
**ANALISA YURIDIS WANPRESTASI TERHADAP
PEMBANGUNAN RUMAH TAHAN GEMPA (STUDI
PUTUSAN NOMOR 27/PDT/2021/PT MTR)**

*JURIDICAL ANALYSIS OF DEFAULT ON THE DEVELOPMENT
OF EARTHQUAKE RESISTANT HOUSE (STUDY OF DECISION
NUMBER 27/PDT/2021/PT MTR)*

NUR AINI INDRASARI

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB , Indonesia

Email: nurainiindrasari43@gmail.com

ZAENAL ARIFIN DILAGA

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB , Indonesia

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan hukum para pihak dalam perkara wanprestasi terhadap Pembangunan RTG serta mengetahui dasar pertimbangan hukum dari hakim dalam mengabulkan gugatan wanprestasi Pembangunan Rumah Tahan Gempa dalam Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MTR , Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif, dengan metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*), dan pendekatan analisis (*Analytical Approach*). Berdasarkan hasil penelitian, dalam perkara ini menimbulkan 2 hubungan hukum, yaitu antara PPK dengan CV. Graha Permata dan CV. Graha Permata dengan UD. Ina's *Enterprise*. Selain itu majelis hakim menyatakan tergugat terbukti bersalah dengan melakukan wanprestasi, dan tergugat harus membayar ganti kerugian materiil kepada penggugat selaku pihak yang dirugikan

Kata kunci : Rumah Tahan Gempa; Wanprestasi

ABSTRACT

This study aims to determine the legal considerations of the judge in granting the lawsuit for breach of contract for the construction of earthquake-resistant houses between CV. Graha Permata against UD. Ina Enterprise, as well as knowing the legal relationship of the parties in the default case against the RTG Development. This type of research is normative research, with the approach method used is the statutory approach (Statue Approach), conceptual approach (Conceptual Approach), and analytical approach (Analytical Approach). Based on the results of the study, the panel of judges stated that the defendant was proven to be in default, and the defendant had to pay material compensation to the plaintiff as the injured party, and in this case there were 2 legal relationships, namely between PPK and CV Graha Permata and CV. Graha Permata with UD. Ina Enterprise.

Keywords: Earthquake Resistant House; Default.

I. PENDAHULUAN

Gempa bumi yang melanda pulau Lombok Nusa Tenggara Barat (NTB) dengan guncangan yang mencapai 7,0 Skala Richter (SR), kekuatan gempa yang menerjang pulau Lombok dan Sumbawa tersebut menimbulkan kerusakan berat hingga banyaknya korban jiwa yang meninggal dan merobohkan ribuan bangunan termasuk rumah-rumah milik masyarakat yang menjadi korban dari bencana alam Gempa Bumi yang terjadi di Lombok Utara dan sekitarnya. Banyaknya bangunan rumah yang langsung roboh karena gempa disebabkan oleh tidak adanya konstruksi besi pada bangunan rumah warga, rumah pada zaman dahulu lebih banyak yang tidak menggunakan konstruksi sebagai pengikat dan penguatnya, dengan adanya Pembangunan Rumah Tahan Gempa (RTG) mengajarkan kepada masyarakat untuk memperhatikan konstruksi bangunan yang dapat memberikan keamanan bagi penghuninya dan mampu memberikan perlindungan sementara dan waktu yang cukup panjang bagi penghuninya untuk menyelamatkan diri saat gempa terjadi.

Dalam menjalani kehidupan bermasyarakat, manusia hidup berdampingan dan diantara manusia yang satu dengan manusia lainnya selalu tercipta interaksi dan hubungan timbal balik, antara lain dapat berupa hubungan sosial ataupun hubungan hukum. Dalam hubungan itulah dilahirkan komitmen atau janji (bahwa satu pihak terikat dengan pihak lainnya melalui komitmen atau janji yang dibuat). Hubungan tersebut akan berlangsung baik apabila ada persesuaian kehendak diantara para pihak dan agar mencapai kesesuaian kehendak di mana seseorang berjanji kepada orang lainnya untuk melakukan suatu hal. Hal tersebut dapat berupa kebebasan untuk berbuat sesuatu, untuk menuntut sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu dan dapat berarti keharusan untuk menyerahkan sesuatu, untuk berbuat suatu hal, atau untuk tidak berbuat sesuatu.¹¹

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian, apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi atau melaksanakan secara sempurna apa yang diperjanjikannya, maka yang melanggar perjanjian tersebut telah dinyatakan melakukan wanprestasi. Sama halnya dengan putusan penulis teliti dengan Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MTR. Tentang Perjanjian Kerja Sama dan Penunjukan Pekerjaan Rumah Anti Gempa Provinsi Nusa Tenggara Barat bahwa pihak penggugat yaitu CV. Graha Permata dirugikan oleh pihak tergugat dalam hal ini UD. Ina's *Enterprise* melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Dalam hal ini, tergugat telah melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan semula dan penggugat juga telah mengirimkan somasi dan undangan kepada tergugat guna mengingatkan tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah namun tidak mendapat tanggapan dari tergugat, karena tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat menimbulkan kerugian bagi

¹¹Zaeni Asyhadie, dkk, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Sanabil, Mataram, 2018, hlm. 181-184.

penggugat sehingga penggugat menuntut ganti rugi, yaitu berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga dimana tergugat tidak melakukan pembayaran kewajiban sehingga menimbulkan kerugian bagi penggugat sehingga penggugat membawa persoalan ini ke pengadilan.

Oleh karena itu, melalui jurnal ilmiah ini akan dilakukan pengkajian dengan rumusan masalah: (1) Bagaimana hubungan hukum para pihak (Pemerintah, CV. Graha Permata, dan UD. Ina's *Enterprise*) dalam Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MTR. (2) Apakah dasar pertimbangan hukum dari hakim mengabulkan gugatan wanprestasi Pembangunan Rumah Tahan Gempa dalam Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MTR. Adapun tujuan penelitian ini yakni untuk mengetahui dan menganalisis hubungan hukum para pihak dalam Putusan Nomor 27/Pdt/2021/PT.Mtr dan dasar pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan wanprestasi dalam putusan tersebut. Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah dapat menjadi pedoman bagi pemerintah, penyedia barang/jasa, pelaksana barang/jasa, masyarakat, dan aparat penegak hukum dalam menyelesaikan perkara yang serupa dengan perkara ini.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual dan kasus. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

II. PEMBAHASAN

Hubungan hukum para pihak (Pemerintah, CV. Graha Permata, dan UD. Ina's *Enterprise*) dalam Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT. MTR

Dalam proyek pembangunan RTG ini muncul 2 hubungan hukum dalam satu pekerjaan yaitu antara CV. Graha Permata selaku penyedia barang/jasa dengan pemerintah yang dalam hal ini diwakilkan oleh Pejabat Pembuat Komitmen (selanjutnya disingkat dengan PPK) dan hubungan hukum antara penyedia barang/jasa dengan subkontraktor.

Menurut Pasal 46 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, hubungan hukum antara Kontraktor Utama dalam hal ini CV. Graha Permata dengan PPK adalah hubungan kontraktual (berdasarkan kontrak) yang harus memenuhi persyaratan sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Wujud nyata dari hubungan kontraktual tersebut adalah Surat Perjanjian Kerja (selanjutnya disingkat dengan SPK). Mengenai isi dari kontrak kerja konstruksi diuraikan dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 bahwa isi dari kontrak kerja konstruksi tersebut dibuat dalam bentuk dokumen kontrak kerja konstruksi yang didalamnya terdapat harga penawaran dari penyedia, pekerjaan apa saja yang akan dikerjakan, bagaimana pekerjaan tersebut dilaksanakan, dan segala hal mengenai objek pada pekerjaan

konstruksi tersebut.²² Hubungan kontraktual yang muncul akibat kontrak pengadaan barang/jasa pemerintah adalah PPK dengan penyedia barang/jasa. Hanya kedua pihak inilah yang secara hukum saling terikat pada kontrak.

Pengadaan barang/jasa pemerintah yang melibatkan subkontraktor akan melahirkan hubungan hukum baru antara penyedia barang/jasa dengan subkontraktor, hubungan hukum tersebut tunduk pada pembatasan yang diatur dalam Pasal 1340 BW. Ketentuan Pasal 1340 BW dikenal pula dengan asas *privity of contract*. Asas *privity of contract* secara sederhana dapat dipahami bahwa perjanjian yang dibuat para pihak hanya mengikat dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya saja. Wujud nyata dari perjanjian tersebut adalah Surat Perjanjian Kerjasama dan Penunjukan Pekerjaan Rumah Anti Gempa yang telah disepakati bersama dan mengikat antara penyedia barang/jasa dengan subkontraktor.

Berdasarkan hasil penelitian, didalam kontrak terdapat hak dan kewajiban para pihak dalam proyek konstruksi pembangunan RTG, yaitu sebagai berikut:

PPK/Pengguna Jasa mempunyai hak dan kewajiban untuk :

- a) Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh Penyedia;
- b) Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam kontrak yang telah ditetapkan kepada Penyedia;
- c) mengubah sebagian isi kontrak kerja konstruksi tanpa mengubah lingkup kerja yang telah diperjanjikan atas kesepakatan dengan penyedia jasa;
- d) menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa bekerja tidak sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi.

Penyedia Jasa mempunyai hak dan kewajiban untuk :

- a) Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam Kontrak;
- b) Melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada PPK;
- c) Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan didalam kontrak.

hak dan kewajiban bagi UD Ina *Enterprise* sebagai pihak yang melaksanakan pembangunan RTG sebagaimana yang tercantum di dalam Perjanjian Kerjasama dan Penunjukan Pekerjaan Rumah Anti Gempa Provinsi Nusa Tenggara Barat , hak dan kewajiban tersebut meliputi:

- a) Menerima pembayaran dari penyedia jasa untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam Kontrak;
- b) Menyediakan peralatan-peralatan dan tenaga kerja untuk menjalankan proyek pembangunan RTG;

²²Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jasa Konstruksi*, UU Nomor 2 Tahun 2017, LN Nomor 11, Tahun 2017, TLN Nomor 6018, Pasal 47.

c) Menyelesaikan proyek pembangunan RTG sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Dasar pertimbangan hakim mengabulkan gugatan wanprestasi Pembangunan Rumah Tahan Gempa dalam Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT. MTR

Dalam mempertimbangkan kasus ini, majelis hakim mengacu pada pendapat ahli hukum mengenai pengertian wanprestasi yaitu Prof R. Subekti, SH yang mengemukakan bahwa “wanprestasi” adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam, yaitu³³

- a. tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c. melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
- d. melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian adalah UD. *Ina's Enterprise* selaku pihak pelaksana pembangunan dan penyedia bahan material yang tidak memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan proyek Pembangunan Rumah Tahan Gempa sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian dan agenda kerja yaitu terlambat berlarut-larut selama lebih dari 90 hari

Berdasarkan duduk perkara yang telah diajukan Penggugat, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian yaitu Penggugat telah mengirimkan sejumlah dana kepada Tergugat sejumlah 3,5M kepada Tergugat secara bertahap, memang benar pada awalnya tergugat telah memulai pekerjaan pembangunan Rumah Tahan Gempa setelah menerima sejumlah uang dari penggugat, namun setelah Penggugat melakukan pengecekan ke lokasi pembangunan Rumah Tahan Gempa yang telah dibangun oleh Tergugat ternyata Pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat juga belum selesai 100 % (seratus persen), sehingga Penggugat kembali mempertanyakan kepada Tergugat berkenaan kenapa pembangunan belum selesai juga dan meminta pertanggungjawaban Tergugat. Sampai dengan tanggal yang telah ditentukan pada Surat Pernyataan yang Tergugat buat, ternyata Tergugat juga tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat meskipun telah diberikan somasi oleh Penggugat.

Dalam perkara ini para kuasa dari Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan, jawaban tersebut berisi pokok perkara yang diajukan terhadap gugatan dari Penggugat. Maka dari itu, Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran jawaban dari Kuasa Hukum dari para Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri, jika jawaban yang diajukan

³³R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Balai Pustaka, tt), hlm. 339

oleh Kuasa Hukum Para tergugat berdasar hukum diterima maka selanjutnya Majelis Hakim tidak mempertimbangkan gugatan Penggugat dalam pokok perkaranya.

Dengan adanya berbagai pertimbangan di atas, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan Tergugat terbukti bersalah dengan melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama dan Penunjukan Pekerjaan Rumah Anti Gempa serta menghukum tergugat untuk secara tunai dan sekaligus membayar kerugian materiil sebesar Rp.2.131.600.000,-(dua milyar seratus tiga puluh satu juta enam ratus ribu rupiah).

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam penulisan di atas, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam perkara ini terdapat 2 hubungan hukum yang timbul yaitu antara penyedia barang/jasa dalam hal ini CV Graha Permata dengan Pemerintah dan hubungan hukum antara penyedia barang/jasa dengan sub penyedia jasa atau subkontraktor dalam hal ini UD Ina *enterprise*. Hubungan hukum antara Pemerintah dengan CV Graha Permata merupakan hubungan kontraktual. Hubungan hukum yang lahir dari subkontrak antara CV Graha Permata selaku penyedia barang/jasa dengan UD Ina *enterprise* selaku sub penyedia jasa atau subkontraktor adalah hubungan hukum antara penyedia barang/jasa dengan subkontraktor. Dengan memperhatikan hubungan hukum yang lahir dari subkontrak tersebut maka PPK selaku Pemerintah tidak memiliki hubungan hukum dengan subkontraktor.
2. Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 194/Pdt.G/2020/PNMtratas perkara wanprestasi Pembangunan Rumah Tahan Gempa adalah terbukti sesuai dengan fakta-fakta yang ada dipersidangan bahwa pihak tergugat tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan Perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dan jadwal yang telah disepakati dalam agenda kerja, kemudian Tergugat juga belum sepenuhnya mengembalikan uang kepada Penggugat atas tidak terlaksananya pekerjaan Tergugat. Oleh karena dalam BW tidak diuraikan secara rinci mengenai pengertian wanprestasi tersebut, maka majelis hakim merujuk pada pendapat para ahli yang menyatakan bahwa:

“wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

 1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
 2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
 3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
 4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;”

B. Saran

1. Dengan dilakukannya Perjanjian kerjasama pembangunan rumah anti gempa maka hendaknya para pihak mematuhi dan mentaati setiap kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama oleh para pihak sehingga tidak terjadi wanprestasi/kelalaian, selain itu Pemerintah diharapkan melakukan evaluasi kontrak, pemantauan serta pengawasan terhadap pengerjaan proyek pembangunan sehingga dapat menindaklanjuti apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam hal pengalihan pekerjaan kepada pihak lain.
2. Dalam hal ganti kerugian di dalam perkara wanprestasi, sebaiknya Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya, dengan tidak mengabaikan asas kepastian hukum dalam kontrak yang telah dibuat oleh para pihak. Penerapan pasal dalam ganti kerugian, sebaiknya diterapkan secara menyeluruh dengan mempertimbangkan efektivitas serta kemanfaatan bagi pihak yang merasa dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Zaeni Asyhadie et. all. , 2019, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Sanabil, Mataram
Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, 2003, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Peraturan

- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi*