

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI  
BAHAN BANGUNAN ANTARA PT. BALE CITRA LESTARI (DEPO  
JAYA BANGUNAN) DENGAN KONTRAKTOR**

**JURNAL ILMIAH**



**Oleh:**

**NI PUTU WIMAS LESTARI DEWI  
D1A019434**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MATARAM  
MATARAM**

**2023**

**HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI  
BAHAN BANGUNAN ANTARA PT. BALE CITRA LESTARI (DEPO  
JAYA BANGUNAN) DENGAN KONTRAKTOR**

**JURNAL ILMIAH**



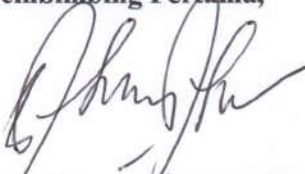
**Oleh:**

**NI PUTU WIMAS LESTARI DEWI**  
**DIA019434**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MATARAM**

**2023**

**Menyetujui,**  
**Pembimbing Pertama,**



**Dr. Aris Munandar, SH., M.Hum.**  
**NIP. 196106101987031001**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI  
BAHAN BANGUNAN ANTARA PT. BALE CITRA LESTARI (DEPO  
JAYA BANGUNAN) DENGAN KONTRAKTOR**

**Ni Putu Wimas Lestari Dewi  
Dr. Aris Munandar, SH., M.Hum.  
Fakultas Hukum Universitas Mataram  
E-mail: [wimasld38@gmail.com](mailto:wimasld38@gmail.com)**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan dan hambatan-hambatan perjanjian jual beli bahan bangunan antara PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) dengan Kontraktor dalam menyediakan bahan bangunan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pihak PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) dengan Kontraktor melakukan perjanjian jual beli bahan bangunan secara tertulis namun tidak baku yang berdasarkan kepercayaan para pihak serta hanya memiliki nota atau invoice sebagai alat bukti pembayaran. Kontraktor membeli beberapa bahan bangunan dengan menggunakan sistem pembayaran termin, namun hingga saat ini Kontraktor belum melakukan pembayaran sisa termin dikarenakan adanya beberapa hambatan diluar kesepakatan yang diperjanjikan sehingga kontraktor disebut wanprestasi.

**Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Tertulis (tidak baku), Wanprestasi**

***JURIDICAL REVIEW OF THE IMPLEMENTATION OF THE SALE  
AND PURCHASE AGREEMENT OF BUILDING MATERIALS  
BETWEEN PT. BALE CITRA LESTARI (DEPO JAYA BANGUNAN)  
AND THE CONTRACTOR***

**ABSTRACT**

*The purpose of this study is to find out the implementation and obstacles of the sale and purchase agreement of building materials between PT Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) and the contractor providing building materials. The type of his research is normative-empirical legal research. The results indicated that PT Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) and the contractor conducted (made) a written non-standard sale and purchase agreement for building materials based on the trust of the parties and only had a note or invoice as proof of payment. The contractor bought some building materials using a term payment system, but until now the contractor has not paid the remaining terms due to several obstacles outside the agreement that has been contracted, so the contractor is in default.*

**Keywords: Sale and Purchase Agreement, Written Agreement (non-standard), Default.**

## I. PENDAHULUAN

Adanya peningkatan pertumbuhan masyarakat di era industri menyebabkan berkembangnya infrastruktur yang sangat pesat dan persaingan usaha sangat ketat, sehingga banyak perusahaan-perusahaan industri yang menawarkan berbagai kemudahan dengan melakukan suatu cara pembaruan dalam menentukan strategi untuk mempertahankan bisnis.

Perjanjian pada umumnya dibedakan menjadi dua yaitu perjanjian yang dilakukan secara tertulis dan perjanjian yang dilakukan secara lisan. Perjanjian tertulis (tidak baku) dianggap sah selayaknya perjanjian yang dibuat secara tertulis karena dalam Pasal 1320 KUHPerdara sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan suatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian tertulis (tidak baku) juga mengikat secara hukum. Hal ini erat kaitannya dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, oleh karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”. Terkait dengan perjanjian jual beli, Jual beli menurut Subekti adalah inti dari kegiatan perdagangan barang dan jasa, dari aktifitas tersebut menimbulkan perikatan antara para pihak (antara pembeli dan penjual) dengan adanya kegiatan tersebut manusia dapat memenuhi kebutuhannya. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak setuju dengan harga dan barang.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> R.Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 1995. hlm. 2.

Perjanjian harus memenuhi syarat sah, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, namun tidak ada satupun syarat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis.<sup>2</sup>

Adapun hubungan hukum antara penjual dengan pembeli yang menggunakan bentuk perjanjian tertulis (tidak baku) antara PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) dengan Kontraktor. PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) dengan Kontraktor sudah melakukan perjanjian jual beli kurang lebih 3 (tiga) s.d 4 (empat) tahun yang lalu dalam menyediakan bahan bangunan dengan berdasarkan kepercayaan para pihak. Pada tahun ke-3 (tiga) setelah melakukan perjanjian jual beli, Kontraktor membeli beberapa bahan bangunan dengan menggunakan sistem pembayaran termin, namun hingga saat ini Kontraktor belum melakukan pembayaran dikarenakan adanya masalah penyalahgunaan dana proyek. Namun dalam kenyataannya masih ada pihak Kontraktor yang belum melaksanakan pembayaran sisa tagihan sesuai dengan perjanjian sebelumnya karena adanya beberapa hambatan diluar kesepakatan yang diperjanjikan sehingga Kontraktor disebut wanprestasi dalam perjanjian jual beli bahan bangunan ini.

---

<sup>2</sup> Suharnoko. *Hukum Perjanjian (Teori Dan Analisa Kasus)*. Jakarta: Prenada Media. 2004. Hal. 1.

Permasalahan yang kemudian muncul berdasarkan latar belakang diatas adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan yang selama ini diterapkan antara PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) dengan Kontraktor dalam menyediakan bahan bangunan?; dan apa hambatan-hambatan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan antara PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) dengan Kontraktor dalam menyediakan bahan bangunan?

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan penulis untuk mengadakan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan dan menjelaskan hambatan-hambatan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan antara antara PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) dengan Kontraktor dalam menyediakan bahan bangunan.

Sedangkan metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris. Penelitian hukum normatif adalah suatu pendekatan yang dilakukan dengan berpedoman pada literature dan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Penelitian hukum empiris yaitu bahwa: “Penelitian hukum empiris, yaitu suatu penelitian yang menggunakan bahan kepustakaan atau data sekunder sebagai data awalnya kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan.”<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 133

## II. PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bahan Bangunan Antara PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) Dengan Kontraktor

Dalam kehidupan sehari-hari kegiatan masyarakat selalu berhubungan dengan perjanjian, kesepakatan dan kesepahaman baik dalam bentuk lisan maupun tertulis. Saat ini warga masyarakat wajib mengetahui terutama dalam membuat suatu perjanjian, kesepakatan, agar perjanjian yang dibuat dapat berjalan aman dan sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga tidak terperosok ke dalam perangkap hukum yang dapat merugikan diri sendiri, pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian serta pihak ketiga. Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, di mana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>4</sup>

Hukum perjanjian termasuk bidang yang rumit dan dalam penerapannya perlu kehati-hatian yang mendalam. Hal ini erat kaitannya dengan rumusan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara telah menjelaskan secara jelas apapun perjanjian yang dibuat oleh para pihak maka isi perjanjian tersebut mengikat para pihak untuk melaksanakannya karena isi

---

<sup>4</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 27.

perjanjian tersebut merupakan Undang-undang bagi pihak yang menyepakatinya selama syarat-syarat sahnya perjanjian yang dirumuskan oleh Pasal 1320 KUHperdata telah terpenuhi. Adapun syarat sah perjanjian yang ada di Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Cakap untuk membuat suatu perjanjian; Mengenai suatu hal tertentu; Suatu sebab yang halal.

PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) yang beralamat di Jalan Brawijaya, No. 112, Sweta, Mataram merupakan supermarket yang menjual Bahan Bangunan dan menyediakan segala kebutuhan dalam membangun dan merenovasi rumah mulai dari bahan bangunan hingga perlengkapan rumah tangga. Memiliki Visi yaitu “Menjadi Supermarket Bahan Bangunan Pertama dan Terbesar di Nusa Tenggara Barat.”<sup>5</sup>

Hubungan hukum yang terjadi pada PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) dengan Kontraktor adalah PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) sebagai penjual bahan bangunan dengan Kontraktor sebagai pembeli merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perkantoran. Kontraktor sudah berlangganan atau sering melakukan perjanjian jual beli dengan PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) selama kurang lebih 3 (tiga) s.d 4 (empat) Tahun dalam menyediakan bahan bangunan dengan menggunakan perjanjian tertulis (tidak baku) berdasarkan sistem kepercayaan antar para pihak. Pada awalnya pelaksanaan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh para pihak berjalan dengan lancar, suatu hari Kontraktor

---

<sup>5</sup> <https://www.depojyabangunan.com/> (diakses pada tanggal 15 Januari 2023, pukul 16.30).



melakukan transaksi atau pembelian beberapa bahan bangunan seperti Semen seharga Rp 60.000/sak, serta Granit Rp 500.000 s.d 800.000/dus untuk pembangunan proyek perkantornya dengan sistem pembayaran termin, yang mana sistem termin ini apabila pengambilan barang dilakukan pada tanggal 1 bulan Januari maka pembayaran/penagihan dilakukan pada tanggal 1 di bulan berikutnya. Para pihak telah sepakat untuk melakukan pelaksanaan perjanjian jual beli seperti yang telah penulis jelaskan diatas dan telah sesuai dengan syarat perjanjian pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun kenyataannya Kontraktor mengalami kendala atau hambatan pada pelunasan pembayarannya yang disebabkan karena adanya penyalahgunaan dana proyek, sehingga Kontraktor sempat disegel dan mengalami kendala dalam pelunasan sisa pembayaran termin di PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) senilai kurang lebih Rp 50.000.000,- s.d Rp 75.000.000,-. Kemudian saham Kontraktor dibeli oleh perusahaan luar negeri dari Australia sehingga mengalami perubahan management. Dikarenakan saham Kontraktor sudah dibeli oleh perusahaan luar negeri dan mengalami perubahan management maka Kontraktor mengatakan bahwa perusahaannya tidak ada lagi sangkut pautnya dengan hutang piutang pada management terdahulu. Padahal pihak PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) sudah seringkali mendatangi pihak Kontraktor untuk melakukan penagihan sisa pembayaran termin namun tetap saja hingga saat ini belum ada itikad baik dari pihak

Kontraktor untuk menyelesaikan pelunasan sisa pembayaran termin di PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan).<sup>6</sup>

Pada pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan ini tunduk pada Pasal 1457 s.d Pasal 1540 KUHPerdara yang membahas tentang jual beli. Secara garis besar ada 3 tahapan dalam proses perjanjian jual beli antara PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) sebagai penjual bahan bangunan dengan Kontraktor<sup>7</sup>, yaitu: (1) Dalam suatu perjanjian jual beli bahan bangunan terletak pada tahap pertama yaitu penawaran dan penerimaan yang mana tahapan ini saling berkaitan untuk menghasilkan sebuah kesepakatan. Seperti yang sudah dijelaskan oleh Informan mengenai tahapan pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan yang dilakukan oleh PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) sebagai penjual bahan bangunan dengan Kontraktor sebagai pembeli yang diawali dengan pengecekan identitas perusahaan, yaitu (a) harus memiliki surat izin yang menyatakan bahwa kontraktor tersebut merupakan Kontraktor yang sudah memiliki izin; (b) kontraktor yang akan melakukan Kerjasama dengan PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) paling tidak memiliki referensi atau pihak yang saling mengenal, sehingga terciptalah perjanjian jual beli yang dilakukan secara tertulis (tidak baku) yang berdasarkan sistem kepercayaan karena sudah saling

---

<sup>6</sup>Hasil wawancara penulis dengan Informan Ni Ketut Marini Dewi, Sekertaris PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan), bertempat di PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan), 11 Januari 2023, pukul 10.30.

<sup>7</sup> Salim HS, Op.cit, hlm. 26.

mengenal satu sama lain dengan baik. Kemudian dilakukan survey/pengecekan lapangan di proyek yang sedang dikerjakan.

Apabila sudah memenuhi kedua kriteria tersebut, maka selanjutnya dilanjutkan pada bagian keuangan (*accounting*) yang nantinya akan berkordinasi dengan Divisi B2B terkait tahap penagihan di bulan selanjutnya. Yang mana pada bagian ini dilakukan pengecekan latar belakang dan kelengkapan identitas perusahaan seperti Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Akta pendirian perusahaan, Nomor Pajak Wajib Pajak (NPWP) perusahaan, serta KTP penanggungjawab. Kemudian, pihak PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) diwakili oleh Bidang B2B (*Business to Business*) yang akan menerima perjanjian jual beli dengan kontraktor tersebut.

(2) Selanjutnya masuk pada tahap *Contract* yang mana pada tahap ini merupakan momentum terjadinya perjanjian jual beli, yaitu a) Divisi B2B akan melakukan pengecekan stok barang di Gudang terkait barang yang dibutuhkan oleh kontraktor pada proyeknya; b) Apabila Divisi B2B telah menyetujui sistem pembayaran yang akan dilakukan oleh kontraktor, maka Divisi B2B akan mencetak invoice pembayaran dan surat jalan pengantaran barang; c) Dalam pengiriman barang kepada pihak kontraktor, PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) akan bertanggungjawab ketika terjadi kerusakan barang atau bahan bangunan pada saat perjalanan dalam pengiriman barang dengan menjamin penggantian barang atau bahan bangunan, dengan syarat pihak kontraktor melakukan pengembalian barang (*retur*); d) Apabila kontraktor telah disetujui oleh Divisi B2B PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya

Bangunan) untuk menggunakan sistem pembayaran termin, maka Divisi B2B (*Business to Business*) akan melakukan penagihan dibulan selanjutnya sesuai dengan tanggal pengambilan barang.<sup>8</sup>

(3) Pada tahapan terakhir yaitu *Post Contractual* yaitu pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan antara PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) dengan Kontraktor yaitu apabila kesepakatan antara pihak PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) sebagai penjual bahan bangunan dengan Kontraktor sebagai pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. a) Yang menjadi hak PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) sebagai penjual bahan bangunan adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak Kontraktor sebagai pembeli; b) Sedangkan kewajiban pihak PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) sebagai penjual bahan bangunan adalah sebagai berikut: Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual beli bahan bangunan; Menyerahkan bahan bangunan; Kewajiban menanggung pembeli;

Jika dikaitkan dengan hak dan kewajiban pembeli, tentunya pihak kontraktor tidak melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli seperti yang sudah dijelaskan pada point a) yaitu tidak melakukan pelunasan pada sisa pembayaran termin, karena adanya suatu keterlambatan pembayaran dari Kontraktor. Oleh karena itu, Kontraktor sudah melakukan tindakan wanprestasi, yaitu janji melakukan sesuatu, tetapi tidak dilaksanakan karena

---

<sup>8</sup> Hasil wawancara penulis dengan Informan Ni Ketut Marini Dewi selaku Sekertaris PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan), bertempat di PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan), 11 Januari 2023, pukul 10.30.

kontraktor telah berjanji di kesepakatan awal untuk membayar tagihan termin pada tanggal yang sama di bulan berikutnya, namun pada pelaksanaannya kontraktor tidak membayar sisa tagihan pembayaran.

Terkait dengan poin b), PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) tidak pernah memberikan bunga atau denda terhadap kontraktor yang mengalami keterlambatan pembayaran. Perpanjangan waktu yang diberikan oleh pihak PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) kepada Kontraktor, yaitu diberikan perpanjangan waktu kepada Kontraktor selama 1 (satu) s.d 2 (dua) minggu untuk melakukan pembayaran tagihan dan baru dapat dikatakan jatuh tempo.

PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) akan menganggap kerugian yang diakibatkan oleh kasus kontraktor ini sebagai “pemutihan”. Pemutihan yang dimaksud yaitu penghapusan seluruh hutang kontraktor. Apabila kasus kontraktor dalam kurun waktu 8-10 tahun telah menggantung atau tidak ada penyelesaian masalah, maka seluruh hutangnya mendapat pemutihan. Hal ini membutuhkan waktu yang cukup lama dikarenakan harus ada negosiasi dengan pimpinan atau direktur terkait penyelesaian masalah dari kasus tersebut. Apabila negosiasi antara Divisi B2B dengan pimpinan atau direktur telah berhasil, maka selanjutnya kerugian yang dialami oleh PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) dapat dinyatakan telah mengalami pemutihan atau pihak kontraktor telah terbebas dari seluruh hutangnya.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara penulis dengan Informan Ni Ketut Marini Dewi, Sekertaris PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan), bertempat di PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan), 22 Februari 2023, pukul 10.30.

## **B. Hambatan-Hambatan Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bahan Bangunan Antara PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) Dengan Kontraktor**

Adapun faktor-faktor penghambat internal dan eksternal dalam pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan ini yaitu: (a) Faktor hambatan internal yang terjadi yaitu: 1) Pada PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan), kurangnya koordinasi dan ketelitian antara pembuatan invoice dengan pengiriman di Divisi B2B terhadap barang apa yang akan dikirim. Misalnya, pada invoice tertera Granite tipe A, tetapi Granite tipe B yang dikirim oleh pihak pengirim. Sehingga, masih sering terjadi ketidakteelitian pada saat pengiriman barang dan mengakibatkan pihak pembeli harus melakukan pengembalian barang (*retur*); 2) Sedangkan pada Kontraktor, yaitu adanya penyalahgunaan dana proyek sehingga menyebabkan keterlambatan dalam melakukan pembayaran tagihan. Dengan mana wanprestasi yang terjadi antara pihak PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) dengan Kontraktor yaitu dengan tidak menepati perjanjian yang sudah disepakati pada awal perjanjian sehingga PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) mengalami kerugian dalam perputaran modal usaha.

(b) Faktor Hambatan Eksternal yang biasanya terjadi pada pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan pada PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan), yaitu: 1) Belum mendapat pembayaran dari yang menunjuk Kontraktor tersebut, misalkan dijanjikan 1 bulan pembayaran tetapi kenyataannya terlambat selama 14 (empat belas) hari; 2) Keterlambatan

ekspedisi yang misalnya stok persediaan barang/bahan bangunan kosong sehingga PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) memesan barang yang dibutuhkan oleh Kontraktor di luar kota (Bali, Surabaya) selain itu cuaca buruk yang mempengaruhi pengiriman barang sehingga memakan waktu yang lama dalam pengiriman ke lokasi proyek; 3) Kerusakan barang yang terjadi pada saat dalam perjalanan ke lokasi proyek; 4) Tidak ada konfirmasi lebih lanjut antara Kontraktor dengan PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) terkait proyek yang sedang dikerjakan sudah selesai dan penanggung jawab hutang dari kontraktor kembali ke daerah asalnya. Sehingga, mempersulit PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) mengalami kesulitan dalam penagihan.<sup>10</sup>

Berdasarkan uraian yang sudah disampaikan oleh Informan diatas masuk ke dalam keadaan memaksa (*force majeure*). Dalam KUHPerdara, *force majeure* di atur dalam Pasal 1244 dan 1245, dalam bagian mengenai ganti rugi karena *force majeure* merupakan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi. *Force majeure* atau yang sering disebut dengan keadaan memaksa merupakan keadaan yang mana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk (Pasal 1244 KUHPerdara).

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara penulis dengan Informan Ni Ketut Marini Dewi selaku Sekertaris PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan), bertempat di PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan), 11 Januari 2023, pukul 10.30.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh depo jaya bangunan dengan kontraktor tentunya menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Yang menjadi hak PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) sebagai penjual bahan bangunan adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak Kontraktor sebagai pembeli. Sedangkan, Kewajiban kontraktor sebagai pembeli bahan bangunan adalah membayar harga pembelian terhadap barang pada waktu dan tempat yang telah ditentukan (Pasal 1513 KUHPerduta); Namun, dikarenakan pada perusahaan kontraktor telah terjadi masalah internal pada perusahaannya yaitu penyalahgunaan dana proyek, yang mengakibatkan kontraktor tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagai pembeli yaitu tidak melakukan pemabayaran sisa tagihan termin. Sehingga, Kontraktor telah melakukan perbuatan wanprestasi yaitu janji melakukan sesuatu, tetapi tidak dilaksanakan. Karena kontraktor telah berjanji di kesepakatan awal untuk membayar tagihan termin pada tanggal yang sama di bulan berikutnya, namun pada pelaksanaannya kontraktor tidak membayar sisa tagihan pembayaran.

Hambatan yang terjadi di dalam pelaksanaan perjanjian jual beli bahan bangunan ini dibagi menjadi dua faktor yaitu faktor hambatan internal dan eksternal.



## **B. Saran**

Diharapkan kepada PT. Bale Citra Lestari (Depo Jaya Bangunan) supaya membuat perjanjian dalam bentuk tertulis berupa perjanjian di bawah tangan maupun perjanjian standar, meskipun sudah memiliki invoice dan surat jalan namun itu hanya sebagai bukti pembayaran saja bukan sebagai bukti perjanjian. Sehingga lebih mempermudah para pihak ketika terjadi suatu permasalahan yang membuat salah satu pihak merasa dirugikan.

Sebaiknya dalam melakukan perjanjian juga menggunakan prinsip kehati-hatian karena perjanjian yang dilakukan antara para pihak bisa menimbulkan kerugian. Sehingga dirasa perlu untuk sebelum melakukan perjanjian, penjual bahan bangunan untuk lebih selektif lagi dalam memilih pihak kontraktor yang akan melakukan kerjasama.

## DAFTAR PUSTAKA

### C. Buku, Makalah, Artikel

R.Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian (Teori Dan Analisa Kasus)*, Prenada Media, Jakarta

Amiruddin dan Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Salim HS, 2008, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.

### D. Jurnal, Website

<https://www.depojayabangunan.com/> (diakses pada tanggal 15 Januari 2023, pukul 16.30).

<https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/2304/05.2%20bab%202.pdf?sequence=9&isAllowed=y> (diakses pada tanggal 16 Januari 2023, pukul 19.13).

Dwi Arief Kusuma, *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kayu Olahan Antara Penjual Dengan Pengusaha Material Bangunan DI Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak*, Skripsi, Pontianak, 2015. (<https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfh/article/view/9756>).