

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**



S K R I P S I

**ANALISIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PIHAK
PENGEMBANG PERUMAHAN DENGAN PEMILIK
TANAH DI KELURAHAN SRIDADI KECAMATAN
MUARA BULIAN KABUPATEN BATANGHARI**

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari*

Oleh

**ARIZDIFA MUSLIM
NIM. 1800874201104**

2021/2022

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama Mahasiswa : Arizdifa Muslim
Nomor Induk Mahasiswa : 1800874201104
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi

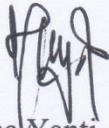
Analisis Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan
Pemilik Tanah Di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara
Bulian Kabupaten Batanghari

Telah Disetujui Untuk Diuji Pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, Februari 2022

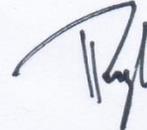
Menyetujui

Pembimbing Pertama



Herma Yanti, S.H., M.H

Pembimbing Kedua



Ryan Aditama, S.H., M.H

Ketua Bagian Hukum Perdata



Hj. Maryati, S.H., M.H

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Arizdifa Muslim
Nomor Induk Mahasiswa : 1800874201104
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum Perdata

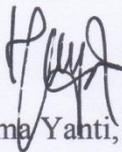
Judul Skripsi

Analisis Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan
Pemilik Tanah Di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara
Bulian Kabupaten Batanghari

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji
Pada Hari Jumat Tanggal 18 Februari 2022 Pukul 09.00 WIB
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

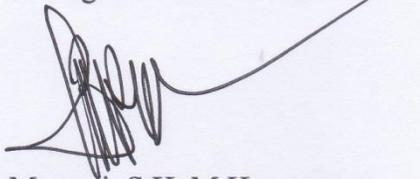
Disahkan oleh:

Pembimbing Pertama



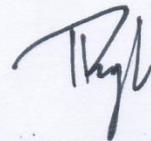
Herma Yanti, S.H., M.H

Ketua Bagian Hukum Perdata



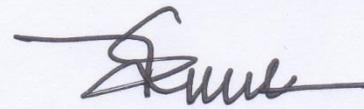
Hj. Maryati, S.H.,M.H

Pembimbing Kedua



Ryan Aditama, S.H., M.H

Jambi, Februari 2022
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Batanghari



Dr. M. Muslih, SH.,M.Hum

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

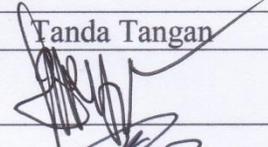
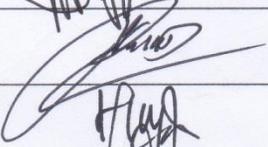
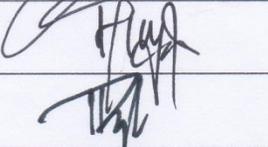
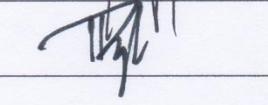
Nama Mahasiswa : Arizdifa Muslim
Nomor Induk Mahasiswa : 1800874201104
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi

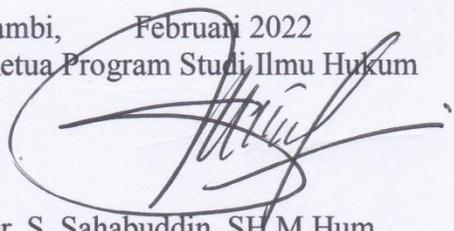
**Analisis Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan
Pemilik Tanah Di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara
Bulian Kabupaten Batanghari**

**Skripsi ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji
Pada Hari Jumat Tanggal 18 Februari 2022 Pukul 09.00 WIB
Di Ruang Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari**

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Hj. Maryati, S.H.,M.H	Ketua	
M. Rudi Hartono, SH.MH	Penguji Utama	
Herma Yanti, S.H., M.H	Penguji Anggota	
Ryan Aditama, S.H., M.H	Penguji Anggota	

Jambi, Februari 2022
Ketua Program Studi Ilmu Hukum


Dr. S. Sahabuddin, SH.M.Hum

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Arizdifa Muslim
Nomor Induk Mahasiswa : 1800874201104
Tempat Tanggal Lahir : Teratai, 17 Juni 2000
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Judul Skripsi : Analisis Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan Pemilik Tanah Di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahan dari pada pembimbing yang ditetapkan;
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikianlah pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Februari 2022
Mahasiswa yang bersangkutan



Arizdifa Muslim

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas ke hadirat Allah SWT dengan segala nikmat dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Analisis Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan Pemilik Tanah Di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari”**. Skripsi ini diajukan dalam rangka penyelesaian pendidikan pada program studi Ilmu Hukum Universitas Batanghari Jambi.

Penulis menyadari mengenai penulisan skripsi ini tidak bisa terselesaikan tanpa pihak-pihak yang mendukung dan membantu penulis. Untuk itu, penulis mengucapkan banyak-banyak terima kasih terutama kepada yang terhormat:

1. Bapak H. Fachruddin Razi, S.H., M.H., Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Ketua Program Studi Strata Satu (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
4. Ibu Nyimas Enny Fitriya Wardhani, S.H., M.H., Pembimbing Akademik yang selama ini membimbing penulis di perkuliahan.
5. Ibu Hj. Maryati S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
6. Ibu Herma Yanti, S.H., M.H., Pembimbing Pertama pada penulisan skripsi ini.
7. Bapak Ryan Aditama, S.H., M.H., Pembimbing Kedua pada penulisan skripsi ini.

8. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi yang selama ini membantu penulis dalam masa perkuliahan.
9. Teristimewa kepada kedua orangtua yang sangat penulis cintai, Ayahanda Muslim dan Ibunda Suwarti yang selalu mendoakan dan memberikan dukungannya kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
10. Tidak lupa pula kepada pihak pengembang perumahan, dan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi, karena telah bersedia untuk memberikan informasi terkait dengan penelitian ini.
11. Kemudian kepada Bapak Tanzili, Ibu Ria Budiyanti, dan juga kepada Bapak Ryan sebagai yang mewakili masyarakat setempat Kelurahan Sridadi yang telah bersedia untuk di wawancara dan dimintai pendapatnya untuk penelitian ini.
12. Teman-teman dan semua pihak yang terlibat dalam membantu penulis selama proses penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Jambi, Februari 2022

Hormat Penulis

ARIZDIFA MUSLIM

ABSTRAK

Penulis melakukan penelitian ini untuk mengetahui wanprestasi yang terjadi atas perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari, dan juga upaya yang dilakukan dalam penyelesaian wanprestasi atas perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

Penelitian ini dilakukan secara empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di lapangan. Untuk itu penulis melakukan penelitian langsung dengan melakukan wawancara kepada pihak pengembang perumahan, pihak pemilik tanah di Kelurahan Sridadi, serta beberapa masyarakat di Kelurahan Sridadi, terkait penelitian yang sedang penulis analisis yaitu mengenai perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dengan pihak pemilik tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan	10
D. Kerangka Konseptual	11
E. Landasan Teoritis	14
F. Metode Penelitian.....	18
G. Sistematika Penulisan.....	23

BAB II KETENTUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

A. Pengertian Perjanjian.....	24
B. Asas-Asas Perjanjian	27
C. Jenis-Jenis Perjanjian	31
D. Syarat Sahnya Perjanjian.....	34

BAB III KETENTUAN UMUM TENTANG WANPRETASI

A. Pengertian Wanprestasi	37
B. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	39
C. Akibat-Akibat Wanprestasi	43
D. Ganti Kerugian Dalam Wanprestasi.....	45

**BAB IV ANALISIS TERHADAP WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN
KERJASAMA ANTARA PIHAK PENGEMBANG
PERUMAHAN DENGAN PEMILIK TANAH DI KELURAHAN
SRIDADI KECAMATAN MUARA BULIAN KABUPATEN
BATANGHARI**

- A. Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan Pemilik Tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari50
- B. Upaya Yang Dilakukan Dalam Penyelesaian Wanpretasi Atas Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan Pemilik Tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari56

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan61
- B. Saran.....62

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menjelaskan dengan tegas, bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Hal ini berarti bahwa negara Indonesia tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka. Negara pada hakikatnya adalah suatu lembaga kemasyarakatan sehingga negara adalah masyarakat itu sendiri.¹

Secara umum, kita dapat melihat bahwa hukum merupakan seluruh aturan tingkah laku berupa norma atau kaidah baik tertulis maupun tidak tertulis yang dapat mengatur dan menciptakan tata tertib dalam masyarakat yang harus ditaati oleh setiap anggota masyarakat berdasarkan keyakinan dan kekuasaan hukum itu.²

Tetapi sesungguhnya hukum bukanlah sekedar kumpulan kaidah belaka, melainkan sebagai realitas sosial yang ada di dalam masyarakat, sehingga pembangunan hukum akan tergantung kepada perubahan sosial kemasyarakatan yang terjadi. Adanya pembangunan ekonomi sudah tentu akan menimbulkan perubahan sosial kemasyarakatan dalam memeratakan keadilan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat umum. Oleh karena itu, hukum dituntut untuk mengarahkan perubahan

¹Kaelan, *Pendidikan Pancasila*, Paradigma, Yogyakarta, 2016, hlm 153

²Neni Sri Imayati dan Panji Adam, *Pengantar Hukum Indonesia Sejarah dan Pokok-Pokok Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm 4

sosial kemasyarakatan tadi pada titik sasaran tertentu, agar jangan sampai menimbulkan gejolak di dalam masyarakat.³

Arus globalisasi telah banyak mempengaruhi kehidupan bangsa Indonesia terutama di bidang hukum dan ekonomi. Setiap waktu, kehidupan hukum ekonomi Indonesia dipaksa berkenalan dengan nilai-nilai baru yang belum pernah dikenal selama ini. Atau ada yang sudah pernah didengar, namun selama ini belum menjadi kebutuhan praktik lalu lintas pergaulan masyarakat. Meningkatnya intensitas perdagangan dan investasi, tidak hanya menimbulkan dinamika ekonomi yang semakin tinggi, tetapi juga akan meningkatkan intensitas konflik antar masyarakat.⁴

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdsarkan UUD 1945 merupakan negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah dan bangunan sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain.⁵

Salah satunya industrialisasi pembangunan perumahan, merupakan hal yang sudah sangat sering di dengar oleh masyarakat Indonesia. Pembangunan perumahan ini adalah sebuah wujud pelaksanaan dari pembangunan nasional yang menjadi tujuan dari negara, dimana pembangunan perumahan ini ditujukan untuk rakyat

³Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm 19

⁴Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta 2012, hlm 1

⁵Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 1

Indonesia secara menyeluruh untuk menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.⁶

Karena rumah merupakan suatu kebutuhan dasar bagi manusia sebagai suatu bentuk dari kebutuhan primer dan memiliki fungsi yang cukup strategis dalam memegang peran sebagai pusat pendidikan keluarga, peningkatan terhadap generasi yang akan datang, pembentukan karakter dan jati diri untuk mewujudkan kesetaraan rakyat. Hal ini merupakan sebuah wujud yang diharapkan oleh bangsa untuk mensejahterakan kehidupan secara umum. Oleh sebab itulah, pembangunan nasional harus diarahkan pada pembangunan masyarakat Indonesia seutuhnya. Setiap pembangunan nasional tentu tidak akan lepas dari aspek hukum. Fungsi hukum dalam pembangunan, selain sebagai pengatur, juga memberi arah bagi pelaksanaan pembangunan nasional.⁷

Pada era saat ini, rumah telah mengalami peralihan, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar yang menjadi keperluan untuk memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*) serta memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakter atau sifat. Penyelenggaran kebutuhan akan rumah dapat dilihat sebagai perwujudan dari konstitusi Indonesia khususnya pada Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke-2, yaitu:

1. Setiap manusia berhak hidup sejahterah lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

⁶Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 75

⁷Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm 17

2. Setiap manusia mendapatkan kemudahan dan pelayanan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama untuk mencapai persamaan dan keadilan.
3. Setiap manusia berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara keseluruhannya sebagai manusia yang bermartabat.
4. Setiap manusia berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh direbut secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Penyelenggaraan akan perumahan juga dirumuskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan kesejahteraan rakyat.
- (2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Pembangunan perumahan sekarang ini memang telah banyak berkembang diseluruh wilayah di Indonesia, salah satu daerah yang masih banyak ditemui pembangunan perumahan adalah Provinsi Jambi, lebih tepatnya di Kabupaten Batanghari Jambi. Kabupaten ini merupakan kabupaten tertua di Provinsi Jambi yang resmi berdiri pada 1 Desember 1948. Ibu kota Kabupaten Batanghari berada di Kecamatan Muara Bulian. Kegiatan pembangunan perumahan ini bermula dari adanya kesepakatan para pihak untuk membuat perjanjian kerjasama yang tentunya dilakukan oleh pemilik tanah dengan Perusahaan Pembangunan Perumahan atau yang biasa disebut pihak pengembang perumahan.

Yang dimaksud dengan pihak pengembang perumahan ini, adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, di atas suatu areah tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan. Secara konsep sederhana, pihak pengembang perumahan ini membangun dan mengembangkan sesuatu hal dengan tujuan komersil guna pemenuhan kebutuhan konsumen melalui proses yang telah ditentukan.

Dalam melakukan pengembangan pembangunan suatu perumahan tentu ada objek yang terkait. Pada kegiatan perjanjian pembangunan perumahan ini, tanah dan rumahlah yang menjadi objeknya. Terkait hal ini, tanah merupakan sebuah hak milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk bangsa Indonesia.⁸ Di atas tanah manusia dapat melakukan segala hal termasuk juga membangun rumah untuk kelangsungan kehidupan mereka. Namun setelah perkembangan kehidupan manusia yang serba instan dan cepat, menimbulkan dampak terhadap kehidupan saat ini terlebih bagi mereka yang ingin memiliki rumah dalam waktu yang cepat dan rumah yang berada dikawasan yang strategis. Oleh sebab itu, dibangunlah perumahan yang merupakan kawasan strategis seperti yang terdapat akses pasar dan sebagainya untuk mempermudah segala sesuatu dikawasan tersebut.

⁸Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm 7

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pihak pengembang tentunya harus bekerjasama dengan pihak pemilik tanah. Para pihak pengembang perumahan tersebut memiliki sebuah perkumpulan yang dikenal dengan *Real Estate* Indonesia (REI). Perusahaan *Real Estate* Indonesia merupakan organisasi atau asosiasi perusahaan yang bergerak di bidang *Real Estate*. REI juga menjadi salah satu organisasi *real estate* yang berperan dalam merealisasikan program sejuta rumah dari Presiden Joko Widodo. Dengan adanya program sejuta rumah dari pemerintah tiap tahun, diharapkan pemerataan akses rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah terpenuhi.⁹

Di Provinsi Jambi sendiri, Dewan Perwakilan Daerah (DPD) *Real Estate* Indonesia (REI) Jambi di ketuai oleh Ramond Fauzan. Sebanyak 160 anggota DPD REI tersebar di 11 kabupaten/kota di Provinsi Jambi. Anggota DPD REI Jambi membangun rumah di Provinsi Jambi untuk memenuhi kebutuhan rumah di Provinsi Jambi mulai dari perumahan subsidi hingga perumahan mewah. Menurut Ramond *backlog* (daftar pemesanan) perumahan secara nasional sekitar 11 juta. Untuk Provinsi Jambi sendiri angka *backlog* perumahan sebanyak 45 ribu. Dari angka *backlog* tersebut, DPD REI Jambi baru bisa memenuhi 40-50 persen karena produk yang ditawarkan masih berbasis pembiayaan perbankan.¹⁰

Menurut perhitungan DPD REI Jambi kebutuhan rumah di Jambi tiap tahunnya sekitar 12 ribu, sehingga angka *backlog* juga ikut bertambah. Untuk mengatasi

⁹<https://www.rei.or.id/newrei/berita-mojok-tribun-jambi-bersama-ramond-fauzan-ketua-dpd-rei-jambi-bahas-investasi-properti.html>, (di akses pada 07 Desember 2021)

¹⁰*Ibid.*

backlog perumahan tersebut pemerintah membuat program sejuta rumah. REI merupakan mitra pemerintah untuk mewujudkan program tersebut.¹¹ Hal ini menunjukkan besarnya peluang para pihak pengembang perumahan untuk melakukan pembangunan perumahan diseluruh daerah di Provinsi Jambi yang wilayahnya dianggap strategis untuk di bangun.

Berdasarkan hal tersebut, banyak pihak pengembang perumahan yang bekerjasama dengan membuat perjanjian kerjasama antara para pihak mengikatkan diri mereka untuk saling memenuhi hak dan kewajibannya. Konsep dasar dari perjanjian ini adalah dari suatu perbedaan kepentingan di antara pihak dan perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak tersebut. Sehingga dengan adanya kontrak, perbedaan tersebut dikoordinir dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat kedua belah pihak tersebut.¹² Dari konsep dasar ini barulah berkembang bentuk-bentuk perjanjian yang mengikuti perkembangan zaman yang salah satunya adalah perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh pengembang perumahan dengan pemilik tanah untuk kegiatan pembangunan perumahan.

Terkait pembangunan perumahan di Provinsi Jambi khususnya di Kabupaten Batanghari, terdapat sebuah kasus terkait perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanah. Pihak pengembang perumahan yaitu dengan inisial Ibu R dari PT. B yang berkedudukan di Kota Jambi yang

¹¹*Ibid.*

¹²Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2020, hlm 1-2

melakukan perjanjian kerjasama tersebut dengan pihak pemilik tanah yaitu dengan inisial Bapak M untuk keperluan pembangunan perumahan di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari dengan ketentuan yang disepakati oleh masing-masing pihak dan telah dibuat perjanjiannya dihadapan Notaris. Dengan rincian luas tanah 14.850 meter persegi (m^2), total jumlah perumahan ada 77 unit/kapling, dan untuk harga tanah perkaplingnya adalah Rp12.000.000 (dua belas juta rupiah) dengan ukuran tanah perkapling $120m^2$. Jadi, $77 \text{ unit rumah} \times 120m^2$ luas tanah sama dengan $9.240m^2$, luas lahan di sertifikat $14.850m^2 - 9.240m^2 = 5.610m^2$, $5.610m^2$ ini disebut sebagai kelebihan tanah. Kelebihan tanah tersebut merupakan tanah dataran rendah dan sangat berpotensi banjir, oleh karena itu tidak layak untuk bangunan tetapi bisa dibuat untuk kolam atau danau buatan.

Adapun kesepakatan pada perjanjian kerjasama ini yaitu diantaranya, pihak pengembang perumahan harus membayar uang deposit sebesar Rp15.000.000 (lima belas juta rupiah) kepada pemilik tanah. Tetapi pada prakteknya, pihak pengembang baru membayar Rp5.000.000 (lima juta rupiah) saja dan hingga saat ini belum ada itikad baik dari pihak pengembang untuk melunasi uang deposit tersebut. Kemudian ada juga kesepakatan dalam perjanjian kerjasama tersebut yaitu apabila dalam jangka waktu tiga tahun sejak perumahan ini dibangun masih sepi penghuni maka pihak pengembang harus membayar penuh atas tanah tersebut. Dan ternyata setelah tiga tahun perumahan tersebut memang masih sepi penghuni, tetapi pihak pengembang belum memenuhi kesepakatan untuk membayar penuh atas tanah perumahan

tersebut. Berdasarkan hal tersebut pihak pemilik tanah menganggap pihak pengembang perumahan tersebut telah melakukan suatu wanprestasi.

Kemudian yang menjadi topik utama dalam pembahasan penelitian ini adalah bagaimana bentuk perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanah untuk membuktikan apakah perbuatan yang harus dilaksanakan dalam perjanjian tersebut sudah sesuai, atau benar terdapat suatu wanprestasi oleh salah satu pihak. Oleh karena itu, pada penelitian ini penulis mencoba memaparkan salah satu bentuk perjanjian kerjasama pembangunan perumahan di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari beserta analisis permasalahan yang terjadi dan kemudian mencari upaya penyelesaiannya guna mengatasi masalah atau wanprestasi tersebut.

Berdasarkan sejumlah pemaparan tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk menganalisis permasalahan ini dengan judul **“ANALISIS TERHADAP WANPRETASI ATAS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PIHAK PENGEMBANG PERUMAHAN DENGAN PEMILIK TANAH DI KELURAHAN SRIDADI KECAMATAN MUARA BULIAN KABUPATEN BATANGHARI ”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan dari latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis merumuskan masalah pada penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Terjadinya Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan Pemilik Tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari?
2. Bagaimana Upaya Yang Dilakukan Dalam Penyelesaian Wanpretasi Atas Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan Pemilik Tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari?

C. Tujuan Penelitian Dan Penulisan

Adapun tujuan penelitian dan tujuan penulisan pada penelitian ini yaitu:

1. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Mengenai Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan Pemilik Tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari.
2. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Mengenai Upaya Yang Dilakukan Dalam Penyelesaian Wanpretasi Atas Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan Pemilik Tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari tersebut.

2. Tujuan Penulisan

1. Memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
2. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan wawasan tentang perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

3. Untuk menambah literatur kepustakaan hukum perdata, sebagai sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi.

D. Kerangka Konseptual

Agar memberikan gambaran yang jelas mengenai istilah yang digunakan pada penelitian ini, maka penulis menyusun kerangka konseptual yaitu sebagai berikut:

1. Analisis

Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab, musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).¹³

2. Wanprestasi

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.¹⁴

3. Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁵

¹³Suharso dan Ana Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Widya Karya, Semarang, 2011, hlm 37

¹⁴P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm 292

¹⁵Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 13

4. Kerjasama

Kerjasama adalah suatu bentuk proses sosial, dimana di dalamnya terdapat aktivitas tertentu yang ditunjukkan untuk mencapai tujuan bersama dengan saling membantu dan saling memahami aktivitas masing-masing.¹⁶

5. Pengembang

Pengembang adalah orang yang mengembangkan. Atau arti lain dari pengembang adalah perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengolahan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan maksud dijual atau disewakan.¹⁷

6. Perumahan

Perumahan berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

7. Pemilik tanah

Pemilik tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria adalah orang perorangan yang mempunyai hak milik atas tanah secara turun temurun, terkuat, dan terpenuh.¹⁸

¹⁶Abdulsyani, *Sosiologi Skematika, Teori dan Terapan*, Bumi Aksara, Jakarta, 1994, hlm 156

¹⁷<https://kbbi.lektur.id/pengembang>, (di akses pada 22 Desember 2021)

¹⁸Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm 60

8. Kelurahan Sridadi

Sridadi adalah kelurahan yang berada di Kecamatan Muara Bulian, Kabupaten Batanghari, Jambi, Indonesia. Dan kepala kelurahan sridadi ini ialah Bapak Sunarto, A.Md.¹⁹

9. Kecamatan Muara Bulian

Muara bulian merupakan kecamatan di Kabupaten Batanghari, Provinsi Jambi, Indonesia. Dan Kepala Kecamatan Muara Bulian ini ialah Bapak H.MOHD.Saman.K,SE.²⁰

10. Kabupaten Batanghari

Kabupaten Batanghari dengan FILOSOFI “Serentak Bak Regam“ beribukota Muara Bulian dibentuk Tanggal 1 Desember 1948 melalui Peraturan Komisaris Pemerintah RI di Bukit Tinggi No.81/Kom/U tanggal 30 Nopember 1948 dengan Pusat Pemerintahan waktu itu di Jambi, sekarang kota Jambi, dan merupakan satu dari 11 Kabupaten/Kota dalam Provinsi Jambi. Saat ini Kabupaten Batanghari memiliki 8 kecamatan dan 14 kelurahan dengan luas wilayah 5.804,83 Km Bujur sangkar.²¹

¹⁹<https://kecbulian.batangharikab.go.id/kelurahan/24/kelurahan-sridadi>, (di akses pada 22 Desember 2021)

²⁰*Ibid.*

²¹<https://www.batangharikab.go.id/bat/statis-7-sejarahberdirinyakabupatenbatanghari.html>, (di akses pada 07 Desember 2021)

E. Landasan Teoritis

Landasan teoritis adalah penggunaan teori-teori yang menjadi dasar analisis setiap permasalahan dalam penelitian. Oleh karena itu, sehubungan dengan pokok pembahasan dalam penelitian ini yaitu Analisis Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan Pemilik Tanah Di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari, maka teori yang dijadikan kerangka pemikiran teoritisnya adalah teori Perjanjian dan teori Wanprestasi. Berikut pemaparannya:

1. Teori Perjanjian

Definisi dari pada perjanjian adalah seperti apa yang telah dituangkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak. Sangat luas karena dengan digunakan perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu, menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, ialah²²:

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perkataan “*atau saling mengikatkan dirinya*” dalam Pasal 1313 KUHPerdara;

²²Setiawan di kutip oleh Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm 16

- c. Sehingga perumusannya menjadi “*perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”.

KRMT Tirtodiningrat menyatakan bahwa definisi dari perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.²³ Sedangkan menurut Subekti definisi dari perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁴

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan yang mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.²⁵ Apabila dirincikan, menurut Abdulkadir Muhammad maka perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada pihak-pihak paling sedikitnya dua orang,
- b. Ada persetujuan antara para pihak,
- c. Ada tujuan yang akan dicapai,
- d. Ada prestasi yang harus dilaksanakan,
- e. Ada bentuk tertentu, lisan maupun tulisan,
- f. Ada syarat-syarat tertentu.

²³KRMT Tirtodiningrat di kutip oleh Agus Yudha Hernoko, *Ibid.*

²⁴Subekti di kutip oleh Agus Yudha Hernoko, *Ibid.*, hlm 15

²⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 224

2. Teori Wanprestasi

Pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak baik debitur maupun kreditur. Akan tetapi dalam praktek kadang-kadang debitur tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan inilah yang disebut dengan “wanprestasi”. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti “prestasi buruk”. Selain itu, perkataan wanprestasi sering juga dipadankan pada kata lalai atau lupa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila saja debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan.²⁶

Menurut Saliman (2004), wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dan debitur. Adakalanya dalam keadaan tertentu untuk membuktikan adanya wanprestasi debitur tidak diperlukan lagi kata lalai, ialah²⁷:

- a. Untuk pemenuhan prestasi berlaku tenggang waktu yang fatal;
- b. Debitur menolak pemenuhan;
- c. Debitur mengakui kelalaiannya;
- d. Pemenuhan prestasi tidak mungkin (di luar *overmacht*)
- e. Pemenuhan tidak lagi berarti; dan
- f. Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.

²⁶I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 19

²⁷Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm 262

Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi ada empat macam, yaitu²⁸:

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- 3) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
- 4) Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.

Penyelesaian sengketa (wanprestasi) bisa dilakukan dengan cara kekeluargaan atau pun melalui jalur hukum. Menurut Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Dalam hukum Indonesia dikenal ada dua cara penyelesaian sengketa wanprestasi, yaitu melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi merupakan penyelesaian perkara hukum yang dilakukan di luar pengadilan. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan.²⁹

²⁸P.N.H. Simanjuntak, *Op. Cit.*, hal 292

²⁹Hendra Adinata dkk, *Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Smartphone Melalui Perusahaan Pembiayaan PT Adira Quantum Denpasar*, Jurnal Hukum Bisnis, Universitas Unadaya Bali, Vol. 3, No. 2, Juni 2020, hlm 5

F. Metode Penelitian

Metode penelitian terdiri atas dua kata: metode dan penelitian. Metode berasal dari bahasa Yunani yaitu *methodos* yang berarti cara atau jalan untuk mencapai sasaran atau tujuan dalam pemecahan suatu permasalahan. Kata yang mengikutinya adalah penelitian yang berarti suatu usaha untuk mencapai sesuatu dengan metode tertentu, dengan cara hati-hati, sistematis dan sempurna terhadap permasalahan yang dihadapi. Jadi, metode penelitian adalah suatu cara atau prosedur untuk memperoleh pemecahan terhadap permasalahan yang sedang dihadapi. Metode penelitian memandu si peneliti sesuai urutan kerja penelitian dari awal penelitian sampai akhir suatu penelitian.³⁰ Berikut ini metode yang penulis gunakan pada penelitian ini:

1. Tipe Penelitian

Untuk tipe penelitian ini penulis terapkan penelitian empiris yang bertipe *Yuridis Sosiologis*, yaitu suatu tipe atau jenis penelitian yang menekankan pada penelitian lapangan (*field research*) berdasarkan data-data yang diperoleh dari penelitian dilapangan atau tempat penelitian tertentu. Namun demikian tetap ditunjang oleh data-data kepustakaan sebagai bahan kajian teoritisnya.³¹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah cara atau metode sudut pandang yang digunakan dalam mengkaji objek penelitian. Adapun metode pendekatan penelitian yang penulis

³⁰Sudaryono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Mix Method*, Edisi Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm 75

³¹Tim Revisi Universitas Batanghari, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Revisi Tahun 2021, Universitas Batanghari, Jambi, 2021, hlm 37

gunakan yaitu dengan metode penelitian studi deskriptif. Studi deskriptif merupakan jenis penelitian yang berupaya untuk mengungkapkan fakta suatu kejadian, fakta suatu objek tertentu, dan kegiatan manusia secara apa adanya dalam jangka waktu yang masih memungkinkan dalam sumber data.³²

Dan penulis melakukan pendekatan fakta lapangan kepada pihak Notaris yang mengeluarkan surat perjanjian dan juga kepada pihak pemilik tanah dalam perjanjian kerjasama tersebut, guna mengkaji permasalahan terkait perjanjian kerjasama pembangunan perumahan di Kabupaten Batanghari Jambi.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer pada penelitian ini diperoleh dari hasil-hasil penelitian dilapangan yang langsung diberikan oleh narasumbernya guna memperoleh data yang konkret dan valid. Data ini didapat dari hasil wawancara dengan pihak pengembang perumahan, pihak pemilik tanah dan beberapa masyarakat di Kelurahan Sridadi.

b. Data Sekunder

Data sekunder atau data penunjang merupakan data yang sudah ada yang didapat melalui studi pustaka, yaitu sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang diperoleh dengan cara menelaah dan mempelajari berbagai peraturan yang relevan dengan substansi.

Dan dalam penelitian ini bahan hukumnya terdiri dari peraturan perundang-

³²Sudirman dkk, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Magnum Pustaka Utama, Yogyakarta, 2020, hlm 17-18

undangan yang terkait dengan penulisan proposal ini. Salah satunya seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Bahan hukum sekunder yakni dari bahan-bahan yang penulis pelajari dari berbagai literatur atau karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti ini.
3. Bahan hukum tersier yaitu dengan mempelajari dan menelaah Kamus Umum Bahasa Indonesia dan juga Kamus Hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan suatu hal yang penting dalam sebuah penelitian, karena metode ini merupakan strategi atau cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dalam penelitiannya. Pengumpulan data dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh bahan-bahan, keterangan, kenyataan-kenyataan, dan informasi yang dapat dipercaya.³³Guna memperoleh data seperti yang dimaksud, maka pada penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut.

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu cara pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya. Menurut Nasution wawancara adalah satu bentuk komunikasi verbal, jadi semacam percakapan yang bertujuan untuk memperoleh informasi.³⁴

³³Sudaryono, *Op. Cit.*, hlm 215

³⁴*Ibid.*, hlm 222

Untuk itu, penulis melakukan wawancara kepada pihak pengembang perumahan, pihak pemilik tanah, dan masyarakat di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari yang menurut penulis bisa menjadi narasumber untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini. Dan bentuk wawancara yang penulis lakukan dengan para responden tersebut yaitu dalam bentuk wawancara terbuka (*open system*), yaitu dengan memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada narasumber untuk menjawab pertanyaan yang diberikan.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah metode yang digunakan dalam rangka pengumpulan data dengan melakukan studi terhadap dokumen yang ada dilapangan.

c. Metode *Online*

Metode *online* adalah metode yang penulis gunakan untuk memperoleh data dengan media *online* seperti internet, karena internet merupakan salah satu media yang sangat bermanfaat dalam hal melakukan berbagai penelusuran, mencari informasi dengan cepat seperti informasi data primer dan sekunder yang penulis butuhkan dalam penelitian ini.

5. Teknik Penentuan Sampel

Teknik yang penulis gunakan dalam menentukan sampel pada penelitian ini yaitu dengan melalui teknik *Purposive Sampling* (penarikan sampel menurut tujuan). Dalam

teknik ini, dipilih berdasarkan penilaian atau pandangan dari para ahli berdasarkan tujuan dan maksud dari suatu penelitian.³⁵

Karena masalah yang penulis teliti ini mengenai analisis terhadap wanprestasi atas perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari, maka dari itu penulis menentukan bahwa yang menjadi sampel disini adalah Pihak Pengembang Perumahan Ibu R, pihak pemilik tanah Bapak M dan beberapa masyarakat di Kelurahan Sridadi.

6. Analisis Data

Analisis data diartikan sebagai cara melaksanakan analisis terhadap data yang telah tersedia, dengan tujuan mengolah data tersebut untuk menjawab rumusan masalah dalam suatu penelitian.³⁶

Jika selesai semua data yang dikumpulkan dirasa telah cukup, maka untuk selanjutnya data tersebut dianalisis secara kualitatif. Disebut sebagai penelitian kualitatif karena penelitian ini didasarkan pada usaha menemukan data yang menekankan pada kualitas informasi pada objek yang diteliti, dan bukan berdasarkan kuantitas objeknya.³⁷ Jadi, pada penelitian ini penulis menganalisa data berdasarkan keterangan atau jawaban dari responden dan ditarik suatu kesimpulan bersifat deskriptif.

³⁵Dimas Agung Trisliantanto, *Metodologi Penelitian Panduan Lengkap Penelitian Dengan Mudah*, Andi, Surabaya, 2019, hlm 286

³⁶V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian*, Pustaka Baru Press, Yogyakarta, 2020, hlm 103

³⁷Sudirman dkk, *Op. Cit.*, hlm 11

G. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dari pembahasan proposal skripsi ini, maka perlu disusun secara sistematis. Adapun sistematika yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut :

Bab Kesatu Pendahuluan, dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan dan penelitian, kerangka konseptual, landasan teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab Kedua Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang Pengertian Perjanjian, Asas-Asas Perjanjian, Jenis-Jenis Perjanjian, dan Syarat Sahnya Perjanjian.

Bab Ketiga Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi, pada bab ini penulis akan menguraikan tentang Pengertian Wanprestasi, Bentuk-Bentuk Wanprestasi, Akibat-Akibat Wanprestasi, dan Ganti Kerugian Dalam Wanprestasi.

Bab Keempat Tentang Pembahasan, pada bab ini penulis akan menguraikan tentang Hak dan Kewajiban dari Masing-Masing Pihak Dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Antara Pemilik Tanah Dengan Pihak *Developer* di Kabupaten Batanghari Jambi, dan Upaya Penyelesaian Jika Terjadi Suatu Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Antara Pemilik Tanah Dengan Pihak *Developer* di Kabupaten Batanghari Jambi tersebut.

Bab Kelima Penutup, bab ini merupakan ringkasan dari seluruh uraian sebelumnya yang dimuat dalam beberapa kesimpulan dan diakhiri dengan saran-saran yang sekiranya dapat bermanfaat.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

A. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.³⁸ Definisi dari pada perjanjian juga telah dituangkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pasal 1313 ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain.³⁹

Menurut Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak. Sangat luas karena dengan digunakan perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu, menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, ialah⁴⁰:

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;

³⁸I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hlm 42

³⁹Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2019, hlm 63

⁴⁰Setiawan di kutip oleh Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm 16

- b. Menambahkan perkataan “*atau saling mengikatkan dirinya*” dalam Pasal 1313 KUHPperdata;
- c. Sehingga perumusannya menjadi “*perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”.

Mengenai definisi dari perjanjian itu sendiri oleh para sarjana lain juga diartikan secara berbeda-beda, antara lain⁴¹:

- a. Prof. Subekti, S.H., perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- b. Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.
- c. Abdulkadir Muhammad, S.H., perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Dalam arti umum, suatu perjanjian adalah tindakan hukum yang terjadi (dengan memenuhi ketentuan undang-undang) melalui pernyataan kehendak yang saling tergantung dan bersesuaian oleh dua atau lebih pihak dan ditujukan untuk menmbulkan akibat hukum untuk kepentingan salah satu pihak dan atas beban pihak

⁴¹P.N.H. Simanjuntak, *Op. Cit.*, hlm 285

lainnya, atau untuk kepentingan dan atas beban kedua belah pihak (seluruhnya) secara timbal balik.⁴²

Perjanjian merupakan spesies dari genus tindakan hukum. Tindakan hukum adalah ungkapan dari kehendak seseorang atau sekelompok orang yang berbuat, yang ditujukan untuk menciptakan akibat hukum. Tindakan hukum ini dilakukan oleh orang yang dengan tindakannya tersebut bermaksud untuk menimbulkan akibat hukum. Apabila tindakan hukum itu merupakan suatu perjanjian, maka orang-orang yang melakukannya disebut sebagai para pihak. Selain itu, ada pula yang mendefinisikan perjanjian selain merupakan suatu tindakan, yaitu sebagai suatu janji (isi dari yang diperjanjikan) dan hubungan hukum yang timbul dari pihak-pihak yang dalam perjanjian.⁴³

Ciri utama dari perjanjian adalah kesesuaian kehendak (*wilsovereenstemming*) dari pihak-pihak yang berbeda (*duorum vel plurium in idemplacitum consensus*). Kesesuaian kehendak ini tidak berarti setiap pihak menerima kehendak yang sama, walaupun hal ini memungkinkan. Namun sebagai sebuah aturan, terdapat beberapa pihak yang menginginkan mendapat hal lain selain yang menjadi objek perjanjian. Pembeli menginginkan untuk menerima benda dengan membayar sejumlah harga tertentu, sedangkan penjual menyerahkan benda tersebut pada saat menerima pembayaran sesuai dengan harganya.⁴⁴

⁴²C. Asser's, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, Yrama Widya, Bandung, 2020, hlm 10

⁴³*Ibid.*, hlm 10-11

⁴⁴*Ibid.*, hlm 11

B. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu sebagai berikut⁴⁵:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting, karena merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak manusia. Kebebasan berkontrak dilatarbelakangi oleh paham individualisme yang secara embrional lahir di zaman Yunani, yang menyatakan bahwa setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaknya, dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam “kebebasan berkontrak” dan dalam hal ini menurut teori *laissez fair*, dianggap sebagai *the invisible hand*, karenanya pemerintah tidak boleh mengadakan intervensi, paham individualisme memberi peluang yang luas bagi golongan yang lemah. Dengan kata lain, pihak yang kuat menentukan kedudukan yang lemah.

Pada akhir abad XIX akibat desakan paham etis dan sosialis, paham individualisme mulai memudar, paham ini mulai tidak mencerminkan keadilan. Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, tetapi diberi arti relatif dan dikaitkan dengan kepentingan umum. Mulailah perjanjian diawasi pemerintah sebagai

⁴⁵I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hlm 45-48

pengembangan kepentingan umum dan menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan hukum perjanjian oleh pemerintah, sehingga terjadi penggesaran hukum perjanjian ke bidang hukum publik.

Walaupun sebelumnya semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, akan tetapi ketentuan ini tidak dapat diberlakukan secara mutlak. Dikatakan demikian karena asas ini dikecualikan dalam hal-hal berikut:

- a. Adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*).
- b. Berlakunya ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

2. Asas Konsensualisme

Asas ini menentukan perjanjian dan dikenal baik dalam system hukum *Civil Law* maupun *Common Law*. Dalam KUHPerdara asas ini disebutkan pada Pasal 1320 yang mengandung arti “kemauan atau *will*” para pihak untuk saling berpartisipasi mengikatkan diri. Lebih lanjut dikatakan, kemauan itu membangkitkan kepercayaan (*vertrouwen*) bahwa perjanjian itu akan dipenuhi. Asas konsensualisme mempunyai nilai etis yang bersumber dari moral. Manusia terhormat akan memelihara janjinya.

Asas konsensualisme menekankan suatu janji lahir pada detik terjadinya konsensus (kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak) mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Apabila perjanjian dibuat dalam

bentuk tertulis maka bukti tercapainya konsensus adalah saat ditandatanganinya perjanjian itu oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Namun demikian, tidak semua perikatan tunduk dengan asas ini, karena terhadapnya ada pengecualian yakni terhadap perjanjian formal (hibah, perdamaian, dan lain-lain) serta perjanjian rill (pinjam pakai, pinjam-meminjam, dan lain sebagainya).

3. Asas Kepribadian

Asas ini diatur dalam Pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUHPerduta. Bunyi Pasal 1315 KUHPerduta, yaitu:

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri”.

Sedangkan menurut Pasal 1340 KUHPerduta, yaitu:

“Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya....”

Karena suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi yang mengadakan perjanjian itu sendiri, maka pernyataan tersebut dapat dikatakan menganut asas kepribadian dalam suatu perjanjian. Menurut Badruzaman, KUHPerduta membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut dalam perjanjian, yaitu:

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri;
- b. Para ahli mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya;
- c. Pihak ketiga.

Tidak semua perjanjian takluk terhadap asas ini, karena ada pengecualiannya yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Lagi pula diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna untuk kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seseorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu”.

4. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut secara seimbang. Kreditur mempunyai hak untuk menuntut prestasi, bila perlu melalui kekayaan debitur, tetapi ia juga berkewajiban melaksanakan janji itu dengan itikad baik. Dengan demikian, terlihat hak kreditur kuat yang diimbangi dengan kewajiban memperhatikan itikad baik, sehingga kreditur dan debitur keduanya seimbang.

5. Asas Kepastian Hukum

Suatu perjanjian merupakan perwujudan hukum sehingga mengandung kepastian hukum. Hal ini tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan dirinya.

6. Asas Moral

Asas ini dapat dijumpai dalam perbuatan sukarela dari seseorang seperti *zaakwaarneming* yang diatur dalam Pasal 1354 KUHPerdara. Begitu juga asas ini dapat ditemui dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang memberi motivasi kepada pihak-

pihak untuk melaksanakan perjanjian yang tidak hanya hal-hal dengan tegas yang dinyatakan di dalamnya, tetapi juga kebiasaan dan kepatutan (moral).

7. Asas Kepatutan

Asas ini dijumpai dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang antara lain menyebutkan bahwa:

“Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan....”

Asas ini selayaknya tetap dipertahankan karena melalui asas kepatutan ini dapat diketahui bahwa hubungan para pihak ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

C. Jenis-Jenis Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian ini dapat dibedakan dalam beberapa hal, yaitu sebagai berikut⁴⁶:

1. Perjanjian Sepihak dan Timbal Balik

Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian yang dinyatakan oleh salah satu pihak saja, tetapi mempunyai akibat dua pihak, yaitu pihak yang memiliki hak tagih yang dalam bahasa bisnis disebut pihak kreditur, dan pihak yang dibebani kewajiban yang dalam bahasa bisnis disebut debitur. Sedangkan mengenai perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memuat hak pada salah satu pihak, dan hak tersebut sekaligus menjadi kewajiban bagi pihak lawannya.

⁴⁶*Ibid.*, hlm 49-58

2. Perjanjian Cuma-Cuma dan atas Beban

Kedua perjanjian ini diatur dalam Pasal 1314 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:

“... Suatu persetujuan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. Suatu persetujuan atas beban, adalah suatu persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”.

3. Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Mengenai kedua jenis perjanjian ini dapat dilihat dalam Pasal 1319 KUHPerdara, bahwa:

“Semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”.

4. Perjanjian Konsensual dan Riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, di mana bila mereka telah mencapai persetujuan kehendak untuk mengadakan perikatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara perjanjian tersebut sudah mempunyai kekuatan mengikat bagaikan undang-undang bagi mereka. Mengenai perjanjian riil terjadi sebaliknya yaitu perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang, misalnya perjanjian penitipan barang.

5. Perjanjian *Obligatoir* dan Kebendaan

Perjanjian *Obligatoir* adalah perjanjian yang hanya menyoalkan kesepakatan para pihak untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Untuk itu

diperlukan perjanjian kebendaan, yaitu perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain, atau suatu perjanjian yang membebankan kewajiban pihak untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain. Penyerahan itu sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

6. Perjanjian Formal

Perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang tidak hanya harus memenuhi asas konsensus, tetapi juga harus dituangkan dalam suatu bentuk tertentu atau harus disertai dengan formalitas tertentu.

7. Perjanjian *Liberatoir*

Perjanjian *liberatoir* atau perjanjian yang menghapuskan perikatan adalah perjanjian antara dua pihak yang isinya adalah untuk menghapuskan perikatan yang ada diantara mereka.

8. Perjanjian Pembuktian

Perjanjian pembuktian adalah perjanjian yang memuat keinginan para pihak untuk menetapkan alat-alat bukti yang dapat digunakan dalam hal terjadi perselisihan antara pihak kelak. Di dalam perjanjian itu dapat juga ditetapkan kekuatan pembuktian sebagaimana dikehendaki oleh pihak-pihak terhadap alat bukti tertentu.

9. Perjanjian Untung-Untungan

Perjanjian untung-untungan adalah perjanjian yang prestasi atau objeknya ditentukan kemudian. Hal ini dapat di lihat dalam ketentuan Pasal 1774 KUHPerdara yang berbunyi:

“Suatu perjanjian untung-untungan adalah suatu perjanjian yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu. Demikian adalah perjanjian penanggungan, bunga cagak hidup, perjudian dari pertaruhan. Perjanjian yang pertama diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang”.

10. Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mempunyai ciri-ciri dari dua atau lebih perjanjian bernama. Jenis perjanjian ini tidak diatur dalam undang-undang, tetapi di dalamnya mempunyai nama sendiri, yang unsur-unsurnya mirip atau sama dengan unsur-unsur perjanjian bernama, yang terjalin menjadi satu sedemikian rupa sehingga tak dapat dipisah-pisahkan sebagai perjanjian yang berdiri sendiri.

11. Perjanjian Garansi

Perjanjian garansi adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak menjamin pihak lain (orang ketiga) yang ada di luar perjanjian bahwa lawan janjinya akan melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan suatu perbuatan terhadap pihak lain (orang ketiga) itu, dan kalau sampai lawan janjinya tidak berprestasi maka ia bertanggung jawab untuk itu.

D. Syarat Sahnya Perjanjian

Mengenai syarat sahnya perjanjian, diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sebagai berikut⁴⁷:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Hal ini dimaksudkan, bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang

⁴⁷P.N.H. Simanjuntak, *Op. Cit.*, hlm 287-288

pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUHPerdara).

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUHPerdara). Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, mereka yang tidak cukup membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

c. Adanya suatu hal tertentu

Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat

menjadi pokok suatu perjanjian.Selanjutnya menurut Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara, barang-barang yang baru aka nada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

d. Adanya suatu sebab yang halal

Adanya suatu sebab (*causa* dalam bahasa Latin) yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (lihat Pasal 1337 KUHPerdara). Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Apabila dua syarat yang pertama tidak dipenuhi (a dan b), maka perjanjian dapat dibatalkan (syarat subjektif).Adapun apabila dua syarat yang terakhir tidak dipenuhi (c dan d), maka perjanjian ini batal demi hukum (syarat objektif).Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak.Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum adalah batal demi hukum.Adapun perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian itu dibatalkan.⁴⁸

⁴⁸*Ibid.*, hlm 288-289

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRETASI

A. Pengertian Wanprestasi

Pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak baik debitur maupun kreditur. Akan tetapi dalam praktek kadang-kadang debitur tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan inilah yang disebut dengan “wanprestasi”. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti “prestasi buruk”. Selain itu, perkataan wanprestasi sering juga dipadankan pada kata lalai atau lupa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila saja debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan.⁴⁹

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seorang debitur tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Wanprestasi (lalai/alpa) dapat timbul karena:

- 1) Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri.
- 2) Adanya keadaan memaksa (*overmatch*).⁵⁰

Pada umumnya, suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahan-

⁴⁹I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 19

⁵⁰P.N.H. Simanjuntak, *Op. Cit.*, hlm 292

nya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan *sommatie* (somasi).⁵¹

Dalam hal tenggang waktu suatu pelaksanaan pemenuhan prestasi telah ditentukan, maka menurut Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Suatu somasi harus diajukan secara tertulis yang menerangkan apa yang dituntut, atas dasar apa, serta pada saat kapan diharapkan pemenuhan prestasi. Hal ini berguna bagi kreditur apabila ingin menuntut debitur di muka pengadilan. Dalam gugatan inilah, somasi menjadi alat bukti bahwa debitur betul-betul telah melakukan wanprestasi.⁵²

Tetapi adakalanya dalam keadaan tertentu untuk membuktikan adanya wanprestasi debitur tidak diperlukan lagi kata lalai, yaitu⁵³:

- a. Untuk pemenuhan prestasi berlaku tenggang waktu yang fatal;
- b. Debitur menolak pemenuhan;
- c. Debitur mengakui kelalaiannya;
- d. Pemenuhan prestasi tidak mungkin (di luar *overmacht*)
- e. Pemenuhan tidak lagi berarti; dan
- f. Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.

⁵¹*Ibid.*

⁵²*Ibid.*, hlm 292-293

⁵³Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm 262

Dalam praktik penyusunan kontrak sering kali dimasukkan klausul yang isinya sebagaimana tersebut di atas, misalnya '*fatale termijn*' (fatal), sehingga dengan tidak dipenuhi salah satu kewajiban debitur dalam kontrak, secara otomatis telah terjadi wanprestasi. Biasanya untuk menindaklanjuti kondisi ini dicantumkan juga klausul pemutusan kontrak sebagai salah satu bentuk sanksi yang mungkin ditempuh pihak kreditur.⁵⁴

Dengan adanya wanprestasi, pihak kreditur yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan kontrak oleh pihak debitur mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan Bunga”.⁵⁵

B. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk yang dapat dikatakan sebagai wanprestasi, yaitu sebagai berikut⁵⁶:

- 1) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.

Dengan kata lain, terlambat melakukan prestasi, artinya meskipun prestasi itu dilaksanakan atau diberikan, tetapi tidak sesuai dengan waktu penyerahan dalam

⁵⁴*Ibid.*

⁵⁵*Ibid.*, hlm 262-263

⁵⁶I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hlm 19

perikatan. Prestasi yang demikian itu disebut juga kelalaian. Karena pemenuhan prestasi tidak tepat pada waktunya.

2) Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Ini berarti prestasi itu tidak hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan. Hal semacam ini disebabkan karena:

- a. Pemenuhan prestasi tidak mungkin lagi dilaksanakan karena barangnya telah musnah;
- b. Prestasi kemudian sudah tidak berguna lagi, karena saat penyerahan mempunyai arti yang sangat penting. Misalnya, pesanan gaun pengantin untuk dipakai pada waktu perkawinan, apabila tidak diserahkan pada waktu sebelum perkawinan, maka penyerahan kemudian tidak mempunyai arti lagi.

3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sempurna.

Artinya prestasi diberikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya. Misalnya, prestasi mengenai penyerahan satu truk kacang kedelai berkualitas nomor 1, namun yang diserahkan adalah kacang kedelai yang berkualitas nomor 2.

4) Prestasi terpenuhi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.

Misalnya A menyewakan rumah kepada B, di dalam perjanjian sewa disepakati bahwa B dilarang menyewakan lagi rumah A tersebut kepada orang lain. Tapi faktanya B menyewakan rumah A yang ia sewa itu ke pihak ketiga atau orang lain. Dalam hal ini B sudah wanprestasi karena melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh untuk dilakukan.

Perlu dijelaskan disini tentang “tidak dapat atau tidak sempurna memenuhi suatu perikatan tidak selamanya merupakan suatu wanprestasi”, kecuali memenuhi dua unsur yaitu adanya peringatan (*aanmaning* atau somasi) dan unsur jika prestasi tidak dapat dilaksanakan karena adanya *overmatch* (keadaan memaksa).⁵⁷ Adapun penjelasan lebih lanjut mengenai unsur-unsur wanprestasi yaitu sebagai berikut⁵⁸:

1. Kesalahan

Yang dimaksud dengan adanya “kesalahan” harus dipenuhi syarat-syarat berikut, yaitu:

- a. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan.
- b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur “objektif dan subjektif”.Objektif yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli.Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian, dan kesalahan dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.

2. Kelalaian

⁵⁷*Ibid.*, hlm 20

⁵⁸Medika Andarika Adati, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Jurnal Hukum Unsrat, Vol. 4, No. 4, Juni 2018, hlm 10

Kelalaian merupakan sebuah perbuatan dimana seseorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Untuk menentukan unsur kelalaian tidaklah mudah, perlu dilakukan pembuktian karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.

3. Kesengajaan

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut.

Yang paling mudah menetapkan seseorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia telah melanggar perjanjian, dan ia dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.

Menurut Prof. R. Subekti, SH., mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan berupa 4 macam, yaitu⁵⁹:

- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya.
- 2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.

⁵⁹R. Subekti dikutip oleh Medika Andarika Adati, *Ibid*.

- 4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

C. Akibat-Akibat Wanprestasi

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada empat macam, yaitu⁶⁰:

- 1) Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- 2) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara).
- 3) Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 KUHPerdara).
- 4) Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Di samping itu, dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan perjanjian. Dalam hal demikian, pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan (Pasal 1266 KUHPerdara).

⁶⁰P.N.H. Simanjuntak, *Op. Cit.*, hlm 293

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya berupa⁶¹:

- 1) Pemenuhan perjanjian.
- 2) Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi.
- 3) Ganti rugi saja.
- 4) Pembatalan perjanjian.
- 5) Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Menurut I Ketut Oka Setiawan, apabila seorang debitur melakukan wanprestasi, maka akibatnya adalah sebagai berikut⁶²:

- 1) Kreditur tetap berhak atas pemenuhan perikatan, jika hal itu masih dimungkinkan;
- 2) Kreditur juga mempunyai hak atas ganti kerugian baik bersamaan dengan pemenuhan prestasi maupun sebagai gantinya pemenuhan prestasi;
- 3) Sesudah adanya wanprestasi, maka *overmacht* tidak mempunyai kekuatan untuk membebaskan debitur;
- 4) Pada perikatan yang lahir dari kontrak timbal balik, maka wanprestasi dari pihak pertama memberi hak kepada pihak lain untuk minta pembatalan kontrak oleh Hakim, sehingga penggugat dibebaskan dari kewajibannya. Dalam gugatan pembatalan kontrak ini dapat juga dimintakan ganti kerugian.

⁶¹*Ibid.*

⁶²I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hlm 20

D. Ganti Kerugian Dalam Wanprestasi

Apabila undang-undang menyebutkan rugi (*schade*) maka yang dimaksud adalah sebagai berikut kerugian nyata (*feitelijknadee*) yang dapat diduga atau diperkirakan pada saat perikatan itu diadakan, yang timbul sebagai akibat ingkar janji. Jumlahnya ditentukan dengan suatu perbandingan di antara keadaan kekayaan sesudah terjadinya ingkar janji dan keadaan kekayaan seandainya tidak terjadi ingkar janji.⁶³

Kewajiban membayar ganti kerugian bagi debitur baru dapat dilaksanakan apabila kreditur telah memenuhi empat syarat, yaitu⁶⁴:

- 1) Debitur memang telah lalai melakukan wanprestasi.
- 2) Debitur tidak berada dalam keadaan memaksa.
- 3) Tidak adanya tangkisan dari debitur melumpuhkan tuntutan-tuntutan ganti rugi.
- 4) Kreditur telah melakukan somasi atau peringatan.

Mengenai ganti rugi yang dapat dituntut, undang-undang (Pasal 1248 KUHPerdara) menyebutkan unsur-unsurnya berupa⁶⁵:

- 1) Biaya (*kosten*) segala pengeluaran (biaya) yang nyata-nyata sudah dikeluarkan, misalnya biaya cetak iklan, sewa gedung, dan lain sebagainya;
- 2) Rugi (*schadein*) ialah kerugian karena kerusakan barang milik kreditur akibat kelalaian debiturnya, misalnya ayam yang dibeli mengandung penyakit menular, sehingga ayam milik pembeli atau kreditur mati karenanya;

⁶³Cahyana Soenandar dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm 21

⁶⁴P.N.H. Simanjuntak, *Op. Cit.*, hlm 293-294

⁶⁵I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hlm 21-22

3) Halnya keuntungan (*interessen*) ialah kerugian yang berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan. Misalnya, dalam jual beli jika barang itu sudah mendapat tawaran yang lebih tinggi dari modal, kemudian pembeli (debitur) lalai (batal membelinya), maka kelebihan dari modal itu yang dituntut oleh penjual atau kreditur.

Namun, pada dasarnya tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. Undang-undang mengadakan penetapan pembatasan dengan dapat dikira-kirakan pada waktu janji dibuat dan sungguh-sungguh dapat dianggap sebagai akibat langsung dari kelalaian debitur saja. Kemudian undang-undang juga menentukan, bahwa kerugian yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur sebagai akibat dari wanprestasi yaitu⁶⁶:

a. Kerugian yang dapat diduga ketika perjanjian dibuat. Menurut Pasal 1247 KUHPerdara, debitur hanya diwajibkan membayar ganti kerugian yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perjanjian dibuat, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya.

b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi. Menurut Pasal 1248 KUHPerdara, jika tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya

⁶⁶Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, *Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Universitas Surya Darma, Vol. 2, No. 2, Oktober 2020, hlm 52

debitur, pembayaran ganti kerugian sekadar mengenai kerugian yang diderita oleh kreditur dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian.

- c. Berdasarkan prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus* ini, maka pihak yang dirugikan akibat adanya suatu wanprestasi dapat yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian.

Bagaimana membuktikan kerugian kreditur, sehingga menimbulkan hak baginya untuk memperoleh ganti rugi. Dalam hal ini harus dikaji ada atau tidak hubungan kausal antara peristiwa yang merupakan penyebab (wanprestasi) dengan akibat yang ditimbulkannya (kerugian). Oleh karena itu, kunci keberhasilan gugatan ganti rugi terletak pada pembuktian adanya hubungan kausal ini mendasarkan pada dua teori, yaitu teori *condition sine qua non* dan teori *adequate* atau teori *adequate veroorzaking*.⁶⁷

Menurut teori *condition sine qua non*, yang dimaksud ‘penyebab’ adalah tiap peristiwa, yang tanpa peristiwa tersebut, peristiwa lain tidak akan terjadi. Dengan kata lain, semua syarat (sebab) yang tidak mungkin ditiadakan untuk adanya suatu akibat adalah senilai dan menganggap setiap syarat sebagai akibat. Tentunya penerapan teori ini harus dibatasi, karena apabila tidak dibatasi akan memperluas tanggung gugat kepada pihak-pihak lain. Menurut Niewenhuis, hanya sebab yang

⁶⁷Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm 265

merupakan pelanggaran norma (*i.c.* wanprestasi) yang dianggap sebagai *condition sine qua non* terhadap kerugian.⁶⁸

Untuk lebih mempertegas ada atau tidak hubungan kausal antara wanprestasi dengan kerugian, teori *adequate veroorzaking* memberikan kriteria bahwa antara wanprestasi dengan kerugian itu cocok atau saling bersesuaian satu dengan lainnya. Ukurannya, kerugian adalah akibat *adequate* (cocok) pelanggaran norma (*i.c.* wanprestasi), apabila pelanggaran norma demikian meningkatkan kemungkinan untuk timbulnya kerugian.⁶⁹

Mengenai bentuk ganti rugi, pada dasarnya yang lazim dipergunakan adalah uang, oleh karena menurut ahli-ahli Hukum Perdata maupun Yurisprudensi, uang merupakan alat yang paling praktis, yang paling sedikit menimbulkan selisih dalam menyelesaikan sesuatu sengketa. Selain uang, masih ada bentuk-bentuk lain yang diperlukan sebagai bentuk ganti rugi, yaitu: pemulihan keadaan semula (*in natura*) dan larangan untuk mengulangi. Kedua ini kalau tidak ditepati dapat diperkuat dengan uang paksa. Jadi, haruslah diingat bahwa uang paksa bukan merupakan bentuk atau wujud ganti rugi.⁷⁰

Ada juga kerugian dinilai dalam bentuk benda (*in natura*). Misalnya A merusak sebuah benda yang dititipkan kepadanya oleh B, dapat dituntut ganti rugi dalam bentuk mereparasikan benda itu, sehingga kembali ke keadaan semula. Kemudian dari pada itu, kreditur juga dapat menuntut agar diperhitungkan kerugian yang

⁶⁸Niewenhuis dikutip oleh Agus Yudha Hernoko, *Ibid.*

⁶⁹*Ibid.*, hlm 265-266

⁷⁰Cahyana Soenandar dkk, *Op. Cit.*, hlm 23

akandatang (*toekomstige schade*), misalnya: A menderita kecelakaan karena dilanggar B dengan sepeda, A berhak menuntut ganti rugi atas biaya-biaya perawatan yang akan dibayarkan kepada dokter. Inilah yang dimaksud dengan kerugian yang dapat diduga atau diperkirakan sebelumnya.⁷¹

⁷¹*Ibid.*

BAB IV

ANALISIS TERHADAP WANPRETASI ATAS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PIHAK PENGEMBANG PERUMAHAN DENGAN PEMILIK TANAH DI KELURAHAN SRIDADI KECAMATAN MUARA BULIAN KABUPATEN BATANGHARI

A. Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan Pemilik Tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari

Perjanjian sebagai sarana untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban diharapkan dapat berlangsung dengan baik, adil dan proposional sesuai dengan kesepakatan para pihak, terutama pada perjanjian komersial. Perjanjian melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁷²

Dengan adanya perjanjian kreditur dapat menuntut pemenuhan prestasi dari debitur, sedangkan bagi debitur berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya. Walaupun perjanjian dibuat dengan harapan semua apa yang telah disepakati dapat berjalan dengan normal, namun dalam prakteknya pada kondisi tertentu pertukaran

⁷²Niru Anita Sinaga dan Nurplely Darwis, *Op. Cit.*, hlm 44

prestai tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.⁷³

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dan debitur.⁷⁴ Didalam perikatan apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dapat dikatakan bahwa debitur tersebut telah wanprestasi atau ingkar janji.⁷⁵

Timbulnya wanprestasi menimbulkan permasalahan yaitu: 1. Bagaimana terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian? Dan 2. Bagaimana upaya yang dilakukan sehingga penyelesaian wanprestasi dapat memberikan keadilan bagi para pihak. Dan untuk mengatasi permasalahan tersebut, maka dibutuhkan adanya solusi agar tercipta apa yang menjadi tujuan dari pembuatan perjanjian yaitu keadilan bagi para pihak.

Berdasarkan kasus yang sedang penulis analisis ini yaitu mengenai wanprestasi atas perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari, penulis telah melakukan wawancara dengan beberapa narasumber yang terkait dengan kasus ini guna mencari tahu bagaimana terjadinya wanprestasi pada perjanjian tersebut dan

⁷³*Ibid.*

⁷⁴P.N.H. Simanjuntak, *Op. Cit.*, hlm 292

⁷⁵Cahyana Soenandar dkk, *Op. Cit.*, hlm 18

untuk mendapati solusi terbaik dalam upaya untuk mengatasi wanprestasi antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi tersebut.

Berikut ini hasil wawancara penulis dengan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi tersebut yaitu Bapak M mengenai wanprestasi yang terjadi antara Bapak M selaku pemilik tanah dengan Ibu R sebagai pihak pengembang perumahan dari PT B yang berkedudukan di Kota Jambi, yang mana pada perjanjian kerjasama tersebut berisi beberapa kesepakatan mengenai pembangunan perumahan tersebut. Dan menurut Bapak M, pihak pengembang perumahan (Ibu R) telah melakukan wanprestasi. Berikut ini penjelasan dari Bapak M:

“Tanah ini milik saya sendiri dan sertifikatnya juga atas nama saya sendiri. Kondisi tanah ini sendiri menurut saya kurang strategis untuk dibangun perumahan karena berada cukup jauh dari jalan raya dan jarak pasar juga cukup jauh dari lokasi tanah ini. Tapi pihak pengembang perumahan cukup tertarik dengan tanah ini, dan mereka memberikan saya beberapa penawaran yang menarik pula. Dan saya pun setuju untuk membuat perjanjian kerjasama dengan pihak pengembang perumahan”.⁷⁶

Adapun kesepakatan pada perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Pihak pengembang perumahan membayar uang deposit sebesar Rp15.000.000 kepada pemilik tanah. Tetapi pada prakteknya, pihak pengembang baru membayar Rp5.000.000 saja dan hingga saat ini pemilik tanah belum menerima pelunasan uang deposit tersebut.

⁷⁶Wawancara, dengan Pihak Pemilik Tanah Bapak M, Di Kelurahan Sridadi, tanggal 18 Januari 2022

2. Tanah pada setiap kapling dihargai sebesar Rp12.000.000, dan untuk ukuran tanah perkapling adalah 120 m² dengan total jumlah perumahan ada 77 unit/kapling.
3. Apabila dalam jangka waktu 3 tahun sejak perumahan ini dibangun masih sepi penghuni maka pihak pengembang perumahan harus membayar penuh atas tanah tersebut. Dan ternyata setelah 3 tahun perumahan tersebut memang masih sepi penghuni, tetapi pihak pengembang belum memenuhi kesepakatan untuk membayar penuh atas tanah perumahan tersebut.

Hal demikian seperti yang Bapak M tambahkan dalam wawancaranya mengenai penjelasan lebih lanjut tentang kesepakatan pada perjanjian kerjasama tersebut, yang mana beliau menyampaikan bahwa:

“Adapun kesepakatan pada perjanjian tersebut yaitu pihak pengembang perumahan membayar uang deposit sebesar Rp15.000.000 kepada saya selaku pemilik tanah, dan tanah pada setiap kapling dihargai sebesar Rp12.000.000. Dan total jumlah perumahan adalah 77 unit/kapling dengan luas tanah perkaplingnya yaitu 120 m². Dan apabila dalam jangka waktu 3 tahun sejak perumahan ini dibangun masih sepi penghuni maka pihak pengembang perumahan harus membayar penuh atas tanah tersebut”.⁷⁷

Dan menurut Bapak M ada kesepakatan dalam perjanjian yang tidak dilaksanakan oleh pihak pengembang perumahan sehingga ini menjadi wanprestasi atau ingkar janji. Berikut yang disampaikan oleh Bapak M:

“Untuk pembayaran uang deposit pihak pengembang perumahan baru membayar Rp5.000.000 saja, padahal dalam perjanjian deposit yang harus dibayar oleh pihak pengembang sebesar Rp15.000.000 dan hingga saat ini saya belum menerima pelunasan uang deposit tersebut. Dan pada prakteknya juga ternyata

⁷⁷*Wawancara*, dengan Pihak Pemilik Tanah Bapak M, Di Kelurahan Sridadi, tanggal 18 Januari 2022

setelah 3 tahun perumahan tersebut masih sepi penghuni, tetapi pihak pengembang belum memenuhi kesepakatan untuk membayar penuh atas tanah perumahan tersebut. Oleh sebab itu bagi saya pihak pengembang perumahan telah ingkar janji atau wanprestasi, karena saya sudah beberapa kali juga mengingatkan pihak pengembang untuk melakukan pemenuhan perjanjian, tetapi belum ada juga itikad baik dari pihak mereka”.⁷⁸

Guna melengkapi penelitian ini penulis juga melakukan wawancara dengan pihak pengembang perumahan dari PT B yaitu Ibu R, mengenai wanprestasi atas perjanjian kerjasama antara pihak pengembang dengan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi tersebut. Yang mana beliau mengatakan bahwa:

“Memang benar apa yang telah dijelaskan oleh Bapak M selaku pemilik tanah di Kelurahan Sridadi tersebut, pihak kami akan bertanggung jawab penuh akan hal itu, tetapi kami butuh waktu sedikit lagi untuk menyelesaikannya, karena memang kondisi perumahan di Kelurahan Sridadi ini masih kurang menarik dan kami akan berusaha mengatasi hal tersebut terlebih dahulu dengan meningkatkan sistem pemasaran kami dengan lebih menarik dan lebih luas lagi. Saya juga telah mengatakan hal ini kepada Bapak M untuk meminta waktu sedikit lebih lama lagi dan berjanji akan membayar semuanya dan kami berharap agar Bapak M tidak membatalkan perjanjian kerjasama ini”.⁷⁹

Terhadap hal ini penulis juga melakukan wawancara kepada beberapa masyarakat setempat mengenai persoalan kenapa kurang atau tidak menariknya perumahan yang bertempat di Kelurahan Sridadi tersebut. Adapun hal yang membuat perumahan ini kurang atau tidak menarik menurut beberapa masyarakat yaitu:

- 1) Lokasi rumah yang terpencil dan jauh dari jalan raya;
- 2) Sulit mengakses transportasi umum;
- 3) Akses kota yang jauh;

⁷⁸*Wawancara*, dengan Pihak Pemilik Tanah Bapak M, Di Kelurahan Sridadi, tanggal 18 Januari 2022

⁷⁹*Wawancara*, dengan Pihak Pengembang Perumahan PT B Ibu R, Di Kota Jambi, tanggal 20 Januari 2022

- 4) Jarak dari perumahan ke pasar juga jauh;
- 5) Banjir saat hujan deras.

Hal demikian seperti yang telah di sampaikan oleh Bapak Tanzili dalam wawancaranya. Sebagai masyarakat di Kelurahan Sridadi Bapak Tanzili berpendapat mengenai perumahan yang kurang menarik tersebut yaitu sebagai berikut:

“Menurut saya faktor utama kenapa perumahan ini kurang menarik yaitu lokasi perumahan yang tidak strategis karena cukup terpencil dan jauh dari jalan raya. Hal ini tentu menyulitkan untuk mengakses transportasi umum dan akses ke kota juga menjadi semakin jauh”.⁸⁰

Kemudian penulis juga melakukan wawancara dengan salah satu masyarakat lain di Kelurahan Sridadi yaitu Ibu Ria Budiyanti mengenai apa yang membuat perumahan tersebut tidak menarik. Berikut yang dijelaskan oleh Ibu Ria:

“Hal yang membuat perumahan ini tidak menarik bagi saya yaitu jalan untuk menuju pasar yang lumayan jauh, ini tentu menyulitkan bagi saya yang tidak bisa membawa kendaraan sendiri, dan cukup sulit untuk menggunakan transportasi umum karena lokasi perumahan ini agak jauh dari jalan besar dan kalau pun ada pasti biaya ongkosnya cukup mahal hanya untuk menuju pasar tersebut”.⁸¹

Kemudian dijelaskan juga oleh Bapak Ryan salah satu warga Kelurahan Sridadi juga, mengenai hal apa yang membuat perumahan ini kurang menarik. Yang mana beliau menjelaskan sebagai berikut:

“Hal yang membuat perumahan ini kurang menarik bagi saya yakni ketika sedang hujan deras air akan menggenang di selokan dan jalanan depan rumah,

⁸⁰*Wawancara*, dengan Masyarakat Setempat Bapak Tanzili, Di Kelurahan Sridadi, tanggal 21 Januari 2022

⁸¹*Wawancara*, dengan Masyarakat Setempat Ibu Ria Budiyanti, Di Kelurahan Sridadi, tanggal 21 Januari 2022

hal ini dikarenakan lobang saluran air yang kecil sehingga menyebabkan air lama turun dan akhirnya menggenang. Hal ini dapat memicu sarang nyamuk untuk berkembang biak, tentu saja ini sangat berbahaya untuk kesehatan terutama jika ada kecil, karena anak kecil lebih rentan saat terkena gigitan nyamuk apalagi sampai nyamuk DBD (demam berdarah)".⁸²

Berdasarkan berbagai penjelasan yang telah penulis paparkan di atas, menurut hemat penulis memang ada baiknya pihak pengembang perumahan mengubah daya tarik perumahannya, harus membuat sesuatu yang lebih unggul agar perumahan tersebut memiliki daya tarik tersendiri. Tetapi hal yang lebih penting adalah pihak pengembang harus bertanggung jawab penuh terlebih dahulu terhadap wanprestasi yang dilakukannya dan segera memperbaiki kesalahannya terhadap pemilik tanah karena telah cukup banyak mengalami kerugian yang tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati pada perjanjian kerjasama tersebut.

B. Upaya Yang Dilakukan Dalam Penyelesaian Wanprestasi Atas Perjanjian Kerjasama Antara Pihak Pengembang Perumahan Dengan Pemilik Tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Setiap perjanjian tidak selalu berjalan dengan sesuai yang diperjanjikan, masih banyak ditemukan penyimpangan dari apa yang sudah ditulis dalam perjanjian atau yang lebih sering disebut sengketa.

⁸²*Wawancara*, dengan Masyarakat Setempat Bapak Ryan, Di Kelurahan Sridadi, tanggal 21 Januari 2022

Penyelesaian sengketa bisa dilakukan dengan cara kekeluargaan atau pun melalui jalur hukum.⁸³

Menurut Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Dalam hukum Indonesia dikenal ada dua cara penyelesaian sengketa wanprestasi, yaitu melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi merupakan penyelesaian perkara hukum yang dilakukan di luar pengadilan. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan.⁸⁴

Suatu perjanjian kerjasama dapat berjalan dan terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi isi perjanjiannya mengenai prestasi-prestasi dan kewajiban-kewajiban para pihak, seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada salah satu pihak yang dirugikan dalam perjanjian kerjasama ini. Tetapi adakalanya perjanjian kerjasama tidak dapat terlaksana dengan baik apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang telah dijanjikan dalam perjanjian kerjasama yang dibuat berdasarkan kesepakatan bersama, pihak yang tidak melakukan prestasi atau kewajibannya sesuai dengan apa yang diperjanjikannya, maka dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi.

⁸³Putri Alam Prabancani dkk, *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang*, Jurnal Analogi Hukum, Universitas Warmadewa Bali, Vol. 1, No. 1, Desember 2019, hlm 68

⁸⁴Hendra Adinata dkk, *Op. Cit.*, hlm 5

Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi ada empat macam, yaitu⁸⁵:

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- 3) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
- 4) Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.

Seperti pada kasus wanprestasi perjanjian kerjasama yang sedang penulis teliti ini yaitu mengenai wanprestasi atas perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari. Adapun wanprestasi yang dilakukan telah penulis uraikan pada poin sebelumnya. Pada poin kali ini penulis akan membahas mengenai upaya penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian kerjasama ini, dan penulis telah melakukan wawancara dengan pemilik tanah dalam perjanjian ini yaitu Bapak M mengenai upaya yang dilakukan dalam penyelesaian wanprestasi tersebut. Yang mana Bapak M menyampaikan bahwa:

“Saya masih memilih penyelesaian dengan kekeluargaan yaitu diluar pengadilan, dengan melakukan musyawarah dengan pihak pengembang perumahan PT B, dan mereka meminta sedikit waktu lagi untuk menyelesaikan dan malunasi semua yang menjadi tanggungjawabnya sesuai dengan isi perjanjian yang telah kami buat. Dan saya memberikan mereka waktu, menunggu itikad baik dari mereka untuk menyelesaikan sengketa ini”⁸⁶.

⁸⁵P.N.H. Simanjuntak, *Op. Cit.*, hal 292

⁸⁶*Wawancara*, dengan Pihak Pemilik Tanah Bapak M, Di Kelurahan Sridadi, tanggal 18 Januari 2022

Kemudian Bapak M menambahkan penjelasan lebih lanjut mengenai upaya penyelesaian sengketa wanprestasi tersebut, yaitu bahwa:

“Apabila nanti belum ada juga juga itikad baik dari pihak pengembang perumahan untuk melakukan pemenuhan pada perjanjian kerjasama ini, maka saya akan menempuh jalur hukum dan menuntut pihak pengembang perumahan guna meminta pertanggung jawabannya atas kerugian yang saya terima karena prestasi buruk (wanprestasi) yang dilakukan pihak pengembang terhadap perjanjian kerjasama pembangunan perumahan ini”.⁸⁷

Dan penulis juga telah melakukan wawancara dengan pihak pengembang perumahan dari PT B yaitu Ibu R mengenai upaya penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan pihaknya atas perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut. Beliau menjelaskan bahwa:

“Pihak kami berjanji akan berusaha sesegera mungkin untuk menyelesaikan sengketa ini dengan baik-baik dan secara kekeluargaan. Kami telah berkoordinasi dengan pemilik tanah yaitu Bapak M, dan meminta sedikit waktu lagi untuk melakukan pemenuhan prestasi terhadap perjanjian kerjasama pembangunan perumahan ini”.⁸⁸

Ibu R juga menambahkan penjelasan mengenai perjanjian kerjasama tersebut, yaitu sebagai berikut:

“Kami sangat berterima kasih kepada Bapak M selaku pemilik tanah, karena masih memberikan kesempatan dan masih mau mempercayai kami atas perjanjian kerjasama pembangunan perumahan ini, dengan tidak membatalkan perjanjian kerjasama ini. Dan tentu saja kami akan segera membayar pelunasan biaya seperti apa yang telah disepakati dalam perjanjian”.⁸⁹

⁸⁷Wawancara, dengan Pihak Pemilik Tanah Bapak M, Di Kelurahan Sridadi, tanggal 18 Januari 2022

⁸⁸Wawancara, dengan Pihak Pengembang Perumahan PT B Ibu R, Di Kota Jambi, tanggal 20 Januari 2022

⁸⁹Wawancara, dengan Pihak Pengembang Perumahan PT B Ibu R, Di Kota Jambi, tanggal 20 Januari 2022

Dari berbagai pemaparan tersebut di atas, dapat di tarik akan kesimpulan bahwa kedua belah pihak menyetujui untuk menyelesaikan sengketa waprestasi atas perjanjian kerjasama ini secara kekeluargaan (non-litigasi) dengan musyawarah. Dan memilih solusi terbaik dan juga adil dalam penyelesaian tersebut, sehingga tidak ada lagi pihak yang dirugikan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisis pada penelitian sebagaimana yang telah penulis paparkan di atas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Terjadinya wanprestasi atas perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari yaitu, sejalan dengan teori wanprestasi yang penulis gunakan pada penelitian ini yang mana dikatakan seorang debitur telah melakukan wanprestasi ada empat macam yakni apabila; debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, debitur memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, dan debitur memenuhi prestasi tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.
2. Upaya yang dilakukan dalam penyelesaian wanprestasi atas perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanah di Kelurahan Sridadi Kecamatan Muara Bulian Kabupaten Batanghari yaitu melalui jalur non-litigasi atau diluar pengadilan. Yaitu secara kekeluargaan dengan musyawarah antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanah tersebut. Pemilik tanah masih memberi waktu kepada pihak pengembang untuk menjalankan itikad baiknya untuk melakukan pemenuhan prestasinya sesuai apa yang sudah disepakati dalam perjanjian kerjasama tersebut.

B. Saran

Berdasarkan dari hasil penelitian dan kesimpulan terkait wanprestasi atas perjanjian kerjasama antara pihak pengembang perumahan dengan pemilik tanag di Kelurahan Sridadi, maka saran yang dapat penulis berikan agar bisa telaksananya perjanjian kerjasama yang baik dan terhindar dari wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Masing-masing pihak, ada baiknya sebelum membuat perjanjian harus memikirkan benar-benar apa yang sanggup untuk dilakukan dan apa yang tidak. Sehingga jangan sampai perjanjian tersebut membebankan diri sendiri sehingga tidak dapat untuk melaksanakannya dan membuat pihak lain dirugikan.
2. Dan ketika telah menyetujui sebuah perjanjian, berarti kita telah siap untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan segala resiko. Jangan sampai kita lalai atau sengaja untuk tidak melaksanakan apa yang telah menjadi kewajiban kita.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Abdulsyani, *Sosiologi Skematika, Teori dan Terapan*, Bumi Aksara, Jakarta, 1994

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2019

Cahyana Soenandar dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016

C. Asser's, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, Yrama Widya, Bandung, 2020

Dimas Agung Trisliantanto, *Metodologi Penelitian Panduan Lengkap Penelitian Dengan Mudah*, Andi, Surabaya, 2019

Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004

I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016

Kaelan, *Pendidikan Pancasila, Paradigma*, Yogyakarta, 2016

Neni Sri Imayati dan Panji Adam, *Pengantar Hukum Indonesia Sejarah dan Pokok-Pokok Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018

Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta 2012

P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015

Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999

Sudaryono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Mix Method*, Edisi Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017

Sudirman dkk, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Magnum Pustaka Utama, Yogyakarta, 2020

Suharso dan Ana Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Widya Karya, Semarang, 2011

Tim Revisi Universitas Batanghari, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Revisi Tahun 2021, Universitas Batanghari, Jambi, 2021

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010

V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian*, Pustaka Baru Press, Yogyakarta, 2020

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

C. Jurnal

Hendra Adinata dkk, *Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Smartphone Melalui Perusahaan Pembiayaan PT Adira Quantum Denpasar*, Jurnal Hukum Bisnis, Universitas Unadaya Bali, Vol. 3, No. 2, Juni 2020

Medika Andarika Adati, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Jurnal Hukum Unsrat, Vol. 4, No. 4, Juni 2018

Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, *Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Universitas Surya Darma, Vol. 2, No. 2, Oktober 2020

Putri Alam Prabancani dkk, *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang*, Jurnal Analogi Hukum, Universitas Warmadewa Bali, Vol. 1, No. 1, Desember 2019

D. Internet

<https://kbbi.lektur.id/pengembang>

<https://kecbulian.batangharikab.go.id/kelurahan/24/kelurahan-sridadi>

<https://www.batangharikab.go.id/bat/statis-7-sejarahberdirinyakabupatenbatanghari.html>

<https://www.rei.or.id/newrei/berita-mojok-tribun-jambi-bersama-ramond-fauzan-ketua-dpd-rei-jambi-bahas-investasi-properti.html>