

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Saat ini, tuntutan penduduk Indonesia tumbuh dengan pesat. Terdapat banyak tuntutan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, dan sebagian besar tuntutan tersebut tidak dapat dipenuhi atau diperoleh secara mandiri. Manusia bergantung pada manusia lain untuk memenuhi kebutuhannya. Untuk itu, manusia perlu bekerja sama dengan manusia lain yang memiliki keahlian khusus di bidangnya masing-masing. Terlebih lagi, manusia sebagai makhluk sosial yang bergantung pada orang lain untuk memenuhi kebutuhannya, hidup bermasyarakat, atau hidup berdampingan.

Pembangunan merupakan keniscayaan untuk menciptakan kesejahteraan dan kemakmuran bagi umat manusia. Kemajuan dan perkembangan Indonesia harus dicapai.<sup>1</sup> Salah satunya adalah rumah, yang merupakan harta benda penting yang harus dimiliki setiap manusia. Membangun rumah sendiri berbeda dengan membangun melalui perjanjian, karena pembangunan melalui perjanjian memerlukan bantuan orang lain, khususnya penyedia jasa kontraktor.<sup>2</sup> Namun,

---

<sup>1</sup> Nur Fauziah, “Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Bangun Rumah Toko Antara Pemilik Tanah dengan Pengelola di Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi”, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari* Vol. 14 No. 2 (2014), hlm. 01.

<sup>2</sup> Qirotul Anis Ummami, Bambang Eko Turisno, Suradi, “Perubahan Keadaan Setelah dibuatnya Perjanjian Pemborongan Rumah Huni (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor. 21 PK/Pdt/2011)”, *Diponegoro Law Journal* Vol. 5 (2016), hlm 23.

dalam skenario ini, pencapaian akan terjadi jika terdapat hubungan yang saling menguntungkan antara kedua belah pihak, karena masing-masing pihak memiliki persyaratan yang beragam.

Dalam keadaan seperti ini, suatu perjanjian yang dapat diberlakukan secara hukum akan dibuat antara kedua belah pihak. Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang juga dikenal sebagai KUH Perdata, menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat terbentuk baik karena kesepakatan para pihak maupun karena adanya suatu kebutuhan hukum.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih yang bukan warga negara suatu negara mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih orang lain.

Perjanjian tersebut menetapkan suatu kewajiban hukum yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang terlibat. Perjanjian yang dibentuk dalam masyarakat untuk meningkatkan kualitas transaksi, baik yang dinyatakan secara lisan maupun tertulis, dalam proses pembuatan suatu perjanjian, secara inheren terkait dengan asas kebebasan yang mendasar dan tidak dapat dipisahkan dari hakikat kebebasan hukum. Dalam setiap usaha korporasi, selalu terdapat suatu

pemahaman bersama mengenai tujuan yang akan dicapai oleh semua pihak yang terlibat.<sup>3</sup>

Terlibat dalam suatu perjanjian antara dua pihak akan menimbulkan implikasi hukum yang mengaturnya. Hak dan kewajiban timbal balik timbul antara dua pihak terkait dengan barang dan/atau jasa yang saling membutuhkan. Kondisi kehidupan bermasyarakat di Indonesia saat ini diwarnai oleh semakin banyaknya tantangan yang pelik, khususnya perselisihan dan konflik yang timbul dari hubungan hukum. Suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan kontraktual antara para pihak juga dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya beberapa ketentuan dalam keseluruhan perjanjian.

Wanprestasi atau ingkar janji adalah tidak terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak serta pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.<sup>4</sup> Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak memenuhi semua aspek yang tercantum dalam perjanjian. Hal ini mengakibatkan kerugian yang dialami oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak. Menurut Pasal 1338 KUH Perdata, ketika para pihak tidak memenuhi kewajibannya atau mengingkari komitmennya, maka mereka dianggap wanprestasi. Pasal tersebut menyatakan bahwa semua perjanjian harus mematuhi

---

<sup>3</sup> Ines Age Santika, Rifqathin Ulya, Zhaharul Mar'atus Sholikhah, "Penyelesaian Sengketa dan Akibat Hukum Wanprestasi pada Kasus Antara PT Metro Batavia dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia", *Jurnal Privat Law* Edisi 07 (2015), hlm.58

<sup>4</sup> Bernat Panjaitan, "Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank", *Jurnal Ilmiah Advokasi* Vol.01 No.01 (2013). hlm.02

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali kedua belah pihak sepakat untuk membatalkannya atau jika ada dasar hukum untuk melakukannya. Perjanjian harus dilaksanakan dengan ketulusan dan kejujuran. Pasal 1338 KUH Perdata mengatur bahwa itikad baik harus menjadi asas yang harus dipegang jika terjadi perubahan keadaan setelah perjanjian dibuat.

Sama halnya dengan perjanjian kerjasama mengenai Perjanjian Renovasi Rumah antara Izzan Arif Hutomo, melawan Kurniawan Widodo. yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Smg merupakan perkara gugatan wanprestasi diajukan oleh Izzan Arif Hutomo (selanjutnya disebut sebagai Penggugat) kepada Kurniawan Widodo (selanjutnya disebut sebagai Tergugat).

Penggugat membuat perjanjian renovasi rumah kepada Tergugat I. Menurut Penggugat bahwa perjanjian terjadi pada 23 Juli 2022, dengan nilai perjanjian Rp383.000.000 (tiga ratus delapan puluh tiga juta rupiah) dengan uang Panjer sebesar 35% atau sebesar Rp 134.050.000 ( seratus tiga puluh empat juta lima puluh ribu rupiah) pada 27 Juli 2022, dan uang termin 1 sebesar 25% atau senilai Rp 95.750.000 (sembilan puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pada 12 September 2022, bahwa pada tanggal 27 Oktober 2022 Tergugat meminta pembayaran Uang Termin 2 sebesar 3526 (tiga puluh lima persen) dari nilai perjanjian, yaitu sebesar Rp.134.050.000 (seratus tiga puluh empat juta lima puluh ribu rupiah) dengan alasan agar pekerjaan dapat selesai lebih cepat, Bahwa dikarenakan selama pelaksanaan pekerjaan berjalan lancar.

Penggugat melakukan pembayaran Uang Termin 2 sebesar 35% (tiga puluh lima persen) yaitu sebesar Rp134.050.000 (seratus tiga puluh empat juta lima puluh ribu rupiah) sebagaimana bukti transfer tanggal 28 Oktober 2022 meskipun progress pekerjaan belum sampai 80%, Bahwa karena progress pekerjaan terus berjalan lambat, Pada tanggal 17 Januari 2023 Tergugat dan Penggugat mengadakan pertemuan dan telah sepakat untuk menyelesaikan permasalahan dimana setelah dilakukan perhitungan bersama, Tergugat menyatakan untuk mengakhiri pekerjaan dan bersedia untuk mengembalikan dana pembangunan serta membayar uang ganti rugi masing-masing sebesar Rp163.700.000 (seratus enam puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) serta denda sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah), sehingga total uang yang harus diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp173.700.000 (seratus tujuh puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah), sebagaimana termuat dalam Berita Acara Kesepakatan Bersama pada tanggal 17 Januari 2023.

Bahwa setelah dilaksanakannya pertemuan dan ditandatanganinya Berita Acara Kesepakatan pada tanggal 17 Januari 2023, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan uang sebesar Rp173.700.000 (seratus tujuh puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah), Penggugat telah memberikan peringatan lisan dan telepon kepada Tergugat karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya. Meskipun telah diberikan peringatan, Tergugat tetap mengabaikan kewajibannya. Oleh karena itu, pada tanggal 28 Januari 2023, Penggugat mengirimkan surat

peringatan singkat kepada Tergugat, yang menegaskan kembali bahwa kewajiban mereka masih belum terpenuhi hingga tanggal surat tersebut.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis akan melakukan penelitian dan membuat skripsi berjudul **“KAJIAN YURIDIS PUTUSAN NOMOR 5/Pdt.G.S/2023/PN Smg TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN RENOVASI RUMAH”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah diatas maka dapat dirumuskan permasalahan adalah, bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam hal mengabulkan petitum Penggugat pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Smg.

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini yaitu:

### **1. Tujuan Objektif**

Untuk mengetahui dasar pertimbangan Hakim dalam mengabulkan permohonan Penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Smg.

## 2. Tujuan Subjektif

Untuk mengetahui salah satu syarat sah dalam perjanjian renovasi rumah, dan analisa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Smg

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis yaitu:

#### 1. Manfaat Teoritis

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

#### 2. Manfaat Praktis

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