

**UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**



SKRIPSI

**TANGGUNG JAWAB PT. SELINDO CAHAYA GEMILANG (*DEVELOPER*)
TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI KEPADA KONSUMEN ATAS
PENJUALAN TANAH BESERTA RUMAH
(STUDI KASUS DI KECAMATAN ALAM BARAJO KOTA JAMBI)**

*Diajukan untuk mengikuti Ujian Skripsi Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Batanghari Jambi*

Oleh

RACHMA AINUN SAFIRA

1700874201054

**Tahun Akademik
2023**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama Mahasiswa : Rachma Ainun Safira
N I M : 1700874201054
Program studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**TANGGUNG JAWAB PT. SELINDO CAHAYA GEMILANG (*DEVELOPER*)
TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI KEPADA KONSUMEN ATAS
PENJUALAN TANAH BESERTA RUMAH (STUDI KASUS DIKECAMATAN
ALAM BARAJO KOTA JAMBI)**

Telah disetujui untuk diuji pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim penguji
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, Februari 2023

Menyetujui:

Pembimbing Pertama,

(Dr. Supeno, SH, MH)

Pembimbing Kedua,

(H. Muhammad Badri, SH, M.H)

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Hj.Maryati.,SH, MH)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Rachma Ainun Safira
N I M : 1700874201054
Program studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**TANGGUNG JAWAB PT. SELINDO CAHAYA GEMILANG (DEVELOPER)
TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI KEPADA KONSUMEN ATAS
PENJUALAN TANAH BESERTA RUMAH (STUDI KASUS DI KECAMATAN
ALAM BARAJO KOTA JAMBI)**

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji Pada Hari
Jumat tanggal 3 Bulan Februari Tahun 2023 Pukul 09:00 WIB
Diruangan Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, Februari 2023

Menyetujui:

Pembimbing Pertama,

(Dr. Supeno, SH, MH)

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Hj. Maryati., SH, MH)

Pembimbing Kedua,

(H. Muhammad Badri, SH, M.H)

Jambi, Februari 2023

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Batanghari

(Dr. M. Muslih, SH., M.Hum)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

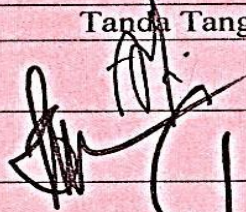

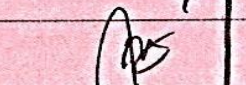
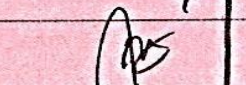
Nama Mahasiswa : Rachma Ainun Safira
N I M : 1700874201054
Program studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**TANGGUNG JAWAB PT. SELINDO CAHAYA GEMILANG (DEVELOPER)
TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI KEPADA KONSUMEN ATAS
PENJUALAN TANAH BESERTA RUMAH (STUDI KASUS DI KECAMATAN
ALAM BARAJO KOTA JAMBI)**

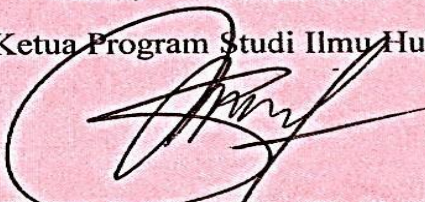
Skripsi Ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji Pada Hari Jumat
Tanggal 3 Bulan Februari Tahun 2023 Pukul 09:00 WIB Diruangan Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Nurfauziah, SH.MH.	Ketua Tim	
Hj.Maryati.,SH, MH	Penguji Utama	
Dr. Supeno, SH, MH	Penguji Anggota	
H. Muhammad Badri, SH, M.H	Penguji Anggota	

Jambi, Februari 2023

Ketua Program Studi Ilmu Hukum



(Dr. S. Sahabuddin, SH. M.Hum)

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama Mahasiswa : Rachma Ainun Safira
N I M : 1700874201054
Tempat tanggal lahir : Yogyakarta, 30 Juni 1999
Program studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Judul Skripsi : Tanggung Jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (*Developer*)
Terhadap Perbuatan Wanprestasi Kepada Konsumen Atas
Penjualan Tanah Beserta Rumah (Studi Kasus di Kecamatan
Alam Barajo Kota Jambi)

Menyatakan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan.
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di fakultas hukum universitas Batanghari maupun di fakultas hukum perguruan tinggi lainnya.

Demikianlah pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Februari 2023

Mahasiswa yang bersangkutan



RACHMA AINUN SAFIRA

NIM. 1700874201054

KATA PENGANTAR

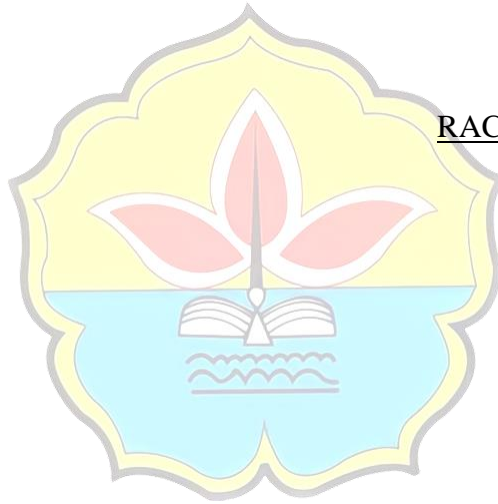
Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa berkat Rahmat, Hidayah, dan Karunia-Nya kepada kita semua sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PT. SELINDO CAHAYA GEMILANG (DEVELOPER) TERHADAP KONSUMEN ATAS PENJUALAN TANAH BESERTA RUMAH (STUDI KASUS DI KECAMATAN ALAM BARAJO KOTA JAMBI)”**. Skripsi ini dibuat sebagai syarat mendapat gelar Sarjana Hukum pada program Strata-1 di Jurusan Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Batanghari, Jambi.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Karena itu pada kesempatan ini kami ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. DR. Herri, SE, MBA Pj. Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Ketua Program Studi Strata satu (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
4. Ibu Hj. Maryati, S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi
5. Bapak Dr. Supeno, SH, MH selaku pembimbing I skripsi atas bimbingan, saran, dan motivasi yang diberikan.
6. Bapak H. Muhammad Badri, SH, MH selaku pembimbing II skripsi atas bimbingan, saran, dan motivasi yang diberikan.
7. Bapak Sumaidi, S.Ag, S.H., M.H, Pembimbing Akademik atas bimbingan, saran, dan motivasi yang diberikan.

8. Segenap Dosen Jurusan Hukum FH-Universitas Batanghari yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
9. Kedua orang tua tercinta Ayah dan Ibu serta saudara kandung saya atas segala doa dan dukungan baik moral maupun material sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Para staf universitas Batanghari yang selalu membantu saya dalam mempermudah penulisan skripsi ini

Jambi, Maret 2023



RACHMA AINUN SAFIRA

**TANGGUNG JAWAB PT. SELINDO CAHAYA GEMILANG (*DEVELOPER*)
TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI KEPADA KONSUMEN ATAS
PENJUALAN TANAH BESERTA RUMAH (STUDI KASUS DI KECAMATAN ALAM
BARAJO KOTA JAMBI**

ABSTRAK

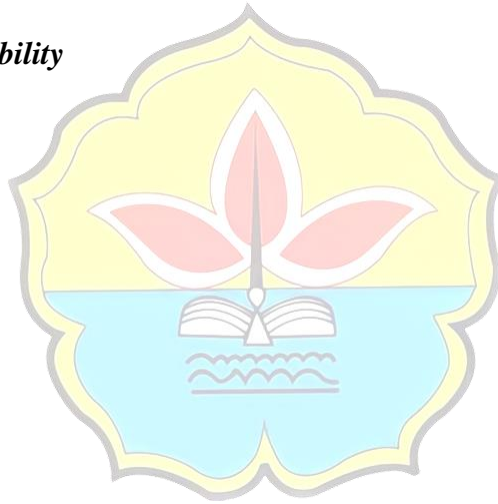
Latar belakang dari penelitian ini adalah tidak sesuainya bentuk tanggung jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang terhadap konsumen atas penjualan tanah beserta rumah. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaiman bentuk wanprestasi PT. Selindo Cahaya Gemilang (*Dveloper*) kepada konsumen atas penjualan tanah beserta rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi)?, Bagaimana bentuk tanggung jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (*Developer*) kepada konsumen atas penjualan tanah beserta rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi)? Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian yang digunakan Penulis dalam penelitian ini secara empiris dengan tipe Yuridis Empirisartinya pendekatan yang dilakukan dengan langsung pada obyek penelitian yang hendak diteliti guna mendapatkan data informasi yang diperoleh dari studi lapangan. Tipe penelitian Yuridis Empiris dilakukan dengan cara mengkaji pengumpulan data lapangan seperti wawancara dan observasi langsung kepada narasumber. Hasil penelitian menunjukkan bahwa salah satu pihak tidak memenuhi tanggung jawabnya sesuai dengan surat perjanjian yang telah dibuat dan disetujui oleh kedua belah pihak sehingga terjadinya wanprestasi. Akibat dari yang dilakukan oleh salah satu pihak membuat perjanjian itu tidak berjalan dengan lancar dan terjadinya beberapa hambatan.

Kata Kunci: Bentuk Tanggung Jawab

ABSTRACT

The background of this research is that the form of responsibility of PT. Selindo Cahaya Gemilang to consumers for the sale of land and houses. The formulation of the problem in this research is how the form of PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) to consumers for the sale of land and houses (Case Study in Alam Barajo District, Jambi City)?, What is the form of responsibility of PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) to consumers for the sale of land and houses (Case Study in Alam Barajo District, Jambi City)? The research method used is the research used by the author in this study empirically with the Juridical Empirical type, meaning that the approach is carried out directly on the research object to be studied in order to obtain information data obtained from field studies. This type of Juridical Empirical research is carried out by reviewing field data collection such as interviews and direct observation of informants. The results of the study show that one party does not fulfill its responsibilities in accordance with the agreement that has been made and approved by both parties resulting in a default. As a result of what was done by one of the parties, the agreement did not run smoothly and several obstacles occurred.

Keywords: Form of Responsibility



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan	4
D. Kerangka Konseptual	5
E. Landasan Teoritis	8
F. Metodologi Penelitian	15
G. Sistematika Penulisan	21
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN WANPRESTASI	
A. Pengertian Perjanjian.....	24
B. Fungsi Perjanjian.....	28

	C. Syarat Sahnya Perjanjian.....	28
	D. Asas-asas Perjanjian.....	32
	E. Unsur-unsur Perjanjian.....	34
	F. Berakhinya Perjanjian.....	34
	G. Pengertian Wanprestasi.....	36
	H. Bentuk-bentuk Wanprestasi.....	37
	I. Unsur-unsur Wanprestasi.....	38
	J. Faktor Penyebab Wanprestasi.....	41
	K. Cara Mengajukan Gugatan Wanprestasi.....	43
BAB III	TINJAUAN UMUM TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM	
	A. Pengertian Tanggung Jawab Hukum	45
	B. Teori tanggungjawab Perdata	47
	C. Akibat Hukum Tanggungjawab Perdata	50
BAB IV	PEMBAHASAN	
	A. Bentuk Wanprestasi PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) Kepada Konsumen Atas Penjualan Tanah Beserta Rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi)	54
	B. Bentuk Tanggungjawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) Kepada Konsumen Atas Penjualan Tanah Beserta Rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi)	60
BAB V	PENUTUP	

A. Kesimpulan	63
B. Saran	64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu cita-cita perjuangan Bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, seiring dengan tujuan pembangunan nasional yakni mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia beserta keluarganya, sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.¹

Rumah adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsung proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dimasyarakat. Maka tidaklah mengherankan apabila masalah perumahan menjadi masalah yang sangat penting bagi setiap individu.² Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

¹ Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hal 28.

² Eko Budihardjo, *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2009, hal. 145.

Namun, tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Seperti tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba serta perizinan pendirian bangunan. Banyak masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal seperti itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun atau membeli rumah menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, yaitu dengan cara membeli rumah sebuah agen rumah atau perumahan yang biasa disebut dengan *developer* dan pembayarannya pun bisa dilakukan dengan cara tunai ataupun kredit melalui sebuah lembaga perbankan yang sudah ditunjuk.

Apabila antara konsumen dan pengembang perumahan sudah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga maka akan terjadi perjanjian jual beli. Perjanjian Jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah :

“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Permasalahan dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara bangunan perumahan dengan apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, atau dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani atau disepakati oleh kedua belah pihak. Kewajiban yang telah disepakati bersama dalam perjanjian tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya atau terjadi cidera janji yang mengakibatkan wanprestasi.

Salah satu kasus wanprestasi properti atau perumahan terhadap konsumen terjadi pada PT.SELINDO CAHAYA GEMILANG yang berada di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi. PT.Silindo Cahaya Gemilang adalah sebuah perusahaan yang bergerak

dibidang property sejak tahun 2018. Property yang ditawarkan berupa jual beli atau sewa-menyewa bangunan beserta sarana prasarana dari berbagai jenis produk property yang dapat dijumpai dipasaran.

PT.Selindo Cahaya Gemilang membangun suatu komplek perumahan di kawasan Kecamatan Alam Barajo yang berada di kota Jambi. Fasilitas yang ditawarkan dan disediakan untuk nasabahnya berupa fasilitas jalan, ketersediaan air bagi penghuni rumah, tempat ibadah, pos penjagaan di gerbang masuk keluar masuk komplek, pagar keliling komplek, dan sebagainya.

Sejak berdiri dari tahun 2018 sudah banyak sekali nasabah yang mempercayakan rumah layak huni pada PT.Selindo Cahaya Gemilang mengingat nominal yang ditawarkan sangat terjangkau oleh kalangan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal. PT.Selindo Cahaya Gemilang menawarkan rumah subsidi dengan type 25 dan type 36 beserta dengan segala kelengkapan lainnya.³

Berbagai kalangan masyarakat Kota Jambi menjadi konsumen PT.Selindo Cahaya Gemilang dan pada akhirnya terjadilah sebuah kasus wanprestasi yang menyebabkan rusaknya kepercayaan konsumen kepada pihak Perusahaan yang bermula pada tahun 2019.

Konsekuensi yuridis dari tindakan wanprestasi tersebut adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang telah merugikannya, yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut. Selain akibat dari perbuatan wanprestasi, kerugian yang diderita pembeli perumahan juga sering timbul dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).⁴

³ Ahmad, *Wawancara*, Konsumen PT.Selindo Cahaya Gemilang, Jambi, 2 Mei 2022.

⁴ Ahmadi Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum bagi Konsumen di Indonesia*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2011, hal.19

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk membahas masalah ini ke dalam skripsi yang berjudul "**Tanggung Jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) Terhadap Konsumen Atas Penjualan Tanah Beserta Rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi)**".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang dijelaskan di depan, maka dapat ditemukan masalah bagaimana Tanggung Jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) Terhadap Konsumen Atas Penjualan Tanah Beserta Rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi)", maka penulis memberikan batasan penelitiannya sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk wanprestasi PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) kepada konsumen atas penjualan tanah beserta rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi)?
2. Bagaimana bentuk tanggung jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) kepada konsumen atas penjualan tanah beserta rumah (Studi Kasus di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi) ?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

a. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk wanprestasi PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) kepada konsumen atas penjualan tanah beserta rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi).

2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk tanggung jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (*Developer*) kepada konsumen atas penjualan tanah beserta rumah (Studi Kasus di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi).

b. Tujuan Penulisan

1. Sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
2. Hasil penulisan ini diharapkan bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah referensi di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Tambahan referensi bagi penelitian-penelitian hukum selanjutnya, khususnya penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.
4. Secara praktis dapat dijadikan gambaran bagi masyarakat umum dan lembaga terkait Tanggung Jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (*Developer*) Terhadap Perbuatan Wanprestasi Kepada Konsumen Atas Penjualan Tanah Beserta Rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi).

D. Kerangka Konseptual

Dalam penelitian ini terdapat beberapa istilah yang berkaitan dengan judul penelitian, yang bertujuan agar tidak ada perbedaan penafsiran terhadap istilah tersebut, yaitu :

a. Tanggung Jawab

Tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.⁵

b. PT. Selindo Cahaya Gemilang (*Developer*)

PT. Selindo Cahaya Gemilang merupakan salah satu perusahaan *developer* yang bergerak dibidang penjualan tanah beserta rumah, yang berada di Kota Jambi.

Developer merupakan perusahaan atau orang yang menawarkan mengenai Jual beli satuan rumah susun/ apartemen, kondotel dan hotel sehingga dalam pembelian rumah atau apartemen, kondotel dan hotel tahap awal harus melalui developer.⁶

c. Konsumen

Menurut pendapat A. Abdurrahman menyatakan bahwa konsumen pada umumnya adalah seseorang yang menggunakan atau memakai, mengkonsumsi barang dan/atau pelayanan jasa.⁷

d. Penjualan

Penjualan merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan perusahaan untuk mempertahankan bisnisnya untuk berkembang dan untuk mendapatkan laba atau keuntungan yang diinginkan. Penjualan juga berarti proses kegiatan menjual, yaitu

⁵ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005 hal. 34

⁶ www.pengertiandevloperproperty.blogspot.co.id/ Di akses pada tanggal 29 Agustus 2022, pukul 18.08 WIB.

⁷ A. Abdurrahman, *Kamus Ekonomi - perdagangan*, Gramedia, 1986, hal. 230.

dari kegiatan penetapan harga jual sampai produk didistribusikan ke tangan konsumen (pembeli).⁸

e. Tanah

Tanah adalah sebuah sumberdaya alam tak terbarukan yang bersifat unik. Untuk karena tanah terbentuk dari bahan induk di bawah pengaruh intensif berbagai factor selama ratusan bahkan ribuan tahun. Tanah memiliki struktur dan membentuk pori-pori tanah yang sangat mendukung penyimpanan air dan tanaman.⁹

f. Rumah

Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal.¹⁰

g. Studi Kasus

Studi kasus secara sederhana diartikan sebagai proses penyelidikan atau pemeriksaan secara mendalam, terperinci, dan detail pada suatu peristiwa tertentu atau khusus yang terjadi. Studi kasus dapat diperoleh dari metode – metode penelitian formal. Kata kasus yang terdapat di dalam studi kasus bisa merujuk pada individu, kelompok, peristiwa, fenomena, perilaku dan banyak lainnya. Makna yang dirujuk oleh kata kasus, dapat berbeda pada setiap penelitian atau topik. Hal ini tergantung dari si peneliti memaknainya dalam penelitian yang ia lakukan.¹¹

⁸ M. Nafarin, *Penganggaran Perusahaan*, Jakarta, Salemba Empat, 2009, hal.166

⁹ Abdul Kadir Salam, *Ilmu Tanah*, Bandar Lampung, Globalmadani Press, 2020, hal.329

¹⁰ *Kamus Besar Bahasa Indonesia, (KBBI)*

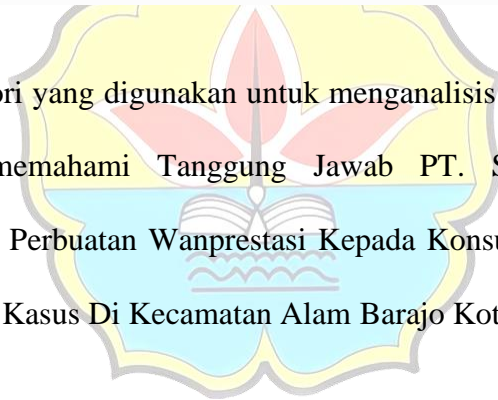
¹¹ <https://penerbitbukudeepublish.com/.pengertian-studi-kasus/amp/>. Diakses pada tanggal 29 agustus 2022, pukul 18.58 WIB.

h. Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi

Alam Barajo adalah sebuah Kecamatan yang berada di Kota Jambi, Provinsi Jambi, Indonesia. Di kecamatan ini terdapat Terminal Alam Barajo, di Kampong Radja. Data dari Kementerian Dalam Negeri dalam catatan kependudukan, jumlah penduduk kecamatan ini hingga pertengahan tahun 2021 sebanyak 109.229 jiwa dengan kepadatan 3.016 jiwa/km².¹²

E. Landasan Teori

Ada beberapa teori yang digunakan untuk menganalisis masalah dalam skripsi yang berlandaskan agar memahami Tanggung Jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (*Developer*) Terhadap Perbuatan Wanprestasi Kepada Konsumen Atas Penjualan Tanah Beserta Rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi) :



a. Teori Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda “wanprestastie”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak – pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena Undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam

¹² https://id.m.wikipedia.org/wiki/Alam_Barajo,_Jambi Diakses pada tanggal 29 agustus 2022, pukul 19.15 WIB.

perjanjian.¹³ Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁴

Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu 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.¹⁵

Menurut Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dalam disesalkan.
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
3. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.¹⁶

¹³ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta:Rineka Cipta, 2007, hal.578

¹⁴ Salim, H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003, hal.96

¹⁵ Medika Andarika Adati, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Vol. 6, No. 4, Hal 6

¹⁶ Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan*

Wanprestasi dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

1. Pelaksanaan Kontrak tidak mungkin dilaksanakan;
2. Pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan

Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi.

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru Sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.¹⁷

Akan tetapi ada kalanya dalam keadaan tertentu untuk membuktikan adanya wanprestasi debitur tidak diperlukan lagi pernyataan lalai, ialah dalam hal :

1. Debitur menolak pemenuhan;
2. Debitur mengakui kelalaiannya;

Praktek, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hal.15

¹⁷ Salim H.S.,S.H.,M.S. *Op Cit*, hal.98-99.

3. Pemenuhan prestasi tidak mungkin (diluar overmacht);
4. Pemenuhan tidak lagi berarti, dan
5. Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.

Dengan demikian ketidakmampuan dan atau ketidakmauan debitur untuk melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga dia wanprestasi, haruslah membuktikan bahwa dia wanprestasi itu karena memang terjadi keadaan memaksa (overmacht). Untuk memperingatkan debitur agar ia memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya maka debitur dinyatakan wanprestasi.

Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan perantaraan Jurusita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur disertai berita acara penyampaiannya dan dapat juga secara tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima.

1. Jika perikatan tidak dilaksanakan sebagaimana mestiknya maka disebut dengan wanprestasi, wanprestasi itu sendiri adalah ingkar janji atau tidak menepati janji. Menurut Abdul R Saliman (Saliman : 2004, hal. 15), wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian atau perikatan yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Wanprestasi sendiri diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:

- a. Ada perjanjian oleh para pihak;
 - b. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
 - c. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.
2. Kemudian adanya PMH (Perbuatan Melawan Hukum). PMH diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut ”.

Unsur-unsur PMH sendiri yaitu :

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.¹⁸

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab

¹⁸ *Ibid*, hal 10

adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹⁹

b. Pertanggungjawaban Secara Hukum Perdata

Tanggungjawab hukum secara perdata ini timbul akibat adanya Perikatan atau Kontrak yang berasal dari suatu perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain karena dilakukan dengan kesalahan dalam hukum perdata yang disebut sebagai adanya PMH (Perbuatan Melawan Hukum) yang didalamnya terdapat unsur kesalahan ini yang menimbulkan adanya pertanggungjawaban perdata atau disebut juga dengan *civil liability*. Berikut adalah tahapan munculnya tanggung jawab :

a. Strict Liability

Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict Liability*) atau yang dimaksud dengan “bertanggung jawab mutlak” adalah unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti rugi. Dalam lapangan hukum perdata, asas tanggung jawab mutlak (*Strict Liability*) merupakan salah satu jenis pertanggungjawaban perdata (*civil liability*).²⁰ Pertanggungjawaban perdata tersebut mengenal 2 (dua) jenis pertanggungjawaban yaitu pertanggungjawaban yang mensyaratkan adanya pembuktian terhadap unsur kesalahan yang menimbulkan kerugian (*fault based liability*) dan pertanggungjawaban

¹⁹ Andi Hamzah, Kamus Hukum, Ghalia Indonesia, 2005, hal.63

²⁰Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta. hal.45.

mutlak/ketat (*strict liability*), suatu pertanggungjawaban tanpa harus dibuktikan adanya unsur kesalahan, dimana pertanggungjawaban dan ganti kerugian seketika muncul setelah perbuatan dilakukan.

Konsep pertama tersebut dikenal sebagaimana yang termuat dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan penggugat membuktikan adanya unsur kesalahan.²¹

b. Corporate Liability

Terkait pertanggungjawaban perdata dari korporasi, pertanggungjawaban yang dimaksud adalah tanggung jawab yang muncul dari perbuatan melawan hukum (*tert*) dalam sistem *common law* atau yang muncul dalam hubungan yang bersifat non kontraktual (*non-contractual obligations*) dalam sistem *civil law*. Pertanggungjawaban ini dimaksudkan untuk menuntut pertanggungjawaban suatu/seorang actor atas kelalaian ataupun perbuatan yang disengaja yang menimbulkan kerugian pada orang atau pihak lain.

Pertanggungjawaban harus didasarkan kesalahan dengan mengharuskan adanya kerugian serta mencakup perbuatan sengaja maupun kelalaian. Pertanggungjawaban ini tidak terbatas pada perbuatan yang dilakukan langsung oleh diri sendiri, melainkan juga mencakup tanggungjawab atas perbuatan yang dilakukan oleh orang-orang yang berada dibawah tanggungannya.²²

²¹ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 2001, hal .38

²² Dr.Rudi M.Rizki,S.H., LL.M. *Tanggung Jawab Korporasi Transnasional Dalam Pelanggaran Berat HAM*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2005, hal.196

c. Vicarious Liability

Vicarious Liability/pertanggungjawaban pengganti berasal dari tradisi *civil law*. *Vicarious liability* awalnya merupakan pertanggungjawaban pengganti yang hanya ada dalam hal keperdataan, yaitu *tort law* (hukum ganti rugi) akibat suatu perbuatan yang melawan hukum dan mengakibatkan atau menimbulkan kerusakan (*damage*). Seiring berjalannya waktu *vicarious liability* mulai diterapkan kedalam kasus-kasus pidana, walaupun pada kenyataannya penerapan *vicarious liability* dalam perkara pidana adalah *debatable*. Salah satu pendapat atau komentar yang merepresentasikan kritik terhadap penerapan atau aplikasi *vicarious liability* dalam hukum pidana, merupakan kritik dari guru besar Belanda yaitu Nico Keizer dan Schaffmeister, yang intinya menyatakan bahwa dianutnya doktrin *strict liability* dan *vicarious liability* bertentangan dengan asas *mens-rea* (asas kesalahan).²³

F. Metode Penelitian

Metode penelitian ini diartikan sebagai salah satu cara yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan dengan menggunakan alat-alat tertentu. Guna mendapatkan atau memperoleh data yang dibutuhkan dengan penulisan ini, maka cara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah penelitian empiris dengan tipe Yuridis Empiris, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan

²³ Barda Nawawi Arief, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana (Perkembangan penyusunan konsep KUHP baru)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2008, hal 99.

langsung pada obyek penelitian yang hendak diteliti guna mendapatkan data informasi yang diperoleh dari studi lapangan. Tipe penelitian Yuridis Empiris dilakukan dengan cara mengkaji pengumpulan data lapangan seperti wawancara dan observasi langsung kepada narasumber.²⁴

b. Pendekatan Penelitian

Penulisan penelitian ini menggunakan metode pendekatan penelitian hukum yaitu dengan metode pendekatan yang di gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan (*social legal approach*) yaitu pendekatan yang mengacu pada peraturan-peraturan tertulis dan bahan-bahan hukum lainnya yang merupakan data, selain itu juga untuk melihat penerapannya atau pelaksanaannya dalam masyarakat melalui penelitian lapangan dan juga bisa dilakukan dengan meninjau, melihat, serta menganalisis masalah dengan menggunakan pendekatan pada prinsip-prinsip dan asas-asas hukum.²⁵

c. Sumber Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Berdasarkan sumbernya, adapun sumber data dalam penelitian ini adalah :

1. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalm bentuk dokumentidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.²⁶ Adapun sumber data primer yang

²⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hal.105

²⁵ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013, hal.107.

²⁶ *Ibid*, hal.106

dijadikan adalah key informan. Key Informan dalam penelitian ini yaitu hakim, panitera atau petugas lain yang bertugas pada pelaksanaan sidang keliling.

2. Data Sekunder

a. Bahan Hukum Primer

merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas yaitu merupakan hasil dari tindakan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk itu.²⁷ Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, dan dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Perjanjian.

b. Bahan Hukum Sekunder

yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, bahan hukum yang terdiri dari Undang-Undang, Kompilasi Hukum Islam, BW dan data yang diperoleh dari bahan kepustakaan bahan hukum yang terdiri dari Buku-buku yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapan para sarjana, kasus-kasus hukum dan yurisprudensi.²⁸

c. Bahan Hukum Tersier

²⁷Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hal.183-187.

²⁸Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Pustaka Pelajar, 1992, hal.51

Data tersier adalah petunjuk atau penjelasan yang berasal dari kamus, ensiklopedi, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

d. Teknik Pengumpulan data

1. Hasil Interview/Wawancara

Dalam penelitian ini yaitu data yang diperoleh melalui wawancara dengan penjual dan pembeli. Adapun wawancara yang digunakan oleh penulis adalah wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dalam tanggung jawab developer atas wanprestasi yang dilakukan dalam pembelian tanah beserta rumah Studi Kasus di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi).

2. Hasil Observasi

Hasil observasi peneliti terhadap tanggung jawab developer atas wanprestasi yang dilakukan dalam pembelian tanah beserta rumah Studi Kasus di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi).

3. Studi Dokumen

Dokumen pada peneliti terhadap tanggung jawab developer atas wanprestasi yang dilakukan dalam pembelian tanah beserta rumah Studi Kasus di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi).

e. Teknik penarikan sampel

Studi dokumen dilakukan terhadap data sekunder untuk mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat atau tulisan para ahli berupa informasi baik dalam bentuk formal maupun informal, yaitu mempelajari data-data yang diperoleh melalui penelitian di lapangan.

Teknik sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah purposive sampling. Purposive sampling merupakan teknik memilih sampel berdasarkan penilaian kriteria tertentu karena unsur-unsur atau unit-unit yang dipilih mewakili populasi.²⁹ Sampel dan jumlah didalam penelitian ini adalah:

- 1) Pihak Pertama : Bapak Herry Defraison selaku Direktur dari PT. Selindo Cahaya Gemilang Perumahan Mayang Gemilang
- 2) Pihak Kedua : Ibu Hasnawati selaku pembeli.

f. Analisis Data

Pengolahan dan analisis data ini bertujuan untuk mengubah data menjadi informasi. Pertama-tama dilakukan proses *editing* yang merupakan proses pemeriksaan data. Dalam penelitian ini, dilakukan proses pemeriksaan mengenai hasil wawancara melalui kuesioner terhadap responden.

Lalu yang kedua dilakukan proses *classifying* atau klasifikasi, yaitu proses pengelompokkan semua data baik yang berasal dari hasil wawancara dengan subyek penelitian, pengamatan dan pencatatan langsung di lapangan atau

²⁹ *Ibid*, hal.160

observasi. Seluruh data yang didapat tersebut dibaca dan ditelaah secara mendalam, kemudian digolongkan sesuai kebutuhan.³⁰

Setelah itu yang ketiga dilakukan proses *verivying* atau verifikasi data, yaitu untuk membuktikan kebenaran data dan untuk menjamin validitas data yang sudah terkumpul. Dengan menkonfirmasi ulang dengan memberikan hasil wawancara tersebut, apakah data-data tersebut benar valid dan tidak adanya manipulasi.

Selanjutnya yang terakhir dilakukan proses *concluding* atau pengambilan kesimpulan, yaitu dengan cara mengambil kesimpulan dari data-data yang didapatkan, lalu setelah itu dianalisa untuk mendapatkan jawaban kepada pembaca atas permasalahan dari apa yang dijelaskan didalam latar belakang masalah.

Setelah itu data dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan cara data yang telah didapatkan lalu disusun dengan sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencari kejelasan didalam permasalahan yang diteliti. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.³¹

³⁰Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hal.104-105

³¹Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 2005, hal.12.

G. Sistematika Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang menjadi dasar dalam pembahasan penulis dalam melakukan skripsi ini, maka penulis mencoba memberikan gambaran tentang isi penelitian tulisan ini melalui sistematika yang telah dirancang sedemikian rupa menjadi sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN, Pada bab ini merupakan bab pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian dan penulisan, kerangka konseptual metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN UMUM, memuat tentang Perjanjian dan Wanprestasi, membahas tentang Pengertian Perjanjian, syarat-syarat perjanjian, unsur-unsur perjanjian, pengertian wanprestasi dan pertanggungjawaban wanprestasi.

BAB III : TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini akan dibahas tentang Pengertian Tanggung Jawab Hukum, Teori Tanggung Jawab Perdata, dan Akibat Hukum Tanggung Jawab Perdata.

BAB IV : PEMBAHASAN, pada bab ini akan berupaya menjawab rumusan masalah yang dibahas pada penelitian ini yaitu, Bentuk wanprestasi PT. Selindo Cahaya Gemilang (*Developer*) kepada konsumen atas penjualan tanah beserta rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi), dan Bentuk tanggung jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (*Developer*) kepada konsumen atas penjualan tanah beserta rumah (Studi Kasus di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi)

BAB V : PENUTUP, merupakan bagian terakhir atau penutup dari penulisan ini dimana penulis akan mengemukakan kesimpulan atas hal-hal yang dikemukakan dalam skripsi dan mengemukakan saran yang barangkali dapat dijadikan bahan masukan



BAB II

TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN DAN WANNPRESTASI

A. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam Bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan.³²

Perjanjian merupakan terjemahan dari *oveereenkomst* sedangkan perjanjian merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/katasepakat). Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat pula dengan Sudikno, "perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum".

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap

³² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal.97

seorang lain atau lebih³³. Dari pendapat-pendapat di atas, maka pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak. Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara).

Artinya jika para pihak membuat ketentuan masing-masing, setiap pihak dapat mengesampingkan peraturan dalam Undang-undang. Bersifat konsensual artinya ketika kata sepakat telah dicapai oleh masing-masing pihak, kontrak tersebut mengikat dan dapat dipenuhi dengan tanggung jawab. Sementara itu, bersifat obligatoir berarti setiap perikatan yang telah disepakati bersifat wajib dipenuhi dan hak milik akan berpindah setelah dilakukan penyerahan kepada tiap-tiap pihak yang telah bersepakat.

Perjanjian dalam bentuk tidak tertulis atau perjanjian lisan pada umumnya cenderung dianggap sebagai perjanjian yang lemah mengingat perjanjian lisan lebih susah untuk dibuktikan karena mudah untuk disangkal oleh pihak yang berjanji jika dibandingkan dengan perjanjian tertulis yang klausulnya tertulis dengan jelas dan disertai tanda tangan para pihak sebagai tanda terjadinya kesepakatan, walaupun pada faktanya perjanjian tertulis juga bias diingkari oleh para pihak seperti misalnya salah satu pihak tidak mengakui atau menyangkal

³³ Prof. Dr. Sri Soedei Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborong Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hal.1

telah menandatangani suatu perjanjian ataupun salah satu pihak merasa dirinya dalam keadaan terpaksa atau khilaf menandatangani perjanjian.³⁴

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, demikian ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi mengenai perjanjian yang tidak lain merupakan perjanjian.

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karenanya suatu perjanjian yang dibuat antara para pihak atau 2 (dua) belah pihak akan mengikat kedua belah pihak tersebut secara hukum. Kedua ketentuan sebagaimana rupa harus mematuhi seluruh ketentuan-ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Hal ini berarti bahwa apabila salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut melakukan pelanggaran atas kesepakatan itu, maka pihak yang lainnya dapat melakukan langkah.³⁵

Pengertian Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara mempunyai kelemahan. Kelemahan –kelemahan itu antara lain meliputi :

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri”, jadi ada *consensus* antara pihak – pihak.

³⁴ I Wayan Agus Vijayantera, *Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis dalam Kegiatan Bisnis*, Vol.6, No.1, 2020, Hlm.118

³⁵ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas- asas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni, 1989, hal.109.

- b. Kata “ perbuatan “ mencakup juga tanpa *consensus*. Pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan tidak melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum, yang tidak mengandung suatu *consensus*. Seharusnya dipakai kata persetujuan.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas.
- d. Tanpa menyebut tujuan. Perumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak – pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Hukum perjanjian dilakukan oleh dua pihak yang saling bekerjasama. Ketika mereka sepakat untuk melakukan kerja dengan disertai beberapa syarat(perjanjian) maka pada saat itu sudah terjadi hukum perjanjian. Sebagai contoh dan untuk memudahkan dalam penalaran, misalnya pada pasar uang hukum perjanjian dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu investor dan emiten. Dikeluarkannya hukum perjanjian adalah untuk melindungi investor dari berbagai resiko yang mungkin akan terjadi. Hukum perjanjian tidak hanya menyangkut masalah ekonomi. Hukum perjanjian juga mengatur berbagai kerjasama yang menyangkut dua pihak yang terkait. Misalnya hubungan antar Negara (bilateral maupun multilateral), pengalihan kekuasaan, mengatur harta warisan, perjanjian kontrak kerja, perjanjian perdamaian. Di Indonesia, tidak semua perjanjian yang isinya merupakan kesepakatan murni antara dua belah pihak. Tetapi ada juga beberapa perjanjian yang didalamnya terdapat campur tangan pemerintah.³⁶

³⁶ Hartana, *Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusaha Pertambangan Batu Bara)*, Vol. 2, No. 2, 2016 , hlm. 167

B. Fungsi Perjanjian

Fungsi perjanjian dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu.³⁷

1. Fungsi yuridis.

Fungsi yuridis perjanjian adalah untuk dapat memberikan kepastian hukum para pihak.

2. Fungsi ekonomis.

Fungsi ekonomis perjanjian adalah untuk menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaannya yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.

C. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara, ditentukan bahwa syarat sahnya perjanjian, terdiri dari 4 unsur :

- a. Sepakat untuk mengikatkan diri (*Consensus*);
- b. Cakap untuk membuat suatu kontrak (*Capacity*);
- c. Mengenai suatu hal tertentu (*Certainty of Terms*);
- d. Suatu sebab yang halal (*Legality*).

Keempat syarat tersebut dapat diuraikan secara lebih rinci sebagaimana berikut³⁸

1) Kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Adapun yang menjadi indikator „sesuai“

³⁷ Ibid, hal 222

³⁸ *Op.cit*, hal.234

itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Pernyataan kesepakatan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan tegas dapat berupa, lisan, tertulis atau dengan tanda/isyarat. Pernyataan secara diam-diam sering terjadi didalam kehidupan sehari-hari kita.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan jika didalam berkontrak terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti didalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Cacat kehendak artinya “bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi kontrak yang demikian. Seseroang dikatakan telah membuat kontrak secara khilaf manakala dia ketika membuat kontrak tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar.

2) Kecapakan untuk Berkontrak

Menurut 1329 KUH Perdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecapakan bertindak adalah kecapakan untuk melakukan perbuatan hukum. Kecapakan disini artinya para pihak yang membuat kontrak haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subyek hukum. Pada dasarnya semua orang menurut hukum cakap untuk membuat kontrak. Kecuali undang-undang menyatakan tidak cakap. Terdapat beberapa golongan oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap yaitu :

- a) Orang yang belum dewasa. Belum dewasa adalah mereka yang belum berumur 18 tahun menurut UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Meskipun belum berumur 18 (delapan belas) tahun, apabila seseorang telah atau pernah menikah dianggap sudah dewasa, berarti cakap untuk membuat kontrak.
- b) Orang yang berada dibawah pengampunan, yaitu orang yang tidak dapat mengelola bebas dengan harta kekayaannya. Seseorang yang berada dibawah pengampunan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Jika seorang anak yang belum dewasa harus diwakili orang tua atau walinya maka seorang dewasa berada dibawah pengampunan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Dalam pasal 433 KUHPdata, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, idiot, atau mata gelap, harus dibawah pengampunan. Termasuk seseorang yang telah dewasa namun boros terhadap hartanya.
- c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat kontrak-kontrak tertentu. Tetapi dalam perkembangannya perempuan dapat melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan pasal 31 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.

3) Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari kontrak. Sehingga objek kontrak haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Hal tertentu maksudnya objek yang diatur kontrak tersebut harus

jelas. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada pihak-pihak dan mencegah timbulnya kontrak fiktif. Misalnya jual beli sebuah mobil, harus jelas merk apa, buatan tahun berapa, warna apa, nomor mesinnya berapa, dan sebagainya. Semakin jelas semakin baik. Tidak boleh misalnya jual beli sebuah mobil saja, tanpa penjelasan lebih lanjut.

4) Adanya sebab yang halal

Didalam undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab (*orzaak, causa*). Adapun yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan kontrak, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat kontrak itu tidak menjadi perhatian umum. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi kontrak bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dari keempat syarat diatas, kesepakatan dan cakap membuat kontrak adalah *syarat subyektif*, apabila tidak dipenuhi syarat tersebut maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan oleh salah satu pihak (*voidable/vernietigbaarheid*). Sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan *syarat obyektif*, apabila syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian yang dibuat adalah batal demi hukum (*null and void/nietig*). Artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada, tanpa harus dibatalkan di pengadilan.

D. Asas-Asas Perjanjian

Buku III KUH Perdata mengenai tiga asas pokok dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian. Ketiga asas tersebut adalah ³⁹

a. Asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka

Salah satu dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Artinya para pihak bebas membuat suatu perjanjian dan mengatur sendiri isi perjanjian itu, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut ⁴⁰

1. Memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian;
2. Tidak dilarang oleh undang-undang;
3. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
4. Sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Asas kebebasan berkontra ini merupakan refleksi dari sitem terbuka (*open system*) dari hukum perjanjian. Hukum perjanjian menganut asas sistem terbuka, artinya bahwa ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang termuat dalam B.W. itu adalah “Kaidah-kaidah pelengkap” yang hanya bersifat melengkapi. Jadi boleh untuk tidak diindahkan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Sejauh mana boleh menyimpang dari aturan tersebut, nanti berkaitan dengan asas-asas hukum perjanjian lainnya.

b. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme merupakan dasarnya perjanjian dan perikatan yang dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perikatan lain, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakatt mengenai hal-hal pokok dan

³⁹Abdul Halmi Barkatullah dan Teguh Setyo, *BisnisE-Commerce Studi Sistem Keamanan dan Hukum Indonesia*, Pustaka Pelaja, Yogyakarta, 2005, hal.81.

⁴⁰*Ibid*, hal 82

tidaklah diperlukan sesuatu formalitas tertentu, kecuali untuk perjanjian yang memang oleh undang-undang dipersyaratkan suatu formalitas tertentu.⁴¹

c. Asas Itikad Baik

Hukum perjanjian menegenal pula asas itikad baik yang terbagi menjadi 2 (dua), yaitu :

1) Itikad baik dalam pengertian subyektif yang merupakan sikap batin seseorang pada waktu melakukan hubungan hukum yang sah yakni kejujuran, berupa mengira-ngira bahwa segala persyaratan yang diminta oleh undang-undang untuk lainnya suatu perjanjian yang sah telah terpenuhi yang tahu seseorang telah mampu melakukan hubungan hukum adalah dirinya sendiri dan pihak lawan juga harus berhati-hati. Untuk mendeteksi kejujuran dalam perjanjian adalah perjanjian yang timbul dari kesepakatan yang diperoleh tidak karena paksaan, penipuan, kekhilafan, dan penyalahgunaan keadaan.

2) Itikad baik dalam pengertian obyektif adalah kepatutan dari ini perjanjian itu sendiri. Hal ini yang dimaksud dengan itikad baik pada Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata :

“ Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Asas itikad baik iini menghendaki bahwa suatu perjanjian dilaksanakan secara jujur, yakni dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan

⁴¹ Abdul Halim Barkatullah dan Teguh Setyo, *op.cit*, *Hukum di Indonesia*, hal. 84

kesusilaan. Asas ini adalah salah satu sendi terpenting dari hukum perjanjian.⁴²

E. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian. Unsur-unsur tersebut diuraikan sebagai berikut :

- a. Unsur esensialia, adalah unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian, karena jika tidak ada unsur ini maka perjanjian tidak ada.
- b. Unsur naturalia, adalah unsur yang telah diatur dalam undang-undang, sehingga jika tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka undang-undang yang mengaturnya.
- c. Unsur aksidentalialia, adalah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.⁴³

F. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian baru akan berakhir apabila segala perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut telah hapus seluruhnya, berakhirnya perikatan tidak dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan berakhirnya perjanjian dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perikatan, dengan berakhirnya suatu perjanjian maka perikatan-perikatan yang terdapat di dalam perjanjian tersebut secara otomatis menjadi hapus.

Jika membaca rumusan Pasal 1381 KUH Perdata dapat diketahui bahwa ada sepuluh alasan yang mengakibatkan hapusnya perikatan, yaitu :

⁴² *Ibid*, hal.38

⁴³ Hananto Prasetyo, *Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan (Studi Kasus Pada Petinju Profesional di Indonesia)*, Vol. 4, No. 1, 2017, Hlm.67

- 1) Pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan pemyimpangan atau penitipan
- 3) Pembaharuan utang
- 4) Perjumpaan utang atau kompensasi
- 5) Pencampuran utang
- 6) Pembebasan utang
- 7) Musnahnya barang yang terutang
- 8) Batal/pembatalan
- 9) Berlakunya suatu syarat batal dan
- 10) Lewatnya waktu (Daluawarsa)⁴⁴

Jika dicermati ketentuan yang diatur dalam Bab IV Buku KUH Perdata tersebut dapat ditarik kesimpulan, bahwa hapusnya perikatan dapat terjadi karena beberapa sebab, yang secara garis besar dapat dibedakan kedalam :

- 1) Karena pemenuhan perikatan itu sendiri, yaitu karena adanya pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, dan pembaharuan barang.
- 2) Karena terjadinya suatu peristiwa perdata yang menghapuskan kewajiban kedua belah pihak dalam perikatan, yaitu dalam perjumpaan dan percampuran hutang.
- 3) Karena terjadinya suatu perbuatan hukum yang menghapus kan kewajiban debitor dalam perikatan. Yaitu karena diberikannya pembebasan utang oleh kreditor.
- 4) Karena musnahnya objek dalam perikatan, yang dalam hal ini dikaitkan dengan suatu suatu kebendaan yang harus diserahkan.

⁴⁷ *Ibid*, hal.27

- 5) Karena tidak terpenuhinya syarat lahirnya suatu perjanjian (sebagai salah satu sumber perikatan).
- 6) Karena terpenuhinya syarat lainnya suatu perjanjian (sebagai salah satu sumber perikatan).
- 7) Karena lewatnya waktu.⁴⁵

G. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah istilah dari bahasa Belanda “wanprestatie” berarti tidak dipenuhi prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Menurut KBBI, pengertian wanprestasi artinya salah satu pihak bersepakat dalam perjanjian memiliki prestasi buruk akibat dari kelalaiannya.⁴⁶

Wanprestasi adalah perbuatan ingkar janji dalam sebuah perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak. Dengan kata lain wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban yang tidak terpenuhi atau kelalaian atau ingkar janji oleh seorang debitur. Misalnya melakukan hal yang dilarang pada surat perjanjian atau tidak melakukan hal-hal yang menjadi kesepakatan.⁴⁷

Pasal Wanprestasi 1234 dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa :

“penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walau telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

⁴⁵ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Hapusnya Perikatan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hal.9

⁴⁶ Chidir Ali, *Wanprestasi Badan Hukum*, Bandung, P.T Alumni, 2005, hal.26

⁴⁷ *Ibid*, hal.27

Sementara gugatan wanprestasi dapat diajukan sesuai aturan KUHP pasal Wanprestasi 1267. Terdapat pasal – pasal wanprestasi lain, diantaranya :

- Pasal 1243 BW mengenai kewajiban mengganti kerugian yang diderita oleh salah satu pihak
- Pasal 1267 BW mengatur pemutusan kontrak perjanjian bersamaan dengan pembayaran ganti kerugian
- Pasal 1237 ayat (2) BW terkait penerimaan peralihan resiko sejak wanprestasi
- Pasal 181 ayat (2) HIR tentang penanggungan biaya perkara di Pengadilan.

H. Bentuk – bentuk Wanprestasi

Wanprestasi berarti debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Debitur dianggap wanprestasi bila ia memenuhi syarat-syarat dalam keadaan lalai maupun dalam keadaan sengaja. Wanprestasi yang dilakukan debitur berupa 4 (empat) macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan upaya yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

I. Unsur-unsur Wanprestasi

Untuk dapat dipertanggungjawabkan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 KUHPerdara menentukan 4 syarat perbuatan melawan hukum yang sekaligus merupakan unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Ke-4 unsur itu antara lain :

1. Adanya suatu pelanggaran hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Terjadinya kerugian;
4. Adanya hubungan kausalitas.⁴⁸

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdara tersebut, antara lain :

1. Adanya suatu pelanggaran hukum

M.A Moegni Djojodirjo, mengatakan:

Dengan meninjau perumusan luas dari *onrechtmatigedaad* maka daa atau perbuatan haruslah perbuatan melawan hukum apabila :

- a. Pertentangan dengan hak orang lain,
- b. Pertentangan dengan kewajiban hukmnya sendiri,
- c. Pertentangan dengan kesusilaan,
- d. Pertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat atau benda.

2. Terdapat kesalahan

⁴⁸ Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cetakan I, tahun 1979, hal. 22.

Untuk dapat seseorang dipertanggungjawabkan atas perbuatan melawan hukum, pasal 1365 KUH Perdata mengisyaratkan adanya kesalahan.

Menurut R.Wirjono Prodjodikoro, bahwa : “Bahwa pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan antara kesalahan dalam bentuk kesengajaan (opzet dolus) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hatian (culpa). Jadi berbeda dengan hukum pidana yang membedakan antara kesengajaan dengan hukum pidana yang membedakan antara kesengajaan dan kuranghati-hati”

Oleh karena itu hakimlah yang harus menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum itu sehingga ditentukan ganti rugi yang seadil-adilnya.

3. Terjadinya kerugian

Kerugian yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materil yang dapat berupa kerugian yang nyata diderita dari suatu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh orang lain. Misalnya : kebakaran mobil penumpang akibat perbuatan melawan hukum, mewajibkan si pembuat kerugian itu tidak hanya membayar biaya perbaikan mobil tersebut, akan tetapi juga bertanggungjawab untuk mengganti penghasilan mobil penumpang itu yang akan diperoleh si pemilik sewaktu memperbaiki mobil tersebut.

Dan juga ada nya kerugian immaterial, yang termasuk dalam kerugian immaterial akibat perbuatan melawan hukum dapat berupa:

1. Kerugian moral,
2. Kerugian ideal,

3. Kerugian yang tidak dapat dihitung dengan uang,
4. Kerugian non ekonomis.

Untuk menentukan besarnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut. Karena itu pada asanya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan yang sesungguhnya jika tidak terjadi perbuatan melawan hukum.

4. Adanya Hubungan Kausalitas

Untuk menentukan ganti rugi terhadap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selain harus ada kesalahan, disamping itu pula harus ada hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian tersebut.

Dalam pergaulan masyarakat setiap ada perbuatan, baik perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang lain maka harus ada pelakunya.

Pelaku inilah yang melakukan perbuatan, dan untuk menilai perbuatan ini baik atau salah maka diperlukan atau digunakan hukum atau norma.

Karena hukum tidak lain adalah peraturan yang mengatur tingkah laku anggota masyarakat dalam pergaulan sehari-hari. Anggota masyarakat

inilah yang disebut dengan subjek hukum, dimana subjek hukum itu adalah penanggung hak dan kewajiban. Karena adanya hak dan kewajiban

ini maka subjek hukum mampu mengadakan hubungan dan perbuatan-perbuatan hukum. Salah satu dari perbuatan hukum ini adalah perbuatan

melawan hukum. Jadi yang dimaksud dengan pelaku dalam perbuatan melawan hukum ialah anggota masyarakat atau orang dan badan hukum.

Orang atau manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban dalam lalulintas hukum, dapat melakukan hubungan dan perbuatan hukum, sehingga kalau melakukan kesalahan maka padanya dapat dimintakan pertanggung jawaban atau perbuatannya tersebut, tidak terkecuali perbuatan melawan hukum apapun yang dibuatnya.⁴⁹

J. Faktor Penyebab Wanprestasi

Pemenuhan prestasi adalah hakekat dari suatu perikatan, sedang perikatan merupakan suatu wujud untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Prestasi itu merupakan suatu keharusan pihak debitur untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu. Berbuat sesuatu ataupun tidak berbuat sesuatu harus disertai dengan tanggung jawab yang penuh.

Tanggung jawab ini dapat diartikan, bahwa debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada kreditur ini menunjukkan tanggung jawab penuh untuk memenuhi kewajibannya atau dapat dikatakan sebagai jaminan untuk menguatkan tanggung jawab prestasinya.

Perikatan yang timbul Karena perjanjian maupun perikatan yang timbul Karena undang-undang, tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu:

1. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*Force majeure*) diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

⁴⁹ Mustabsyir Abidin, Ashabul Kahpi, *Penerapan Batas-batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Suatu Perikatan*, Vol. 3, No. 2, 2021, Hlm. 255

Pada suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak kedua, kadang tenggang waktu ditentukan sering juga tidak ditentukan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Kalau dalam suatu prestasi terdapat penentuan tenggang waktu untuk pemenuhannya, misalnya satu minggu, tetapi debitur tidak memenuhi kewajibannya tepat pada waktu yang ditentukan maka hal ini dapat dikatakan salah satu penyebab timbulnya wanprestasi, demikian juga suatu prestasi tidak ditentukan tenggang waktu pemenuhan kewajiban pihak debitur, maka sebelumnya pihak kreditur perlu lebih dahulu memberikan peringatan kepada pihak debitur untuk memenuhi prestasinya.

Peringatan tersebut dapat dilakukan dengan cara lisan, maupun dengan cara tertulis, jika debitur belum juga memenuhi kewajibannya, maka dapat dikatakan debitur telah melakukan wanprestasi. Penyebab timbulnya wanprestasi adalah debitur tidak berbuat sesuatu, memberikan sesuatu tidak tepat pada waktunya, serta berbuat sesuatu tidak tepat pada sasaran yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak.⁵⁰

K. Cara mengajukan Gugatan Wanprestasi

Ketika anda terlibat dalam suatu perjanjian dengan potensi wanprestasi, anda bisa membuat gugatan wanprestasi dan mengajukannya ke pengadilan perdata. Cara mengajukan gugatan wanprestasi adalah sebagai berikut ini :⁵¹

1. Mendaftarkan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan

Cara pertama mengajukan gugatan wanprestasi adalah melakukan pendaftaran gugatan secara tertulis kepada pengadilan. Berdasarkan Pasal

⁵⁰ Dermina Dsalimunthe, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Prespektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Vol.3, No. 1, 2017, Hal. 16

⁵¹ <https://www.hukumonline.com> diakses pada tanggal 23 Agustus 2022, 21.00 Wib

Wanprestasi 118 ayat 1 HIR menjelaskan bahwa penggugat harus memilih pengadilan negeri yang tingkatannya sesuai dengan kapasitas gugatan tersebut.

2. Membayar Biaya Panjar Perkara

Apabila gugatan diterima pihak pengadilan, selanjutnya cara mengajukan gugatan wanprestasi adalah harus melakukan pembayaran biaya panjar perkara. Biaya panjar merupakan dana ketika final perkara diperhitungkan setelah terbit putusan pengadilan.

Pada tahap awal, biaya ini akan dikeluarkan oleh penggugat. Namun di akhir putusan pengadilan, pihak yang kalah akan menanggung biaya panjar. Biaya ini diperlukan pengadilan untuk memenuhi hal administratif seperti pembuatan dokumen, pemanggilan saksi, materai, dan biaya lainnya.

3. Melakukan Registrasi Perkara

Jika sudah membayar biaya panjar, silahkan lakukan registrasi perkara. Gugatan wanprestasi yang diajukan akan dicatat dalam buku tegister perkara untuk memperoleh nomor gugatan. Nomor gugatan nantinya digunakan dalam proses penyelesaian wanprestasi di pengadilan.

4. Melimpahkan Berkas Perkara ke Pengadilan

Gugatan akan diproses oleh Ketua Pengadilan Negeri sesuai nomor gugatan. Proses pelimpahan kasus ini harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari pasca registrasi. Hal ini dilakukan agar tidak melanggar prinsip-prinsip penyelesaian kasus perkara.

5. Menunggu Penetapan Majelis Sidang

Selanjutnya, cara mengajukan gugatan wanprestasi adalah menunggu penetapan Majelis Sidang. Setelah pemeriksaan, dokumen gugaatan akan diputuskan oleh Hakim selambat-lambatnya 7 hari setelah penerimaan berkas.

6. Mengikuti Prosesi Sidang dengan Baik

Langkah terakhir yaitu melaksanakan proses siding sesuai aturan berlaku. anda beserta pihak-pihak terkait akan disidang oleh pihak pengadilan untuk menyelesaikan kasus tersebut.



TINJAUAN UMUM TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM

A. Pengertian Tanggung Jawab Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu

keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.⁵² Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.⁵³

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁵⁴

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).⁵⁵

Secara etimologis, tanggung jawab hukum atau liability seringkali dipertukarkan dengan responsibility. Dalam *Black Law Dictionary* menyatakan bahwa terminologi *liability* memiliki makna yang luas. Pengertian *legal liability* adalah *a liability which courts recognize and enforce as between parties*.⁵⁶

Liability merupakan istilah hukum yang meluas yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual dan potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan

⁵² Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005, hal. 23

⁵³ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hal 17.

⁵⁴ Noviyanti Wulandari Sitepu, *Analisa Perlindungan Konsumen Sebagai Pengguna Information Technology And Communication*, Vol. 4, No. 2, 2020, Hal.121

⁵⁵ *Ibid.* hal. 49

⁵⁶ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hal. 55.

undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggung jawaban hukum, sedangkan *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik.⁵⁷

Konsep pertanggungjawaban hukum pada dasarnya terkait, namun tidak identik dengan konsep kewajiban hukum. Seorang individu secara hukum diwajibkan untuk berperilaku dengan cara tertentu, jika perilakunya yang sebaliknya merupakan syarat diberlakukan tindakan paksa. Namun tindakan paksa ini tidak mesti ditujukan terdapat individu yang diwajibkan “pelaku pelanggaran” namun dapat ditujukan kepada individu lain yang terkait dengan individu yang pertama dengan cara yang ditetapkan oleh tatanan hukum. Individu yang dikenai sanksi dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.⁵⁸

Konsep tanggung jawab hukum berhubungan dengan konsep kewajiban hukum, bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan.⁵⁹ Tanggung jawab hukum dapat dibedakan atas pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban kolektif. Pertanggungjawaban individu adalah tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri,

⁵⁷ Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2002, hal. 249-250

⁵⁸ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Nusamedia, Bandung, 2008, hal.136

⁵⁹ Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hal. 48.

sedangkan pertanggungjawaban kolektif adalah tanggung jawab seorang individu atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.⁶⁰

B. Teori Tanggung Jawab Perdata

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.⁶¹ Dalam Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.⁶²

Menurut, Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

⁶⁰ *Ibid.* hlm. 22

⁶¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hal.7.

⁶² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka, hal.89

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu *liability (the state of being liable)* dan *responsibility (the state or fact being responsible)*.

Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling *komprehensif*, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban,

kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan.

Responsibility juga berarti kewajiban bertanggung jawab atau Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

- a. *Liability based on fault*, beban pembuktian yang memberatkan penderitanya. Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberi ganti kerugian. Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu”.
- b. *Strict liability* (tanggung jawab mutlak) yakni unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian.⁶³

Fungsi teori pada penelitian tesis ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu, penelitian diarahkan kepada ilmu hukum positif yang berlaku, yaitu tentang tanggung jawab notaris terhadap akta yang

⁶³Koesnadi Hardjasoemantri, 1988, *Hukum Tata Lingkungan*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, hal.334-335.

dibuatnya dalam hal tidak dipenuhi ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m, undang undang jabatan notaris.

C. Akibat Hukum Tanggung Jawab Perdata

Bentuk pertanggungjawaban secara perdata dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu pertama, pertanggungjawaban kontraktual dan kedua, pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum.

1. Tanggung Jawab Kontraktual Tanggung jawab kontraktual didasarkan adanya hubungan kontraktual. Hubungan kontraktual adalah hubungan hukum yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban terhadap para pihak dalam perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dan karenanya menimbulkan kerugian bagi pihak lain, pihak yang dirugikan tersebut dapat mengugat dengan dalil wanprestasi.
2. Tanggung Jawab Perbuatan Melawan Hukum Tanggung jawab perbuatan melawan hukum hadir untuk melindungi hak-hak seseorang. Hukum dalam perbuatan melawan hukum mengartikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban saat seseorang melakukan perbuatan baik kesalahan atau kelalaian atau melukai orang lain dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain.⁶⁴

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif merujuk pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan

⁶⁴Sudjana, *Akibat Hukum Wanprestasi dan Tanggung Jawab Para Pihak dalam Transaksi Anjak Piutang*, Vol. 5, No. 2, 2019, Hal.384

kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian.

Tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum dapat disengaja dan tidak disengaja atau karena lalai. Hal tersebut diatur dalam pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

Tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum diatas merupakan tanggung jawab perbuatan melawan hukum secara langsung , dikenal juga dikenal perbuatan melawan hukum secara tidak langsung menurut pasal 1367

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

- a. Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya;
- b. Orang tua dan wali bertanggung jawab tentang kerugian, yang disebabkan oleh anak-anak belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua atau wali;
- c. Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya;

- d. Guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh murid-murid dan tukang-tukang mereka selama waktu orang-orang ini berada di bawah pengawasan mereka;
- e. Tanggung jawab yang disebutkan diatas berakhir, jika orang tua-orang tua, wali-wali, guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang itu membuktikan bahwa mereka tidak dapat mencegah perbuatan untuk mana mereka seharusnya bertanggung jawab.

Pertanggungjawaban majikan dalam pasal 1367 ayat (3) KUHPerdara tidak hanya mengenai tanggung jawab dalam ikatan kerja saja, termasuk kepada seorang yang di luar ikatan kerja telah diperintahkan orang lain untuk melakukan sesuatu pekerjaan tertentu, asal saja orang yang diperintahkan melakukan pekerjaan tersebut secara berdiri sendiri-sendiri baik atas pimpinannya sendiri atau telah melakukan pekerjaan tersebut atas petunjuknya. Sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1601 KUHPerdara, Tanggung jawaban majikan atas perbuatan-perbuatan melawan hukum dari karyawan-karyawannya.

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di atur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan dikatakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya Suatu Perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;

5. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian.⁶⁵



BAB IV
TANGGUNG JAWAB PT. SELINDO CAHAYA GEMILANG (DEVELOPER)
TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI KEPADA KONSUMEN ATAS
PENJUALAN TANAH BESERTA RUMAH (STUDI KASUS DI KECAMATAN ALAM
BARAJO KOTA JAMBI)

A. Bentuk Wanprestasi PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) Kepada Konsumen
Atas Penjualan Tanah Beserta Rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo
Kota Jambi)

⁶⁵ Prihati Yuniarlin, *Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap kreditur Yang Tidak Mendafrtakan Jaminan Fudicia*, Vol. 19, No.1, 2012, Hal.6

Pada awalnya PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) merupakan perusahaan yang bergerak dibidang property khususnya perumahan yang diberi nama Perumahan Mayang Gemilang yang tepatnya berada di Kelurahan Mayang Mangurai Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi. Sejak awal berdiri pada tahun 2018 PT. Selindo Cahaya Gemilang berkomitmen memudahkan kebutuhan konsumen untuk mendapatkan rumah layak huni dengan harga yang terjangkau. Karena memberikan tawaran yang menarik, banyak konsumen yang akhirnya mempercayai PT. Selindo Cahaya Gemilang untuk mewujudkan keinginan konsumen memiliki tempat huni yang layak.

PT. Selindo Cahaya Gemilang menjual unit perumahan kepada konsumen dengan cara pembayaran cash dan juga menawarkan pembayaran secara kredit agar perumahan yang ditawarkan bisa dijangkau oleh semua kalangan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal pribadi. Ibu Hasnawati merupakan salah satu konsumen PT. Selindo Cahaya Gemilang (Developer) yang membeli secara kredit salah satu perumahan Mayang Gemilang milik PT. Selindo Cahaya Gemilang yang tepatnya berada di Kelurahan Mayang Mangurai Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi.

Ada beberapa langkah – langkah atau prosedur yang harus dipenuhi Ibu Hasnawati selaku pihak konsumen ketika akan melakukan transaksi pembelian rumah di PT. Selindo Cahaya Gemilang baik secara cash maupun secara kredit. Termasuklah prosedur untuk menandatangani perjanjian yang telah dibuat oleh Notaris selaku pihak ketiga yang memuat hak – hak dan tanggungjawab masing – masing pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Berikut beberapa isi pokok perjanjian antara pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang dan pihak Ibu Hasnawati selaku konsumen :

1. Pihak pertama (PT. Selindo Cahaya Gemilang) selaku pemilik atas lahan perumahan tersebut diatas hendak menjual 1 (satu) unit rumah secara KPR kepada Pihak Kedua (Ibu Hasnawati) yang hendak membelinya dari Pihak Pertama (PT. Selindo Cahaya Gemilang), yang berada di Blok B 05 dan letaknya telah diketahui oleh kedua belah pihak, terlebih oleh Pihak Kedua (Ibu Hasnawati). Harga 1 (satu) unit rumah tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak sesuai dengan harga perumahan subsidi (KPR) SEBESAR Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
2. Sebagai tanda jadi sebelum proses KPR disalah satu bank yang telah diketahui oleh kedua belah pihak, Pihak kedua (Ibu Hasnawati) akan membayar uang muka (DP) kepada Pihak Pertama (PT. Selindo Cahaya Gemilang) pada saat penandatanganan Surat Perjanjian ini sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk 1 (satu) unit rumah tersebut diatas dengan dibuatkan kwitansi tersendiri. Sedangkan pembayaran sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua (Ibu Hasnawati) kepada Pihak Pertama secara KPR setelah segala sesuatu prosedur untuk proses KPR sudah dipenuhi persyaratannya;

Perjanjian diatas merupakan perjanjian yang dibuat oleh Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang kepada konsumennya Ibu Hasnawati sejak saat ibu Hasnawati melakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 28 bulan Mei 2019 kepada Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang.

Namun hingga tanggal 11 November 2021 Ibu Hasnawati belum juga mendapatkan kabar kalau rumah yang dipesan sesuai perjanjian akan dibangun. Karena

tidak ada kejelasan dari PT. Selindo Cahaya Gemilang terkait pembangunan rumah yang dijanjikan, pada tanggal 20 November 2021 Ibu Hasnawati kembali mendatangi Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang untuk memastikan kapan pembangunan unit rumah yang dijanjikan akan dibangun. Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang lagi-lagi tidak dapat memastikan dengan jelas pembangunan unit rumah yang dijanjikan kepada Ibu Hasnawati selaku konsumennya. Hal ini membuat Ibu Hasnawati meragukan kredibilitas PT. Selindo Cahaya Gemilang, hingga berinisiatif meminta balik ganti rugi uang muka (DP) dikembalikan dengan utuh.

Dikarenakan lamanya proses pembangunan rumah tersebut, maka dari itu melakukan wawancara terhadap pegawai dari PT. Selindo Cahaya Gemilang yang bernama Pak Budi :

“Perusahaan kami mengalami kendala atau ada permasalahan internal pada tahun 2019 dulu dengan perusahaan lain, karena hal tersebut lah menyebabkan dana kami kurang untuk membangun sebagian rumah dari konsumen kami”

Perencanaan pembangunan rumah Ibu Hasnawati sebenarnya dilakukan setelah proses KPR di Bank karena developer ini membangun perumahan dengan anggaran dari KPR di Bank , tetapi adanya persoalan hukum dengan developer lain karena tanah tersebut merasa dimiliki oleh developer tersebut, jadi PT. Selindo Cahaya Gemilang pada saat itu untuk sementara waktu di *blacklist* oleh bank untuk tidak melakukan KPR. seperti halnya dari wawancara dengan Pak Budi selaku karyawan PT. Selindo Cahaya Gemilang :

“Rencananya setelah KPR, tetapi berhubung pada saat itu adanya permasalahan dengan developer lain yang merasa tanah kami ini merasa dimiliki olehnya maka dari itu Bank melakukan *blacklist* untuk dilakukan KPR terhadap perusahaan kami, sehingga

terhambatnya pembangunan sebagian rumah yang ingin kami bangun karna kami juga kekurangan dana”⁶⁶

Maka dalam hal ini pembangunan yang dilakukan PT. Selindo Cahaya Gemilang tidak dilakukan sesuai dengan apa yang diinginkan oleh konsumen dalam hal ini PT. Selindo Cahaya Gemilang melakukan wanprestasi berdasarkan pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi bahwa :

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Perencanaan pembangunan rumah ibu Hasnawati tidak dibuat dalam surat perjanjian tersebut yang menyebabkan tidak kuatnya isi perjanjian tersebut, hal ini seharusnya surat perjanjian dibuat sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara.

Wawancara dengan Ibu Hasnawati selaku konsumen PT. Selindo Cahaya Gemilang adalah sebagai berikut :

“Sejak melakukan pembayaran uang muka pada tanggal 28 mei 2019 sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), hingga saat ini saya belum mendapatkan kabar pembangunan rumah kapan akan dimulai. Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang tidak bisa memberikan kepastian kepada saya. Sampai akhirnya saya mendesak PT. Selindo Cahaya Gemilang mengembalikan uang muka yang telah saya serahkan”.⁶⁷

Berdasarkan hasil wawancara dan dengan melihat dasar hukum dari isi perjanjian, maka kasus ini bisa disebut suatu tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang kepada pihak Ibu Hasnawati selaku konsumennya. Wanprestasi timbul dari persetujuan (agreement) kedua belah pihak yaitu Pihak PT.

⁶⁶ Pak Budi, wawancara, karyawan PT. Selindo Cahaya Gemilang, Jambi 25 Februari 2023

⁶⁷ Ibu Hasnawati, wawancara, Korban PT. Selindo Cahaya Gemilang, Jambi, 10 Agustus 2022

Selindo Cahaya Gemilang dan Pihak Ibu Hasnawati. Hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 BW/KUHPerdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

“Supaya terjadi persetujuan yang sah dan mengikat, perlu dipenuhi empat syarat yaitu : adanya kesepakatan para pihak yang mengikat dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu pokok persoalan tertentu yang disetujui dari suatu sebab yang tidak terlarang”.

Wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang terjadi karna Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang selaku debitur (pihak yang dibebani kewajiban untuk mengerjakan sesuatu sesuai perjanjian) tidak memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati yaitu :

- a) Tidak memenuhi prestasi sama sekali; atau
- b) Tidak tepat waktu dalam memenuhi prestasi; atau
- c) Tidak layak dalam pemenuhan prestasi sebagaimana yang dijanjikan.

Dilihat dari titik persoalan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang, maka Pihak Kreditur (pihak konsumen) berhak untuk menuntut ganti rugi mengingat karena Pasal 1243 BW/KUHPerdata telah menggariskan bahwa :

“perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, kecuali jika ternyata dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang mengatakan bahwa debitur langsung dapat dianggap lalai tanpa memerlukan somasi atau peringatan”.

Besar tuntutan ganti rugi yang diminta oleh Ibu Hasnawati selaku konsumen/kreditur dihitung sejak saat pertama kali terjadi kelalaian dan pertama kali pembayaran uang muka, hal ini sesuai ketentuan Pasal 1237 BW/KUHPerdata yang menjelaskan bahwa :

“Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan menjadi tanggungannya”.

Selanjutnya ketentuan pasal 1246 BW/KUHPerdata menyatakan :

“biaya ganti rugi dan bunga yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya”.

Berdasarkan Pasal 1246 BW/KUHPerdata tersebut, dalam wanprestasi perhitungan ganti rugi harus dapat diatur berdasarkan jenis dan jumlahnya secara rinci seperti kerugian kreditur, keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian tersebut dipenuhi dan ganti rugi bunga (interst). Dengan demikian, ganti rugi dalam wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang kepada Ibu Hasnawati selaku pihak konsumen sudah jelas dan terperinci nominalnya, yaitu senilai Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

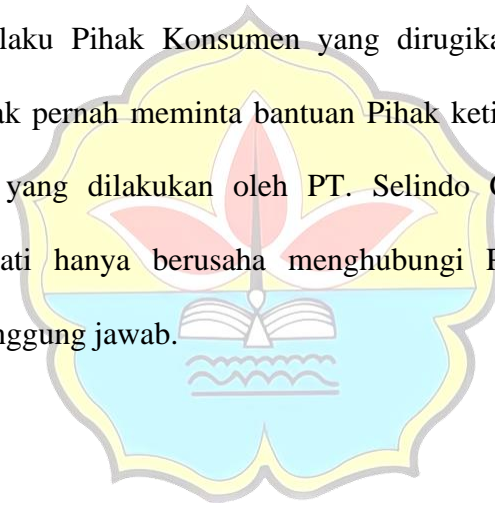
Dilihat dari dasar – dasar dan penjelasan dari Konsumen, ada beberapa kerugian yang diderita oleh Ibu Hasnawati selaku Konsumen PT. Selindo Cahaya Gemilang. Diantaranya adalah :

1. Mengalami kerugian secara Materil yaitu pembayaran Uang Muka kepada PT. Selindo Cahaya Gemilang sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). Dari total uang muka tersebut, PT. Selindo Cahaya baru mengembalikan setengah dari total, dan masih tersisa Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) lagi total kerugian yang diderita oleh Ibu Hasnawati.
2. Kerugian Moril yaitu rasa trauma terhadap adanya tindakan wanprestasi ini, yang menyebabkan Ibu Hasnawati kedepannya sulit mempercayai pihak – pihak penyedia

developer perumahan yang menawari unit rumah. Ini juga mengakibatkan Ibu Hasnawati sampai sekarang tidak menerima tawaran developer manapun padahal Ibu Hasnawati sendiri memerlukan rumah milik pribadi.

Karena beberapa kerugian tersebutlah, Pihak Ibu Hasnawati selaku konsumen menuntut ganti rugi sebesar biaya yang di keluarkannya sejak awal. Penuntutan ganti rugi dilakukan dengan cara terus menghubungi Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang untuk mengembalikan uang muka yang dibayarkan senilai Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

Ibu Hasnawati selaku Pihak Konsumen yang dirugikan oleh Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang tidak pernah meminta bantuan Pihak ketiga (3) untuk menyelesaikan masalah wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Selindo Cahaya Gemilang terhadap dirinya. Ibu Hasnawati hanya berusaha menghubungi Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang untuk bertanggung jawab.



B. Bentuk Tanggung Jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (*Developer*) Kepada Konsumen Atas Penjualan Tanah Beserta Rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi

Ada beberapa poin dari isi perjanjian yang tidak dilaksanakan oleh Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang dengan kata lain bentuk wanprestasi PT. Selindo Cahaya Gemilang terhadap konsumennya. PT. Selindo Cahaya Gemilang sama sekali tidak menjalankan kewajibannya terhadap hak konsumen untuk memperoleh unit perumahan setelah membayar uang muka sesuai perjanjian yang telah disepakati di awal.

Dalam mengatasi permasalahan atas Tindakan PT. Selindo Cahaya Gemilang yang tidak kunjung melaksanakan kewajibannya kepada pihak kreditur, penulis menerima informasi dari pihak Ibu Hasnawati selaku pihak konsumen yang dirugikan terkait upaya Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang yaitu mengganti kerugian yang di derita oleh Ibu Hasnawati selaku pihak kreditur.

Hasil wawancara penulis dengan Pihak Konsumen Ibu Hasnawati, mengatakan bahwa :

“saya mendesak Pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang untuk mengembalikan uang muka (DP) yang telah saya berikan kepada pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang, terhitung dari tanggal 20 november 2021 hingga tanggal 12 desember 2021 barulah pihak PT. Selindo Cahaya Gemilang mengembalikan hak saya, itupun baru dibayarkan setengah dari yang saya serahkan. Yaitu hanya sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Terhitung masih ada Rp.10.000.000,00 hak saya belum dikembalikan oleh Pihak PT. Selindo Cahaya Gemiang hingga sekarang”.⁶⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Hasnawati selaku Konsumen/korban dari tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh PT.Selindo Cahaya Gemilang kepada Ibu Hasnawati dapat disimpulkan bahwa bentuk pertanggungjawaban PT.Selindo Cahaya Gemilang sebagai pihak yang melakukan Wanprestasi kepada konsumennya adalah :

1. Melakukan Penggantian Biaya Kerugian karena tidak dapat dipenuhinya suatu perjanjian yang telah lalai dipenuhi oleh PT. Selindo Cahaya Gemilang berdasarkan Pasal Wanprestasi 1234 KUHPerduta.
2. Melakukan pemutusan kontrak perjanjian bersamaan dengan pembayaran ganti kerugian sesuai dengan yang di atur dalam Pasal 1267 KUHPerduta.
3. Melakukan Penerimaan Peralihan Resiko sejak PT. Selindo Cahaya Gemilang melakukan wanprestasi, dasar hukum Pasal 1237 ayat (2) KUHPerduta.

⁶⁸ Ibu Hanawati, *Wawancara*, Konsumen PT.Selindo Cahaya Gemilang, 20 agustus 2022.

Namun, upaya yang dilakukan PT. Selindo Cahaya Gemilang terkait penggantian kerugian kepada Ibu Hasnawati selaku Pihak Konsumennya belum selesai, karena PT.Selindo Cahaya Gemilang hanya membayar setengah dari total kerugian yang diderita oleh Pihak Ibu Hasnawati. Terhitung hingga hari ini, Ibu Hasnawati masih menunggu pemenuhan tanggung jawab PT.Selindo Cahaya Gemilang terhadap hak-haknya selaku pihak konsumen yang dirugikan.



A. Kesimpulan

1. PT. Selindo Cahaya Gemilang (developer) melakukan tindakan wanprestasi terhadap Ibu Hasnawati selaku konsumennya. Wanprestasi yang dilakukan terkait tidak dipenuhinya perjanjian yang telah disepakati dari awal hingga lalai memenuhi segala kewajibannya terhadap hak-hak konsumen.
2. PT. Selindo Cahaya Gemilang telah memenuhi tanggung jawabnya sebagai Pihak yang melakukan wanprestasi terhadap konsumennya dengan cara mengganti biaya kerugian yang diderita pihak konsumen sesuai yang tertuang dalam Pasal 1243 KUHPerdara tentang Kewajiban Mengganti Kerugian yang diderita oleh Pihak yang dirugikan. Namun dalam pemenuhan tanggung tersebut, Pihak PT. Selindo

Cahaya Gemilang baru membayar total ganti kerugian setengah dari seluruh kerugian konsumennya. Hal ini membuat konsumen yang dirugikan menunggu haknya terkait pengembalian ganti kerugian hingga hari ini.

B. SARAN

Berdasarkan hasil di atas dan sejalan dengan bagaimana masalah dirumuskan, ide – ide berikut mungkin berguna untuk mengurangi jumlah permasalahan yang serupa :

1. Dalam meminimalisir adanya tindakan wanprestasi, maka perjanjian yang dibuat harus memenuhi unsur-unsur perjanjian termasuk subyek dan objek dibuatnya perjanjian.
2. Bagi pihak yang melakukan wanprestasi sebagaimana dapat bertanggung jawab atas kerugian yang didapat oleh pihak lain.
3. Perjanjian yang dibuat harus sesuai dengan dasar-dasar hukum yang termuat dalam KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, dibuat dan ditandatangani secara sah agar pihak yang dirugikan mempunyai dasar menggugat tindakan wanprestasi tersebut untuk mendapatkan hak-haknya sebagai pihak yang dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU – BUKU

- Erwin Kallo, Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.
- Eko Budihardjo, Perumahan dan Permukiman di Indonesia, Alumni, Bandung, 2009.
- Ahmadi Miru, Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum bagi Konsumen di Indonesia, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2011.
- Andi Hamzah, Kamus Hukum, Ghalia Indonesia, 2005.
- Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Rosa Agustina, Perbuatan melawan hukum, Jakarta, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- R.Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta, 1970.
- A. Abdurrahman, Kamus Ekonomi - perdagangan, Gramedia, 1986.
- M. Nafarin, Penganggaran Perusahaan, Jakarta, Salemba Empat, 2009.
- Abdul Kadir Salam, Ilmu Tanah , Bandar Lampung, Globalmadani Press, 2020.
- Sudarsono, Kamus Hukum, Jakarta:Rineka Cipta, 2007.
- Salim, H.S., Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta, Sinar Grafika, 2003.
- Sri Soedewi Masyohen Sofwan, Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek, (Yogyakarta: Liberty, 1981).
- Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

- Rachmat Setiawan, Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum, Alumni, Bandung, 2001.
- Dr.Rudi M.Rizki,S.H., LL.M. Tanggung Jawab Korporasi Transnasional Dalam Pelanggaran Berat HAM, Fikahati Aneska, Jakarta, 2005.
- Barda Nawawi Arief, Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana (Perkembangan penyusunan konsep KUHP baru), Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2008.
- Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Jakarta, Sinar Grafika, 2013.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010.
- Soejono Soekamto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, Pustaka Pelajar, 1992.
- Lexy J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993.
- Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo, Jakarta, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Prof. Dr. Sri Soedei Masjchun Sofwan, Hukum Bangunan Perjanjian Pemborong Bangunan, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Riduan Syahrani, Seluk Beluk dan Asas- asas Hukum Perdata, Bandung, Alumni, 1989.
- Abdul Halmi Barkatullah dan Teguh Setyo, BisnisE-Commerce Studi Sistem Keamanan dan Hukum Indonesia, Pustaka Pelaja, Yogyakarta, 2005.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Seri Hukum Perikatan Hapusnya Perikatan, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Chidir Ali, Wanprestasi Badan Hukum, Bandung, P.T Alumni, 2005.
- Moegni Djojodihardjo, Perbuatan Melawan Hukum, cetakan I, tahun 1979.
- Soekidjo Notoatmojo, Etika dan Hukum Kesehatan, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Ridwan H.R, Hukum Administrasi Negara, UII Press, Yogyakarta, 2002.
- Hans Kelsen, Teori Hukum Murni, Nusamedia, Bandung, 2008.
- Titik Triwulan dan Shinta, Perlindungan Hukum Bagi Pasien, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka, 1989.
- Koesnadi Hardjasoemantri, Hukum Tata Lingkungan, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 1988.

B. JURNAL-JURNAL

- Raad Kertha, Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang, Jurnal Online, Fakultas Hukum Universitas Mahendradatta, ISSN: 168-336 Volume 3, Nomor 1, Denpasar, Februari 2020.
- Medika Andarika Adati, Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Jurnal Online, Fakultas Hukum

Universitas Sam Ratulangi, ISSN: 20514-41615, Volume 6, Nomor 4, Sulawesi Utara, Juni 2018.

I Wayan Agus Vijayantera, Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis, Jurnal Online, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati, ISSN: 2407-4276, Volume 6, Nomor 1, Denpasar, Februari 2020.

Hartana, Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusaha Pertambangan Batu Bara), Jurnal Online, Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja, ISSN: 2356-4164, Volume 2, Nomor 2, Yogyakarta, Agustus 2016.

Hananto Prasetyo, Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan (Studi Kasus Pada Petinju Profesional di Indonesia), Jurnal Online, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, ISSN: 1645-5342, Volume 4, Nomor 1, Semarang, Januari 2017.

Mustabsyir Abidin, Ashabul Kahpi, Penerapan Batas-batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Suatu Perikatan, Jurnal Online, Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin, ISSN: 15275-64252, Volume 3, Nomor 2, Makassar, Agustus 2021.

Dermina Dsalimunthe, Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Prespektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), Jurnal Online, Fakultas Hukum Institut Agama Islam Negeri, ISSN: 1444-3293, Volume 3, Nomor 1, Padang, Januari 2017.

Noviyanti Wulandari Sitepu, Analisa Perlindungan Konsumen Sebagai Pengguna Information Technology And Communicacation, Jurnal Online, ISSN: 2620-6617, Volume 4, Nomor 2, Aceh, Oktober 2020

Sudjana, Akibat Hukum Wanprestasi dan Tanggung Jawab Para Pihak dalam Transaksi Anjak Piutang, Jurnal Online, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, ISSN: 3174-8932, Volume 5, Nomor 2, Bandung, Desember 2019.

Prihati Yuniarlin, Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap kreditur Yang Tidak Mendafrtakan Jaminan Fudicia, Jurnal Online, Fakultas Hukum, Universitas Muhmmadiyah Yogyakarta, ISSN: 3588-55183, Volume 19, Nomor 1, Yogyakarta, Juni 2012.

C. WEBSITE

www.pengertiandevloperproperty.blogspot.co.id/
<https://penerbitbukudeepublish.com/.pengertian-studi-kasus/amp/>
[https://id.m.wikipedia.org/wiki/Alam_Barajo, Jambi](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Alam_Barajo,_Jambi)
<https://www.hukumonline.com>

LAMPIRAN FOTO



SURAT PERJANJIAN

-Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. N a m a : **HERRY DEFRAISON**
Tempat, tanggal lahir : Tanjung Pauh Hilir, 13 Oktober 1981
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl.Sunan Kalijaga, RT.013, Kel.Simpang III Sipin,
Kota Jambi
Nomor KTP : 1501081310810003

-dalam hal ini bertindak dalam jabatannya sebagai Direktur perseroan yang akan disebut, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas **PT. SELINDO CAHAYA GEMILANG**, berkedudukan di Muaro Bungo, yang anggaran dasarnya dimuat dalam akta nomor : 02, tertanggal 22 Mei 2018, dibuat dihadapan **WENDI JOHAN**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Bungo, anggaran dasar mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tertanggal 05 Juni 2018 nomor : AHU-0028349.AH.01.01.TH.2018.

-untuk selanjutnya disebut juga sebagai : **PIHAK PERTAMA;**

2. N a m a : **HASNAWATI**
Tempat, tanggal lahir: Mendahara Ilir, 20 April 1980
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jl.Raja Yamin, Lrg.Langgar, nomor 07, RT.030,
Kel,Selamat, Kec.Telanaipura, Kota Jambi
Nomor KTP : 1571016004800001

-untuk selanjutnya disebut juga sebagai : **PIHAK KEDUA;**

-Para pihak terlebih dahulu menerangkan :

-Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas kurang lebih 1.894 m² (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Multatuli, Lrg.Harapan Tani 2, RT.003, Kel.Mayang Mangurai, Kec.Alam Barajo, Kota Jambi dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 2586/Mayang Mangurai, terdaftar atas nama : **PT. SELINDO CAHAYA GEMILANG;**

-Bahwa Pihak Pertama hendak menjadikan tanah tersebut sebagai Tanah Perumahan yang dinamakan "Perumahan MAYANG GEMILANG" dan sebagian besar sudah dibangun beberapa unit rumah dengan luas setiap unit rumahnya kurang lebih 100 m² (seratus meter persegi) atau berdasarkan hasil pengukuran dari pihak Badan Pertanahan Kota Jambi;

-Bahwa Pihak Kedua hendak membeli 1 (satu) unit rumah tersebut dari Pihak Pertama yang hendak menjualnya kepada Pihak Kedua dengan harga yang telah disepakati bersama;

-Bahwa proses balik nama atas 1 (satu) unit rumah tersebut belum bisa dilakukan pada saat ini karena belum dilakukan proses pemecahan atas sertifikat induk;

-Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka untuk menghindari segala sesuatu yang tidak dikehendaki oleh para pihak dibelakang hari, maka para pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :

1. Pihak Pertama selaku pemilik atas lahan perumahan tersebut diatas hendak menjual 1 (satu) unit rumah secara KPR kepada Pihak Kedua yang hendak membelinya dari Pihak Pertama, yang berada di Blok B 05 dan letaknya telah diketahui oleh kedua belah pihak, terlebih oleh Pihak Kedua;
2. Harga 1 (satu) unit rumah tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak sesuai dengan harga perumahan subsidi (KPR) sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
3. Sebagai tanda jadi sebelum proses KPR disalah satu bank yang telah diketahui oleh kedua belah pihak Pihak Kedua akan membayar uang muka (DP) kepada Pihak Pertama pada saat penandatanganan Surat Perjanjian ini sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk 1 (satu) unit rumah tersebut diatas dengan dibuatkan kwitansi tersendiri;
4. Sedangkan pembayaran sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama secara KPR setelah segala sesuatu prosedur untuk proses KPR sudah dipenuhi persyaratannya;
5. Dengan adanya pembelian 1 (satu) unit rumah tersebut diatas, maka Pihak Pertama tidak berhak untuk menjualnya lagi kepada siapapun juga dan dengan alasan apapun juga tanpa persetujuan dari Pihak Kedua;
6. Segala bentuk biaya yang timbul akibat jual beli 1 (satu) unit rumah ini, seperti biaya pemecahan, biaya balik nama sertifikat, pajak penjual maupun pajak pembeli ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Pertama;
7. Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri akan memberikan bantuan sepenuhnya dan seluas-luasnya serta secara suka rela dan cuma-cuma didalam segala isi dari perjanjian ini terutama di dalam pelaksanaan pemindahan hak, pembalikan nama atau prosedur yang semaksud, seperti penandatanganan Akta Jual Beli nantinya apabila sertifikat atas unit rumah tersebut telah selesai proses pemecahannya;
8. Pihak Pertama menjamin sekarang akan tetapi untuk nantinya bahwa Pihak Pertama adalah pemilik yang berhak atas penjualan tanah perumahan tersebut serta diperjual belikan di dalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa, dan Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan dari pihak manapun dan siapapun atas jual beli tanah perumahan tersebut;

9. Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya kedua atau salah satu pihak, akan tetapi turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris masing-masing pihak, dengan kata lain perjanjian ini juga mengikat para ahli waris Pihak Pertama dan Pihak Kedua;
10. Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan tanpa ada persetujuan terlebih dahulu dari masing-masing pihak. Jika perjanjian ini dibatalkan, maka para pihak akan mengadakan perhitungan tersendiri terlebih dahulu;
11. Perjanjian ini dimulai pada saat Surat Perjanjian ini ditandatangani, dan perjanjian ini akan berakhir dengan sendirinya apabila prosedur balik nama sertifikat telah selesai menjadi atas nama Pihak Kedua atau pihak yang dikehendaki oleh Pihak Kedua;
12. Hal-hal yang tidak atau belum diatur di dalam perjanjian ini, akan diputuskan bersama para pihak secara musyawarah serta berpedoman pada ketentuan-ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini;
13. Bahwa di dalam semua dan segala sesuatu yang timbul akibat perjanjian ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Kota Jambi;

-Demikianlah Surat Perjanjian ini dibuat atas kesepakatan kami selaku para pihak tanpa adanya unsur paksaan dari pihak manapun juga, bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti yang sah bagi kedua belah pihak.

-Dibuat di Kota Jambi, pada tanggal 28 Mei 2019.

Pihak Kedua,



(HASNAWATI)

Pihak Pertama,



(HERRY DEFRAISON)