



Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Rumah Tinggal Antara Pihak Pertama Sebagai Pemilik Tanah Dengan Pihak Kedua Sebagai Developer

Rackhel Monica Helmi¹, Maryati Bachtiar², Rahmad Hendra³

Fakultas Hukum, Universitas Riau¹²³

Received:

Revised:

Accepted:

Abstract

Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur terhadap kreditur sebagaimana yang telah di perjanjikan sebelumnya atau di dalam perjanjian yang mana salah satu atau kedua belah pihak yang terikat dalam suatu perjanjian tidak melakukan kewajiban atau prestasi yang tertulis didalam perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1338 ayat (1) perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal antara Pihak Kedua Sebagai Pemilik Tanah dengan Pihak Kedua Sebagai developer terjadi wanprestasi yang mana pihak developer tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tidak kunjung membangun unit perumahan yang telah dijanjikan akan dibangun sebagai bentuk dari pelaksanaan perjanjian mengakibatkan pasal-pasal lain yang ada di dalam perjanjian juga tidak terlaksana. Wanprestasi yang terjadi mengakibatkan kerugian bagi pemilik tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan serta penyelesaian wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal antara Pihak Pertama Sebagai Pemilik Tanah dengan Pihak Kedua Sebagai Developer. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian sosiologis atau empiris yaitu dengan wawancara kepada para pihak yang terdapat didalam perjanjian sebagai alat pengumpul data. Pada penelitian ini penulis melakukan penelitian langsung pada lokasi penelitian untuk mendapatkan data-data, bahan serta informasi yang berhubungan dengan penelitian ini. Kesimpulan yang bisa diperoleh dari hasil penelitian ini bahwa terkait pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal antara Pihak Pertama Sebagai Pemilik Tanah dengan Pihak Kedua Sebagai Developer, yang disepakati oleh para pihak tidak dapat terlaksana dengan baik dikarenakan pihak developer melakukan wanprestasi dengan tidak membangun unit perumahan tersebut. Penyelesaian wanprestasi yang terjadi pada perjanjian kerjasama pembangunan rumah tinggal antara pihak pertama sebagai pemilik tanah dengan pihak kedua sebagai developer adalah dapat di tempuh dengan cara penyelesaian secara litigasi dan non litigasi, yang mana secara litigasi yaitu melalui pengadilan dan secara non litigasi atau diluar pengadilan yaitu melalui Negosiasi, koniliasi, konsultasi, mediasi dan pendapat para ahli. Perjanjian Kerjasama, Wanprestasi, Penyelesaian

Keywords:

(*) Corresponding Author:

rackhelmonica222@gmail.com

How to Cite: XXXXXX. (2018). XXXX. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, XX (x): x-xx.

PENDAHULUAN

Setiap anggota masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan untuk mencapai kesejahteraan dalam perekonomiannya maka, manusia sebagai mahluk sosial selalu melakukan upaya untuk mencapai hal tersebut, salah satunya adalah dengan melakukan berbagai perjanjian dengan mengadakan hubungan satu sama

lain.¹ Hukum Perjanjian merupakan bagian yang memegang peranan penting dalam kehidupan sehari-hari. Terutama dalam rangka pelaksanaan pembangunan perumahan saat ini, ditambah dengan kemajuan khususnya di bidang konstruksi yang mengakibatkan pesatnya hubungan antara orang yang satu dengan yang lainnya.² Kontrak yang dibuat dalam bentuk tertulis adalah sebagai bentuk nyata dari adanya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan dan untuk memperoleh *legality* atau kepastian dimuka hukum serta antisipasi terhadap permasalahan atau perselisihan yang timbul di kemudian hari. Namun tidak bisa di pungkiri dalam pelaksanaan kontrak atau perjanjian tersebut, bukan tidak mungkin terjadinya sebuah permasalahan atau perselisihan. Permasalahan yang sering terjadi adalah tidak terpenuhinya hak dari salah satu pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut.

Jika seseorang berutang tidak memenuhi kewajibannya, menurut hukum orang tersebut dikatakan wanprestasi. . Kesalahan tersebut dapat berupa kelalaian atau kesengajaan. Dikatakan ada kesengajaan yaitu apabila akibat perbuatannya memang diketahui dan memang dikehendakinya, dan dikatakan kelalaian apabila pihak yang melakukan hanya mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibatnya akan terjadi, jadi akibatnya tidak dikehendaki olehnya.³ Persoalan seseorang atau debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi bukan suatu persoalan yang mudah, karena di dalam suatu perjanjian seringkali tidak ditentukan dengan tegas kapan seseorang itu diwajibkan untuk memenuhi prestasinya. Dalam perjanjian yang prestasinya berbuat sesuatu atau memberikan sesuatu, maka debitur dianggap melakukan wanprestasi terhadap orang tersebut sebelumnya harus dilakukan peringatan atau mendapat teguran terlebih dahulu. Teguran tersebut biasa disebut dengan somasi, somasi timbul karena debitur tidak memenuhi prestasinya sebagaimana isi dari perjanjian.

Perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan rumah tinggal ini juga merupakan bentuk dari pemenuhan kebutuhan manusia akan tempat tinggal. Dalam setiap pembangunan perumahan yang baik dan layak tentu harus diserahkan kepada pihak-pihak yang mengerti betul terkait dengan jasa konstruksi dan tentunya harus juga didasari oleh keterampilan di bidang bangunan, tanpa hal-hal tersebut tentu akan berdampak pada hasil yang diinginkan, karena tidak sedikit kasus wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, wanprestasi atau cidera janji yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain disebabkan kesengajaan salah satu pihak dan biasanya dalam hal ini adalah pihak pengembang atau developer tidak membangun unit rumah yang telah dijanjikan.

Pada 3 November 2004, Pihak pertama yaitu Bapak Ismail Musa dan pihak kedua Bapak Helmi melakukan Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Rumah Tinggal di mana pihak pertama sebagai pemilik tanah dan pihak kedua sebagai developer melakukan pembangunan rumah tinggal sesuai dengan *site plane*

¹ Herimanto dan Winarno, *Ilmu Sosial dan Budaya Dasar*, PT Bumi Aksara, Jakarta Timur 2012, hal.44.

² F.X. Djumaldji, *Perjanjian Pemborongan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1987, hlm. 1.

³ *Ibid*, hlm. 35

yang telah diketahui oleh pihak pertama, serta berkewajiban mengurus surai Izin Mendirikan Bangunan atau (IMB)⁴ yang mana menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja telah di rubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung atau (PBG).⁵

Dalam kasus kerjasama pembangunan rumah yang dilakukan antara Bapak Ismail Musa yang berposisi sebagai pemilik tanah dengan Pihak kedua yaitu sebagai developer, Bapak Helmi. Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah ini dilakukan pada 3 November 2004, di atas tanah milik Bapak Ismail Musa yang terletak di Kelurahan Tangkerang, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru dengan luas areal lahan yaitu 13.350 m².⁶

Dalam perjanjian kerjasama tersebut, pihak pemilik lahan yaitu Bapak Ismail Musa dan Bapak Helmi sebagai pihak developer mempunyai modal dan telah membuat kesepakatan, yang mana objek perjanjian nya yaitu Bapak Helmi sebagai developer setuju membangun rumah sebanyak 45 unit. Dengan pembagian seperti yang terdapat di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal pada Pasal 6 yaitu tanah milik Bapak Ismail Musa akan dibayar atas persil tersebut dengan harga Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) permeter persegi. Adapun pembayaran atas keseluruhan dari harga persil tersebut dilakukan dengan cara:

- a. Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), akan dibayar segera setelah penandatanganan akta ini dan akta ini berlaku pula sebagai tanda terima.
- b. Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), akan dibayar paling lama dalam jangka waktu pada akhir bulan Desember 2004
- c. Sedangkan semua sisanya akan dibayar dengan cara angsuran apabila bangunan rumah tinggal tersebut telah terjual.⁷

Pada tahun 2012, pembangunan perumahan tidak kunjung diselesaikan oleh pihak kedua selaku pengembang atau developer, hanya 4 (empat) rumah saja yang diselesaikan oleh Pihak kedua, yang mana 1 (satu) rumah sebagai rumah contoh yang siap dibangun, dan pembangunan tetap tidak dilaksanakan, sehingga pihak pertama yaitu Bapak Ismail Musa mengambil tindakan untuk melakukan somasi yang sebelumnya telah melaksanakan musyawarah. Isi dari somasi tersebut adalah Pihak kedua harus segera melakukan kewajibannya yaitu membangun rumah tinggal tersebut seperti yang telah tertuang di dalam akta perjanjian.⁸

Sampai saat ini pekerjaan pembangunan perumahan tersebut tetap tidak juga dilaksanakan, pihak kedua selaku developer selalu memiliki alasan-alasan untuk

⁴ Wawancara dengan *Bapak Ismail Musa*, pemilik tanah pembangunan rumah tinggal, Hari Minggu, Tanggal 15 Januari 2023, di Kediaman Bapak Ismail Musa, Pekanbaru.

⁵ Roman Situngkir, “Peralihan Izin Mendirikan Bangunan Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja”, *Iuris Studia, Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 2, Nomor 3, Oktober 2021, hal. 665.

⁶ Akta perjanjian kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Rumah Tinggal, Tanggal 3 November 2004, No. 2

⁷ Wawancara dengan *Bapak Ismail Musa*, pemilik tanah pembangunan rumah tinggal, Hari Minggu, Tanggal 15 Januari 2023, di Kediaman Bapak Ismail Musa, Pekanbaru.

⁸Wawancara dengan *Bapak Ismail Musa*, pemilik tanah pembangunan rumah tinggal, Hari Minggu, Tanggal 15 Januari 2023, di Kediaman Bapak Ismail Musa, Pekanbaru.

tidak segera melakukan pekerjaannya serta menjanjikan akan melaksanakan pembangunan perumahan tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, Penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan ini, maka penulis akan membahas lebih lanjut mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian kerjasama bagi hasil antara para pihak dengan judul : “Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Rumah Tinggal Antara Pihak Pertama Sebagai Pemilik Tanah Dengan Pihak Kedua Sebagai Developer”

TINJAUAN PUSTAKA

1. Teori Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu “*wanprestatie*” yang mana artinya prestasi yang buruk⁹. Wanprestasi sendiri mempunyai pengertian yaitu keadaan tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak di dalam suatu perikatan baik yang timbul karena perjanjian ataupun undang-undang. Selain itu wanprestasi juga diartikan sebagai cidera janji, ingkar janji, dan melanggar janji. Wanprestasi dalam legislatif Belanda, dengan KUH Perdata yang baru tahun 1992, mengubah nama-nama konsep kunci seperti itikad baik yang objektif (dari *goede trouw* menjadi *toerekenbare tekortoming*)¹⁰ yaitu pelanggaran janji atau tidak dipenuhinya yang diperjanjikan dalam perjanjian. Menurut Mariam Daruz Badruzaman, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah apabila karena kesalahannya tidak melakukan apa yang diperjanjikan maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Sedangkan menurut M. Yahya Harahap wanprestasi dimaksud juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.¹¹

Menurut Pasal 1243 KUH Perdata yang memuat tentang wanprestasi, menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang dilampauinya”.¹²

2. Konsep Tentang Perjanjian Kerjasama

Perjanjian kerjasama berasal dari kata perjanjian dan kerjasama. Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹³ Di dalam sistem

⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit*, hlm. 19.

¹⁰ Martijn W. Hesselink, *The Common Frame of Reference As A Source of European Private Law*, 83 Tul. L. Rev. 919,958 (2009), *Jurnal Westlaw*, diakses pada tanggal 18 Juli 2023, dan diterjemahkan oleh Google Translate.

¹¹ Medika Andarika Adati, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, *Lex Privatum*, Vol. VI, No. 4 Juni, 2018, hlm. 6.

¹² Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Press, Jakarta, 2008, hlm. 12.

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1975, hlm. 16.

hukum indonesia dasar hukum perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dirumuskan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah : “suatu perjanjian adalah perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Berdasarkan rumusan pengertian perjanjian yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat ditarik unsur-unsur dari suatu perjanjian yaitu :¹⁴

- a. Adanya unsur perbuatan;
- b. Unsur satu orang atau lebih mengikatkan diri-nya terhadap satu orang atau lebih.

Rumusan terkait perjanjian tersebut, menurut para sarjana hukum terutama menurut Subekti memiliki kelemahan. Di dalam definisi perjanjian, unsur adanya perbuatan, kata “perbuatan” tersebut mengandung kelemahan, karena mempunyai makna yang terlalu luas, dimana kata perbuatan bisa mengandung arti :¹⁵

- a. Perbuatan tindakan hukum;
- b. Perbuatan manusia lainnya (bukan tindakan hukum);
- c. *Zaakwaarneming*;
- d. *Onrechtmatigedaad*.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis sosiologis atau dapat disebut dengan penelitian lapangan atau penelitian hukum dengan menggunakan ilmu-ilmu sosial sebagai alat bantu (interdisipliner)¹⁶. Penelitian ini menggunakan wawancara dan kajian kepustakaan sebagai teknik pengumpulan data. Metode analisis yang digunakan adalah kualitatif, artinya data dianalisis tidak dengan statistik atau matematika ataupun yang sejenisnya, namun cukup dengan menguraikan secara deskriptif dari data yang diperoleh yaitu perundang-undangan, teori-teori maupun pendapat para ahli. Dimana dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data dari observasi terkait permasalahan. Sedangkan menarik kesimpulan, peneliti menerapkan metode berfikir deduktif, dimana dengan mengaitkan data-data dan fakta yang ada dengan teori yang bersifat umum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal Antara Pihak pertama Sebagai Pemilik Tanah Dengan Pihak Kedua Sebagai Developer.

Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, semua perjanjian harus dibuat dilaksanakan dengan itikad baik. Jadi, pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.¹⁷ Perjanjian Kerjasama

¹⁴ Zakiyah, *Hukum Perjanjian Teori Dan Perkembangannya*, Lentera Kerasindo, Yogyakarta, 2017, hlm. 2.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 3.

¹⁶ Muhammad Chairul Huda, *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*, The Mahfud Ridwan Institute, Semarang, 2021, hlm. 22.

¹⁷ Siti Rafika Ilhami, “Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Serasi Autoraya Dengan Audivariasi”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Riau,

Bagi Hasil Pembangunan Rumah Tinggal antara Pemilik Tanah yaitu Bapak Ismail Musa dengan Bapak Helmi sebagai developer terjadi karena adanya perbedaan kepentingan diantara para pihak. Pihak pertama sebagai pemilik tanah menginginkan pemanfaatan tanahnya dengan membangun perumahan dan pihak developer sebagai pihak pengembang akan melakukan pembangunan serta pemasaran dan penjualan dari pada perumahan yang akan dibangun nantinya.

Hubungan hukum antara developer dengan pemilik tanah terbangun karena adanya pelaksanaan pengikatan perjanjian kerjasama dalam pembangunan rumah tinggal. Pembangunan perumahan adalah bentuk pelaksanaan perjanjian bagi hasil pembangunan rumah tinggal. Perjanjian kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal antara developer dengan pemilik tanah dilakukan dengan akta otentik, yaitu dibuat dengan format yang telah ada dihadapan notaris sehingga perjanjiannya adalah perjanjian tertulis. Tujuan dibuat dengan akta otentik agar memperjelas hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut, serta agar dapat membuktikan secara sah dan kuat adanya hubungan hukum antara para pihak, sehingga tercipta kepastian hukum.¹⁸

Dalam akta otentik pada Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal yang dibuat antara pemilik tanah dengan pihak developer terdapat diktum-diktum yang mengikat kedua belah pihak dalam melakukan kerjasama bagi hasil dalam pembangunan rumah tinggal di Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru. Adapun isi perjanjian tersebut dapat digunakan oleh para pihak untuk mengawasi pelaksanaan pembangunan rumah tinggal, agar tidak terjadi kesalahan dalam bentuk pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak di dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal. Perjanjian yang dibuat dapat digunakan sebagai bukti tertulis apabila terjadi sengketa atau perselisihan antara para pihak.

Pada Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal yang dilakukan oleh pihak pertama yaitu Bapak Ismail Musa selaku pemilik tanah dengan pihak kedua yaitu Bapak Helmi, para pihak menerangkan terlebih dahulu di dalam perjanjian bahwa, pihak kedua bermaksud ingin membangun rumah tinggal diatas tanah milik pihak pertama yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 861/Tangkerang,- Surat Ukur nomor 1116/1981, tertanggal 24 September 1981, terletak di Desa Tangkerang, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang mana tanah tersebut seluas 13.350 m² (tiga belas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi).

Adapun hak dan kewajiban dari para pihak tertuang di dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal yang telah disepakati oleh para pihak adalah:

Hak dari pihak pertama adalah:

1. Pihak pertama berhak mendapat pembayaran atas persil tersebut dengan harga Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeter persegi (Pasal 6 ayat 1 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal);

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Ismail Musa, Pada Hari Rabu, Tanggal 20 September 2023 bertempat di kediaman Bapak Ismail Musa.

2. Mendapat pembayaran sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) setelah penandatanganan Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal (Pasal 6 ayat 1 huruf a Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal);
3. Mendapat pembayaran sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dalam jangka waktu paling lama pada akhir bulan Desember Tahun 2004. (Pasal 6 ayat 1 huruf b Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal);
4. Mendapat sisa pembayaran dengan cara angsuran apabila bangunan rumah tinggal tersebut telah terjual (Pasal 6 ayat 1 huruf c Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal).

Hak dari pihak kedua adalah:

1. Apabila terjadi *force majeure* maka pihak kedua diberikan hak untuk memperbaiki semua kerusakan tersebut tanpa dikenai denda apapun (Pasal 5 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal).
2. Mendapat dua bidang lahan atas tanah yang telah ditetapkan sebelumnya (Pasal 6 ayat 2 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal).
3. Membuat dan mengadakan perjanjian pengikatan jual beli kepada pihak ketiga atau konsumen (Pasal 7 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal).

Kewajiban dari pihak pertama adalah:

1. Pihak pertama wajib menyediakan lahan seluas 13.350 M² (Tiga Belas Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Meter Persegi);
2. Pihak pertama berkewajiban menyelesaikan apabila terjadi tuntutan dan sengketa dari pihak lain terhadap pelaksanaan pembangunan rumah tinggal (Pasal 13 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal).

Kewajiban dari Pihak Kedua adalah:

1. Melakukan pembangunan beberapa unit rumah tinggal sesuai dengan site plan yang telah dibuat sebelumnya (Pasal 1 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal);
2. Pihak kedua berkewajiban mengurus surat izin mendirikan bangunan (IMB) atas bangunan yang akan dibangun (Pasal 2 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal);
3. Pihak kedua berkewajiban menanggung segala biaya pembangunan tersebut (Pasal 3 ayat 1 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal);
4. Pihak kedua wajib menyelesaikan pembangunan unit rumah tersebut sesuai dengan syarat-syarat yang disetujui bersama (Pasal 5 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal);
5. Pihak kedua wajib menyediakan 2 (dua) bidang lahan yang siap bangun. Ukuran, luas dan letaknya sesuai dengan apa yang telah disepakati (Pasal 6 ayat 2 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal);
6. Pihak kedua wajib membayar biaya pembuatan akta dan biaya pemecahan sertifikat (Pasal 11 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal).

Dalam Perjanjian Pembangunan Rumah Tinggal juga menjelaskan terkait segala urusan yang belum diatur dan permasalahan akan diputus melalui musyawarah dan mufakat antara kedua belah pihak dan mengenai perjanjian ini dan akibatnya maka para pihak memilih tempat tinggal umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru.

Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil adalah bentuk perjanjian yang disepakati oleh pengusaha dan investor dengan bekerjasama menciptakan suatu hal yang kemudian hasilnya akan dibagi sesuai dengan kesepakatan yang ada pada perjanjian. Pada Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Rumah Tinggal antara Pemilik Tanah dengan Developer bukanlah Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil, namun lebih cocok di kategorikan sebagai Perjanjian Jual Beli dengan angsuran, jual beli dengan sistem angsuran adalah para pihak yang bersepakat akan melakukan pembayaran atas barang secara berkala setelah terjadinya serah terima barang dari para pihak¹⁹. Sesuai dengan Perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan rumah tinggal, Pihak Pemilik tanah tidak mendapat hasil atau keuntungan atas pembangunan unit rumah tinggal, hanya akan mendapat angsuran pembayaran atas tanahnya seperti yang tertuang pada Pasal 6 Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil tersebut.

Pembangunan tidak dilanjutkan dikarenakan adanya perbedaan persepsi atau penafsiran terhadap Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal antara Pihak Pertama Sebagai Pemilik Tanah dengan Pihak Kedua Sebagai Developer yang mana pihak pertama beranggapan bahwa atas hasil penjualan unit perumahan akan mendapat bagian, namun di dalam perjanjian tidak menyebutkan pembagian atas penjualan rumah tersebut. Pihak developer tidak menyetujui adanya pembagian hasil atas penjualan rumah tersebut, pihak pertama hanya mendapat pembayaran atas tanah miliknya tersebut.²⁰

Pada perjanjian kerjasama pembangunan rumah tinggal ini telah jelas bahwa pihak kedua selaku developer melakukan wanprestasi yang mana hingga saat ini pelaksanaan dari pada pembangunan rumah tinggal sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal yang menyatakan bahwa pihak kedua melakukan pembangunan beberapa rumah tinggal sesuai dengan *site plan* tidak terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan.

B. Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal Antara Pihak Pertama Sebagai Pemilik Tanah Dengan Pihak Kedua Sebagai Developer.

Dalam perjanjian pembangunan rumah tinggal yang telah disepakai para pihak, salah satu pihak yaitu pihak developer melakukan kelalaian yang dimaksud adalah wanprestasi, yang mana pihak developer sebagai pihak pengembang tidak mematuhi kewajibannya untuk membangun unit rumah yang mana perbuatan tersebut dapat merugikan pihak lain. Wanprestasi yang dilakukan oleh developer berupa pelanggaran yang diingkari dari klausula perjanjian yang telah disepakatai seperti pemenuhan pembangunan semua unit rumah dan pembayaran atas tanah milik pihak pertama, dalam realisasinya pihak developer hanya membangun 4 (empat) unit rumah saja, dengan satu sebagai rumah contoh dan meninggalkan

¹⁹Achmad Hasan Basri, Rumawi, "Perjanjian Jual Beli Dengan Sistem Angsuran Dan Eksekusi Jaminan Fidusia Setelah Putusan Mahkamah Konstitusi", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9, No. 10 2021, hlm. 1834

²⁰ Wawancara dengan Bapak Helmi selaku Developer, Pada Hari Kamis, Tanggal 21 September 2023 bertempat di kediaman Bapak Helmi.

tanggung jawabnya sebagai developer sehingga rumah yang dijanjikan akan di bangun oleh developer belum terealisasi sepenuhnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak pertama bahwa terdapat beberapa wanprestasi yang telah dilakukan oleh Pihak developer yaitu developer hanya membangun empat buah rumah saja yang mana salah satunya hanya rumah contoh, dengan hanya di bangunnya beberapa rumah saja membuat tidak dapat dilaksanakannya poin poin lain yang ada di dalam perjanjian.²¹ Kemudian pihak pertama juga menginginkan hasil penjualan atas unit rumah sesuai dengan nama perjanjiannya yaitu Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Rumah Tinggal antara Pihak Pertama Sebagai Pemilik Tanah dengan Pihak Kedua Sebagai Developer, tetapi pihak pertama hanya akan membayar atas harga tanah pihak pertama. Pada tahun 2012, pihak pertama telah melakukan somasi terhadap pihak developer, yang mana isinya harus segera melaksanakan pembangunan dengan waktu pengerjaan selama 6 (enam) bulan agar perjanjian tetap terlaksana. Sebelum dilakukan somasi pihak pertama telah mencoba untuk melakukan musyawarah dan teguran teguran secara lisan kepada pihak kedua untuk segera melaksanakan pembangunan namun, pihak kedua tidak juga memiliki itikad baik dalam penyelesaian pembangunan rumah tinggal, sehingga terjadilah somasi yang diberikan pihak pertama selaku pemilik lahan kepada pihak developer atau pihak kedua, kemudian setelah mendapat somasi Pihak developer segera menyiapkan bahan-bahan bangunan dan melakukan proses pengerjaan pembangunan rumah tinggal tersebut, namun hanya berlangsung selama satu bulan, setelahnya tidak dilanjutkan kembali.²²

Hasil wawancara yang telah dilakukan terhadap Pihak developer, alasan tidak melanjutkan pembangunan adalah karena dana untuk membangun unit rumah tinggal tersebut didapat dari pinjaman bank serta uang muka atau *down payment* (DP) penjualan, namun dikarenakan sepi peminat dan pengajuan kredit macet di bank sehingga tidak adanya dana untuk melanjutkan pembangunan rumah tinggal tersebut. Akibatnya, Pihak Pertama selaku pemilik lahan tidak dapat menggarap lahannya untuk kegiatan lain, dan mengalami kerugian karena pembangunan tersebut terbengkalai.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan dengan Pihak Pertama selaku pemilik lahan, telah melakukan berbagai penyelesaian terhadap permasalahan ini melalui jalur musyawarah, namun tidak pernah mendapat jalan keluar dan pihak developer selalu menjanjikan akan segera melanjutkan pembangunan. Karena Pihak Pertama Bapak Ismail Musa lebih mementingkan hubungan baik serta kekeluargaan dengan Pihak developer.²³

Proses penyelesaian sengketa oleh pihak yang bersengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau lembaga pengadilan Negeri dan Non-Litigasi

²¹ Wawancara dengan Bapak Ismail Musa selaku Pemilik Tanah, Pada Hari Rabu, Tanggal 20 September 2023 bertempat di kediaman Bapak Ismail Musa.

²² Wawancara dengan Bapak Ismail Musa selaku Pemilik Tanah, Pada Hari Rabu, Tanggal 20 September 2023 bertempat di kediaman Bapak Ismail Musa.

²³ Wawancara dengan Bapak Ismail Musa selaku Pemilik Tanah, Pada Hari Rabu, Tanggal 20 September 2023 bertempat di kediaman Bapak Ismail Musa.

atau penyelesaian diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa secara litigasi artinya sengketa tersebut akan di periksa oleh hakim pengadilan dalam suatu rangkaian persidangan. Penyelenggaraan peradilan dilaksanakan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, Peradilan militer, peradilan tata usaha negara dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.²⁴

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi), yaitu penyelesaian sengketa melalui negosiasi (musyawarah) mediasi, arbitrase, konsiliasi serta pendapaat ahli. Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Penyelesaian sengketa melalui non litigasi (luar pengadilan) terdiri dari 5 cara yaitu: konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian para ahli.

Berikut adalah cara-cara yang telah ditempuh oleh pihak pertama sebagai pemilik tanah dalam melakukan penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah tinggal tersebut, namun tetap tidak membuahkan hasil dan Pihak Kedua selaku developer tetap tidak mempunyai itikad baik untuk segera melaksanakan perjanjian, yaitu membangun rumah seperti di dalam perjanjian Pembangunan Rumah Tinggal. Itikad baik dapat dilihat dari dua artian yaitu secara objektif, perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berlaku agar tidak merugikan salah satu pihak. Itikad baik dalam artian subjektif yaitu itikad baik yang terletak pada sikap batin seseorang.

Dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal, pihak kedua selaku developer dapat dilihat dalam tindakan sikap nya tidak memiliki itikad baik dan pihak pertama juga tidak memiliki keinginan untuk menyelesaikan permasalahan wanprestasi Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembanguna Rumah Tinggal. Akibat terjadinya wanprestasi tersebut pihak pertama dapat meminta ganti rugi yaitu berupa: biaya, rugi bahkan bunga yang mana dengan jangka waktu yang cukup lama, tentu bunga tersebut dapat ditagih kepada pihak developer akibat kelalaiannya dalam menyelesaikan pembangunan tersebut, selain itu pihak pertama juga dapat menuntut pemenuhan atas prestasinya, kemudian pihak pertama juga dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian. Dalam penyelesaian wanprestasi, pihak pertama sebaiknya mengambil tindakan tegas dengan penyelesaian secara litigasi atau membawa permasalahan ke jalur hukum agar memiliki kepastian hukum karena penyelesaian secara non litigasi yang sebelumnya telah ditempuh tidak membuahkan hasil.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada bab pembahasan sebelumnya hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Rumah Tinggal antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua tidak berjalan sebagaimana yang

²⁴ Rosita, *Loc.cit*

telah diperjanjikan sebelumnya, karena Pihak Kedua melakukan wanprestasi yaitu dengan tidak melaksanakan pembangunan unit rumah yang akan dibangun diatas tanah milik Pihak Pertama dan tidak membayar harga tanah milik Pihak Pertama, sehingga isi dari Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Rumah Tinggal tidak terlaksana.

2. Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan rumah tinggal antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua yang yaitu melalui musyawarah, namun musyawarah tersebut tetap tidak membuahkan hasil, pihak kedua selaku developer tetap tidak menyelesaikan pembangunan, kemudian penyelesaian kedua adalah Pihak Pertama melakukan somasi terhadap pihak kedua selaku developer, dalam jangka waktu 6 (enam) bulan harus menyelesaikan pembangunan rumah tinggal tersebut, namun hanya beberapa rumah saja yang siap dibangun dan hingga saat ini tidak ada penyelesaian terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak Pertama maupun Pihak Kedua.

Saran

1. Diharapkan kepada pihak pemilik tanah dengan pihak developer agar lebih cermat lagi dalam membuat perjanjian dan point-point atau isi dari perjanjian agar dapat terlaksana dengan baik. Diharapkan juga dalam melaksanakan isi dari pada Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal, para pihak memang menyadari apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing.
2. Disarankan kepada pihak pemilik tanah untuk mengambil tindakan yang tegas dalam hal meminta kerugian atas yang dialaminya serta membawa keranah hukum atau penyelesaian sengketa tersebut secara litigasi agar permasalahan wanprestasi yang dilakukan pihak developer mendapatkan kejelasan hukum dan memeberikan efek jera. Serta dalam proses pengerjaan pembangunan rumah tinggal sebaiknya untuk tetap mengawasi kinerja dari pembangunan oleh developer agar terhindar dari wanprestasi

DAFTAR PUSTAKA

- Djumialdji, Fx, 1987, *Perjanjian Pemborongan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Hasan, Achmad Basri, Rumawi, 2021, “Perjanjian Jual Beli Dengan Sistem Angsuran Dan Eksekusi Jaminan Fidusia Setelah Putusan Mahkamah Konstitusi”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9, No. 10.
- Huda, Muhammad Chairul, 2021, *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*, The Mahfud Ridwan Institute, Semarang.
- I Ketut Oka, 2015, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ilhami, Siti Rafika, 2015, “Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Serasi Autoraya Dengan Audi Variasi”, *JOM Fakultas Hukum*, Vol. II, No. 1 Februari.
- Martijn W. Hesselink, *The Common Frame of Reference As A Source of European Private Law*, 83 Tul. L. Rev. 919,958 (2009), *Jurnal Westlaw*.
- Medika Andarika Adati, 2018, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana”, *Lex Privatum*, Vol VI, No.4 Juni.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, 2008, Rajawali Press, Jakarta.

- Prodjodikoro, Wirjono, 1975, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung.
- Roman Situngkir, 2021, “Peralihan Izin Mendirikan Bangunan Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja”, *Iuris Studia, Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 2, Nomor 3, Oktober.
- Rosita, 2017, “Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)”, *Jurnal, Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law*, Vol. VI, Nomor 2.
- Winarno, Herimanto, 2012, *Ilmu Sosial dan Budaya Dasar*, PT Bumi Aksara, Jakarta Timur.
- Zakiyah, 2017, *Hukum Perjanjian Teori Dan Perkembangannya*, Lentera Kerasindo, Yogyakarta.