, yaitu dengan memilih domisili hukum yang tetap, yang menentukan pengadilan mana yang berwenang menangani perkara ini apabila kemudian timbul perselisihan.

Upaya penyelesaian yang akan dilakukan jika salah satu pihak melakukan tindakan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian pihak yang lainnya.

"Sebenarnya CV. Graha Utama Bandara sendiri belum pernah mengalami permasalahan yang begitu besar. Akan tetapi jika hal tersebut terjadi maka penyelesaian yang dilakukan yaitu, pertama dilakukan dengan cara kekeluargaan, dimana para pihak mengadakan musyawarah untuk menyelesaikan pihak yang melakukan tindakan wanprestasi, jika dengan cara ini tidak membuahkan hasil yang diharapkan, maka penyelesaiannya dilakukan dengan jalur hukum, dimana penyelesaiannya dilakukan dengan jalur hukum, dimana para pihak menyerahkan persoalan ini kepada pihak pengadilan untuk mengatasi kerugian salah satu pihak".<sup>22)</sup>

Akan tetapi, tergantung letak kesalahan yang terjadi. Jika kesalahan dilakukan oleh pihak penjual maka penjual akan bertanggung jawab sesuai dengan kemampuan atau dengan kata lain bisa dikonfirmasi pada pembeli.

---

<sup>22)</sup> Wawancara Penulis Dengan Bapak Chandra Prima Putra, Pimpinan, CV. Graha Utama Bandara, Palembang, Tanggal 11 Maret 2015

Sedangkan jika kesalahan yang terjadi dilakukan oleh pihak pembeli maka kami juga akan meminta pertanggung jawaban kepada pembeli, misalnya masalah pembayaran. Jika pembayaran sudah dalam jatuh tempo belum diselesaikan, biasanya penjual melakukan penagihan secara langsung atau memberi peringatan kepada pembeli untuk segera menyelesaikan tunggakan pembayaran agar kerja sama dapat terjalin dengan baik.

Akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi terhadap pembeli dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara, maka akan berlaku ketentuan bahwasanya pembeli dapat menuntut ganti rugi yang dapat diikuti dengan pembatalan perjanjian atas wanprestasinya pemborong dalam hal ini CV. Graha Utama Bandara.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

Berdasarkan beberapa uraian dalam bab-bab terdahulu, terutama yang bersangkutan paut dengan permasalahan dapat ditarik kesimpulan dan saran sebagai berikut :

#### **A. Kesimpulan**

1. Hak dan kewajiban Pemborong terhadap pembeli dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara, yaitu berhak atas pembayaran harga rumah sesuai dengan type dan perjanjian dan sebaliknya CV. Graha Utama Bandara selaku pemborong berkewajiban menyelesaikan rumah yang telah disepakati dalam perjanjian untuk dibeli oleh pembeli.
2. Akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi terhadap pembeli dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara, maka akan berlaku ketentuan bahwasanya pembeli dapat menuntut ganti rugi yang dapat diikuti dengan pembatalan perjanjian atas wanprestasinya pemborong dalam hal ini CV. Graha Utama Bandara.

#### **B. Saran-saran**

1. Kepada pihak CV Graha Utama Bandara, kiranya dapat melakukan pekerjaan pembangunan rumah sesuai dengan perjanjian antara penjual dan pembeli yang telah dituangkan dalam kesepakatan.

2. Jika terjadi wanprestasi, kiranya para pihak dapat menyelesaikan secara musyawarah mufakat guna memulihkan hak dan kewajiban masing-masing pihak.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 2001., *Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Bambang Panudju, 2002, *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Alumni Bandung, Bandung.
- FX. Djumialdji, 2004, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2004, *Jual Beli*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- J. Satrio, 2002, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 2001, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Purwahid Patrik, 2006, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta.
- R. Subekti, 2005, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Subekti, 2006, *Pokok - pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta
- Satjipto Raharjo, 2001, "*Rumah Susun dan Persoalan-persoalan Hukumnya : Suatu Orientasi*" Eko Budiharjo, (Penyunting), *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Alumni Bandung, Bandung.
- Sri Soedewi Masjuchun Sofwan, 2001, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI) Press, Jakarta.
- Setiawan, R., 1998, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 2000, Terjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pradnya Paramita, Jakarta.

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tri Permata Agung  
Nim : 502011309  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

**HAK DAN KEWAJIBAN PEMBORONG TERHADAP PEMBELI  
DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH CV. GRAHA  
UTAMA BANDARA.**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, 16 September 2014

Yang menyatakan,



  
Tri Permata Agung

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM**

Lampiran : Outline Skripsi  
Prihal : Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi  
Kepada : Yth. Bapak Zulfikri Nawawi, SH., MH.  
Pembimbing Akademik Fak. Hukum UMP  
Di  
Palembang

Assalamu'alaikum wr. wb.

Saya yang bertanda tangan di bawah ini  
Nama : Tri Permata Agung  
NIM : 502011309  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pada semester ganjil tahun kuliah 2014 – 2015 sudah menyelesaikan beban studi yang meliputi MPK, MKK, MKB, MPB, MBB (145 SKS).

Dengan ini mengajukan permohonan untuk Penulisan Skripsi dengan judul :

**HAK DAN KEWAJIBAN PEMBORONG TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH CV. GRAHA UTAMA BANDARA.**

Demikianlah atas perkenan Bapak diucapkan terima kasih.  
Wassalam

Palembang, 11 September 2014  
Pemohon,



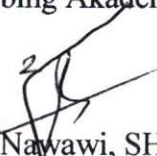
Tri Permata Agung

Rekomendasi P.A. Ybs :

*Ybs. sudah memenuhi persyaratan untuk menulis skripsi*

---

Pembimbing Akademik,



Zulfikri Nawawi, SH., MH.

REKOMENDASI DAN PEMBIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Tri Permata Agung  
NIM : 502011309  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul : HAK DAN KEWAJIBAN PEMBORONG  
TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN  
PEMBANGUNAN RUMAH OLEH CV. GRAHA  
UTAMA BANDARA

I. Rekomendasi Ketua Bagian: Hukum Perdata

- a. Rekomendasi :
- b. Usul Pembimbing : MULYADI TANZILI, SH., MH.

Palembang, 11 September 2014  
Ketua Bagian,



**MULYADI TANZILI, SH., MH.**

II. Penetapan Pembimbing Skripsi oleh Wakil Dekan I

Mulyadi Tanzili, SH., MH.  
.....

Palembang, September 2014  
Wakil Dekan I,



**Dr. HJ. SRI SULASTRI, SH., M.Hum.**

**JUDUL SKRIPSI : HAK DAN KEWAJIBAN PEMBORONG TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH CV. GRAHA UTAMA BANDARA**

**PERMASALAHAN :**

1. Apakah yang menjadi hak dan kewajiban Pemborong terhadap pembeli dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara ?
2. Apakah akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi terhadap pembeli dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara ?

**BAB I : PENDAHULUAN**  
A. Latar Belakang  
B. Permasalahan  
C. Ruang Lingkup dan Tujuan  
D. Metode Penelitian  
E. Sistematika Penulisan

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**  
A. Syarat Sahnya Perjanjian  
B. Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan  
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pemborongan  
D. Risiko dalam Perjanjian Pemborongan  
E. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

**BAB III : PEMBAHASAN**  
A. Hak dan kewajiban Pemborong terhadap pembeli dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara  
B. Akibat hukum apabila Pemborong Wanprestasi terhadap pembeli dalam perjanjian pembangunan rumah oleh CV. Graha Utama Bandara

**BAB IV : PENUTUP**  
A. Kesimpulan  
B. Saran

**DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM S.1

STATUS DISAMAKAN DI DEPARTEMEN DIKBUD/TERAKREDITASI

SK.NO. 329 / DIKTI / KEP / 1992 TGL. 11 AGUSTUS 1992 - NO. 20 DIKTI / KEP / 1993 TGL. 21 JANUARI 1993  
TERAKREDITASI : BAN PT : SK. BAN - PT NO. 013 / BAN-PT / AKRED / S / I / 2015

Alamat : Jl. Jenderal A. Yani 13 Ulu Telp. 0711-512266 Fax. 0711-513514 Palembang 30263

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

nomor : E-5/225/FH.UMP/III/2015

Palembang, 11Maret 2015

keperluan :

keperluan : Izin Pengambilan Data/Penelitian

diadakan : Yth. Kepala Kantor CV. Graha Utama Bandra  
di -

Tempat

Assalamu'alaikum wr.wb.

Dengan hormat, bersama ini kami mohon kepada Bapak Pimpinan kiranya

Nama : TRI PERMATA AGUNG  
NIM : 502011309  
Program /Studi : ILMU HUKUM  
Program Kekhususan : HUKUM PERDATA

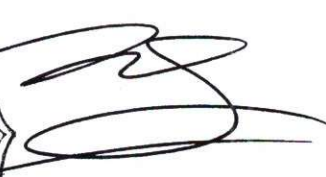
Untuk mengadakan penelitian di.  
KANTOR CV. GRAHA UTAMA BANDRA ALEMBANG.

Guna mengumpulkan data dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :  
HAK DAN KEWAJIBAN PEMBORONG DALAM PERJANJIAN  
PEMBANGUNAN RUMAH OLEH CV. GRAHA UTAMA BANDRA.

adapun data yang diperoleh semata-mata akan dipergunakan untuk bahan  
penulisan karya ilmiah/skripsi dan tidak untuk dipublikasikan diluar kampus

Demikianlah atas perhatian dan kerjasamanya yang baik diucapkan terima kasih

Wabillahit taufiq walhidayah.  
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Dekan,  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM  
  
Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum. n  
NBM/NIDN : 791348/0006046009

# CV. GRAHA UTAMA BANDARA

## CONTRACTOR & DEVELOPER

Jl. Kebun bunga, GG. Las III No.1852 Palembang

Telp. (0711) 412058 – 082282389631

Palembang, 12 Maret 2015

Nomor : 15/GUB/153/II/2015  
Lampiran :  
Perihal : Keterangan penelitian untuk skripsi

Kepada Yth,  
Pimpinan.  
Universitas Muhammadiyah Palembang  
Di –  
Tempat

Dengan Hormat,

Bersama surat ini kami dari CV. Graha Utama Bandara menerangkan bahwa mahasiswa di bawah ini :

Nama : Tri Permata Agung

NIM : 50 2011 309

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Memang benar melakukan penelitian secara langsung di kantor kami pada tanggal 11 dan 12 Maret 2015.

Adapun data yang diperlukan untuk penelitian guna penulisan skripsi ini sudah kami berikan dan semoga dapat di pergunakan sebagaimana mestinya.

Demikianlah surat keterangan ini, Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

Pimpinan CV. Graha Utama Bandara

Chandra Prima



**PT. GRAHA UTAMA GROUP**  
PERUM GRAHA UTAMA BANDARA

**KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI**

<b>NAMA MAHASISWA :</b> Tri Permata Agung	<b>PEMBIMBING:</b> Mulyadi Tanzili, SH., MH.
--	---

<b>NOMOR POKOK :</b> 502011309
-----------------------------------

<b>PROGRAM STUDI</b> ILMU HUKUM
------------------------------------

<b>PROG. KEKHUSUSAN</b> HUKUM PERDATA
--

<b>JUDUL SKRIPSI :</b> HAK DAN KEWAJIBAN PEMBORONG TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH CV. GRAHA UTAMA BANDARA
--

KONSULTASI KE	MATERI YANG DIBIMBINGKAN	PARAF PEMBIMBING	KET.
I	Outline	R 25/9/2014	
II	Ace form dan	R 29/9/2014	
III	Bab I	R 30/9/2014	
IV	Ace Bab I Bab II	R 10/10/2014	
V	Bab II / per per dan / per	R 10/11/2014	



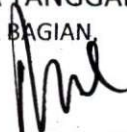
KONSULTASI KE -	MATERI YANG DIBIMBINGKAN	PARAF PEMBIMBING	KET.
<u>V</u>	Acc Bab II Upr Kns III Rkr	Q	19/1/2015
<u>VI</u>	paragraf Bab III	Q	26/1/2015
<u>VII</u>	Acc Bab II Kns Upr Lemng	Q	19/2/2015
<u>VIII</u>	Acc Upr	Q	26/3/2015

CATATAN  
MOHON DIBERI WAKTU  
MENYELESAIKAN SKRIPSI  
BULAN SEJAK TANGGAL  
DIKELUARKAN DITETAPKAN

DIKELUARKAN DI PALEMBANG

PADA TANGGAL: 26-3-2015

KETUA BAGIAN



Mulyadi Tanzili, SH., MH.