

**ANALISIS YURIDIS TANGGUNG RENTENG WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN KERJA PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H)  
pada Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Islam Sumatera Utara*

Oleh :

**MUHAMMAD AJRI DARUL IHSAN**  
**NPM : 71210123122**

**Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata**



**MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**

**ANALISIS YURIDIS TANGGUNG RENTENG WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN KERJA PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H)  
pada Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Islam Sumatera Utara*

Oleh :

**MUHAMMAD AJRI DARUL IHSAN**  
**NPM : 71210123122**

**Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata**

Medan, Oktober 2022

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II

(Prof.Dr.H.M. Yamin Lubis, S.H., M.S.,CN)

(Adil Akhyar, S.H., L.L.M, Ph.D)

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Panitia Penguji yang ditetapkan oleh Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara dan dinyatakan lulus dalam ujian Tesis pada hari : Jumat, 30 Juli 2021

1. Nama : Muhammad Ajri Darul Ihsan
2. NPM : 71210123122
3. Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Pidana
4. Judul Tesis : Analisis Yuridis Tanggung Renteng Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Pembangunan Perumahan (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)

Dinyatakan lulus dan berhak mendapat gelar Magister Hukum (M.H)

### Panitia Ujian

1. Prof.Dr.H.M. Yamin Lubis, S.H., M.S.,CN ( )  
Pembimbing I
2. Adil Akhyar, S.H., L.L.LM, PhD ( )  
Pembimbing II
3. Prof.Dr.H.M. Yamin Lubis, S.H., M.S.,CN ( )  
Penguji I
4. Dr. Marzuki, S.H., M.Hum ( )  
Penguji II

Disetujui Oleh

Ketua Program

Sekretaris Program Studi

Prof.Dr.H.M. Yamin Lubis, S.H., M.S.,CN

Adil Akhyar, S.H., L.L.LM, PhD

Diketahui Oleh  
Dekan

Dr. Marzuki, S.H., M.Hum

## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT serta sholawat dan salam kepada Rasulullah SAW, keluarga, para sahabat. Alhamdulillah atas limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **“Analisis Yuridis Tanggung Renteng Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Pembangunan Perumahan (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)”**. Tesis ini dimaksudkan untuk untuk memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa proses tersusunnya tesis ini tidak terlepas dari segala bantuan yang telah diberikan oleh banyak pihak dan pada kesempatan ini penulis mengungkapkan rasa penghargaan dan terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Dr. Marzuki, SH.M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.
2. Bapak Prof. Dr. H.M. Yamin Lubis, SH, MS.CN selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara. Sekaligus selaku pembimbing I yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan tesis ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu.

3. Bapak Adil Akhyar, S.H., L.L.LM, PhD selaku pembimbing II yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan tesis ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu
4. Seluruh Dosen pengajar beserta para staff yang terlibat dalam Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara yang telah banyak memberikan bimbingan dan ilmu yang bermanfaat serta segala bantuannya kepada penulis.
5. Kedua orang tua yang telah membesarkan dan mendidik penulis dari kecil hingga dewasa yang senantiasa memberikan doa dan dukungan hingga saat ini.
6. Keluarga penulis dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis hanya dapat mendo'akan, semoga Allah SWT memberikan limpahan rahmat dan berkahnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuannya selama ini. Segala kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima dengan tangan terbuka. Semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua. Aamiin Yaa rabbal'amin

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, Oktober 2022  
Penulis

**Muhammad Ajri Darul Ihsan**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kegunaan/Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian .....	10
F. Kerangka Teori dan Konseptual .....	12
1. Kerangka Teori.....	12
2. Kerangka Konseptual .....	24
G. Metode Penelitian .....	26
1. Sifat Penelitian .....	26
2. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan .....	27
3. Sumber Data .....	28
4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data .....	28
5. Analisis Data .....	29
<b>BAB II : PENGATURAN PRINSIP TANGGUNG RENTENG DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN</b> .....	<b>31</b>
<b>A. Perjanjian Pembangunan Perumahan</b> .....	<b>31</b>
B. Para Pihak dalam Pengerjaan Pendorongan Kerja Pembangunan Perumahan .....	42
C. Prinsip Tanggung Renteng dalam Perjanjian Pembangunan Perumahan .....	63

<b>BAB III : AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN TANGGUNG RENTENG PEMBANGUNAN PERUMAHAN .....</b>	<b>71</b>
A. Terjadinya <i>Wanprestasi</i> dalam Perjanjian Pembangunan Perumahan .....	71
B. Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian Tanggung Renteng Pembangunan Perumahan .....	73
C. Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pembangunan Perumahan .....	82
<b>BAB IV : PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 286 K/PDT/2019.....</b>	<b>99</b>
A. Tanggung Renteng Akibat <i>Wanprestasi</i> Dalam Perjanjian Pemborongan Kerja Pembangunan Perumahan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019 .....	99
B. Analisis Kasus .....	104
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>111</b>
A. Kesimpulan .....	111
B. Saran .....	112

**DAFTAR PUSTAKA.**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdurrasyid, Priyatna, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2010.

Abdurrahman, Muslan, *Sosiologis dan Metode Penelitian Hukum*, UMM Press, Malang, 2009.

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

Arifin, Mohamad, *Teori Dan Filsafat Hukum*. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.

Asshiddiqie, Jimly dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2006.

Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.

-----; *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2006.

Bruggink, J.J. H. *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Djumaialdji, FX. *Hukum Bangunan, Dasar-dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineke Cipta, Jakarta, 2006.

-----; *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009

Ervianto, Wulfram I. *Manajemen Proyek Konstruksi*, Andi, Yogyakarta, 2005.

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.

Friedman, Lawrence. M. *American Law an Introduction*, *Terjemahan Wisma Bhakti*, PT. Tata Nusa, Jakarta, 2001.



- Friedman, W. *Teori dan Filsafat Hukum dalam Buku Telaah Kritis Atas Teori-Teori Hukum, diterjemahkan dari buku aslinya Legal Theory* oleh Muhammad Arifin, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Fuady, Munir, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- ; *Hukum Kontrak (dari sudut pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- ; *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Gautama. Sudargo, *Aneka Hukum Arbitrase (Ke Arah Hukum Arbitrase Indonesia Yang Baru)*, Citra Aditya Bhkati, Bandung, 2006
- Hartadi, Deni, *Hukum Perjanjian Menurut KUH Perdata*, Pustaka Ilmu Jakarta, 2014.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Riset*, Andi Offset, Yogyakarta, 2009.
- Hadjon. Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2007
- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006.
- Hariadi, *Hukum Perdata tentang Perikatan Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014
- HS, Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- ; *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Hernoko, Agus Yudha, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediantama, Yogyakarta. 2008.
- Husein, M. dan A. Supriyadi., *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010
- Johani, Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2005.

- Kantaatmadja, Komar, *Beberapa Masalah dalam Penerapan ADR di Indonesia, dalam Prospek dan Pelaksanaan Arbitrase di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- Kelsen, Hans, *Teori Hukum Murni* dengan judul buku asli “*General Theory of Law and State*” alih bahasa Somardi, Rumidi Pers, Jakarta, 2001
- Lubis, M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Margono, Suyud, *ADR (Alternatif Dispute Resolution) dan Arbitrase, Proses Pelembagaan & Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2014.
- Masjchun, Sofwan, Sri Soedewi, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Major, Wiliam T. *Hukum Kontrak*, Nuansa Cendikia, Bandung, 2018.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenai Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2014.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- ; *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- ; *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2012.
- Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Notoatmojo, Soekidjo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010
- Patrik, Purwahid, *Perkembangan Hukum Perjanjian*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 2010.
- Poerwadarminta, WJS. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2007.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 2005.
- ; *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2001.

- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1991
- ; *Sosiologi Hukum : Perkembangan, Metode dan Pilihan Hukum*, Universitas Muhamadiyah, Surakarta, 2004.
- Rahman, Hasanuddin, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Rajagukguk, Erman, *Arbitrase Dalam Putusan Pengadilan*, Chandra Pratama, Jakarta, 2010.
- Satrio. J., *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2012.
- ; *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Aneka Ilmu, Semarang, 2004.
- Simanjuntak, Ricardo, *Hukum Perjanjian Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Gramedia, Jakarta, 2018.
- Sinamo, Nomensen, *Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktek*, Bumi Intitama Sejahtera, Jakarta, 2010.
- Soebagjo. Felix Oentoeng, *Prinsip Dasar Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2017
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 1995
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2008
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 2008.
- Sofyan, Sri Soedewi Masjchun, *Hukum Bangunan Perjanjian Pendorongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 2012.
- Subekti, R. *Aneka Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

- Sudaryanto, Djohan, *Dasar-Dasar Hukum Jaminan Kebendaan*, Nusa Media, Jakarta, 2015.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Suryodiningrat, RM. *Asas-asas Hukum Perikatan*, Bandung, 2005.
- Sutiyoso, Bambang. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Gama Media, Yogyakarta, 2018.
- Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Alumni, Bandung, 2016.
- Triwulan, Titik dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010.
- Wibowo, Arrianto Mukti, *Asas Konsesualisme Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Bumi Aksara, Bandung, 2017.
- Widjaya, I.G.Rai, *Merancang Suatu Kontrak*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2003.
- Wiryan, Rachmad, *Prosedur dan Tata Cara Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 2013.
- Yasin, Nazarkhan, *Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2014.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.