
**Pengenaan Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Ingkar Janji Atas Perjanjian
Kerjasama Bangun Bagi
(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/PDT/2020/PT PLG)**

Erlikasna Br Sembiring
Email: Erlikasna44@gmail.com
Universitas Sumatera Utara

ABSTRAK

Pada prinsipnya perjanjian bangun bagi merupakan perjanjian timbal balik antara dua pihak yaitu antara pihak *developer*/pemilik modal dengan pihak pemilik tanah. Dalam perjanjian ini pemilik tanah memberikan ijin kepada pengembang/*developer* untuk mengelola tanahnya untuk dibangun menjadi beberapa kavling tanah berikut beberapa unit rumah/ruko yang berdiri diatas kavling tanah tersebut. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dari salah satu pihak baik pemilik tanah, maupun pengembang (*developer*) dalam pelaksanaan perjanjian pendanaan dalam perjanjian bangun bagi, apakah ketentuan yang menjadi dasar pengenaan dan besarnya ganti rugi dalam hal terjadinya wanprestasi perjanjian bangun bagi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/Pdt/2020/PT Plg dan bagaimana analisa pertimbangan atau keputusan hakim terkait pengenaan ganti rugi atas dasar adanya perbuatan ingkar janji pada perjanjian kerjasama bangun bagi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/Pdt/2020/PT Plg

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang dikumpulkan dengan teknik studi pustaka (*library research*) Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis normatif-kualitatif.

Hasil penelitian ini adalah akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dari salah satu pihak baik pemilik tanah, maupun pengembang (*developer*) dalam pelaksanaan perjanjian pendanaan dalam perjanjian bangun bagi membawa konsekuensi kepada pelaku wanprestasi bertanggung jawab secara perdata. Ketentuan yang menjadi dasar pengenaan dan besarnya ganti rugi dalam hal terjadinya wanprestasi perjanjian bangun bagi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/Pdt/2020/PT Plg adalah ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 3 tanggal 7 April 2004 dan keputusan hakim terkait pengenaan ganti rugi atas dasar adanya perbuatan ingkar janji pada perjanjian kerjasama bangun bagi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/Pdt/2020/PT Plg telah tepat dan benar. Disarankan sebaiknya para pihak baik pemilik tanah, maupun pengembang/*developer* menghormati perjanjian yang telah disepakati bersama-sama dengan cara melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajiban masing masing pihak sebaiknya pihak pengembang/*developer* menyelesaikan kewajibannya untuk membangun ruko sesuai dengan tengang waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Diharapkan sebaiknya keputusan hakim dalam perkara ini dapat dijadikan rujukan dalam menghadapi perkara yang serupa sehingga putusan putusan pengadilan dalam mengadili perkara serupa dapat konsisten.

Kata Kunci: Perjanjian Bangun Bagi, Ingkar janji, Akibat Hukum

PENDAHULUAN

Perjanjian bagi hasil yang memadukan kerjasama diantara dua pihak yang saling bekerja sama untuk mencapai suatu tujuan tertentu dalam perkembangannya dibidang bisnis perumahan/property dikenal sebagai perjanjian bangun bagi. Perjanjian bangun bagi timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih saling bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha yang kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.¹ Adapun latar belakang adanya perjanjian bangun bagi adalah karena pemilik tanah tidak efektif dalam mengelola tanah, tidak memiliki waktu dan atau biaya untuk pengurusan dan pembangunan, serta kesulitan mencari pembeli atas tanah miliknya, yang harganya relatif tinggi apabila dibeli oleh perseorangan. Sedangkan disisi lain pihak pemilik modal yang selanjutnya disebut sebagai pengembang membutuhkan tanah kosong untuk mendirikan bangunan rumah toko (selanjutnya disebut ruko) yang hendak dibisiskannya.²

Perjanjian bangun bagi dapat terjadi apabila pemilik tanah dan pengembang/*developer* sepakat untuk melakukan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut berisi bahwa pemilik tanah memberikan ijin kepada pengembang untuk mengelola tanahnya untuk dibangun menjadi beberapa kavling tanah berikut beberapa unit rumah toko yang berdiri diatas kavling tanah tersebut. Rumah toko tersebut merupakan objek perjanjian yang akan dibagi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan.³

Cara ini dianggap lebih menarik bagi para calon pembeli, karena tanah yang pada awal mulanya masih berupa satu kesatuan, memiliki harga jual yang relatif mahal. Namun kemudian dibagi menjadi beberapa unit tanah kavling yang meskipun lebih kecil lengkap dengan bangunan yang berdiri diatasnya dengan harga jual yang lebih terjangkau.⁴

Pemilik tanah akan tetap memperoleh total harga jual yang sama dengan penjualan tanah kepada perorangan. Sedangkan keuntungan bagi pengembang/*developer* sendiri adalah selisih atau keuntungan dari harga penjualan tanah kavling dan biaya yang telah dikeluarkan untuk pembangunan rumah, tanpa harus memperoleh status kepemilikan tanah tersebut terlebih dahulu.⁵

Perjanjian bangun bagi ini tidak diatur atau belum dikenal pada saat KUH Perdata diundangkan dan belum ada undang-undang lain yang mengatur secara khusus.⁶ Menurut Pasal 1319 KUH Perdata semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang

¹Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, h. 27

²Septaliana Temmy Dwijaya, Widodo Suryandono, Winanto Wiryomartani, "Pelaksanaan Kerja Sama Pembangunan Rumah Yang Mensyaratkan Adanya Akta Jual Beli Lunas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 603/Pid.B/2017/Pn Dps)", *Jurnal Universitas Indonesia*, Vol 1 No. 004, 2019, h.4

³Rachel Sheila Sitorus, "Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Bangun Bagi (Studi pada Pembangunan Rumah Toko oleh *Developer* Perorangan di Kecamatan Medan Selayang)", *Jurnal Universitas Sumatera Utara*, h.2

⁴Septaliana Temmy Dwijaya, Widodo Suryandono, Winanto Wiryomartani, Loc. cit

⁵*Ibid*

⁶Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h 6, buku pertama

tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk kepada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu. Selain itu aspek yang paling penting dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi adalah pelaksanaan syarat sah perjanjian yang di atur dalam Pasal 1320 KUH Perdata

Perjanjian bangun bagi termasuk kedalam perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Ruang lingkup kajian hukum perjanjian *innominaat* adalah berbagai kontrak yang muncul dan berkembang dalam masyarakat, seperti *leasing*, beli sewa, *franchise*, *joint venture*, dan lain-lain.⁷ konstruksi pelaksanaan perjanjian bangun bagi ini dilakukan dengan mendirikan terlebih dahulu suatu bangunan di atas tanah dari pemilik hak atas tanah yang kemudian setelah sesuai dengan kesepakatan para pihak barulah bangunan tersebut dibagi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya, baik secara *notariil* maupun dengan perjanjian yang dibuat di bawah tangan.

Perjanjian bangun bagi juga merupakan perjanjian konsensual (timbang balik) dan sebagai suatu perjanjian timbal balik, maka yang menjadi kewajiban pemilik tanah merupakan hak dari pemilik modal atau pelaksana pembangunan. Sebaliknya apa yang menjadi kewajiban pemilik modal atau pelaksana pembangunan merupakan hak bagi pemilik tanah.

Pelaksanaan perjanjian bangun bagi tidak selalu berjalan dengan baik. Dalam pelaksanaannya terkadang terdapat perbuatan pengembang/*developer* yang tidak menyelesaikan pembangunan ruko sesuai waktu yang diperjanjikan. Hal ini merupakan salah satu bentuk wanprestasi.

Wanprestasi merupakan lawan daripada prestasi. Yang dimaksud dengan prestasi adalah “pelaksanaan terhadap hal hal yang telah diperjanjikan atau yang telah ditulis dalam perjanjian oleh kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu.”⁸ Suatu prestasi bermakna “memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu”.⁹ Sebagai lawan kata melakukan prestasi, wanprestasi adalah perilaku dimana debitur tidak memenuhi prestasi tersebut.

Menurut Subekti, bentuk bentuk wanprestasi, yaitu:

- 1) Apabila debitur tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan
- 2) Debitur melaksanakan janjinya akan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- 3) Debitur terlambat memenuhi perjanjian
- 4) Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan¹⁰

Wanprestasi diatur dalam ketentuan Pasal 1238 sampai dengan 1244 KUHPerdata. Pasal 1238 KUHPerdata menyebutkan: Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.¹¹

Akibat hukum perbuatan wanprestasi adalah pihak yang dirugikan dapat menggugat pembayaran ganti kerugian kepada pihak menyebabkan kerugian, sebagaimana yang dinyatakan

⁷Salim HS, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 5

⁸Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Kedua, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015. h. 207

⁹Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, h.

¹⁰Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984, h. 45

¹¹Pasal 1238 KUHPerdata

dalam ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi: pihak yang dirugikan akibat wanprestasi memiliki hak atau upaya hukum berupa meminta pelaksanaan perjanjian, meminta ganti rugi, meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus ganti rugi dan dalam perjanjian timbal balik, dapat meminta pembatalan sekaligus ganti rugi.¹²

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.186/Pdt.G/2019/PN.Plg, terdapat adanya pengembang/*developer* yang tidak menyelesaikan pembangunan ruko sesuai jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian (wanprestasi) sehingga digugat oleh pihak pemilik tanah yang dirugikan. Kasus posisi perkara ini adalah pemilik tanah sebagai penggugat dan pengembang/*developer* sebagai tergugat. Dalam sengketa ini, hubungan hukum antara pemilik tanah dengan pengembang/*developer* berawal dari dibuatnya Akta Perjanjian Bangun bagi No.03 tanggal 07 April 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Rosalina Tampubolon selaku Notaris yang berkedudukan di Kota Palembang.

Pemilik tanah dan pengembang/*developer* sepakat bekerjasama untuk membangun dua unit rumah toko (ruko) diatas lahan milik pemilik tanah seluas 174 M², yang terdiri atas dua surat bukti kepemilikan Hak atas tanah yaitu SHM No. 1112/Kel 16 Ilir seluas 120 M² dan SHM No1780/Kel 16 Ilir seluas 54 M². Dalam pelaksanaannya pembangunan ruko tersebut ternyata tidak sesuai dengan kesepakatan yang diperjanjikan. Menyimpang dari spesifikasi bangunan dan jangka waktu penyelesaian pembangunan yang telah disepakati.

Bangunan sebelah kiri yang menghadap jalan yang menjadi hak pemilik tanah tidak sesuai dengan perjanjian, karena lebar bangunan adalah 3.8 M dan panjang 14 M sehingga luasnya menjadi 53,2 M², sedangkan ruko yang menjadi hak pengembang lebar bangunannya 4.2 M dan panjang 14 M sehingga luas keseluruhan 58,8 M². Selain itu pembangunan ruko tidak selesai sesuai jangka waktu yang diperjanjikan hingga gugatan dilayangkan, sehingga dalam Pasal 03 Akta Perjanjian Bangun bagi No.03 tanggal 07 April 2014 mengatur masa pengerjaan ruko tersebut adalah 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak ditanda tangannya Akta Perjanjian Bangun bagi yaitu tanggal 07 April 2014 tersebut.¹³

Majelis hakim dalam pertimbangannya terhadap gugatan pemilik tanah menyatakan pengembang/Tergugat telah melakukan wanprestasi. Pengembang/ Tergugat dihukum untuk membayar denda sebagai akibat keterlambatan pembangunan ruko, kepada Penggugat sebesar Rp.300.000,-(tiga ratus ribu rupiah) perharinya terhitung sejak tanggal 7 Mei 2015 sampai putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.¹⁴

Pengembang yang tidak terima atas putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Palembang kemudian melakukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Palembang. Namun Majelis hakim menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang. Pengadilan Tinggi Palembang dalam putusannya menyatakan amar putusan yang hampir serupa dengan putusan majelis hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, yaitu: menyatakan pengembang/tergugat telah wanprestasi, menghukum pengembang/Tergugat untuk membayar denda sebagai akibat keterlambatan pembangunan ruko, kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.

¹²Pasal 1267 KUHPerdara

¹³Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang No 186/Pdt.G/2019/PN Plg

¹⁴Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang No 186/Pdt.G/2019/PN Plg, h.31

(tiga ratus ribu rupiah) perharinya terhitung sejak tanggal 7 Mei 2015 sampai putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.¹⁵

Pengembang/*developer* terbukti telah menyelesaikan pengerjaan pembangunan dua ruko tiga lantai tersebut, meskipun tidak sesuai dengan spesifikasi dan rentang waktu pembangunan yang diperjanjikan. Hukuman terhadap pengembang/*developer* untuk membayar ganti kerugian kepada pemilik tanah sebesar Rp.300.000. (tiga ratus ribu rupiah) perharinya sampai putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap terasa berat. Apabila diasumsikan, maka pengembang harus membayarkan ganti rugi kepada pemilik tanah sejumlah uang sebesar ± (kurang lebih) Rp.528.000.000 (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah) sejak terbit tanggal putusan Pengadilan Tinggi Palembang. Padahal pada faktanya pengembang/*developer* telah menyelesaikan pembangunan ruko diatas lahan pemilik tanah yang mana telah berdiri kokoh dua unit ruko tiga lantai.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, penelitian ini bermaksud untuk meneliti dan menganalisis bagaimana akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dari salah satu pihak baik pemilik tanah, maupun pengembang (*developer*) dalam pelaksanaan perjanjian pendanaan dalam perjanjian bangun bagi, apakah ketentuan yang menjadi dasar pengenaan ganti rugi dalam hal terjadinya wanprestasi perjanjian bangun bagi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/Pdt/2020/PT Plg, dan bagaimana analisa pertimbangan dan keputusan hakim terkait pengenaan ganti rugi atas dasar adanya perbuatan ingkar janji pada perjanjian kerjasama bangun bagi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/Pdt/2020/PT Plg.

KAJIAN TEORITIS

Setiap teori sebagai produk ilmu, tujuannya adalah untuk memecahkan masalah dan membentuk sistem. Demikian pula ilmu hukum sebagai teori tujuannya adalah untuk menyelesaikan masalah masalah hukum.¹⁶ Ada 3 (tiga) fungsi utama dari teori yaitu:

- a. Teori memberikan arah tentang apa yang harus diteliti dari suatu objek, sehingga mampu membahas fenomena dan fakta yang akan dipelajari/diamati dari objek tersebut (yang relevan).
- b. Teori menyusun fakta secara teratur/sistematis dalam bentuk generalisasi atau prinsip-prinsip, sehingga hubungan fakta-fakta satu sama lainnya mudah untuk dipahami.
- c. Teori menunjukkan hubungan fakta-fakta, sehingga dengan pola hubungan itu dapat diramalkan fakta/kondisi yang belum pernah diketahui.¹⁷

Menurut Achmad ali, kepastian hukum itu menyangkut masalah '*law sicherkeit durch das recht*' seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan, menurut hukum merupakan kejahatan.

¹⁵Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang No 35/Pdt/2020/PT Plg, h.22

¹⁶Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, h. 5

¹⁷Abdurrozaq Hasibuan, *Metodologi Penelitian*, Soft Media, Medan, 2013, h. 4

Kepastian hukum adalah ‘*Scherkeit des Rechts selbst*’ (kepastian tentang hukum itu sendiri).¹⁸ Ada empat hal atau empat unsur yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- 1) Hukum itu positif, artinya positif hukum tersebut dalam bentuk undang-undang (*gesetzliches recht*)
- 2) Hukum ini didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim berdasarkan penilaian oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”.
- 3) Fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan mudah untuk dijalankan.
- 4) Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.¹⁹

Suatu hukum yang positif harus memenuhi delapan asas, yang apabila tidak dipenuhi maka menurut Fuller dalam Achmad Ali, gagallah hukum itu disebut sebagai hukum, yaitu:

- 1) Suatu sistem hukum terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesaat untuk hal hal tertentu (*ad hoc*)
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada public
- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas system
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti umum
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari²⁰

Sudikno Mertokusumo mengatakan:

Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik dan benar. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam undang-undang yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²¹

Menurut Utrecht, kepastian hukum itu mengandung dua pengertian yaitu:

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau yang tidak boleh dilakukan
- 2) Adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²²

¹⁸Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk interpretasi Undang Undang (Legisprudence) Volume 1 Pemahaman Awal Edisi Pertama*, Kencana, Jakarta, 2009, h. 234

¹⁹*Ibid*, h. 235

²⁰*Ibid*

²¹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta 2007, h. 160

²²Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan, Op.cit*, h. 20.

Kepastian hukum atau *rechssicherheit, security, rechtzekerlieid* adalah “sesuatu yang baru, yaitu keberadaannya sejak hukum itu tertulis, dipositifkan dan menjadi publik.”²³ Secara normatif kepastian hukum adalah:

Ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.²⁴

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²⁵

Teori kepastian hukum dalam penelitian ini akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian yaitu bagaimana analisa pertimbangan dan keputusan hakim terkait pengenaan ganti rugi atas dasar adanya perbuatan ingkar janji pada perjanjian kerjasama bangun bagi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/Pdt/2020/PT Plg. Alasan digunakannya teori ini adalah dengan putusan hakim sebagai pernyataan pejabat yang berwenang dalam mengakhiri sengketa antara pemilik tanah dengan pengembang/*developer* maka dapat memberikan kepastian hukum agar para pihak mentaati hak dan kewajibannya dalam perjanjian

METODE PENELITIAN

Setiap penelitian pada hakekatnya mempunyai metode penelitian masing-masing dan metode penelitian tersebut ditetapkan berdasarkan tujuan penelitian.²⁶ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, penelitian adalah “kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan atau menguji suatu hipotesis untuk mengembangkan prinsip-prinsip umum.”²⁷ “Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang teratur (sistematis) dalam melakukan sebuah penelitian.”²⁸

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yakni: prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan keabsahan berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya. Penelitian yuridis normatif adalah “suatu proses untuk menemukan suatu

²³Achmad Ali, *Op.cit.* h. 234

²⁴Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 23.

²⁵*Ibid*

²⁶Jujun Suria Sumantri, *Filsafat Hukum Suatu Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, h. 328

²⁷Kamus Besar Bahasa Indonesia daring, diakses tanggal 2 Februari 2022 pukul 11.45 WIB

²⁸Abdul kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h. 57.

peraturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan yang akan diteliti.”²⁹

Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah “metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada”.³⁰ Tahapan pertama penelitian hukum normatif adalah “penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum obyektif (norma hukum), yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap masalah hukum. Tahapan kedua penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum subjektif (hak dan kewajiban).”³¹ Penelitian ini mempergunakan metode yuridis normatif untuk meneliti norma-norma hukum tentang wanprestasi dan gadai kerugian yang akan dihubungkan peraturan perundang-undangan dan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/Pdt/2020/PT Plg.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan pokok Majelis hakim sebelum memutus perkara disusun setelah memeriksa fakta fakta dan bukti bukti didalam persidangan. Dalam Putusan No.186/Pdt.G/2019/PN.PLG, pertimbangan pokok Majelis hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam mengadili perkara terdapat halaman 31 Putusan, yang dikutip sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sesuai dengan pasal 3 Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 3 tanggal 7 April 2014 (bukti P.1) yang mengikat bagi para pihak untuk melaksanakannya, dan ternyata Tergugat telah melanggar isi dari pasal 3 bukti P.1 tersebut maka petitum Penggugat sebagaimana yang tersebut pada kerugian materil pada garis ketiga haruslah dikabulkan dengan redaksi menghukum Tergugat untuk membayar denda sebagai akibat keterlambatan pembangunan ruko, kepada Penggugat sebesar Rp.300.000,-(tiga ratus ribu rupiah) perharinya terhitung sejak tanggal 7 Mei 2015 sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Berdasarkan pertimbangan majelis hakim tersebut dapat diketahui 3 hal pokok pertimbangan majelis hakim dalam mengadili perkara ini yaitu:

- 1) Hubungan hukum antara pemilik tanah dengan Pengembang/*developer* adalah atas dasar perjanjian yang mengikat kedua belah pihak.
- 2) Pengembang/*developer* telah wanprestasi.
- 3) Oleh karena pengembang/*developer* telah wanprestasi majelis hakim menghukum pengembang/*developer* untuk membayar ganti kerugian kepada pemilik tanah atas dasar Pasal 3 Perjanjian Bagi Bangun No. 3 tanggal 7 April 2014 antara pemilik tanah dengan

²⁹Mukri Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 34

³⁰Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke – 11, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, h. 13 – 14.

³¹Hardijan Rusli, “*Metode Penelitian Hukum Normatif : Bagaimana?*”, *Law Review* Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Vol. V, No. 3, 2006, h. 50.

pengembang/developer sebesar Rp.300.000. (tiga ratus ribu rupiah) perharinya terhitung sejak tanggal 7 Mei 2015 sampai putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Berdasarkan pembagian pokok pokok pertimbangan majelis hakim tersebut maka dapat dianalisis mengenai putusan majelis tersebut, sebagai berikut:

1. Hubungan hukum pemilik tanah dengan Pengembang/*developer* atas dasar perjanjian yang mengikat kedua belah pihak

Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian antara pemilik tanah dengan pengembang/*developer* dalam perkara No.186/Pdt.G/2019/PN.PLG di Pengadilan Negeri Palembang merupakan perjanjian bangun bagi. Dari rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut diatas dapat diketahui bahwa perjanjian bangun bagi merupakan salah satu jenis perikatan.

Menurut ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata perikatan dapat timbul karena perjanjian maupun karena undang undang. Dalam perikatan yang timbul karena perjanjian, pihak pihak dengan sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban pihak pihak yang perlu diwujudkan.³² Hak dan kewajiban ini berupa prestasi. Pihak debitur berkewajiban memenuhi prestasi dan pihak kreditur berhak atas prestasi.³³

Perikatan yang timbul dalam perjanjian bangun bagi dapat ditinjau dari bentuk perjanjian tersebut. Perjanjian bangun bagi merupakan kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian, dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir.³⁴ Perjanjian tersebut berisi bahwa pemilik tanah memberikan ijin kepada pengembang/*developer* untuk mengelola tanahnya untuk dibangun menjadi beberapa kavling tanah berikut beberapa unit rumah toko yang berdiri diatas kavling tanah tersebut. Rumah toko tersebut merupakan objek perjanjian yang akan dibagi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan.³⁵

Perjanjian bangun bagi yang dibuat secara sah, harus memenuhi keempat persyaratan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian bangun bagi antara pemilik tanah dengan *pengembang/developer* dituangkan dalam Akta Perjanjian bagi bangun No. 3 tanggal 7 April 2014 yang dibuat/dilaksanakan dihadapan Tati Rosalina Tampubolon SH, Notaris/PPAT. Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan

³²Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, *Op.cit*, h. 13

³³*Ibid*

³⁴Triamy Rostarum, Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi Antara Orang-Perorangan Di Kota Jambi, *Jurnal Wajah Hukum* Volume 1 Nomor 1, Oktober 2017

³⁵Rachel Sheila Sitorus, Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Bangun Bagi (Studi pada Pembangunan Rumah Toko oleh Developer Perorangan di Kecamatan Medan Selayang), *Jurnal Universitas Sumatera Utara*, h.2

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat.”

Berdasarkan Pasal 1868 tersebut apabila dikaitkan dengan Akta Perjanjian bagi bangun No. 3 tanggal 7 April 2014 antara pemilik tanah dengan pengembang/developer maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian antara kedua belah tersebut telah sah dan mengikat.

Menurut Yahya Harahap, pada akta autentik melekat kekuatan pembuktian formil sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 1871 KUHPerdara bahwa “segala keterangan yang tertuang didalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.”³⁶

Perjanjian yang dituangkan kedalam Akta otentik telah memenuhi kepastian hukum. Dalam teori kepastian hukum, Sudikno Mertokusumo mengatakan kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik dan benar. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.³⁷

Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut selayaknya perundang undangan sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara. Menurut teori daya mengikat perjanjian, Asas kekuatan mengikatnya perjanjian/kontrak ini, menjadi dasar penting dalam hukum kontrak bahwa orang harus mematuhi janji. Dengan kata lain, asas inilah yang menjadi landasan bahwa para pihak di dalam kontrak terikat atau wajib melaksanakan perjanjian.³⁸ Dengan demikian baik pemilik tanah maupun pengembang/developer telah terikat mematuhi janji janjinya yang dituangkan kedalam Akta Perjanjian bagi bangun No. 3 tanggal 7 April 2014 tersebut.

Kesepakatan (*consensus*) dalam suatu perjanjian diperoleh melalui suatu proses penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*). Keduanya merupakan pernyataan kehendak dari para pihak dalam perjanjian. Istilah penawaran (*offerte*) merupakan suatu pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, yang tentunya kehendak tersebut mengandung unsur esensial dari perjanjian yang akan dibuat. Penerimaan (*acceptatie*) sendiri merupakan pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut.³⁹ Kesepakatan (*consensus*) menjadi inti (*core*) dan dasar (basis) konsep hukum kontrak modern. Prinsip ini pada dasarnya menyatakan gagasan bahwa hal yang esensial dalam kontrak adalah kehendak para pihak.⁴⁰

³⁶M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 641

³⁷Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta 2007, h. 160

³⁸*Ibid*

³⁹Anonim, *Teori Kesepakatan*, https://www.academia.edu/24560772/Teori_Kesepaka-tan, diakses tanggal 25 April 2022

⁴⁰Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia, Op.cit.* h.43

Lahirnya suatu perjanjian bangun bagi dalam perkara Pengadilan Negeri Palembang No.186/Pdt.G/2019/PN.PLG yang menjadi objek penelitian ini dikarenakan adanya kesepakatan kedua belah pihak yang mengadakan persetujuan kehendak dan tercapai suatu kesepakatan (*consensus*). Kesepakatan (*consensus*) itu berupa kerjasama pihak pemilik tanah dengan pengembang/*developer* untuk membangun dua unit ruko diatas bidang tanah milik pemilik tanah. Pemilik tanah menyediakan tanahnya untuk dibangun 2 unit rumah toko (ruko) 3 lantai, yang mana pemilik tanah akan mendapatkan hasilnya berupa 1 unit ruko sedangkan pengembang/*developer* selaku pemodal sekaligus pelaksana pembangunan ruko mendapatkan 1 unit ruko.⁴¹

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang telah tepat dan benar menyatakan perjanjian antara pemilik tanah dengan pengembang/*developer* terjadi atas dasar perjanjian dan mengikat para pihak Hal itu dibuktikan dengan adanya Akta Perjanjian bagi bangun No. 3 tanggal 7 April 2014 yang dibuat/dilaksanakan dihadapan Tati Rosalina Tampubolon SH, Notaris/PPAT di Palembang yang dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan.

Pengembang/*developer* tidak dapat membuktikan Akta Perjanjian bagi bangun No. 3 tanggal 7 April 2014 cacat hukum sehingga dengan demikian akta otentik tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak. Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, akibat hukum perjanjian yang dibuat secara sah (perjanjian yang memenuhi syarat syarat Pasal 1320 KUHPerdara) adalah berlaku sebagai undang undang bagi para pihak yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan alasan yang cukup menurut undang undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

2. Pengembang/*developer* telah wanprestasi.

Perjanjian bangun bagi dalam perkara Pengadilan Negeri Palembang No.186/Pdt.G/2019/PN.PLG merupakan perikatan yang timbul karena perjanjian.⁴² Dalam perikatan yang timbul karena perjanjian, para pihak dengan sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri sehingga menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Hak dan kewajiban ini berupa prestasi. Pihak debitur berkewajiban memenuhi prestasi dan pihak kreditur berhak atas prestasi.

Menurut Abdulkadir Muhammad, prestasi adalah “kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan.” Ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan “setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Dengan demikian wujud dari prestasi itu adalah memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Wanprestasi merupakan lawan daripada prestasi. Menurut M.Yahya Harahap secara umum wanprestasi adalah “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”. Sedangkan Salim HS, mengemukakan, wanprestasi adalah “tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian.”⁴³ Dari rumusan wanprestasi yang diberikan kedua ahli tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa seseorang

⁴¹Pasal 3 Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 3 tanggal 7 April 2004 yang dibuat Tati Rosalina Tampubolon SH, Notaris/PPAT di Palembang

⁴²Pasal 1319 KUHPerdara

⁴³Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Op.cit. h., 98

dapat dikategorikan dalam keadaan wanprestasi apabila seseorang terlambat melaksanakan perjanjian sesuai dengan kesepakatan para pihak atau melaksanakan suatu prestasi namun sesuai dengan yang diperjanjikan.

Subekti, membagi wanprestasi kedalam 4 (empat) bentuk yaitu:⁴⁴

- a. Apabila debitur tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan
- b. Debitur melaksanakan janjinya akan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- c. Debitur terlambat memenuhi perjanjian
- d. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Doktrin hukum wanprestasi mengenal doktrin “pelaksanaan prestasi substansial (*substansial performance*) yang mengajarkan bahwa baru dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi jika prestasi yang tidak dipenuhi tersebut adalah prestasi yang penting penting (*substansial*) dalam perjanjian tersebut. Jadi apabila tidak memenuhi pasal pasal dari perjanjian yang bukan pasal atau bukan ketentuan pokok, maka terhadap hal seperti itu belum dapat disebut sebagai wanprestasi. Contohnya dalam perjanjian pembangunan rumah, jika yang tidak benar pada pembuatan rumah tersebut hanyalah bagian kecil saja dari rumah tersebut misalnya hanya kunci pintunya yang tidak memenuhi standar dalam perjanjian Akan tetapi jika yang tidak benar dari pembangunan rumah tersebut adalah konstruksi atapnya atau konstruksi fondasinya atau dindingnya yang mana hal itu dapat dianggap substansial bagi sebuah rumah maka akibatnya dapat dianggap telah terjadi wanprestasi dari pihak pemborong/pelaksana pembangunan.⁴⁵

Dalam perkara Pengadilan Negeri Palembang No.186/Pdt.G/2019/PN.PLG untuk menentukan apakah pengembang/*developer* telah wanprestasi, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang melakukan pemeriksaan perkara melalui pemeriksaan alat bukti, baik berupa surat maupun saksi-saksi. Selain itu majelis hakim juga melakukan pemeriksaan setempat untuk memperoleh fakta-fakta langsung dari lapangan. Dari hasil pemeriksaan saksi saksi dan pemeriksaan setempat ditemukan:⁴⁶

- a. Terhadap bangunan yang diperjanjikan telah berdiri bangunan ruko 2 (dua) pintu masing-masing berlantai tiga di Jl sayangan Lorong Himalaya Kota Palembang, dimana satu bangunan telah diisi yang diketahui bagian Tergugat/pengembang/*developer* dan telah dihuni orang yang menurut saksi Mertadinata dihuni oleh Koko Apin yang telah dibelinya dari Tergugat/pengembang/*developer* sedangkan satu ruko lagi belum dihuni yang diketahui bagian Penggugat/pemilik tanah.
- b. Terhadap bagian bangunan ruko penggugat/pemilik tanah yaitu setelah diadakan pengukuran di lantai I, lebarnya 4,02 meter, lebar bagian belakang 3,92 meter dengan panjang bangunan 14,04 meter, ketinggian lantai I ke lantai II 4,07 meter, ketinggian antara lantai II kelantai III 3,65 Meter, dengan berdasarkan hal tersebut diatas maka luas bangunan, panjang bangunan, lebar bangunan tinggi bangunan untuk lantai I, lantai II tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 03 tanggal 7 April 2014

⁴⁴Subekti, *Hukum Perjanjian*, *Op.cit*, h. 45

⁴⁵Munir Fuady, *Op.cit*, h.2017

⁴⁶Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.186/Pdt.G/2019/PN.PLG, h. 29

- c. Terdapat dan terlihat pegangan untuk anak tangga telah dipasang railing pipa stainless begitu juga dengan kusen pintu kamar mandi maupun pintu kamar mandi telah dipasang dari bahan fiber. Mengenai pegangan anak tangga menurut saksi Iskandar selaku karyawan Tergugat/pengembang/*developer* telah dilakukan pergantian ke stainless sejak kapan saksi Iskandar lupa akan tetapi mengenai kusen pintu kamar mandi maupun pintu kamar mandi yang semula berbahan plastic, sekarang sudah diganti dengan bahan fiber, dan menurut keterangan saksi Iskandar pergantian kusen pintu kamar mandi maupun pintu kamar mandi tersebut dilakukan tahun 2019.

Berdasarkan keterangan saksi-saksi maupun hasil pemeriksaan setempat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa pengembang/*developer* telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian bagi bangun yang telah dibuat di hadapan Notaris Tati Rosalina Tampubolon SH yaitu pengembang/*developer* terlambat dalam menyelesaikan bangunan tersebut dan sampai sekarang belum diserahkan kepada pemilik tanah, walaupun pengembang/*developer* mendalilkan telah menyerahkan kunci ruko kepada pemilik tanah, hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan pengembang/*developer* bahwa Ruko tersebut telah selesai dan diserahkan kepada Pemilik tanah, karena menurut Majelis Hakim penyerahan tersebut harus dilakukan dengan bukti tertulis dan hal tersebut tidak ada dilakukan oleh pengembang/*developer*.⁴⁷

Berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara Pengadilan Negeri Palembang No.186/Pdt.G/2019/PN.PLG tersebut dan apabila dihubungkan dengan doktrin hukum wanprestasi yaitu pelaksanaan prestasi substansial (*substansial performance*), dapat dianalisis bahwa majelis hakim telah tepat dan benar dalam menyatakan pengembang/*developer* telah wanprestasi. Keterlambatan pengembang/*developer* yang menyerahkan ruko kepada pemilik tanah ditahun 2019 dapat dikategorikan wanprestasi berupa pelanggaran terhadap prestasi yang substansial (*substansial performance*) karena menyangkut pokok daripada ketentuan perjanjian. Seharusnya pengembang/*developer* menyerahkan ruko selambat lambatnya 10 bulan sejak akta perjanjian bagi bangun Nomor 3 tanggal 7 April 2014 ditanda tangani atau menurut hitungan kalender sudah harus selesai dan diserahkan kepada pemilik tanah pada tanggal 7 Mei 2015.⁴⁸

Keterlambatan pengembang/*developer* dalam penyelesaian dan penyerahan ruko merupakan pelanggaran *substansial performance* terhadap pelaksanaan pembangunan ruko berupa luas bangunan, panjang bangunan, lebar bangunan tinggi bangunan yang tidak sesuai ketentuan pokok dalam perjanjian. Dengan demikian, dapat dianalisis pertimbangan majelis hakim telah sesuai dengan ketentuan KUHPerdara maupun doktrin hukum perjanjian mengenai wanprestasi.

3. Menghukum pengembang/*developer* untuk membayar ganti kerugian kepada pemilik tanah sebesar Rp.300.000. (tiga ratus ribu rupiah) perharinya terhitung sejak tanggal 7 Mei 2015 sampai putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Majelis Hakim menghukum pengembang/*developer* untuk membayar ganti kerugian kepada pemilik tanah atas dasar Pasal 3 Perjanjian Bagi Bangun No. 3 tanggal 7 April 2014 antara pemilik tanah dengan pengembang/*developer* sebesar Rp.300.000. (tiga ratus ribu rupiah) perharinya terhitung sejak tanggal 7 Mei 2015 sampai putusan mempunyai kekuatan hukum yang

⁴⁷ Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.186/Pdt.G/2019/PN.PLG, h. 31

⁴⁸ Pertimbangan Majelis Hakim Putusan Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.186/Pdt.G/2019/PN.PLG, h. 29

tetap. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengenaan ganti kerugian atas wanprestasi pengembang/*developer* berasal atau bersumber dari isi klausul perjanjian yang telah disepakati oleh pengembang/*developer* dengan pemilik tanah.

Penafsiran terhadap isi/klausul perjanjian, menurut Munir Fuady, dalam ilmu hukum perjanjian, dikenal tiga metode dalam penafsiran yaitu:⁴⁹

a. Metode Penafsiran Subjektif

Menurut metode penafsiran subjektif, penafsiran perjanjian dilakukan dengan berpegang seoptimal mungkin pada maksud yang sebenarnya dari para pihak, tanpa terlalu berpegang kepada kata kata yang ada dalam perjanjian. Ketentuan Pasal 1343 KUHPerdota menyatakan penafsiran perjanjian dilakukan dengan lebih mempertimbangkan dan menyelidiki maksud dan tujuan dari kedua belah pihak dari pada hanya melihat kepada kata kata gramatikal.

b. Metode Penafsiran Objektif

Menurut metode penafsiran objektif, penafsiran perjanjian dilakukan dengan lebih menekankan pada apa yang tertulis dalam suatu perjanjian, daripada melihat kepada maksud dari para pihak, apalagi jika bahasa yang digunakan dalam perjanjian sudah cukup jelas. Pasal 1342 KUHPerdota menyatakan jika kata kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.

c. Metode Penafsiran antara Objektif dan Subjektif

Dalam metode penafsiran ini menggunakan penafsiran yang bergerak antara metode penafsiran objektif dengan metode subjektif. Dalam KUHPerdota mengandung banyak pasal yang bergerak ditengah tengah seperti ini.

Berdasarkan pembagian metode penafsiran perjanjian tersebut diatas yang apabila dihubungkan dengan pertimbangan majelis hakim mengenai pengenaan ganti kerugian atas wanprestasi pengembang/*developer* yang berasal atau bersumber dari isi klausul perjanjian yang telah disepakati oleh pengembang/*developer* dengan pemilik tanah maka dapat dianalisis bahwa majelis hakim menggunakan metode penafsiran objektif dalam mengadili perkara antara pengembang/*developer* dengan pemilik tanah.

Penafsiran perjanjian objektif dilakukan dengan lebih menekankan pada apa yang tertulis dalam suatu perjanjian, daripada melihat kepada maksud dari para pihak. Pengenaan ganti kerugian yang dibebankan oleh majelis, kepada pengembang/*developer* untuk membayar ganti kerugian kepada pemilik tanah sebesar Rp.300.000. (tiga ratus ribu rupiah) perharinya merupakan isi dari ketentuan Pasal 3 Perjanjian Bagi Bangun No. 3 tanggal 7 April 2014 yang dibuat oleh Tati Rosalina Tampubolon SH, Notaris/PPAT di Palembang.

Pasal 1342 KUHPerdota menyebutkan jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran. Ketentuan Pasal 1342 KUHPerdota merupakan dasar dari “doktrin pengertian jelas” dalam hukum perjanjian. Doktrin pengertian jelas atau disebut juga *plain meaning rule* adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa pengertian setiap kata atau kalimat dalam perjanjian yang tertulis dengan bahasa yang jelas, lengkap dan tidak ambigu tidak dapat dilakukan penafsiran lagi dan/atau tidak dapat ditambah

⁴⁹Munir Fuady, *Op.cit*, h.231

dengan bukti yang lain yang bersifat menambah atau bertentangan dengan bahasa dalam perjanjian yang sudah jelas itu.⁵⁰

Perjanjian Bagi Bangun No. 3 tanggal 7 April 2014 antara pemilik tanah dengan pengembang/*developer* merupakan sumber hukum yang dipersamakan dengan peraturan perundang-undangan bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Dengan adanya Akta perjanjian tersebut maka memberikan kepastian hukum kepada para pihak apa yang menjadi hak dan kewajiban masing masing pihak dan apa yang menjadi sanksi terhadap pelanggaran perjanjian.

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.⁵¹ Dalam kaitannya dengan perjanjian bangun bagi tersebut yang dibuat secara sah memberi jaminan bahwa hak dan kewajiban masing masing pihak baik pemilik tanah maupun pengembang/*developer* dapat dijalankan, bahwa yang memiliki hak dapat memperoleh haknya.

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan produk penegak hukum yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara *yuridis* dari hasil proses penyelesaian perkara dalam persidangan.⁵² Pengembang/*developer* dalam perkara Pengadilan Negeri Palembang No.186/Pdt.G/2019/PN.PLG telah melaksanakan menyelesaikan pembangunan dua unit ruko sesuai perjanjian namun tidak melaksanakan penyerahan sesuai jangka waktu perjanjian atau terlambat dan tidak sesuai dengan spesifikasi bangunan. Meskipun dalam hukum perjanjian mengenal adanya restorasi yaitu hak dari pihak yang melakukan wanprestasi terhadap suatu perjanjian dimana karena wanprestasi tersebut, pihak lain memutus perjanjian tersebut, akan tetapi ada sebagian prestasi yang telah dipenuhi oleh pelaku wanprestasi kepada pihak yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Maka pihak lain yang memutus perjanjian (yang telah dirugikan karena wanprestasi tersebut), wajib mengembalikan prestasi yang telah ditunaikan oleh pelaku wanprestasi tersebut.⁵³

Hal ini tidak dapat diterapkan dalam perkara perkara Pengadilan Negeri Palembang No.186/Pdt.G/2019/PN.PLG karena pelanggaran yang dilakukan pengembang/*developer* terhadap ketentuan perjanjian merupakan pelanggaran mengenai hal hal pokok/substansial dalam perjanjian tersebut sehingga prestasi pengembang/*developer* yang telah membangun dua unit ruko tersebut dapat diabaikan karena luas bangunan, panjang bangunan, lebar bangunan, tinggi bangunan, ruko yang tidak sesuai ketentuan pokok dalam perjanjian. Oleh karena itu peneliti berpendapat bahwa majelis hakim telah tepat dan benar menghukum pengembang/*developer* untuk membayar ganti kerugian kepada pemilik tanah sebesar Rp.300.000. (tiga ratus ribu rupiah) perharinya sampai putusan berkekuatan hukum tetap sesuai isi dari ketentuan Pasal 3 Perjanjian

⁵⁰Munir Fuady, *Op.cit*, h.240

⁵¹R. Tony Prayogo, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol 13 No. 02 Juni 2016, h. 193

⁵²<https://pa-purwodadi.go.id/index.php/26-halaman-depan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asas-keadilan-kepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan>

⁵³Munir Fuady, *Op.cit*, h. 210

Bagi Bangun No. 3 tanggal 7 April 2014 yang dibuat oleh Tati Rosalina Tampubolon SH, Notaris/PPAT di Palembang.

KESIMPULAN

Pertimbangan dan keputusan hakim terkait pengenaan ganti rugi atas dasar adanya perbuatan ingkar janji pada perjanjian kerjasama bangun bagi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/Pdt/2020/PT Plg telah tepat dan benar menghukum pengembang/*developer* untuk membayar ganti kerugian kepada pemilik tanah sebesar Rp.300.000. (tiga ratus ribu rupiah) perharinya sampai putusan berkekuatan hukum tetap karena telah sesuai sanksi pelanggaran perjanjian pada Pasal 3 Perjanjian Bagi Bangun No. 3 tanggal 7 April 2014 yang dibuat oleh Tati Rosalina Tampubolon Notaris/PPAT di Palembang. Diharapkan sebaiknya keputusan hakim dalam perkara ini dapat dijadikan rujukan dalam menghadapi perkara yang serupa sehingga putusan putusan pengadilan dalam mengadili perkara serupa dapat konsisten

REFERENSI

A. Buku

- Achmad, Suryadi. 2002. *Perjanjian Bangun Bagi Suatu Tinjauan Yuridis Praktis*. Jakarta: Intermasa
- Ali, Achmad. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk interpretasi Undang Undang (Legisprudence) Volume 1 Pemahaman Awal Edisi Pertama*. Jakarta: Kencana
- Ali, Zainuddin. 2010. *Metode Penelitian Induktif dan Deduktif dalam Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Arifin, Anwar. 2012. *Perjanjian-Perjanjian Khusus dalam Hukum Kepercayaan*, Bandung: Remaja Rosdayarka
- Arto Mukti dan Ermanita Alfiah. 2018. *Urgensi Dwangsom dalam Eksekusi Hadanah*, Jakarta: Kencana
- Badruzaman, Mariam Darus. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- _____. 1993. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni

-
- Basir, Cik. 2020. *Konstruksi Yuridis Penerapan Uang Paksa (Dwangsom) sebagai instrument Eksekusi Dalam Putusan Hakim dan Eksistensinya dalam Perspektif Hukum Islam*, Jakarta: Kencana
- Fajar, Nur Dewata Mukti dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Fuady, Munir. 2015. *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Kedua, Jakarta: Rajagrafindo Persada
- Gunawan, Agung. 2004. *Aneka Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Gunadi, Denny. 2006. *Tinjauan Yuridis Perjanjian Bangun Bagi Sebagai Perjanjian Innominaat*, Jakarta: Rajawali Press
- Guest, A.G. 1979. *Anson's Law of Contract*, Oxford: Clarendon Press
- Hamzah, Andi.1990. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta:Rineka Cipta
- Harahap, Sofyan Syafri. *Tips Menulis Skripsi dan Menghadapi Ujian Komprehensif*, Jakarta: Pusaka Quantum.
- Hasibuan, Abdurrozaq. 2013. *Metodologi Penelitian*. Medan: Soft Media
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Jakarta: Kencana
- HS. Salim. 2015. *Hukum kontrak: Perjanjian, Pinjaman dan Hibah*. Jakarta: Sinar Grafika
- _____. 2015. *Hukum kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- _____. 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- HS, Salim & Erlies Septiana Nurbani. 2014. *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*. buku kedua. Jakarta: Rajawali Pers

- Kelsen, Hans. 2007. *General Theory Of law and State dalam Somardi, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia
- Khairandy, Ridwan. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: FH UII Press
- Lubis, M.Solly. 2003. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju
- Mahmud, Hartono. 2012. *Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta: Salemba
- Makara, Moh.Taufik. 2004. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata Cetakan I*, Jakarta: Rineka Cipta
- Mertokusumo, Sudikno. 2012. *Teori Hukum*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka
- _____. 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Miller, Roger LeRoy and Gaylord A. Jentz, 2003. *Business Law Today*, South Western: Thomson
- Muhammad, Abdulkadir. 1982. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumi
- _____. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Mustari, Benny. 2011. *Aspek Hukum Wanprestasi dalam Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Press
- Nasruddin, Haryono, 2011. *Hukum Perjanjian Tak Bernama (Innominaat)*, Bandung: Eresco
- Pradjodikoro, Wirjono. 1986. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Bale Bandung
- Rasaid, M. Nur. 2003. *Hukum Acara Perdata, cet. III*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Riduan, 2004. *Metode & Teknik Menyusun Tesis*. Bandung: Bina Cipta
- Saragih, Djasadin. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Surabaya: Airlangga University Press

-
- Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Simanjuntak, Nikolas. 2009. *Acara Pidana Indonesia dalam Sirkus Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia
- Siregar, Tampil Anshari. 2005. *Metode Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1982. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers: Jakarta
- Soedewi, Sri dan Masjchoen Sofwan. 2004. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty
- Soeroso, R. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- S.S Soemadipraja, Rachmat. 2010. *Penjelasan Hukum tentang Keadaan Memaksa (Syarat-Syarat Pembatalan Perjanjian Yang Disebabkan Keadaan Memaksa/Force Majeure*, Jakarta: Gramedia
- Soesilowati Mahdi, Sri. Surini Ahlan Sjarif, Akhmad Budi Cahyono, 2005. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Jakarta: Gitama Jaya
- Sunggono, Bambang. 2001. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Subekti, 1984. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa

- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari. 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya: Jakad Media Publishing
- Suharnoko. 2009. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup
- Suria Sumantri, Jujun. 1995. *Filsafat Hukum Suatu Pengantar Populer*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Sunardi, Muchtar. 2009. *Perjanjian Bangun Bagi Dalam Praktek*, Jakarta: Elexmedia Komputindo
- Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Syamsuddin, Mohd, Syaufii. 2005. *Perjanjian-Perjanjian Dalam Hubungan Industrial*. Jakarta: Sarana Bhakti Persada
- Triwulan T, Titik. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana
- Usman, Rachmadi. 2012. *Mediasi di Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Windasari, Ratna Artha. 2014. *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Winarta, Frans Hendra. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika
- Yahman, 2015. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Cet Ke-2, Jakarta: Kharisma Puta Kencana.
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Jakarta: Kencana

Zainudin, Marwanto. 2011. *Perjanjian Bangun Bagi, Suatu Tinjauan Praktis*, Jakarta: Rajawali Press

Zakiya, 2015. *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Lingkar Media

Zuhaily, Wahbah. 2012 *Mausû'ah al-Fiqh al-Islâmy wa al-Qadhâya al-Mu'âshirah*, Cetakan Ketiga. Damaskus: Dâr al-Fikr

B. Jurnal

Afrilla, Yeni. Yanis Rinaldi, Suhaimi. 2019. *Tanggung Jawab Pengembang Dalam Perjanjian Bangun Dengan Akta Notaris*, Jurnalius Volume 7 No. 3 Desember 2019

Kaban, Maria.2016. *Penyelesaian Sengketa Waris Tanah Adat Pada Masyarakat Adat Karo*, Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Jurnal Mimbar Hukum Volume 28 Nomor 3, Oktober 2016

Khairandy, Ridwan. 2011. *Landasan Filosofis Kekuatan Mengikatnya Kontrak*. Jurnal Hukum No. Edisi Khusus Vol. 18 Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Oktober. 2011

Temmy Dwijaya, Septaliana. 2019. Pelaksanaan Kerja Sama Pembangunan Rumah Yang Mensyaratkan Adanya Akta Jual Beli Lunas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 603/Pid.B/2017/Pn Dps). Jurnal Universitas Indonesia. Vol 1 No. 004. 2019. h.4

Sitorus, Rachel Sheila. Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Bangun Bagi (Studi pada Pembangunan Rumah Toko oleh *Developer* Perorangan di Kecamatan Medan Selayang), Jurnal Universitas Sumatera Utara

Rostarum, Triamy. 2017. *Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi Antara Orang-Perorangan Di Kota Jambi*, Jurnal Wajah Hukum Volume 1 Nomor 1, Oktober 2017

Santosa, Mas Achmad. 1999. “*Court Connected ADR in Indonesia*, Urgensi dan Prasyarat Pengembangannya.” Makalah dalam Seminar Nasional Court Connected-ADR. Jakarta: Departemen Kehakiman. 21 April 1999.

C. Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia daring. www.kbbi.kemdikbud.go.id

Anonim, https://www.academia.edu/24560772/Teori_Kesepaka-tan, diakses tanggal 25 April 2022

D. Undang- Undang

Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Pustaka Buana, Cetakan kedua, 2014.

Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang Undang No. 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman

Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa

Undang Undang No 5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Jurnal Law of Deli Sumatera

Jurnal Ilmiah Hukum

Volume 2, Number 2, Mei 2023

[ISSN : 2809-5847](#)

Diajukan : 17/04/2023
Disetujui : 28/04/2023
Dipublikasikan : 04/05/2023
