

**WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJA SAMA USAHA
ANTARA PERUM PERUMNAS DAN CV. DUTA PROMOSI
TENTANG PEMBANGUNAN DAN PEMASARAN RUMAH
WILAYAH KUBU RAYA**

TESIS



Oleh :

Ecep Maman Hermawan

NIM : 21302300205

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJA SAMA USAHA
ANTARA PERUM PERUMNAS DAN CV. DUTA PROMOSI
TENTANG PEMBANGUNAN DAN PEMASARAN RUMAH
WILAYAH KUBU RAYA**

TESIS

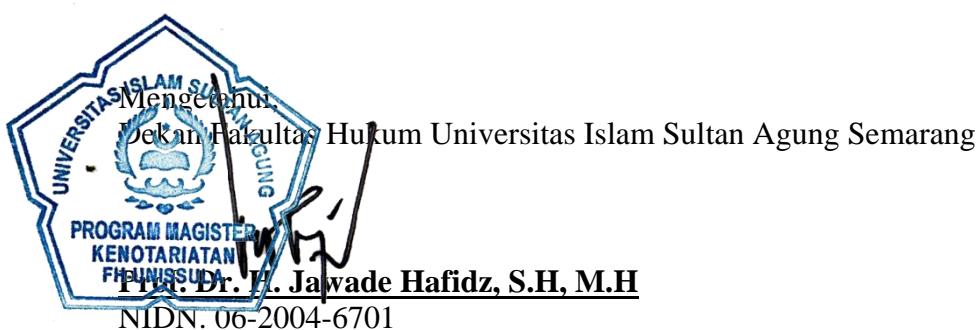
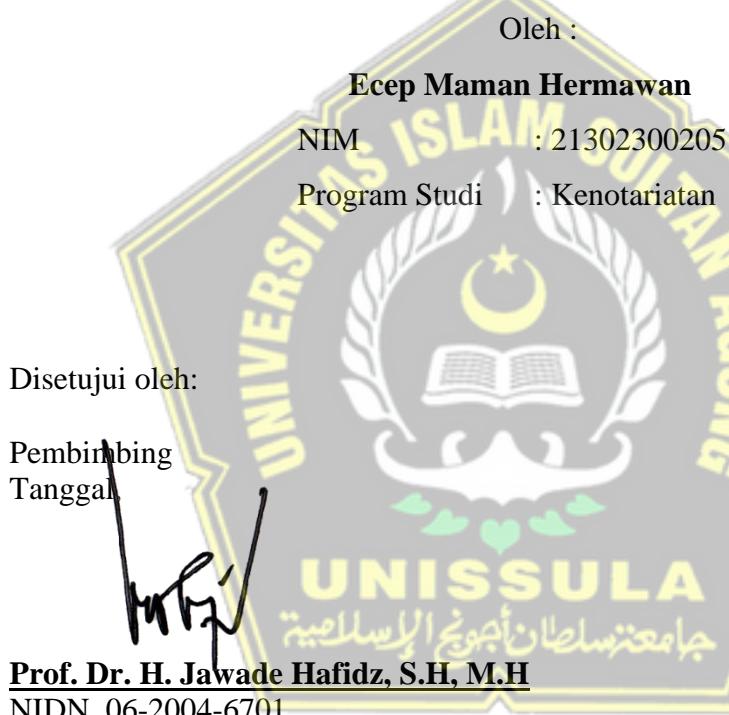
**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJA SAMA USAHA
ANTARA PERUM PERUMNAS DAN CV. DUTA PROMOSI
TENTANG PEMBANGUNAN DAN PEMASARAN RUMAH
WILAYAH KUBU RAYA**

TESIS



**WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJA SAMA USAHA
ANTARA PERUM PERUMNAS DAN CV. DUTA PROMOSI
TENTANG PEMBANGUNAN DAN PEMASARAN RUMAH
WILAYAH KUBU RAYA**

TESIS

Oleh :

Ecep Maman Hermawan

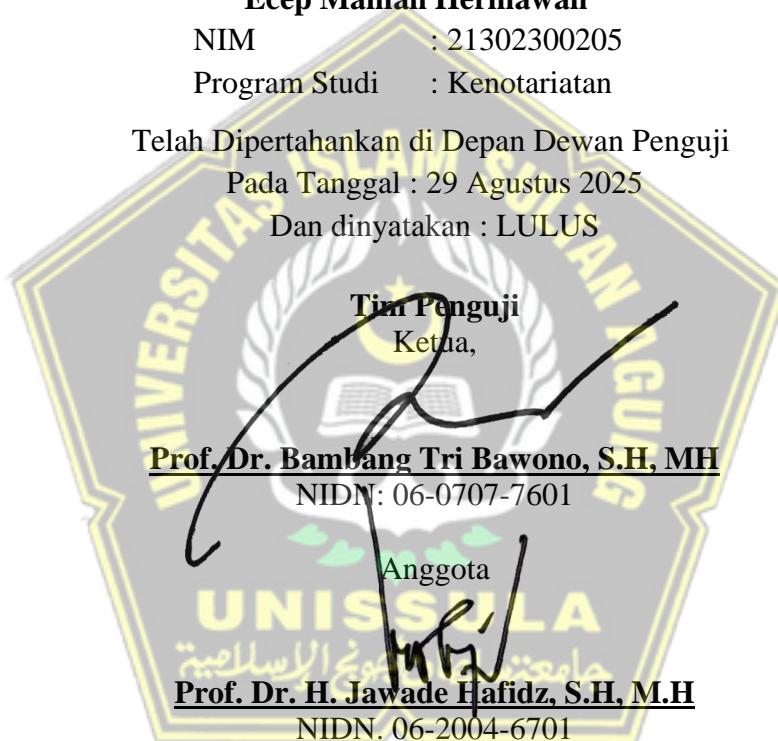
NIM : 21302300205

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Pengaji

Pada Tanggal : 29 Agustus 2025

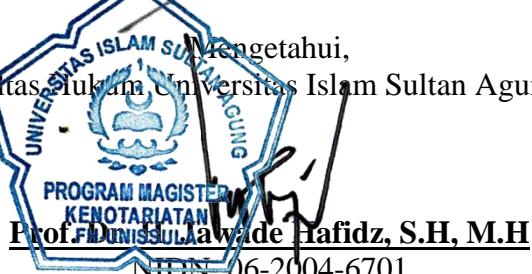
Dan dinyatakan : LULUS



Anggota

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn
NIDK . 89-5410-0020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ecep Maman Hermawan

NIM : 21302300205

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Wanprestasi Pada Perjanjian Kerja Sama Usaha Antara Perum Perumnas Dan CV. Duta Promosi Tentang Pembangunan Dan Pemasaran Rumah Wilayah Kubu Raya" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

2025

Yang Menyatakan

Ecep Maman Hermawan
21302300205

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ecep Maman Hermawan

NIM : 21302300205

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa **Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*** dengan judul :

“Wanprestasi Pada Perjanjian Kerja Sama Usaha Antara Perum Perumnas Dan CV. Duta Promosi Tentang Pembangunan Dan Pemasaran Rumah Wilayah Kubu Raya”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

UNISSULA
جامعة سلطان أوجي الإسلامية

Semarang,

2025

Yang Menyatakan



Ecep Maman Hermawan
21302300205

MOTTO

"Dalam setiap lembar ilmu, terselip doa dan perjuangan."

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



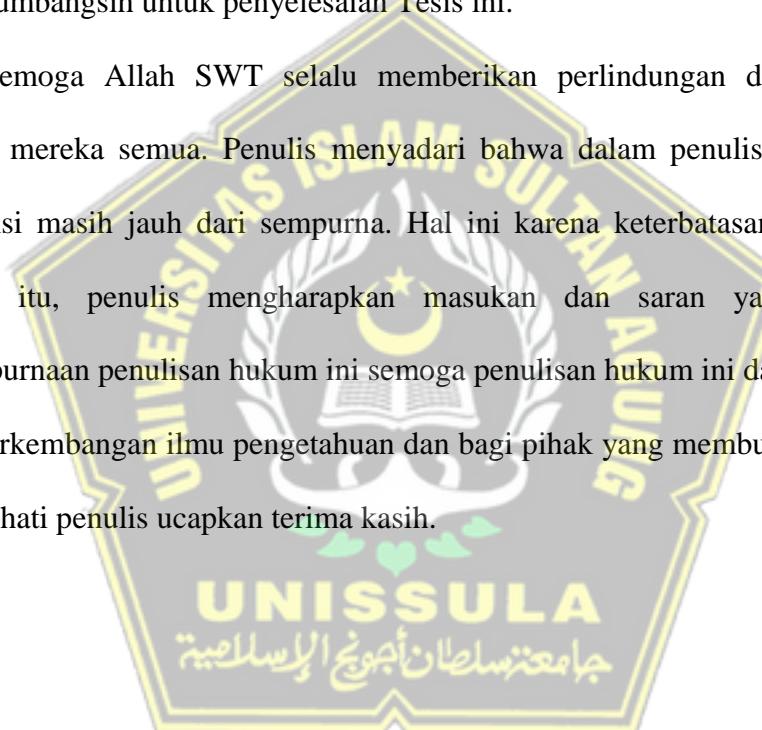
KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Wanprestasi Pada Perjanjian Kerja Sama Usaha Antara Perum Perumnas Dan CV. Duta Promosi Tentang Pembangunan Dan Pemasaran Rumah Wilayah Kubu Raya”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, serta selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesaiya penulisan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapan terima kasih.



Penulis

ABSTRAK

Realisasi perjanjian kerjasama dalam sebuah bisnis tidak selalu berlangsung dengan baik dan terjadi cidera janji yang mengakibatkan kerugian atau wanprestasi bagi pihak pertama. Seperti terdapat kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh satu pihak dengan waktu yang ditentukan. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Unsur-unsur wanprestasi dalam perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi. 2) Akibat hukum dari wanprestasi terhadap hak atas tanah dalam perjanjian tersebut.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data menggunakan wawancara dan teknik kepustakaan (*study document*). Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Unsur-unsur wanprestasi dalam perjanjian kerja sama antara perum perumnas dan CV Duta Promosi yaitu telah memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1243 KUH Perdata telah terpenuhi. Unsur pertama, yaitu adanya perjanjian, dibuktikan melalui kesepakatan kerja sama pembangunan dan pemasaran rumah/ruko sebanyak 1200 unit di atas lahan seluas ± 29 hektar. Unsur kedua, yaitu Tidak memenuhi kewajiban/ada pihak yang ingkar janji, terlihat dari adanya tindakan CV Duta Promosi dari tahun 2012 sampai tahun 2025 yang hanya membangun ± 20 unit rumah dari 1200 unit sesuai surat perjanjian. Unsur ketiga adalah telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian, dibuktikan dengan adanya kelalaian dari CV. Duta Promosi yang menyebabkan terhambatnya penyelesaian pembangunan dan pemasaran rumah/ruko malahan mengalihkan kegiatan pembangunan dan pemasaran rumah/ruko menjadi kegiatan penanaman pohon Jabon tanpa persetujuan perum Perumnas. Dengan terpenuhinya unsur tersebut, CV Duta Promosi secara hukum dinyatakan telah melakukan wanprestasi. 2) Akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan CV Duta Promosi menimbulkan konsekuensi serius dari aspek keperdataan. Secara perdata, tindakan pengalihan kegiatan pembangunan dan pemasaran rumah/ruko menjadi kegiatan penanaman pohon jabon secara sepihak menyebabkan batalnya sebagian isi perjanjian, memunculkan tanggung jawab untuk membayar ganti rugi, serta membuka kemungkinan pemutusan perjanjian oleh pihak yang dirugikan.

Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian, Kerjasama

ABSTRACT

The realization of a cooperation agreement in a business does not always go well and there is a breach of promise that results in losses or default for the first party. Such as there are obligations that are not carried out by one party within the specified time. The purpose of this study is to analyze: 1) Elements of default in the cooperation agreement between Perum Perumnas and CV Duta Promosi. 2) Legal consequences of default on land rights in the agreement.

This type of research is empirical legal research. The approach method in this study is a sociological juridical approach. The types of data in this study are primary data and secondary data sourced from primary, secondary and tertiary legal materials. The data collection method uses interviews and library techniques (study documents). The analysis in this study is prescriptive.

The results of the study were concluded: 1) The elements of default in the cooperation agreement between Perum Perumnas and CV Duta Promotion, namely have met the elements of default as specified in Article 1243 of the Civil Code have been met. The first element, namely the existence of an agreement, is evidenced by the cooperation agreement for the construction and marketing of 1200 units of houses/shophouses on an area of ±29 hectares. The second element, namely not fulfilling obligations / there are parties who break their promises, can be seen from the actions of CV Promotion Ambassadors from 2012 to 2025 who only built ±20 housing units out of ±1200 units according to the agreement. The third element is that it has been declared negligent, but still does not carry out the content of the agreement, as evidenced by the negligence of the CV. Promotion Ambassadors who caused obstacles in the completion of the construction and marketing of houses/shophouses and even diverted the construction and marketing activities of houses/shophouses to Jabon tree planting activities without the approval of Perumnas. With the fulfillment of these elements, CV Duta Promotion is legally declared to have committed default. 2) The legal consequences of the default committed by CV Duta Promotion cause serious consequences from the civil aspect. Civilly, the act of transferring the construction and marketing activities of houses/shophouses to unilateral jabon tree planting activities causes the cancellation of part of the content of the agreement, gives rise to the responsibility to pay compensation, and opens up the possibility of termination of the agreement by the aggrieved party.

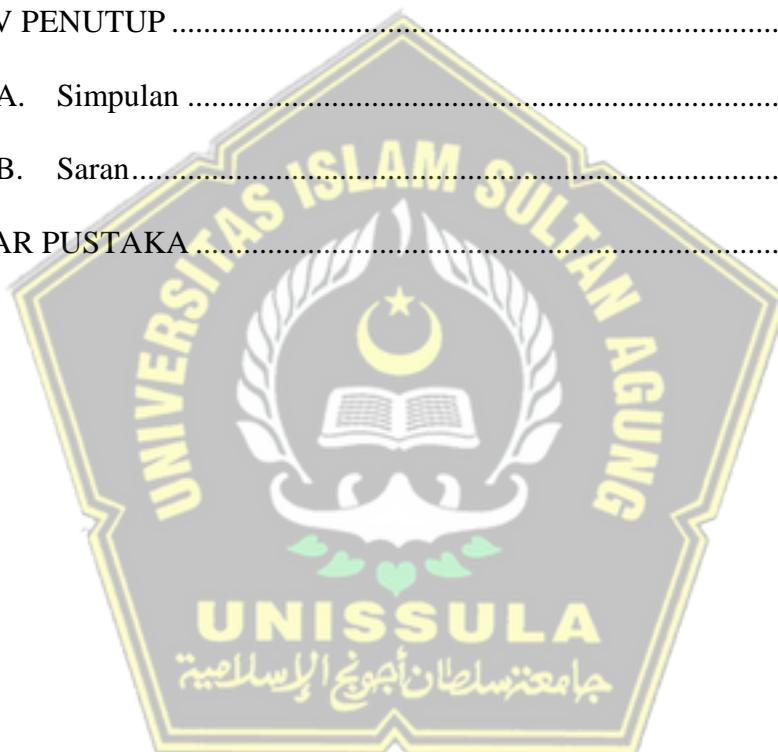
Keywords: Default, Agreement, Cooperation

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori.....	12
1. Teori Perlindungan Hukum.....	12
2. Teori Kepastian Hukum	16

G. Metode Penelitian.....	19
1. Jenis Penelitian.....	19
2. Metode Pendekatan	20
3. Jenis dan Sumber Data	21
4. Metode Pengumpulan Data	23
5. Metode Analisis Data.....	24
H. Sistematika Penulisan.....	25
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	27
1. Pengertian Perjanjian	27
2. Asas Perjanjian.....	28
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	36
4. Unsur-unsur Perjanjian.....	39
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	40
1. Pengertian Wanprestasi.....	40
2. Terjadinya Wanprestasi.....	40
3. Bentuk Wanprestasi	43
C. Tinjauan Umum Tentang Kerjasama	46
D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dalam Perspektif Islam	50
1. Pengertian Perjanjian	50
2. Sumber Hukum Perjanjian Islam	52
3. Rukun dan Syarat Sah Perjanjian Islam	53
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55

A. Unsur-Unsur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Antara Perum Perumnas Dan CV Duta Promosi	55
B. Akibat Hukum Dari Wanprestasi Terhadap Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi.....	83
C. Contoh Akta	97
BAB IV PENUTUP	110
A. Simpulan	110
B. Saran.....	111
DAFTAR PUSTAKA.....	112



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan. Melalui perjanjian perbedaan tersebut diakomodasi dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak.¹ Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai ketentuan bagi para pihak yang membuatnya.²

Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang dilakukan antara dua orang atau dua pihak, yang mana satu pihak dapat menuntut sesuatu hal dari pihak yang lainnya, dan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk

¹ Lathifah Hanim, MS.Noorman, 2016, Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai Akibatforce Majeure Karena Gempa di Yogyakarta, *Jurnal Pembaharuan Hukum, Faculty of Law, Unissula, Volume III Nomor 2*, hal.161

² Huala Adolf, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung, hal.15

memenuhi tuntutan yang di berikan oleh lainnya tersebut, pihak yang dapat menuntut sesuatu dinamakan dengan kreditur atau bisa di sebut juga dengan yang berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan biasa di sebut debitur atau si berutang, tuntutan atau kewajiban tersebut biasanya disebut sebagai prestasi.³

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan sesuatu hal. Suatu hal yang dimaksud adalah sebuah prestasi yaitu berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merumuskan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian Dilihat dari bentuknya perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu (1) Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, dan (2) Perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).⁴ Perjanjian merupakan sumber yang melahirkan perikatan disamping sumber lain yaitu Undang-undang. Hubungan demikian berdasarkan adanya kata sepakat antara kedua belah

³ M Tjoanda,2010, Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Sasi*, volume 16, no. 4, hal. 1

⁴ Salim, H. S, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 61

pihak untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum kemudian timbul hubungan hukum diantara para pihak yang dinamakan perikatan.⁵

Sebagaimana diketahui suatu perjanjian dalam salah satu sumber hukum perdata yang secara tertulis disebutkan, bahwa hukum perjanjian dari KUH Perdata menganut sistem dalam konsensualisme. Artinya hukum perjanjian dari KUH Perdata itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan dengan dalam perjanjian itu terjadi perikatan yang ditimbulkan karenanya sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya konsensus. Sebagaimana dimaksud diatas, pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik detik yang lain baik yang kemudian atau sebelumnya. Secara umum syarat sah yang ada dalam perjanjian telah disebutkan dalam KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat, cakap berbuat, hal tertentu dan sebab yang halal.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dalam dirinya. Pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Kata sepakat dapat diungkapkan sebagai dalam berbagai cara, misalnya secara lisan, tertulis, dengan tanda, dengan simbol. Dengan demikian dapat

⁵ Herry Susanto, 2010, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Kepatuhan dalam Kontrak*, UII Press Indonesia, Yogyakarta, hal.15

dikatakan bahwa penawaran dan akseptasi merupakan unsur yang sangat penting untuk menentukan lahirnya perjanjian⁶.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian. Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.⁷

3. Suatu hal tertentu

Pasal 1333 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus secara individual tertentu Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Sedang prestasi itu sendiri adalah suatu perilaku (*handeling*) tertentu yang dapat berupa

⁶ Mariam Darus Badrulzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, hal. 24

⁷ Than Thong Kie, 2000, *Studi Kenotaritan dan Serba serbi praktik Notaris*, Buku 1, Ichtiar Baru, Jakarta, hal 42.

memberi sesuatu. Melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Dari hal tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian⁸. Berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Oleh karena itu, objek perjanjian itu tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa.

4. Suatu sebab yang halal

Pengertian dari sebab yang halal Jika objek dalam perjanjian itu illegal, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal. Sebagai contohnya, perjanjian untuk membunuh seseorang mempunyai objek tujuan yang illegal, maka kontrak ini tidak sah²⁵. Pasal 1335 Jo 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban.

Perjanjian baru dapat dikatakan sah jika telah dipenuhinya semua ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dari keterangan tersebut dapat diketahui juga terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya suatu perjanjian. Jika diuraikan secara rinci, syarat cakap dan

⁸ Ibid.,hal.43.

sepakat suatu perjanjian digolongkan ke dalam syarat subjektif (syarat mengenai orang yang melakukan perjanjian). Apabila salah satu syarat subjektif ini tidak dipenuhi maka akibat hukumnya perjanjian dapat dimintakan pembatalannya. Sedangkan tentang suatu hal tertentu dan sebab halal digolongkan kedalam syarat objektif (benda yang dijadikan objek perjanjian). Jika salah satu syarat objektif ini tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya perjanjian batal demi hukum. Artinya perjanjian dengan sendirinya menjadi batal dengan kata lain perjanjian telah batal sejak dibuatnya perjanjian tersebut atau dianggap tidak ada. Hal-hal inilah yang merupakan unsur-unsur penting dalam mengadakan perjanjian⁹

Adanya perjanjian ini, para pihak dapat mengantisipasi suatu keadaan yang tidak diinginkan yang dapat merugikan salah satu pihak, seperti halnya wanprestasi. Wanprestasi adalah kondisi di mana salah satu pihak dalam perjanjian gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Menurut Subekti wanprestasi dapat berupa:¹⁰

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan prestasi tidak tepat waktu.
3. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.

Wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap asas pacta sunt servanda (perjanjian harus ditaati), sebagaimana diatur dalam Pasal 1238

⁹ Kansil, 1994, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia Buku Kesatu Hukum Dagang Menurut KUHD Dan KUHPerdata*, Sinar Grafika, Jakarta , hal. 191

¹⁰ R Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermasa. Jakarta, hal.45

KUHPerdata, di mana debitur dianggap wanprestasi setelah diberikan somasi atau peringatan secara resmi. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang merumuskan “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.¹¹

Realisasi perjanjian kerjasama dalam sebuah bisnis tidak selalu berlangsung dengan baik dan terjadi cidera janji yang mengakibatkan kerugian atau wanprestasi bagi pihak pertama. Seperti terdapat kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh satu pihak dengan waktu yang ditentukan.¹²

Contoh kasus wanprestasi dalam perjanjian adalah Pembangunan perumahan melalui kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi. Perjanjian kerja sama ini bertujuan untuk menyediakan hunian bagi masyarakat di wilayah Kubu Raya, Kalimantan Barat. Sesuai dengan perjanjian kerjasama antara CV. Duta Promosi dengan Perum Perumnas, CV Duta Promosi memiliki kewajiban membangun dan memasarkan 1.200 unit rumah dengan dukungan fasilitas kredit dari bank. Namun, hingga kini proyek tersebut tidak pernah terwujud. Ketidakterlaksanaan kewajiban ini

¹¹ Mahfudzotin Nikmah, 2020,Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah, *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, Volume 6 Nomor 1, hal.20

¹² Harry Dewantoro, Agus Surono, and Maslihati Nurhidayati, 2023, Tanggung Jawab Perdata Akibat Wanprestasi Dalam Kerjasama Pembangunan Gedung Bioskop,*Jurnal Magister Ilmu Hukum* Volume 7, nomor 1, hal.41–51.

menunjukkan adanya indikasi wanprestasi yang berpotensi merugikan Perum Perumnas sebagai pihak yang dirugikan.

Selain kegagalan dalam pelaksanaan perjanjian, diduga ada penyimpangan serius terkait beralihnya status kepemilikan tanah. yang mana dalam hal ini sertifikat hak pengelolaan atas nama Perum Perumnas yang seharusnya digunakan untuk pembangunan, sudah beralih menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama pribadi Hendra Hendriksen, selaku Direktur Utama CV Duta Promosi dengan luasan tanah sebesar 290.000 M² (29 Hektare). Menurut pasal 4 huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2013 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah bahwa Kepala Kantor Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna bangunan untuk orang perseorangan atas tanah tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi), Perubahan status kepemilikan tersebut diduga melanggar ketentuan karena luasan tanah sebesar 29 hektare tidak berada dalam kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten, melainkan menjadi wewenang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Tidak adanya dasar hukum yang jelas dalam perubahan status tanah, serta pelanggaran terhadap perjanjian pembangunan rumah, memperlihatkan indikasi dugaan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak CV Duta Promosi. Kasus ini diduga telah merugikan Perum Perumnas sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berperan dalam

menyediakan perumahan rakyat. Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Wanprestasi Pada Perjanjian Kerja Sama Usaha Antara Perum Perumnas Dan Cv. Duta Promosi Tentang Pembangunan Dan Pemasaran Rumah Wilayah Kubu Raya”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana unsur-unsur wanprestasi dalam perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi?
2. Bagaimana akibat hukum dari wanprestasi terhadap hak atas tanah dalam perjanjian tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis unsur-unsur wanprestasi dalam perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum dari wanprestasi terhadap hak atas tanah dalam perjanjian tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.

2. Manfaat Praktis.

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait akibat hukum dari wanprestasi.
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹³ Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Wanprestasi

Wanprestasi dikenal dengan istilah ingkar janji. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk. Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan

¹³Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam Pasal 1243 BW menyatakan bahwa adanya penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang telah dinyatakan lalai.¹⁴

2. Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pada pasal ini tidak ada ketentuan sebuah perjanjian harus berbentuk perjanjian tertulis atau perjanjian tidak tertulis (secara lisan), sehingga dapat diketahui bahwa perjanjian yang dimaksud merupakan suatu perjanjian timbal balik dimana para pihak terkait memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Pasal ini menunjukan bahwa hakikat dari sebuah perjanjian adalah adanya dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu atau prestasi. Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁵

3. Perjanjian Kerja Sama

¹⁴ Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, hal. 11

¹⁵R.Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hal 49

Perjanjian kerjasama merupakan suatu perbuatan dimana dua orang atau lebih yang mengikatkan dirinya untuk melakukan suatu hal secara bersama – sama dengan prinsip saling membantu untuk mencapai tujuan yang sama.¹⁶

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.¹⁷ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹⁸ Untuk melakukan analisis terhadap pokok permasalahan dalam penelitian digunakan teori hukum sebagai dasar analisis. Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁹

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi

¹⁶ <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfh/article/view/12231>, diakses tanggal 7 Februari 2025, pukul 12.00 WIB

¹⁷ Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

¹⁸ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

¹⁹ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53

manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²⁰

Perlindungan hukum merupakan tujuan dari sebuah hukum. Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²¹

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtescheming van de burgers*”.²⁵ Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

²⁰ Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, *Jurnal Masalah Hukum*, Edisi 10 Tahun 1993, hal. 74

²¹ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

²⁵ Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25

Hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar kepentingan dalam masyarakat yang harus diperhatikannya.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena

dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.²²

²² Philipus M. Hadjon. *Op Cit.* hal 30

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Sudikno Mertukusumo mengemukakan kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²³

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²⁴

²³ Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.²⁵ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherkeit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :²⁶

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak

²⁵ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

²⁶ Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56

menggunakan penilaianya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemauan baik.

- c. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Apa yang dikatakan oleh Gustav Radbruch diatas didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Begitu datang hukum, maka datanglah kepastian. Selanjutnya Radbruch menyatakan untuk kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu negara, oleh karenanya hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif itu kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum. Jaminan ditaatinya hukum dalam masyarakat merupakan hal yang harus diwujudkan. Negara memiliki sarana yang memadai dan efektif untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada. Dengan demikian akan melahirkan kepastian hukum yang sesuai dengan yang diinginkan oleh semua pihak.²⁷

²⁷ Ibid.,

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.²⁸ Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.²⁹ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum empiris.

Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang akan memberikan pemahaman yang utuh terhadap hukum dalam konteks

²⁸ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

²⁹ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

norma maupun ketika diterapkan dalam konteks sosial.³⁰ Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.³¹ Penelitian ini meneliti wanprestasi pada perjanjian kerja sama usaha antara Perum Perumnas dan CV. Duta Promosi tentang pembangunan dan pemasaran rumah wilayah kubu raya.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.³² Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti mengenai wanprestasi pada perjanjian kerja sama usaha antara Perum Perumnas dan CV. Duta Promosi tentang pembangunan dan pemasaran rumah wilayah kubu raya.

³⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.45

³¹ Bambang Sunggono, 2003,*Metodologi Penelitian Hukum* , Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.43

³² Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 51

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer didapatkan melalui observasi atau pengamatan langsung di lapangan dengan subjek penelitian.³³

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepubstakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³⁴ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan,

³³ Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung, hal.225

³⁴ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.³⁵ diantaranya:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
- b) KUHPerdata.
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2013 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah;
- f) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,³⁶ antara lain:

³⁵ *Ibid.*, hal. 141

³⁶ *Ibid.*,hal.141

- a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - b) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
 - c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,³⁷ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.³⁸ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan wawancara dan teknik kepustakaan (*study document*).

a. Wawancara

Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.³⁹

Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara

³⁷ *Ibid.*, hal. 141

³⁸ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

³⁹ Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95

terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak struktur) yang disebut wawancara mendalam (*in-depth interviewing*).⁴⁰ Wawancara dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti guna memperoleh data baik lisan maupun tertulis atas sejumlah data yang diperlukan.

b. Teknik kepustakaan (*study document*).

Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier⁴¹. Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁴²

5. Metode Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau

⁴⁰ HB Sutopo , 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, hal. 58

⁴¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hal. 39

⁴²Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

salah atau apa yang seyoginya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁴³

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, tinjauan Umum Tentang Wanprestasi, Tinjauan Umum Tentang Kerjasama dan Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dalam Perspektif Islam

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai unsur-unsur wanprestasi dalam perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi serta akibat hukum dari wanprestasi terhadap hak atas tanah dalam perjanjian tersebut.

Bab IV Penutup

⁴³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.cit*, hal.36

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴⁴

Menurut R. Setiawan pengertian perjanjian sebagai mana tersebut dalam Pasal 1313 KUHPerdata terlalu luas, karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwakilan sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.⁴⁵

Perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (*vermogensrechtijke betrekking*) antara dua pihak, dimana pihak yang satu berkewajiban memberikan suatu prestasi atas nama pihak yang lain

⁴⁴ R.Soeroso, 2010, *Perjanjian di bawah tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.4.

⁴⁵ Leli Joko Suryono,2014,*Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, LP3M, Yogyakarta, hal.45

mempunyai hak terhadap prestasi itu.⁴⁶ Wirjono Prodjodikoro memberikan definisi bahwa perjanjian itu merupakan suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴⁷ Berdasarkan definisi yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka dapat disebutkan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dimana pihak yang satu berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dan pihak yang lain berhak menuntut hal (prestasi) tersebut.

2. Asas Perjanjian

Asas-asas yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian terdiri dari asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik secara subjektif dan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang terdiri dari asas pacta sunt servanda dan asas iktikad baik secara objektif, yaitu :

a. Asas Konsensualisme

Arti asas konsensualisme pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian dnyatakan sah dan telah terjadi dalam arti sudah mengikat pihak-pihak yaitu debitur dan

⁴⁶ H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, 2001, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet.II, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 35.

⁴⁷ Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Sumur, Bandung, hal. 11.

kreditur, apabila sudah ada dan tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sehingga timbul perikatan dan melahirkan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.⁴⁸

Asas konsensualisme dalam perjanjian dituangkan di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu :⁴⁹

- 1) Perjanjian Formal, adalah perjanjian yang harus dengan bentuk tertentu. Contohnya : Perjanjian Perdamaian, Hibah, Perjanjian Kawin
- 2) Perjanjian Riil, adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya harus dengan penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian. Contohnya : Perjanjian penitipan barang, pinjam pakai, pinjam mengganti.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Maksud dari kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian apa saja, baik yang telah diatur oleh Undang- Undang maupun yang belum diatur oleh Undang-Undang. Kebebasan dalam hal ini

⁴⁸ Mariam Darus Badrulzaman dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 43.

⁴⁹ *Ibid.* hal. 46.

adalah bebas dalam bentuk perjanjiannya maupun mengenai isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :⁵⁰

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
- 3) Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- 6) Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional

Asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III KUHPerdata, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang memberikan keterangan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perkataan semua dalam Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat seuatu perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Kebebasaan dalam asas ini bukanlah bebas yang sebebas-bebasnya, karena Undang-

⁵⁰ Hasanuddin Rahman, 2003, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 16.

Undang memberikan batasan-batasannya, yang terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdata yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang- undang, atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Pembatassan bisa dengan Undang-Undang, bisa juga dengan intervensi pemerintah, dalam arti bahwa tidak semua individu bebas menentukan isi perjanjian, misalnya dengan adanya perjanjian yang bersifat baku atau standar. Ditambah individu dalam membuat perjanjian dibatasi dengan kecakapan. Apakah dia mempunyai kewenangan berhak atau bertindak.

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak juga mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini mempunyai maksud bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan perjanjian merupakan Undang-Undang bagi pihak yang melakukan perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* dapat dikatakan sebagai asas mengikatnya perjanjian. Jadi para pihak yang terkait diharuskan menghormati perjanjian tersebut sebagaimana menghormati Undang-Undang. Seandainya para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan mempunyai

akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.⁵¹

Asas *pacta sunt servandai* ini berkaitan dengan asas pelaksanaan perjanjian. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak- pihak atau para phak yang terkait dan yang membuat perjanjian. Asas ini mempunyai pengecualian, dalam hal ini, jika para pihak yang melakukan perjanjian itu tidak dalam keadaan seimbang kedudukannya, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Terhadap penipuan dan paksaan, Undang-Undang juga melindungi pihak yang membuat perjanjian karena ditipu atau dipaksa, yaitu memberikan kepada mereka hak untuk meminta pembatalan.⁵²

d. Asas itikad baik

Pasal 1338ayat (3) KUHPerdata, ditetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud dari perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁵³ Isi dari perjanjian turut ditentukan oleh itikad baik, kepatutan dan

⁵¹ *Ibid.*,hal. 21.

⁵² *Ibid.*,hal. 22.

⁵³ *Ibid.*, hal. 30

kepantasan. Bukannya itikad baik dan kepatutan yang mengubah perjanjian, tetapi justru menetapkan apa sebenarnya isi dari perjanjian itu.⁵⁴

Pembatasan terhadap asas itikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas itikad baik ini diartikan dalam dua pengertian :⁵⁵

- 1) Asas itikad baik dalam pengertian subjektif, itikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan darin para pihak.
 - 2) Asas iktikad baik dalam pengertian objektif, yaitu itikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.
- e. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak tu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan

⁵⁴ J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 374

⁵⁵ *Ibid.*,hal. 375.

untuk keduanya perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.⁵⁶

f. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan. Maksud asas ini adalah agar para pihak yang membuat perjanjian didasarkan pada persamaan kepentingan. Dimana para pelaku usaha akan mendapat keuntungan yang diharapkan bersama.⁵⁷

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut Mariam Darus, asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.⁵⁸ Maksud dari asas tersebut yaitu agar para pihak yang membuat perjanjian harus sesuai dengan Undang-undang, kepatutan dan kebiasaan

⁵⁶ Mariam Darus Badrulzaman dkk, *op.cit.*, hal. 87

⁵⁷ *Ibid.*,hal. 88.

⁵⁸ *Ibid.*,hal.89.

yang berlaku di masyarakat. Lahirnya suatu perjanjian melalui tiga tahap. Tahap-tahap itu adalah:⁵⁹

- 1) Tahap Pra Kontraktual. Pada tahap ini, para pihak harus mempunyai itikad baik subjektif, dimana para pihak melakukannya untuk kepentingan yang akan merugikan pihak lawannya. Pada tahap ini juga mencerminkan adanya asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas dalam menentukan isi maupun bentuk perjanjian. Namun ketentuan hukum di Indonesia tidak ada dasar itikad baik yang diwajibkan salah satu pihak dalam kontrak untuk menjelaskan fakta material ketika akan mengadakan kontrak. Iktikad baik pada tahap pra kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu.⁶⁰
- 2) Tahap Kontraktual. Pada tahap ini terjadilah kata sepakat, terjadinya kesepakatan dari para pihak berarti mencerminkan berlakunya asas konsensualisme. Dengan ini maka perjanjian tersebut mengikat pada para pihak, ini berarti para pihak bersedia mematuhi isi dari perjanjian itu, maka disini berlakulah asas pacta sunt servanda.

⁵⁹ *Ibid.*, hal. 91.

⁶⁰ Ridwan Khairandy, 2003, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hal. 254.

3) Tahap Pasca Kontrak. Setelah ada perjanjian, berarti tinggal pelaksanaan dari perjanjian tersebut. Maka para pihak dengan iktikad baik objektif menjalankan apa yang telah menjadi isi dari perjanjian tersebut.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat, yaitu :

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*agreement* atau *consensus*).

Maksudnya adalah terjadinya persesuaian kehendak. Timbulnya kehendak atau keinginan itu tidak didasarkan atas paksaan, kekhilafan, atau penipuan dari salah satu pihak.

b. Kecakapan (*Capacity*)

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian apabila ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 KUHPerdata. Orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sesuai dengan amanat

Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

1) Orang-orang yang belum dewasa

Menurut Pasal 330 KUHPerdata, mereka adalah orang yang belum genap berusia 21 tahun dan belum kawin. Apabila seseorang berumur di bawah 21 tahun tetapi telah melangsungkan perkawinan, dianggap sudah dewasa menurut

hukum. Jika perkawinan dibubarkan sebelum mereka berumur 21 tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.

2) Mereka yang ditaruh dibawah Pengampuan

Menurut Pasal 433 KUHPerdata, mereka adalah orang yang memiliki kriteria sebagai berikut :

- a) Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun dia terkadang cakap menggunakan pikirannya.
- b) Seseorang dewasa yang boros.

3) Orang perempuan yang sudah kawin.

Menurut Pasal 108 KUHPerdata, seorang istri tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, tanpa banyuan suami dalam akta atau izin tertulis. Seorang istri juga tidak berwenang menerima bayaran apa pun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami.⁶¹

Menurut Pasal 1467 KUHPerdata, antara suami istri juga tidak dapat melakukan transaksi jual beli, kecuali atas tiga hal sebagai berikut :

- 1) Jika seorang istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya, yang telah dipisahkan oleh pengadilan, untuk memenuhi hak suaminya itu menurut hukum.

⁶¹ Eka Astri Maerisa, 2013, *Membuat Surat-surat Bisnis dan Perjanjian*, Jakarta, Visimedia, hal. 5.

- 2) Jika istri menyerahkan barang kepada suami untuk melunasi jumlah uang yang telah dia janjikan kepada suaminya itu sebagai harta perkawinan.
- c. Hal yang tertentu (*certainty of term*)

Hal yang menjadi obyek perjanjian harus jelas atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian dengan ketentuan bahwa nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya (Pasal 1333 KUHPerdata). Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

- d. Sebab yang halal (*legality*)

Isi perjanjian yang menggambarkan suatu tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak itu, harus dibenarkan atau tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.⁶²

Keempat syarat tersebut diatas merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Selain itu terdapat juga syarat tambahan bagi perjanjian tertentu saja, misalnya perjanjian perdamaian yang diharuskan dibuat secara tertulis.⁶³

⁶² Zul Afidi Ardian dan An An Chandrawulan, 1998, *Hukum Perdata dan Dagang*, Bandung, CV. Amrico, hal.42.

⁶³ Hardijan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cetakan I, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, hal. 132.

4. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur dalam perjanjian adalah:⁶⁴

a. *Essentialia*

Yaitu unsur utama, tanpa adanya unsur ini persetujuan tidak mungkin ada. Unsur essentialia (merupakan unsur/bagian info dari suatu perjanjian) yaitu merupakan yang harus ada dalam perjanjian. Syarat-syarat adanya atau sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, obyek tertentu dan kausa atau dasar yang halal.

b. *Naturalia*

Yaitu unsur yang oleh Undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang besifat mengatur. Unsur Naturalia (merupakan unsur / bagian non inti dari suatu perjanjian) yaitu unsur yang lazim melekat dalam perjanjian. Unsur ini merupakan unsur bawaan (natuur) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian.

c. *Accidentalia*

Yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana Undang-undang tidak mengatur. Unsur ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara

⁶⁴ R. Setiawan, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta, hal.50.

tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan mengenai tempat tinggal atau domisili yang dipilih oleh para pihak, termik (jangka waktu pembayaran), pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi dikenal dengan istilah ingkar janji. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda , yaitu berarti prestasi buruk. Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam Pasal 1243 BW menyatakan bahwa adanya penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang telah dinyatakan lalai.⁶⁵

2. Terjadinya Wanprestasi

Perikatan yang lahir karena adanya suatu perjanjian, dari suatu perjanjian yang merupakan suatu pertemuan kehendak antara para pihak yang berjanji akan menimbulkan suatu prestasi. Arti prestasi sendiri dapat dilihat dari Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat

⁶⁵ Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, hal. 11

sesuatu. Kata memberikan sesuatu sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1235 KUH Perdata tersebut dapat mempunyai dua pengertian, yaitu:

- a. Penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang menjadi obyek perjanjian.
- b. Penyerahan hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian, yang dinamakan penyerahan yuridis.

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan berdasarkan kesepakatan dan kehendak tanpa ada pihak yang dirugikan. Terkadang perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena tidak berprestasinya salah satu pihak atau debitur. Untuk mengatakan bahwa debitur salah dan melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, terkadang tidak mudah. Hal sulit untuk menyatakan wanprestasi karena tidak dengan mudah dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Bentuk prestasi debitur dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya, maka untuk

menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi.⁶⁶ Sebagai akibat dari sebuah wanprestasi, maka pemberong (*bouwheer*) sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan:

- a. Supaya pekerjaan tetap dilaksanakan
- b. Supaya perjanjian diputuskan
- c. Ganti kerugian
- d. Pembiayaan selanjutnya karena dilanjutkan oleh pihak ketiga

Apabila yang terjadi adalah dalam pemutusan perjanjian kerja dengan pengganti kerugian, maka dapat berakibat pemberong diwajibkan membayar benda-benda yang telah diperjanjikan, juga wajib membayar kerugian berupa ongkos-ongkos (biaya), kerugian dan bunga yang harus dibayar. *Sommatie* minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka pengadilanlah yang akan memutuskan, Apabila debitur wanprestasi atau tidak. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Si berutang adalah dalam keadaan lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

⁶⁶ FX. Djumialdji. 2009, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Projek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 8.

3. Bentuk Wanprestasi

Pemenuhan suatu perjanjian sebagaimana diterangkan diatas ada kemungkinan salah satu pihak yang tidak berprestasi, dalam hal ini adalah pihak yang belum melaksanakan kewajibannya yang biasa disebut debitur. Bentuk wanprestasi dapat dibedakan menjadi beberapa, yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali

Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya

Apabila prestasi debitur yang masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali⁶⁷.

Subekti berpendapat bahwa wujud wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang sanggup dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.

⁶⁷ R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Putra Abadin, Jakarta, cet. 6, hal.18.

- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi hanya terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Meskipun ada dua pendapat, pada hakekatnya memiliki arti yang sama dalam perwujudan wanprestasi. Adanya pernyataan wanprestasi seperti diatur dalam Pasal 1276 KUH Perdata, debitur dapat melakukan lima kemungkinan pelaksanaan prestasi kepada kreditur, yaitu sebagai berikut:

- a. Memenuhi/melaksanakan perjanjian.
- b. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi.
- c. Membayar ganti rugi.
- d. Membatalkan perjanjian.
- e. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.⁶⁸

Abdulkadir Muhamad, menyatakan bahwa kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur. Tuntutan tersebut yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian atau menuntut ganti kerugian saja, atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan bahwa Debitur wajib membayar ganti rugi, jika setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu maka dapat menimbulkan kerugian. Kerugian yang bisa dimintakan penggantikan itu

⁶⁸ Abdulkadir Muhamad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.24

tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (*winstderving*) dalam menepati janji.⁶⁹

Kerugian yang terjadi harus mendapatkan ganti rugi. Ganti rugi sendiri terdiri dari biaya, rugi, dan bunga. Seperti telah disebutkan dalam Pasal 1244 sampai dengan Pasal 1246 KUH Perdata.

- a. Biaya dalam segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

Segala dalam sesuatu tentang wanprestasi sudah diatur di dalam KUH Perdata, sebagaimana telah disebutkan bahwa segala macam kerugian yang terjadi karena wanprestasi dapat dikenai ganti rugi. Ganti rugi tersebut dapat berupa biaya yang telah dikeluarkan, kerugian yang diderita dan bunga yang diperjanjikan para pihak. Segala pengaturan wanprestasi dan cara penyelesaian sudah diatur secara jelas dan rinci, tinggal bagaimana penyelesaiannya oleh penegak hukum yang berwenang.

⁶⁹ *Ibid*, hal 58.

C. Tinjauan Umum Tentang Kerjasama

Kerja sama dalam konteks hukum perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak atau lebih, yang sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan guna mencapai tujuan tertentu yang menguntungkan kedua belah pihak. Dalam praktik bisnis, kerja sama umumnya diwujudkan dalam bentuk perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Menurut Munir Fuady, perjanjian kerja sama merupakan bentuk kontrak yang lazim digunakan dalam dunia bisnis sebagai landasan hukum bagi para pihak dalam menjalankan aktivitas komersial yang bersifat mutualistik, yaitu saling menguntungkan satu sama lain.⁷⁰

Perjanjian ini tidak hanya memuat ketentuan umum seperti identitas para pihak, ruang lingkup kerja sama, dan jangka waktu, tetapi juga mencakup aspek teknis dan mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian. Secara yuridis, kerja sama memiliki dasar hukum yang kuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1313 yang menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Dalam konteks ini, kerja sama harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang

⁷⁰ Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 25.

halal. Dalam dunia bisnis, kerja sama dapat berbentuk joint venture, aliansi strategis, atau bentuk lain yang disepakati, tergantung pada tujuan dan sifat usaha yang dijalankan. Dalam setiap bentuk kerja sama, penting bagi para pihak untuk mencantumkan klausul-klausul yang jelas terkait pelaksanaan hak dan kewajiban agar dapat menghindari risiko wanprestasi di kemudian hari. Adanya perjanjian kerja sama yang dibuat secara sah dan memenuhi unsur hukum akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Sebaliknya, jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian, maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang berimplikasi pada tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau tindakan hukum lainnya.

Praktiknya, suatu kerja sama dikatakan sah sebagai perjanjian jika mengandung unsur-unsur yang mencerminkan kesepakatan yang sah secara hukum. Unsur-unsur tersebut antara lain:⁷¹

1. Adanya Para Pihak

Kerja sama selalu melibatkan dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri. Para pihak ini haruslah memiliki kecakapan hukum, yaitu memiliki kemampuan hukum untuk membuat perikatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Kesepakatan

Kesepakatan merupakan unsur penting dalam setiap kerja sama. Kesepakatan yang diberikan harus bebas dari cacat kehendak,

⁷¹ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 17.

seperti paksaan, penipuan, atau kekhilafan.

3. Tujuan dan Kepentingan Bersama

Dalam kerja sama, para pihak bekerja sama untuk mencapai tujuan tertentu yang saling menguntungkan (mutual benefit). Tanpa adanya kepentingan yang sama, kerja sama akan kehilangan dasar logis maupun yuridisnya.

4. Adanya Hak dan Kewajiban Timbal Balik

Kerja sama harus menciptakan hubungan timbal balik, di mana masing-masing pihak memiliki hak yang harus dihormati dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

5. Berlangsung dalam Jangka Waktu Tertentu

Umumnya kerja sama berlangsung dalam jangka waktu yang ditentukan dan dapat diperpanjang atau dihentikan berdasarkan ketentuan perjanjian.

Pembatalan perjanjian kerja sama dapat terjadi karena berbagai alasan, antara lain adanya cacat kehendak seperti penipuan (dolus), paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling), maupun pelanggaran terhadap ketentuan hukum atau kesusilaan. Di samping itu, pelaksanaan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian atau terjadinya wanprestasi juga dapat menjadi alasan yang sah untuk membatalkan suatu perjanjian. Dalam hal ini, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk

menuntut pembatalan perjanjian serta meminta ganti rugi atas kerugian yang timbul.

Secara yuridis, pembatalan perjanjian bertujuan untuk mengembalikan para pihak ke posisi semula sebelum perjanjian dilakukan, atau dikenal dengan asas restitutio in integrum. Hal ini penting untuk menjaga keadilan dan kepastian hukum, serta mencegah penyalahgunaan perjanjian oleh salah satu pihak yang tidak beritikad baik. Oleh karena itu, dalam menyusun dan melaksanakan perjanjian kerja sama, para pihak dituntut untuk memahami betul hak dan kewajiban masing-masing, serta senantiasa menjunjung prinsip itikad baik sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

Kepastian hukum terhadap keabsahan dan pelaksanaan perjanjian sangat penting agar kerja sama dapat berjalan sesuai rencana dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Dalam praktiknya, perjanjian kerja sama yang kuat secara hukum juga dapat meminimalisir risiko hukum dan mendukung stabilitas kegiatan usaha dan pelayanan masyarakat.⁷²

⁷² Munir Fuady, 2016, *Hukum Perjanjian: Dari Sudut Pandang Teori, Praktik, dan Hukum Islam*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hAL. 78.

D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Perjanjian

Prinsip dasar dari suatu transaksi adalah bahwa suatu transaksi haruslah digunakan secara benar dan tidak saling merugikan orang lain. Dalam hal ini Allah berfirman dalam surat An-Nisaa' ayat 29:⁷³

يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِحْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-sama di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.⁷⁴

Kontrak atau perjanjian dalam hukum perdata Islam disebut dengan istilah akad. Pengertian akad dapat dilihat dari tiga sudut pandang: etimologi (*lughowi*), terminologi (*istilahin*), dan perundangan (*al-qanun al-wad'i*). Secara etimologi, akad digunakan untuk beragam makna, yaitu seluruhnya bermakna *Al-Ribt* (keterikatan, perikatan, pertalian). Sedangkan secara terminologi, akad dalam syariah dipergunakan untuk pengertian umum, akad adalah setiap kewajiban yang timbul dalam perjanjian yang dibuat manusia untuk dipenuhi baik

⁷³ Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 25

⁷⁴ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Sari Agung, Jakarta, hal. 83

sebagai perbandingan kewajiban yang lain, seperti jual-beli dan lain sebagainya.⁷⁵ Menurut bahasa ‘aqad mempunyai beberapa arti, antara lain:⁷⁶

- a. Mengikat
- b. Sambungan
- c. Janji, sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur’ān:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَأَتَقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya :

Sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)Nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.⁷⁷

Menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan maksud dengan Akad adalah :

لِرِتَبَاطِ الْإِيْجَابِ إِقْبَولٌ عَلَىٰ وَجْهٍ مَشْرُوعٍ يُثْبِتُ التَّرْضِينَ

Artinya :

Perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara’ yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.⁷⁸

Akad dalam pengertian khusus adalah kewajiban yang tidak terwujud kecuali dari dua pihak, sedangkan menurut fuqaha, yakni sifat ijab qabul yang muncul dari dua pihak yang melakukan akad.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa kontrak syari’ah adalah suatu perikatan atau perjanjian yang sengaja dibuat secara tertulis, sehingga dapat

⁷⁵ Gemala Dewi, 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 42

⁷⁶ Hendi Suhendi, 2010, *Fiqih Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 44

⁷⁷ Surah Ali-Imran Ayat :79

⁷⁸ Hendi Suhendi, *op.cit*, hal. 45

digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak yang berkepentingan berlandaskan syariat-syariat Islam.

2. Sumber Hukum Perjanjian Islam

Sumber hukum Islam pada zaman dahulu sampai sekarang hanyalah al-quran dan sunnah. Dasar hukum keduanya sebagai sumber syara' tanpa ada yang terlibat, sedangkan yang lain tidak dapat dikatakan sebagai sumber hukum kecuali sebatas dalil-dalil syara' saja itupun dengan ketentuan selama adanya dalalah-nya dan merujuk pada nash-nash yang terdapat pada kedua sumber hukum yaitu Al-Quran, sunnah dan Ijtihad. Sumber hukum Islam yang ketiga adalah ijtihad yang dilakukan dengan menggunakan akal atau *ar-ra'y*. Posisi akal dalam ajaran Islam memiliki kedudukan yang sangat penting. Penggunaan akal untuk berijtihad telah dibenarkan oleh Nabi Muhammad SAW. Kedudukan ijtihad dalam bidang muamalat memiliki peran yang sangat penting. Hal ini disebabkan, bahwa sebagian besar ketentuan-ketentuan muamalat yang terdapat dalam AlQur'an dan Hadis bersifat umum. Ijtihad dalam masalah Hukum Perjanjian Syariah dilakukan oleh para Imam Mazhab, seperti Hanafi, Maliki, Syafi'i dan Hanbali. Bentuk ijtihad kontemporer dari para ulama kini telah terbentuk Dewan Syariah Nasional (DSN) yang merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI). Inilah yang memungkinkan hukum perjanjian syariah dapat mengikuti perkembangan zamannya. dengan menggunakan hasil ijtihad, para

ulama kontemporer yang sangat mengerti mengenai teknis transaksi bisnis yang berlaku di zaman modern sekarang ini, namun hukum perjanjian syariah tetap dapat dijalankan sesuai dengan kaidah aslinya.⁷⁹

3. Rukun dan Syarat Sah Perjanjian Islam

a. Rukun dan Akad

Rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:⁸⁰

- 1) ‘Aqid ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, misalnya penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang.
- 2) *Ma’qud ‘alaiah* ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad hibbah (pemberian), dalam akad gadai, tang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.
- 3) *Maudhu’ al’aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad, maka berbedalah tujuan pokok akad.
- 4) *Shighat al’aqd* ialah ijab dan qabul, ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula,

⁷⁹ Gemala Dewi, *op.cit*, hal.45

⁸⁰ Hendi Suhendi, *op.cit*, hal. 46

yang diucapkan setelah adanya ijab.

b. Syarat Sah Perjanjian Islam

Syarat sahnya perjanjian atau kontrak secara syariah adalah sebagai berikut:⁸¹

- 1) Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya, syarat ini mengandung pengertian setiap orang pada prinsipnya bebas membuat perjanjian tetapi kebebasan itu ada batasannya yaitu tidak boleh bertentangan dengan syariah Islam baik yang terdapat dalam Alquran maupun Hadist.
- 2) Harus sama ridha dan ada pilihan, syarat ini mengandung pengertian perjanjian harus didasari pada kesepakatan para pihak secara bebas dan sukarela, tidak boleh mengandung unsur paksaan, kekhilafan maupun penipuan. Apabila syarat ini tidak terpenuhi dan belum dilakukan tindakan pembatalan maka perjanjian yang dibuat tetap dianggap sah.
- 3) Harus jelas dan gamblang, sebuah perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak batal demi hukum sebagai konsekuensi yuridisnya.

⁸¹ Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, hal. 15

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Unsur-Unsur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Antara Perum Perumnas Dan CV Duta Promosi

Kasus wanprestasi antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi berawal dari kesepakatan kerja sama yang terjalin pada tahun 2012. Kedua belah pihak menandatangani perjanjian kerjasama usaha pembangunan dan pemasaran rumah/ruko diatas lahan blok 5,6,7 seluas kurang lebih 272.575 m² atau sekitar 27 Hektare yang terletak di Desa ambawang kuala Kecamatan Sungai Ambawang, Kabupaten Kubu Raya, Kalimantan Barat. Dalam perjanjian tersebut, Perum Perumnas bertindak sebagai pemilik lahan yang sah, dibuktikan dengan sertifikat HPL No.2 (dua) tahun 1995 seluas kurang lebih 712.080 m² atau sekitar 71 Hektare atas nama instansi negara tersebut (Perum Perumnas), sedangkan CV Duta Promosi bertindak sebagai mitra pelaksana pembangunan. Tujuan utama dari kerja sama ini adalah untuk membangun sekitar 1.200 unit rumah/ruko sebagai bagian dari program penyediaan perumahan bagi masyarakat di wilayah Kubu Raya. Dalam perjalannya, pada saat perjanjian kerjasama usaha tersebut dilaksanakan terjadi permasalahan sengketa tanah dengan masyarakat yang mengakui merasa memiliki sebagian tanah yang diserahkan oleh pihak Perum Perumnas kepada CV. Duta Promosi tersebut sehingga permasalahan tersebut diselesaikan terlebih dahulu di ranah Pengadilan di Pontianak

dengan pemenang adalah Perum Perumnas. Atas adanya putusan pengadilan tersebut perjanjian kerjasama usaha antara Perum perumnas dan CV. Duta Promosi dilakukan amandamen atau perubahan diantaranya untuk luas tanah maupun pembagian keuntungan yang mana untuk luasan tanah yang awalnya kurang lebih 27 Hektare menjadi kurang lebih 29 Hektare, dengan akhir masa waktu perjanjian masih tetap sama yaitu sampai tahun 2013, Namun dalam pelaksanaannya CV Duta Promosi selaku pihak yang melaksanakan pembangunan rumah/ruko hanya membangun beberapa unit rumah saja dan sampai perjanjian kerjasama usaha tersebut habis masa waktunya CV. Duta Promosi tidak bisa menyelesaikan pekerjaannya sehingga dalam hal ini CV. Duta Promosi telah melakukan tindakan yang menyimpang dari isi perjanjian yang telah disepakati. Diduga pekerjaan pembangunan rumah/ruko tersebut tidak sesuai dengan surat perjanjian kerjasama usaha yang bernilai miliaran rupiah. Alih-alih melaksanakan pembangunan sebagaimana yang telah direncanakan, CV Duta Promosi justru mengambil langkah sepihak dengan tidak menyelesaikan pembangunan rumah/ruko tersebut dan mengalihkan pekerjaan tersebut dengan kegiatan lain yang tidak ada hubungannya dengan perjanjian kerjasama usaha yang telah disepakati. Selain itu diduga pihak yang seharusnya ada dalam sertifikat sebagai pihak yang mendapatkan hak kepemilikan adalah CV. Duta promosi namun pada sertifikat tersebut adalah

pihak lain, yakni atas nama Hendra Hendriksen yang diketahui merupakan Direktur dari CV Duta Promosi sendiri.⁸²

Tindakan pengalihan hak atas tanah tersebut diduga dilakukan tanpa izin dan sepengetahuan Perum Perumnas, dan diduga dilakukan melalui rekayasa administratif dan penyalahgunaan proses pertanahan yang sah. Sertifikat Hak Pengelolaan yang semula atas nama Perum Perumnas berubah menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama perorangan bukan atas nama perusahaan, yang mana hal tersebut merupakan indikasi kuat adanya penyimpangan administratif dan potensi dugaan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional yang telah mengeluarkan sertifikat tersebut. Hal ini memunculkan tanda tanya di masyarakat dan lembaga swadaya masyarakat pegiat anti korupsi yang ada di Kalimantan Barat yang akhirnya ada membuat pengaduan kepada Aparat Penegak Hukum yang ada di Kalimantan Barat baik dari Kepolisian maupun dari Kejaksaan untuk menindak lanjuti hal tersebut.

Kasus antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi tidak hanya mencerminkan adanya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama, tetapi juga menyoroti pentingnya pemenuhan syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan,

⁸² <https://www.dio-tv.com/>, diakses tanggal 10 April 2025, pukul 23.00 WIB

adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim, sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Sistem pengaturan perjanjian adalah sistem terbuka dalam arti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang dirumuskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam teori hukum perjanjian dikenal 4 (empat) asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, dan asas itikad baik, dengan uraian berikut ini:⁸³

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:⁸⁴

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.

⁸³ Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 17

⁸⁴ Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, hal.13

- c. Menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya,
- d. Menentukan objek perjanjian
- e. Menentukan bentuk suatu perjanjian
- f. Menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

2. Asas konsensualisme

Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan terdapat 4 (empat) syarat untuk sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak yang membuat perjanjian, adanya obyek atau suatu hal tertentu, dan terdapat causa yang halal. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian terjadi dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 angka 1 KUHPerdata yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme menentukan “adanya” perjanjian. Bahwa perjanjian telah lahir dengan adanya kata sepakat yang berupa persesuaian kehendak. Asas konsensualisme mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral bahwa manusia terhormat akan memelihara untuk melakukan jual beli tanah . Namun pada situasi

tertentu terdapat perjanjian yang tidak mencerminkan kesepakatan atau persesuaian kehendak disebabkan adanya cacat kehendak untuk terjadinya perjanjian. Cacat kehendak tersebut meliputi:

- a. Kesesatan (*dwaling*)
- b. Penipuan (*bedrog*)
- c. Paksaan (*dwang*)

Jika kata sepakat yang diberikan para pihak karena adanya cacat kehendak maka hal ini akan mengakibatkan perjanjian jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan.

3. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya undang-undang. Asas ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang isinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang. Perjanjian yang dibuat secara sah adalah perjanjian yang memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUHPerdata, dan perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata mempunyai kekuatan mengikat artinya bahwa kekuatan mengikat perjanjian yang muncul seiring dengan asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan dan kemandirian kepada para pihak, pada situasi tertentu daya berlakunya dibatasi oleh daya mengikat misalnya *overmacht*.

Kekuatan mengikat perjanjian bersifat terbatas kepada para pihak yang membuat perjanjian karena hak yang lahir dari perjanjian itu maupun perikatan pada umumnya adalah hak perorangan dan bersifat relatif, Artinya bahwa hak itu dapat ditegakkan pada pihak tertentu khususnya kepada rekan yang melakukan perjanjian jual beli tanah itu. Ini merupakan konsekuensi dari perjanjian yang bersifat pribadi sebagaimana tercermin dalam pasal 1315 jo pasal 1340 KUHPerdata, sedangkan yang termaktub dalam pasal 1317 dan 1318 KUHPerdata merupakan suatu pengecualian.

4. Asas itikad baik adalah asas bahwa para pihak yaitu pihak penjual maupun pembeli tanah harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau kemauan baik dari para pihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang dirumuskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1338 KUHPerdata dapat dipandang sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat) maka ayat (3) Pasal 1338 KUHPerdata harus dipandang sebagai tuntutan keadilan.

Hukum bertujuan untuk menjamin kepastian (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi (ditepati), namun dalam menuntut dipenuhinya janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan.⁸⁵Jadi yang dinilai adalah meliputi seluruh proses perjanjian

⁸⁵ Ibid.

jual beli tanah itu agar daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses perjanjian. Dengan demikian, itikad baik meliputi tiga tahap perjanjian yaitu tahap awal perjanjian misalnya percakapan awal dimulainya perjanjian jual beli tanah itu. Kemudian tahap dilakukannya perjanjian, dan tahap pembayaran. Apabila proses pembayaran itu tidak dilakukan dengan baik misalnya tidak lunas, maka inilah yang disebut wanprestasi atau ingkar janji sehingga jual beli tanah itu dapat dibatalkan.⁸⁶ Perjanjian yang dibuat secara sah tidak boleh dibatalkan oleh satu pihak saja. Suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan, bilamana ada persetujuan dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sebenarnya, lepas dari sanksi hukum yang dikenakan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi, maka dari segi etika, seharusnya suatu perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik.

Secara yuridis, setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai UU bagi mereka yang telah membuatnya. Dengan demikian maka pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu satu sama lain terikat dengan janji yang mereka buat. Biasanya suatu perjanjian adalah timbal balik, kecuali dalam perjanjian yang bersifat sepihak (*eenzijdig overeenkomst*) seperti hal-hal yang diatur dalam Pasal 132 KUH Perdata (isteri yang melepaskan haknya atas harta persatuan, Pasal 875 KUH Perdata (tentang wasiat) dan Pasal 1084 KUH Perdata (penerimaan warisan).⁸⁷

⁸⁶ Tresna, 2023, Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi, *Lex Privatum*, Vol.XI/No.4, hal.4

⁸⁷ Marvita Langi, 2016, Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Lex Privatum*, Volume 4 Nomor 3, hal.100

Perjanjian, baik yang sepihak maupun yang dua pihak adalah suatu perbuatan hukum, yang tiap-tiap perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, baik berupa timbulnya hak maupun berupa lenyapnya hak. Perbuatan hukum yang bersegi satu hanya memerlukan kehendak atau pernyataan kehendak dari satu pihak saja sudah cukup menimbulkan akibat hukum. Antara kedua pihak, baik penjual maupun pembeli ditimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik. Si pembeli berkewajiban membayar harga barang yang disepakati dan berhak menerima barang yang telah dibayar, sebaliknya si penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijual dan berhak menerima uang pembayaran dari transaksi yang dilakukan. Dengan demikian, hak bagi satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, sedang kewajiban bagi pihak yang satu menjadi hak bagi pihak yang lain. Perjanjian-perjanjian yang timbal balik ini dalam bahasa Belanda disebut *wederkerig*. Dalam persetujuan seperti ini selalu masing-masing pihak mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban.⁸⁸

Mereka terikat dengan janji yang mereka buat dan sebagaimana dikatakan oleh Pasal 1338 bagian pertama KUH Perdata, perjanjian itu mengikat sebagai UU bagi mereka yang membuatnya. Sebagaimana telah diuraikan, dalam sistem KUH Perdata sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1338 KUH Perdata dianut asas konsensualisme yaitu bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dan perikatan yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Khususnya dalam jual beli bahwa di dalam

⁸⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit*, hal. 75.

Hukum Adat ternyata, bahwa janji belaka tidaklah mempunyai kekuatan mengikat, sehingga dapat dikatakan, bahwa harus terjadi suatu peristiwa lagi agar janji itu mempunyai akibat hukum. Peristiwa itu ialah adanya penyerahan sesuatu yang berwujud, yang biasanya dinamakan panjar atau panjer. Dilihat dari keseluruhan perjanjian, maka penyerahan panjar oleh salah satu pihak sesungguhnya merupakan permulaan pelaksanaan perjanjian sehingga perjanjian yang sudah di beri panjar itu mempunyai akibat bahwa pihak yang telah menerima panjar itu telah berhutang jadi mempunyai kewajiban untuk menempati janjinya. Dengan lain perkataan pihak penerima panjar terikat dalam perjanjian tersebut.⁸⁹

Wanprestasi atau ingkar perjanjian merupakan suatu kondisi yang disebabkan oleh salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi juga dapat diartikan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁹⁰ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁹¹

Subekti, mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:⁹²

⁸⁹ Sunarjati Hartono, 1977, *Mencari Bentuk Dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*, Intermasa, Bandung, hal. 9.

⁹⁰ Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.180.

⁹¹ Ahmad Miru, 2007,*Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hal.74

⁹² Tresna, *Op.cit.*, hal.6

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

Apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali. Menurut M. Yahya Harahap bahwa wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.⁹³ Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Berdasarkan pendapat ahli di atas, maka dapat disimpulkan bahwa maksud dari wanprestasi adalah pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

⁹³ Yahya Harahap, 1982, *Segi segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 60

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sumber perikatan adalah perjanjian dan undang - undang. Perikatan adalah suatu hubungan hukum di bidang hukum kekayaan dimana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Sedangkan perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁹⁴

Dalam lintas hukum, kata perjanjian menunjukkan adanya makna bahwa para pihak dalam perjanjian yang akan diadakan telah sepakat tentang apa yang mereka sepakati berupa janji-janji yang diperjanjikan. Oleh sebab itu, perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Namun ada kelemahan dari teori ini:⁹⁵

1. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah saling mengikatkan diri, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak.
2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (zaakwarneming), tindakan melawan hukum (onrechtmatige daad)

⁹⁴ Prayogo, Sedyo, 2016, Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 3, Nomor 2, hal. 280

⁹⁵ Prasetyo, Hananto, 2017, Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportertainment Berbasis Nilai Keadilan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, volume 4, no. 1, hal. 66.

yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah persetujuan.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian.
4. Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas. Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa. Menurut Subekti, perikatan didefinisikan sebagai hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan yang memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Perjanjian sebagai sarana untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban diharapkan dapat berlangsung dengan baik, fair dan proporsional sesuai kesepakataan para pihak. Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, pabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.⁹⁶

Terdapat empat hal yang diakibatkan karena terjadi wanprestasi di dalam suatu perikatan yaitu:

1. Perikatan tetap ada. Dalam hal ini, wanprestasi tidak menghapus adanya perikatan antara kedua belah pihak.
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur. Ketentuan tersebut dijelaskan di dalam Pasal 1243 KUH Perdata yaitu penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu

⁹⁶ Tresna, *Op.cit.*, hal. 7

perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan dan dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa. Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu. Pasal 1237 KUHPerdata yaitu dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUHPerdata yaitu syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbali balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.

Akibat wanprestasi yang ditimbulkan oleh pihak Debitur, maka menimbulkan kerugian bagi kreditur. Oleh karena itu Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata), Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata), Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata), Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di pengadilan (Pasal 181 ayat (1) HIR).

Menurut Herman Hofi Munawar, ada pelanggaran hukum terjadi terkait kasus CV Duta Promosi dengan Perum Perumnas, antara lain :⁹⁷

1. Sertifikat hak pakai atas nama Perum Perumnas secara sepahak beralih jadi sertifikat hak milik pribadi Hendra Hendriksen.
2. Kantor Pertahanan Kabupaten Kubu Raya, menerbitkan perubahan status hak pakai jadi hak milik di luar kewenangan dari segi luasan. Karena untuk penerbitan sertifikat hak milik untuk areal seluas 29 hektar, bukan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Melainkan kewenangan Kementerian Agraria dan Tataruang/Badan Pertanahan Nasional.
3. Proses peralihan status hak pakai menjadi hak milik bukan dilatarbelakangi jual-beli dan bukan ruilslag (tukar bangun). Melainkan karena ada aspek kolusi, korupsi dan nepotisme antara oknum Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya dan Hendra Hendriksen. Sedianya ada perjanjian antara Hendra Hendriksen,

⁹⁷ Wawancara dengan Herman Hofi Munawar Pengamat dan Advokat di LBH "Herman Hofi Law" LBH "Herman Hofi Law" Pontianak tanggal 29 Januari 2024

Direktur Utama CV Duta Promosi dengan Perum Perumnas. Dimana Hendra Hendriksen berkewajiban membangun perumahan untuk masyarakat sebanyak 1.200 unit dengan fasilitas kredit bank.

Berdasarkan uraian diatas maka unsur-unsur Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Sama Antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi yaitu:

98

1. Adanya Perjanjian yang Sah

Unsur pertama dari wanprestasi adalah keberadaan perjanjian yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian kerja sama antara Perumnas dan CV Duta Promosi telah dibuat secara sah dengan objek pembangunan rumah dan ruko di atas tanah ±29 hektar di Sungai Kapur. Nilai proyek mencapai Rp18 miliar, dan perjanjian ditandatangani kedua belah pihak, menunjukkan adanya kesepakatan dan syarat sah perjanjian telah terpenuhi.

2. Adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan)

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi/kewajiban.

Prestasi yang dimaksud di sini adalah kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Jika pihak yang berkewajiban

⁹⁸ *Ibid.*,

tidak melakukan hal yang harus dilakukan sama sekali, maka itu merupakan wanprestasi. CV Duta Promosi secara nyata tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tersebut. Seharusnya, CV Duta Promosi bertugas membangun sekitar 1.200 unit rumah sebagai bagian dari program perumahan nasional. Namun, alih-alih melaksanakan kewajiban tersebut, mereka justru tidak melaksanakan pembangunan rumah/ruko sebagaimana perjanjian malah melakukan penanaman pohon jabon yang tidak tertuang di dalam perjanjian tersebut. Tindakan ini jelas melanggar isi perjanjian karena dilakukan tanpa persetujuan Perum Perumnas.

b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.

Jika prestasi yang dilakukan tidak sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian (misalnya kualitas pekerjaan tidak sesuai dengan standar atau spesifikasi), maka itu juga merupakan wanprestasi. Dalam hal ini, meskipun CV Duta Promosi tidak menyelesaikan pembangunan, jika mereka telah mengerjakan sebagian kecil dari proyek dan kualitasnya tidak sesuai dengan perjanjian, maka itu juga bisa dianggap sebagai prestasi yang tidak sempurna. Kegagalan dalam pembangunan lebih jelas menunjukkan wanprestasi.

c. Terlambat memenuhi prestasi

Jika prestasi tidak dilaksanakan tepat waktu, pihak yang terlambat dapat dianggap melakukan wanprestasi. Dari segi waktu pelaksanaan, CV Duta Promosi jelas telah melakukan wanprestasi melalui keterlambatan kronis. Proyek yang seharusnya dilaksanakan dalam periode tertentu sama sekali tidak menunjukkan progress berarti. Keterlambatan ini bukan bersifat teknis atau karena force majeure, melainkan akibat kesengajaan untuk tidak melaksanakan kewajiban. Bahkan setelah melewati tenggat waktu yang wajar, tidak ada upaya nyata dari perusahaan untuk mengejar ketertinggalan atau memberikan solusi alternatif.

d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Kadang-kadang, dalam perjanjian terdapat ketentuan yang secara eksplisit melarang pihak tertentu melakukan tindakan tertentu. Jika tindakan tersebut dilakukan, maka itu juga bisa menjadi bentuk wanprestasi. Aspek paling serius dari wanprestasi dalam kasus ini adalah tindakan aktif CV Duta Promosi yang secara terang-terangan melanggar klausul perjanjian. Perusahaan melakukan penanaman pohon jabon di area lokasi tanah yang seharusnya dibangun perumahan/ruko.

3. Adanya kerugian

Unsur kerugian dalam wanprestasi merujuk pada segala bentuk kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan akibat kegagalan dalam pelaksanaan perjanjian. Dalam konteks perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi, kerugian yang dialami oleh Perumnas dapat berupa berbagai jenis kerugian yang bersifat materiil dan immaterial. Secara materiil, Perumnas belum mengalami kerugian finansial yang signifikan akibat tidak selesainya pembangunan rumah dan ruko yang telah direncanakan karena berdasarkan surat perjanjian Kerja sama usaha Perum Perumnas dengan CV. Duta Promosi, pembagian biaya keuntungan atas pembangunan 1.200 unit, pihak Perum Perumnas sudah menerima biaya pembagian keuntungan sesuai dengan surat perjanjian.⁹⁹

Kerugian immateriil dapat meliputi kerugian reputasi bagi Perumnas sebagai badan usaha milik negara. Ketidakmampuan untuk menyelesaikan proyek ini dapat menurunkan kepercayaan masyarakat dan mitra kerja terhadap kapasitas Perumnas dalam menjalankan proyek-proyek besar, yang pada gilirannya dapat berdampak pada kerjasama di masa depan. Dalam hal ini, kerugian reputasi sangat penting, karena dapat mempengaruhi citra Perumnas sebagai institusi yang memiliki tanggung jawab besar dalam pembangunan perumahan dan infrastruktur di Indonesia. Selain itu, kerugian atas pengalihan hak

⁹⁹ Wawancara dengan Bapak Iwan, Pegawai CV. Duta Promosi tanggal 09 Januari 2025

tanah menjadi masalah serius, karena tanah yang seharusnya menjadi bagian dari proyek bersama telah dialihkan oleh CV Duta Promosi kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Perumnas. Hal ini tidak hanya menyebabkan kerugian finansial, tetapi juga menghambat kelancaran proyek dan merusak hubungan kerja sama yang telah dibangun.

4. Adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan).

Unsur sanksi dalam wanprestasi merujuk pada konsekuensi hukum yang harus diterima oleh pihak yang ingkar janji akibat ketidakmampuan mereka untuk memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian. Dalam hal ini, CV Duta Promosi sebagai pihak yang tidak memenuhi kewajiban sesuai perjanjian dapat dikenakan beberapa bentuk sanksi sesuai dengan hukum yang berlaku.

Salah satu sanksi yang dapat diterapkan adalah ganti rugi. Ganti rugi adalah kompensasi yang harus dibayar oleh pihak yang melakukan wanprestasi untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan.

Dalam perjanjian antara Perumnas dan CV Duta Promosi, Perumnas berhak menuntut ganti rugi atas segala kerugian yang dialami akibat kegagalan pembangunan yang disebabkan oleh wanprestasi CV Duta Promosi. Ganti rugi ini bisa meliputi biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh Perumnas, termasuk biaya material, tenaga kerja, dan

kerugian finansial lainnya yang timbul akibat keterlambatan dan kegagalan proyek.

Jika wanprestasi yang dilakukan dianggap sangat merugikan atau fatal, pihak yang dirugikan, dalam hal ini Perumnas, dapat mengajukan pembatalan perjanjian. Pembatalan ini bertujuan untuk mengakhiri perjanjian yang telah disepakati, mengingat pihak yang ingkar janji telah melanggar ketentuan-ketentuan penting dalam perjanjian tersebut. Pembatalan ini akan mengembalikan situasi hukum kedua belah pihak kepada posisi sebelum perjanjian, meskipun dalam banyak kasus, pembatalan perjanjian tetap disertai dengan tuntutan ganti rugi. Selain itu, perjanjian tersebut juga bisa mengatur peralihan risiko, di mana pihak yang melakukan wanprestasi (CV Duta Promosi) akan menanggung seluruh risiko yang timbul akibat kegagalannya memenuhi prestasi sesuai kontrak. Dalam hal ini, CV Duta Promosi harus menanggung kerugian yang dialami oleh Perumnas serta segala akibat hukum yang timbul akibat pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga. Apabila masalah ini dibawa ke pengadilan, CV Duta Promosi akan menghadapi kewajiban untuk membayar biaya-biaya tersebut selain harus menanggung konsekuensi hukum yang lebih berat berupa denda atau sanksi lainnya yang ditetapkan oleh pengadilan.

Berdasarkan hasil analisis terhadap unsur-unsur wanprestasi dalam perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi, dapat

disimpulkan bahwa CV Duta Promosi secara nyata telah melanggar isi perjanjian yang disepakati bersama. Perbuatan tersebut memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur mengenai akibat hukum apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi prestasinya.

Secara umum alternatif penyelesaian sengketa wanprestasi dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi, penilaian ahli dan arbitrase (Pasal 1 huruf 1 UU No. 30 Tahun 1999).

1. Konsultasi

Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tidak ditemukan rumusan atau penjelasan mengenai arti dari konsultasi. Namun demikian, konsultasi pada prinsipnya merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan konsultan yang memberikan pendapat kepada klien untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan klien tersebut. Tidak ada satu rumusan yang menyatakan sifat keterikatan atau kewajiban untuk memenuhi dan mengikuti pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan.

2. Negosiasi

Secara umum negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif. Di sini para pihak berhadapan

langsung secara seksama dalam mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka.

3. Mediasi

Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.

4. Konsiliasi

Sebenarnya antara konsiliasi dengan mediasi tidak ada perbedaan prinsip, karena dalam keputusan konsiliasi pun didefinisikan sebagai upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga netral untuk membantu para pihak yang bersengketa dalam menemukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak. Namun, menurut, Suparto Wijoyo, perbedaan antara konsiliasi dengan mediasi bahwa pada konsiliasi seorang konsiliator dalam proses konsiliasi hanyalah memainkan peran pasif, sedangkan pada mediasi-mediator memainkan peran aktif dalam membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka.

5. Penilaian ahli

Penilaian ahli adalah salah satu pola yang dapat digunakan dalam menyelesaikan sengketa perdata. Ahli adalah pihak ketiga yang memiliki pengetahuan tentang ruang lingkup sengketa yang dihadapi para pihak atau oleh salah satu pihak. Di sini para pihak yang

bersengketa atau salah satu pihak yang terlibat sengketa pada umumnya mendatangi ahli untuk meminta pendapat, petunjuk dan pertimbangan untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapi.

6. Arbitrase

Pasal 1 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Umum, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Lembaga arbitrase tidak lain merupakan suatu jalur musyawarah yang melibatkan pihak ketiga sebagai wasitnya. Dengan perkataan lain, arbitrase adalah suatu cara penyelesaian perselisihan dengan bantuan pihak ketiga, bukan hakim, walaupun dalam pelaksanaan putusannya harus dengan bantuan hakim.¹⁰⁰

Penyelesaian masalah wanprestasi sangat berperan penting dalam mewujudkan perlindungan hukum bagi para pihak. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran sejak awal melalui mekanisme pengawasan dan prosedur yang ketat, sementara perlindungan hukum represif dilakukan setelah pelanggaran terjadi, melalui sanksi, ganti rugi, atau proses peradilan. Kasus wanprestasi antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi memperlihatkan kegagalan dalam kedua aspek ini, sehingga penting untuk

¹⁰⁰ *Ibid.*, hal.103

menganalisis bagaimana penerapan teori Hadjon dalam konteks kasus tersebut.

1. Perlindungan Hukum Preventif yang Lemah

Dalam kasus ini, kegagalan perlindungan preventif terlihat dari tidak adanya klausul pengawasan ketat dalam perjanjian kerja sama. Perumnas sebagai pemilik lahan seharusnya memastikan adanya mekanisme verifikasi berkala terhadap pelaksanaan proyek, termasuk audit fisik dan keuangan. Namun, CV Duta Promosi justru leluasa melakukan penyimpangan, seperti mengalihkan hak tanah ke perseorangan. Selain itu, koordinasi yang buruk antara Perumnas dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya memungkinkan terjadinya rekayasa administratif dalam perubahan status sertifikat tanah. Jika sejak awal ada sistem pengawasan yang ketat dan transparansi dalam proses pertanahan, pelanggaran seperti ini dapat dicegah.

2. Perlindungan Hukum Represif sebagai Upaya Pemulihan

bawa meskipun upaya represif dilakukan, efektivitasnya sering terhambat oleh birokrasi dan kompleksitas pembuktian.

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian kerja sama memiliki peran yang sangat penting guna menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban yang telah disepakati. Dalam setiap hubungan perjanjian, masing-masing pihak tentu memiliki kepentingan yang ingin diwujudkan. Oleh karena itu, hukum hadir sebagai payung yang memberikan perlindungan

apabila terjadi pelanggaran, penafsiran sepihak, atau tindakan yang merugikan salah satu pihak dalam perjanjian.

Perlindungan hukum ini memastikan bahwa hak-hak para pihak yang telah tertuang dalam perjanjian memiliki kekuatan yang dapat ditegakkan secara hukum. Misalnya, dalam perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, seperti keterlambatan pembangunan, tidak terpenuhinya standar kualitas, atau penyalahgunaan dana maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, hingga pembatalan perjanjian melalui mekanisme hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum memberikan jaminan keadilan sekaligus memberikan jalan keluar bagi pihak yang merasa dirugikan.

Lebih dari itu, perlindungan hukum juga menciptakan rasa aman dan kepercayaan dalam hubungan kerja sama. Para pihak tidak perlu khawatir bahwa hak-haknya akan terabaikan atau dilanggar secara sepihak, karena sistem hukum menyediakan mekanisme perlindungan baik secara preventif (melalui perjanjian yang sah dan jelas) maupun represif (melalui proses hukum apabila terjadi pelanggaran). Dalam hal ini, hukum berfungsi sebagai alat kontrol sosial dan penegak keadilan yang menjamin stabilitas dalam hubungan bisnis dan kerja sama jangka panjang.

Perlindungan hukum juga menjadi penting ketika terjadi ketidakseimbangan posisi tawar dalam hubungan kerja sama. Misalnya, jika salah satu pihak memiliki kekuatan ekonomi atau akses politik yang lebih

besar, perlindungan hukum dapat berperan dalam menjaga prinsip kesetaraan dan keadilan agar pihak yang lebih lemah tidak dirugikan. Dengan demikian, perlindungan hukum menjadi alat untuk menyeimbangkan kepentingan kedua belah pihak secara proporsional.

Di sisi lain, perlindungan hukum tidak hanya menguntungkan para pihak secara individual, tetapi juga menjaga tertib hukum secara umum dalam bidang perjanjian dan transaksi bisnis. Ia mendorong para pihak untuk mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan bertindak secara profesional serta bertanggung jawab. Hal ini pada akhirnya akan menciptakan iklim usaha yang sehat dan kondusif bagi pertumbuhan ekonomi. Dengan memperhatikan berbagai manfaat tersebut, maka penting bagi setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian kerja sama untuk tidak hanya menyusun perjanjian yang sah dan lengkap, tetapi juga memahami serta memanfaatkan instrumen hukum yang tersedia untuk melindungi kepentingan hukumnya. Perlindungan hukum menjadi fondasi utama dalam menjamin pelaksanaan kerja sama secara adil, transparan, dan berkelanjutan.

Berdasarkan uraian diatas mengenai unsur-unsur wanprestasi dalam perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi, dapat disimpulkan bahwa tidak terpenuhi seluruh unsur wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam hukum perdata. Unsur pertama, yaitu adanya perjanjian, jelas terlihat dari kesepakatan kerja sama pembangunan dan pemasaran rumah/ruko 1200 unit di atas lahan milik Perumnas seluas ±29 hektar yang

telah ditandatangani oleh kedua belah pihak pada tahun 2012. Unsur kedua, yaitu Tidak memenuhi kewajiban/ada pihak yang ingkar janji, terlihat dari adanya tindakan CV Duta Promosi dari tahun 2012 sampai tahun 2025 yang hanya membangun ±20 unit rumah dari 1200 unit sesuai surat perjanjian. Unsur ketiga adalah telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian, dibuktikan dengan adanya kelalaian dari CV. Duta Promosi yang menyebabkan terhambatnya penyelesaian pembangunan dan pemasaran rumah/ruko, selain itu mengalihkan kegiatan pembangunan dan pemasaran rumah/ruko menjadi kegiatan penanaman pohon Jabon tanpa persetujuan perum Perumnas, sehingga mencerminkan tindakan tidak memenuhi prestasi yang disepakati dalam perjanjian. Kesalahan ini termasuk dalam kategori melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian, serta pelaksanaan prestasi yang tidak sempurna. Dengan demikian, unsur wanprestasi telah nyata terjadi dalam kasus ini, menunjukkan bahwa CV Duta Promosi secara hukum dapat dinyatakan telah wanprestasi terhadap Perum Perumnas.

B. Akibat Hukum Dari Wanprestasi Terhadap Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi

Suatu kegiatan usaha tidak jarang terdapat kerjasama antar subjek hukum. oleh karena itu, diperlukan sebuah perjanjian yang mengikat antara kedua pihak. Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah

mengikat.¹⁰¹ Secara yuridis, setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai Undang-undang bagi mereka yang telah membuatnya. Dengan demikian maka pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu satu sama lain terikat dengan janji yang mereka buat.¹⁰²

Menurut Merry Tjoanda, Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang dilakukan antara dua orang atau dua pihak, yang mana satu pihak dapat menuntut sesuatu hal dari pihak yang lainnya, dan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan yang di berikan oleh lainnya tersebut, pihak yang dapat menuntut sesuatu dinamakan dengan kreditur atau bisa di sebut juga dengan yang berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan biasa di sebut debitur atau si berutang, tuntutan atau kewajiban tersebut biasanya disebut sebagai prestasi.¹⁰³ Jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sesuai kesepakatan yang telah dibuat maka hal tersebut dapat dikatakan wanprestasi. Dalam sistem permodalan yang dilakukan dengan usaha kerja sama atau bagi hasil antara pihak kreditur dan debitur, kerap kali realisasi pelaksanaan bisnis tersebut tidak selalu berlangsung dengan baik dan terjadi cidera janji yang mengakibatkan kerugian atau wanprestasi bagi pihak pertama.¹⁰⁴

¹⁰¹ Lala Alwi, Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama (Bagi Hasil) Kajian KUHPERDATA, *Kanjoli: Business Law Review*, Volume 1 Nomor 2, hal.106

¹⁰² Marvita Langi, 2016, Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Lex Privatum*, Volume 4 Nomor 3, hal.100

¹⁰³ M Tjoanda, 2010, Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Sasi*, Volume 16, Nomor 4, hal. 1

¹⁰⁴ Harry Dewantoro, Agus Surono, dan Maslihati Nurhidayati, 2023, Tanggung Jawab Perdata Akibat Wanprestasi Dalam Kerjasama Pembangunan Gedung Bioskop, *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, volume 7, nomor 1, hal. 51.

Wanprestasi atau ingkar perjanjian merupakan suatu kondisi yang disebabkan oleh salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi juga dapat diartikan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁰⁵ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹⁰⁶

Hak atas tanah dalam perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi memainkan peran yang sangat penting, baik sebagai objek yang dijadikan dasar proyek perumahan maupun sebagai salah satu aspek yang dapat dipengaruhi oleh terjadinya wanprestasi. Wanprestasi dalam perjanjian ini, terutama yang menyangkut keterlambatan atau kegagalan dalam pelaksanaan kewajiban terkait tanah, dapat menimbulkan sejumlah akibat hukum yang signifikan. Berikut adalah beberapa akibat hukum dari wanprestasi terhadap hak atas tanah dalam perjanjian tersebut:

1. Pengalihan Hak Tanah Tanpa Persetujuan

Salah satu akibat hukum yang dapat muncul dari wanprestasi dalam perjanjian ini adalah pengalihan dan penggunaan hak atas tanah kepada perseorangan bukan ke perusahaan. Dalam perjanjian tersebut, CV Duta Promosi mengalihkan kegiatan diatas tanah yang seharusnya digunakan untuk proyek pembangunan dan pemasaran rumah/ruko

¹⁰⁵ Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.180.

¹⁰⁶ Ahmadi Miru, 2007,*Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hal.74

tetapi melakukan penanaman pohon jabon tanpa persetujuan Perumnas, maka hal ini dapat dianggap sebagai pelanggaran kontrak yang serius. Pengalihan kegiatan di atas tanah tersebut tidak hanya merusak kelancaran proyek, tetapi juga merugikan Perumnas yang memiliki kepentingan terhadap penggunaan tanah tersebut untuk pembangunan perumahan.

Akibat hukum dari pengalihan kegiatan di atas tanah yang tidak sesuai dengan surat perjanjian yang telah disepakati ini dapat berupa pembatalan transaksi pengalihan hak dan kewajiban untuk mengembalikan tanah tersebut ke pihak yang berhak, yakni Perumnas. Selain itu, pihak yang melakukan pengalihan kegiatan di atas tanah tanpa izin dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat tindakan tersebut, yang dapat mencakup kerugian materiil (biaya dan keuntungan proyek yang terbuang) dan immateriil (kerugian reputasi bagi Perumnas).¹⁰⁷

2. Pembatalan Perjanjian dan Pengembalian Status Tanah

Apabila wanprestasi terjadi dalam bentuk ketidakmampuan memenuhi kewajiban pengadaan tanah atau ketidaksesuaian dengan kesepakatan dalam perjanjian mengenai status tanah, maka salah satu akibat hukum yang mungkin adalah pembatalan perjanjian itu sendiri.

Dalam hal ini, pembatalan perjanjian dapat menyebabkan Perumnas

¹⁰⁷ Wawancara dengan Bapak Agus, Pegawai Perum Perumnas tanggal 20 Februari 2025

kehilangan haknya untuk melanjutkan proyek perumahan, dan seluruh kewajiban antara kedua pihak menjadi batal demi hukum.¹⁰⁸

Selain itu, apabila dalam perjanjian terdapat klausul yang mengatur tentang pengembalian tanah atau pengalihan hak atas tanah, maka CV. Duta Promosi harus mengembalikan tanah tersebut kepada Perumnas dengan kondisi yang sama seperti saat perjanjian awal ditandatangani. Pengembalian ini berpotensi melibatkan pengembalian hak milik tanah yang telah diserahkan sebelumnya, termasuk segala biaya yang timbul dalam prosesnya.

3. Peralihan Risiko dan Tanggung Jawab atas Tanah

Wanprestasi yang terjadi dalam kaitannya dengan hak atas tanah juga dapat mempengaruhi peralihan risiko antara kedua belah pihak. Dalam perjanjian, biasanya terdapat klausul yang mengatur siapa yang akan menanggung risiko kerugian terkait dengan tanah, misalnya, jika tanah tersebut tidak bisa digunakan sesuai peruntukannya atau terdapat masalah hukum yang menghalangi penggunaannya.

Akibat hukum lain yang muncul adalah bahwa Perumnas mungkin akan berhak untuk meminta penggantian seluruh kerugian yang timbul akibat ketidaksesuaian status tanah atau masalah hukum lainnya yang menghambat penggunaan tanah tersebut dalam proyek perumahan. Ini bisa termasuk biaya pengurusan status tanah, biaya pembebasan lahan baru, dan biaya lainnya yang muncul akibat

¹⁰⁸ *Ibid*

perubahan yang terjadi pada status tanah yang sebelumnya telah disepakati.

4. Ganti Rugi untuk Kerugian atas Tanah

Jika terjadi wanprestasi yang berkaitan dengan hak atas tanah, Perumnas berhak menuntut ganti rugi dari CV Duta Promosi atas kerugian yang timbul akibat ketidakmampuan menyelesaikan pembangunan dan pemasaran rumah/ruko sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian. Ganti rugi ini dapat mencakup seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Perumnas untuk memperoleh tanah, biaya legal, serta potensi kerugian finansial lainnya akibat terhambatnya proyek pembangunan perumahan.

Ganti rugi ini bisa berupa nilai finansial yang sebanding dengan kerugian yang timbul akibat kegagalan pengadaan tanah atau pengalihan tanah yang tidak sah. CV. Duta Promosi dapat diwajibkan untuk mengganti segala kerugian yang dialami oleh Perumnas, baik berupa kerugian langsung maupun tidak langsung, yang terkait dengan kegagalan atau pelanggaran hak atas tanah.

5. Tindakan Hukum Lain yang Dapat Diambil oleh Perumnas

Dalam situasi di mana wanprestasi mengarah pada masalah yang lebih kompleks terkait hak atas tanah, Perumnas dapat mengambil langkah hukum lebih lanjut, termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pemulihan hak atas tanah atau untuk meminta kompensasi yang lebih besar. Jika ada pemindahan hak atas

tanah tanpa persetujuan, maka Perumnas berhak untuk meminta pembatalan transaksi pengalihan hak dan mengajukan tuntutan untuk memulihkan status tanah seperti semula. Selain itu, jika wanprestasi mengarah pada pelanggaran hukum yang lebih serius, seperti tindakan penipuan atau pemalsuan dokumen yang terkait dengan status tanah, Perumnas juga bisa menuntut sanksi pidana terhadap pihak yang melakukan wanprestasi tersebut.¹⁰⁹

Secara keseluruhan, wanprestasi dalam perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi yang melibatkan hak atas tanah dapat berakibat pada sejumlah konsekuensi hukum, mulai dari pembatalan perjanjian, pengalihan risiko, ganti rugi, hingga tindakan hukum untuk memulihkan hak tanah yang telah dirugikan. Oleh karena itu, penting bagi kedua belah pihak untuk memastikan kepatuhan terhadap ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian, agar hak atas tanah dan kelancaran proyek tetap terjamin serta terjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah salah satu nilai fundamental dalam sistem hukum, dan kepastian ini hanya dapat diwujudkan apabila hukum memenuhi empat unsur penting yang saling berkaitan.

1. Hukum harus bersifat positif, yakni bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku secara sah dan mengikat. Dalam

¹⁰⁹ *Ibid.*

kasus ini, perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas sebagai pemilik lahan dan CV Duta Promosi sebagai mitra pelaksana pembangunan telah memenuhi ketentuan hukum perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yang mencakup kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Ini menunjukkan bahwa secara formil, perjanjian tersebut telah didasarkan pada hukum positif. Namun, pada tataran implementasi, perjanjian ini mengalami penyimpangan ketika CV Duta Promosi melakukan tindakan di luar kesepakatan, yang seharusnya melakukan pembangunan dan pemasaran rumah/ruko namun dialihkan menjadi kegiatan penanaman pohon jabon tanpa persetujuan tertulis dari Perumnas. Hal ini memperlihatkan adanya ketidaksesuaian antara hukum yang berlaku secara normatif dengan praktik di lapangan, di mana keberadaan hukum positif belum sepenuhnya menjamin terlaksananya perjanjian secara tertib dan adil.

2. Hukum harus didasarkan pada fakta yang pasti, bukan pada penilaian subjektif yang bersifat individual dari para penegak hukum atau pihak yang terlibat dalam sengketa. Dalam perkara ini, sejumlah fakta objektif dapat diungkap, seperti adanya perjanjian kerja sama tertulis, status kepemilikan tanah dimana sebelumnya berstatus Hak Pengelolaan atas nama Perumnas menjadi Gak Guna Bangunan atas Perseorangan (bukan berbadan hukum). Penegakan hukum yang

didasarkan pada data yang akurat dan objektif memperkuat aspek kepastian hukum, karena mencegah intervensi kepentingan pribadi atau penilaian yang bersifat subjektif dari aparat hukum. Namun demikian, fakta hukum tersebut tetap memerlukan penafsiran dalam bingkai norma yang jelas agar tidak menimbulkan multitafsir dalam proses penyelesaian perkara.

3. Fakta-fakta hukum yang menjadi dasar bagi penerapan norma harus dirumuskan secara jelas, baik dalam bentuk perjanjian maupun regulasi pendukung, agar tidak menimbulkan multitafsir. Dalam kasus ini, ditemukan kelemahan yang cukup signifikan pada rumusan klausul perjanjian antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi. Klausul mengenai pembagian risiko, sanksi atas pelanggaran, dan mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan kerja sama tidak dirumuskan secara rinci dan tegas. Misalnya, tidak terdapat ketentuan teknis mengenai konsekuensi hukum apabila pihak pelaksana (CV Duta Promosi) melakukan pengalihan hak atas tanah atau memindah tangankan aset proyek tanpa sepengetahuan Perumnas. Ketidakjelasan ini memberi ruang interpretasi yang luas bagi mitra kerja untuk melakukan tindakan yang merugikan pihak pemilik lahan. Di samping itu, ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksana seperti PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum mengatur secara eksplisit mengenai batasan dan pengawasan dalam kerja sama yang melibatkan hak atas

tanah milik negara. Ini menyebabkan kesenjangan antara norma hukum yang ada dan realitas pelaksanaan perjanjian di lapangan.

4. Hukum positif tidak boleh mudah berubah agar dapat menjamin stabilitas dalam pelaksanaan hukum. Stabilitas hukum ini penting agar subjek hukum memiliki kepastian mengenai hak dan kewajibannya secara berkelanjutan. Dalam konteks pertanahan, UUPA Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997 telah memberikan kerangka hukum yang cukup mapan. Namun, dalam praktik, terjadi ketidakstabilan implementasi di tingkat administratif dan teknis, seperti mudahnya melakukan perubahan data pertanahan atau status hak atas tanah melalui manipulasi dokumen atau penyalahgunaan kewenangan oleh oknum. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara stabilitas norma dengan fluktuasi implementasinya di lapangan. Akibatnya, pihak-pihak yang seharusnya dilindungi oleh hukum justru menjadi korban dari penyimpangan administratif, seperti yang dialami oleh Perumnas dalam kasus ini, di mana lahan miliknya beralih atau berubah status tanpa proses hukum yang transparan.

Berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch, kepastian hukum para pihak dalam perjanjian ini belum sepenuhnya didapatkan. Secara formal perjanjian sah dan hukum tersedia, namun secara substansi masih terdapat kekurangan dalam hal perumusan klausul, kepastian fakta, dan stabilitas pelaksanaan hukum di lapangan. Kasus wanprestasi dalam perjanjian kerja sama ini mencerminkan adanya ketimpangan antara

kepastian hukum normatif dan kepastian hukum faktual atau material. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah perbaikan seperti perumusan klausul perjanjian yang lebih detail dan tegas, penguatan sistem pengawasan terhadap pelaksanaan kerja sama pertanahan, serta reformasi administratif dalam sistem pertanahan nasional agar stabilitas hukum dapat benar-benar terwujud.

Kepastian hukum memiliki peran yang sangat sentral dalam setiap hubungan hukum, khususnya dalam perjanjian kerja sama antara dua pihak atau lebih. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa aturan-aturan yang disepakati bersama dalam perjanjian akan ditegakkan, dihormati, dan dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan prinsip *pacta sunt servanda*, yakni bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat dan berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dalam konteks perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dengan CV Duta Promosi, keberadaan kepastian hukum menjadi landasan pokok agar kerja sama yang bertujuan mengembangkan proyek perumahan dapat berjalan secara tertib, teratur, dan sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan sejak awal.

Tanpa adanya kepastian hukum, potensi terjadinya pelanggaran, perselisihan, bahkan wanprestasi semakin besar. Kepastian hukum memberikan ketegasan pada ruang lingkup tanggung jawab dan kewajiban masing-masing pihak. Setiap pihak mengetahui dengan jelas hak apa yang akan mereka peroleh dan kewajiban apa yang harus mereka penuhi. Hal ini menciptakan rasa aman dalam melakukan aktivitas bisnis dan investasi

karena para pihak dapat memperkirakan risiko hukum yang mungkin timbul dan langkah apa yang harus diambil apabila terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian. Lebih jauh lagi, kepastian hukum juga meminimalisasi kemungkinan terjadinya multitafsir terhadap klausul perjanjian karena seluruh aspek sudah dituangkan secara tertulis dalam perjanjian yang sah.

Di dalam perjanjian kerja sama pembangunan perumahan seperti antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi, unsur kepastian hukum juga berkaitan erat dengan pengaturan hak atas tanah, proses pengurusan sertifikat, dan pemenuhan target pembangunan. Jika salah satu pihak mengingkari perjanjian, misalnya dengan tidak melaksanakan pembangunan sesuai spesifikasi dan waktu yang telah disepakati, maka pihak lain memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut haknya melalui jalur hukum atau alternatif penyelesaian sengketa. Dalam hal ini, kepastian hukum menjadi alat pelindung dan pemberi keadilan yang konkret dalam praktik bisnis.

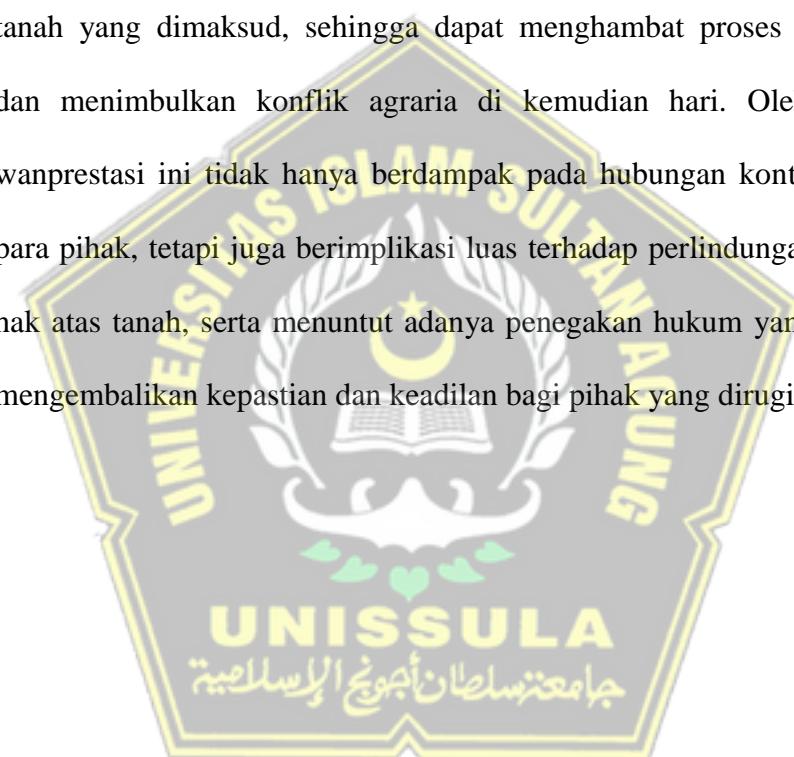
Kepastian hukum juga diperlukan sebagai pedoman dalam proses pengambilan keputusan, terutama ketika menghadapi perubahan-perubahan kondisi yang tidak terduga, seperti permasalahan administratif, teknis, maupun keuangan. Dengan adanya klausul perjanjian yang mengatur antisipasi terhadap kemungkinan tersebut, para pihak tidak hanya merasa terlindungi, tetapi juga lebih mudah mencari solusi yang adil. Terlebih dalam proyek pembangunan berskala besar yang melibatkan pihak pemerintah dan swasta, kepastian hukum tidak hanya menjaga kepercayaan

antar pihak, tetapi juga berpengaruh terhadap citra institusi secara keseluruhan di mata masyarakat.

Selain itu, kepastian hukum juga menjadi dasar dalam proses penegakan hukum apabila terjadi sengketa. Hakim, arbiter, atau mediator akan menjadikan isi perjanjian sebagai acuan utama dalam menyelesaikan perkara. Hal ini sesuai dengan asas kepastian hukum yang diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” Dengan demikian, kepastian hukum bukan sekadar prinsip abstrak, melainkan bagian yang melekat dalam seluruh proses kerja sama bisnis. Ia merupakan syarat mutlak agar tujuan perjanjian tercapai dan para pihak dapat bekerja sama dalam suasana saling percaya dan saling melindungi. Tanpa kepastian hukum, sebuah perjanjian akan kehilangan fungsi utamanya sebagai alat untuk mengatur dan menjamin pelaksanaan hubungan hukum secara tertib, adil, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan uraian diatas maka akibat hukum dari wanprestasi terhadap perjanjian kerja sama antara Perum Perumnas dan CV Duta Promosi menunjukkan adanya dampak serius baik dari aspek keperdataan. Wanprestasi yang dilakukan oleh CV Duta Promosi berupa pengalihan kegiatan dari seharusnya membangun dan memasarkan rumah/ruko 1.200 unit menjadi kegiatan penanaman pohon jabon yang seharusnya tidak tertuang dalam perjanjian dan pengalihan atas kegiatan tersebut tidak

seharusnya dilakukan di atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan. Secara hukum, tindakan tersebut mengakibatkan batalnya sebagian klausul dalam perjanjian, serta menimbulkan tanggung jawab ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan, termasuk kemungkinan pembatalan atau pemutusan perjanjian secara sepihak oleh pihak yang dirugikan. Selain itu, akibat hukum lainnya adalah terjadinya ketidakpastian status hukum atas tanah yang dimaksud, sehingga dapat menghambat proses pembangunan dan menimbulkan konflik agraria di kemudian hari. Oleh karena itu, wanprestasi ini tidak hanya berdampak pada hubungan kontraktual antara para pihak, tetapi juga berimplikasi luas terhadap perlindungan hukum atas hak atas tanah, serta menuntut adanya penegakan hukum yang tegas untuk mengembalikan kepastian dan keadilan bagi pihak yang dirugikan.



C. Contoh Akta

PERJANJIAN KERJASAMA

Nomor : 1

-Pada hari ini Kamis, tanggal 14-01-2025

(empatbelas Januari duaribu duapuluhan lima).-----

Pukul 11.30 WIB (sebelas tigapuluhan) Waktu
Indonesia Barat;-----

-Berhadapan dengan saya **ECEP MAMAN HERMAWAN**,
Sarjana Hukum,Magister Kenotariatan, Notaris di
Kabupaten Kubu Raya, dengan wilayah kerja
Provinsi Kalimantan Barat, dengan dihadiri
saksi- saksi yang saya, Notaris kenal dan
nama-namanya akan disebutkan pada bagian
akhir akta : -----

I. 1. **Tuan AHMAD SUSANTO**, lahir di Tangerang, pada
تاریخ 18-08-1963 (delapanbelas Agustus
tahun seribu sembilanratus enampuluh tiga),
Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta,
bertempat tinggal di Jalan Arteri Supadio
Nomor 100, Rukun Tetangga 001 Rukun Warga
008, Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai
Raya, Kabupaten Kubu Raya, pemegang Kartu
Tanda Penduduk Nomor 6112051808630001. -----

2. Nyonya **DEBBY RUBANDI**, lahir di Solo, pada tanggal 08-05-1977 (delapan mei tahun seribu sembilanratus tujuhpuluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Parit Bugis, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 004, Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 6112050805770003; -----

-Para penghadap menerangkan dalam akta ini bertindak untuk diri mereka sendiri dan atau secara bersama-sama.----- selanjutnya disebut sebagai "**Pihak Pertama**".-----

II. Tuan **GATOT SUSENO**, Sarjana Hukum, lahir di Bandung, pada tanggal 16-09-1965 (enambelas September tahun seribu sembilanratus enampuluh lima), Warga Negara Indonesia, Pensiunan, bertempat tinggal di Jalan Major Alianyang nomor 15 Rukun Tetangga 003 Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3204891608650001; -selanjutnya disebut sebagai "**Pihak Kedua**". -----

--Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris berdasarkan bukti identitasnya yang telah dicocokan dengan kartu tanda penduduk yang aslinya diperlihatkan kepada saya, notaris.-----

-Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu kepada saya, Notaris, sebagai berikut: -----

-Bawa Pihak Pertama bermaksud menyediakan lahan untuk dikerjasamakan dengan Pihak Kedua untuk melakukan pengurusan penataan lahan meliputi pengambilan lahan atas dari tanah dasar, mengelola sebagai tanah urugan, menjual hasil dari pengelolaan tanah tersebut. -----

-Bawa Pihak Kedua bermaksud untuk turut mengambil yang dalam hal ini berkedudukan sebagai pelaksana pekerjaan penataan lahan atas dan melakukan pengangkutan keluar. -----

-Bawa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat bekerjasama untuk menyediakan lahan guna dilakukan penataan, meliputi pengambilan lahan atas dari tanah dasar, mengelola sebagai tanah urugan, mengangkut keluar menjual hasil dari pengelolaan tanah. -----

- Sehubungan dengan hal-hal tersebut, maka kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk mengadakan perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan ketentuan sebagai berikut: -----

----- Pasal 1 -----

Obyek Perjanjian Para pihak sepakat mengenai obyek perjanjian ini adalah untuk penataan lahan atas secara bersama-sama, yang mana obyek tanah dimaksud ini adalah terletak di kelurahan Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Kalimantan Barat seluas kurang lebih 2 Ha (dua) hektare -----

----- Pasal 2 -----

----- Jangka waktu -----

1. Jangka waktu perjanjian kerjasama ini mulai berlaku sejak ditandatanganinya perjanjian ini; -
2. Perjanjian ini akan berakhir setelah Pihak Kedua selesai melakukan pengambilan seluruh tanah dari lokasi lahan tersebut habis dalam waktu 7 (tujuh) bulan yang dimulai sejak proses perizinan pekerjaan telah selesai dan diterima oleh Pihak Pertama dan dapat diperpanjang kembali berdasarkan kesepakatan para pihak. -----

----- Pasal 3 -----

-Ruang Lingkup dan Pelaksanaan Pekerjaan Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini menyetujui dan memutuskan bahwa: -----

1. Para Pihak secara bersama sama akan melakukan pengurusan penataan lahan meliputi pengambilan lahan atas dari tanah dasar, mengelola sebagai tanah urugan, melakukan pengangkutan keluar hasil dari pengelolaan tanah tersebut dengan ketentuan sebagai berikut :-----

a. Sebelum kegiatan Pematangan lahan dilaksanakan maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama sama akan melakukan survey dan melakukan pengukuran ulang dengan melibatkan pihak terkait yaitu Badan Pertanahan nasional baik sebelum maupun sesudah penataan lahan guna memastikan batas lahan yang akan dikerjasamakan guna menghitung jumlah volume tanah yang akan dikupas dan penentuan batas masing masih lahan tersebut.-----

b. Pihak Kedua akan melakukan kegiatan pengupasan tanah dan mengangkatnya keluar dalam rangka penataan lahan sesuai dengan instruksi dari Pihak Pertama. -----

- c.Dalam pelaksanaan kegiatan penataan lahan ini,
Pihak Pertama akan menempatkan beberapa
personel sebagai perwakilan dari Pihak pertama
dalam rangka pengawasan pekerjaan dengan biaya
personalia yang menjadi tanggung jawab Pihak
pertama sendiri dan Pihak Kedua menugaskan
tenaga ahli dan profesional dibidangnya masing-
masing guna memastikan pekerjaan berjalan
dengan lancar dan tepat waktu. -----
- 2.Para Pihak secara bersama sama sepakat
mempunyai tanggung jawab sebagai berikut : ----
- a. Tanggung jawab Pihak Pertama -----
 - 1.Pihak Pertama berkewajiban untuk membantu
kelancaran kegiatan dari segi teknis dan
hubungan dengan masyarakat disekitar
lahan kegiatan penataan lahan. -----
 - 2.Bertanggungjawab apabila ada keluhan dan
atau keberatan dari pemilik tanah atau
dari masyarakat disekitar lahan kegiatan
dan akan menyelesaikan serta mencari
solusi sehingga kegiatan kerjasama ini
dapat berjalan dengan lancar tanpa ada
gangguan -apapun.-----

3. Bertanggungjawab atas segala bentuk koordinasi, komunikasi dengan para pemilik tanah dan dengan warga disekitar lahan kegiatan dan dengan aparat pemerintah setempat.-----

b. Tanggung jawab Pihak Kedua. -----

1. Selalu menjaga sinkronisasi dengan tugas yang diberikan oleh Pihak Pertama selaku pemilik lahan.-----

2. Menyiapkan dan menyediakan segala alat-alat berat yang diperlukan dalam melakukan kegiatan pengupasan tanah dan mengangkutnya keluar.-----

3. Menyiapkan segala macam alat bantu yang dibutuhkan seperti antara lain alat penyemprot ban dan bak dumptruck sebagaimana yang disyaratkan oleh PT.

Trans Marga Kalimantan Barat selaku pengelola dan akses tol yang berhubungan langsung dengan lahan yang dikerjasamakan.-----

4. Membuat laporan harian tertulis atas kegiatan yang dilakukan; -----

5. Bertanggungjawab sepenuhnya atas kecelakaan kerja yang dialami pekerja pada saat kegiatan berlangsung. -----
6. Bertanggungjawab sepenuhnya apabila dalam proses pekerjaan terjadi longsor dan lain-lain yang diakibatkan oleh kelalaian Pihak Kedua dalam pelaksanaan kegiatan pekerjaan yang berdampak kerugian kepada warga sekitar.-----
7. Bertanggungjawab sepenuhnya kepada warga yang mengalami kecelakaan pada saat kegiatan pekerjaan berjalan. -----
8. Memperbaiki jalan yang rusak dan mengembalikannya pada posisi dan kondisi yang sama seperti sebelum kegiatan pekerjaan dimulai. -----
9. Membangun kembali saluran air disisi -- jalan dalam lokasi lahan yang dikerjasamakan.-----
10. Membangun kembali toren air dan memfungsikannya lagi seperti keadaan semula sebelum kegiatan pekerjaan dilakukan.-----

11. Memberikan jaminan pekerjaan selama 2 (dua) bulan setelah kegiatan pekerjaan selesai dilakukan.-----

----- Pasal 4 -----

----- Nilai Perjanjian Kerjasama -----

Untuk pekerjaan atas lahan yang disediakan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, maka Pihak Kedua akan membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp.260.000,-(duaratus enampuluh ribu rupiah) untuk setiap pengambilan tanah perdumtruck besar index 24 up dengan memperhatikan ketentuan dari Trans Marga Kalimantan Barat selaku pengelola tol.-----

----- Pasal 5 -----

Tata Cara Pembayaran -----

1. Pada saat perjanjian kerjasama ini ditandatangani, maka Pihak kedua akan menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp. 50.000.000,- (limapuluhan juta rupiah) kepada Pihak Pertama yang akan digunakan untuk mengurus dan menyelesaikan -perizinan atas pekerjaan dimaksud dalam perjanjian ini dari instansi pemerintah terkait.-----

2. Setelah perizinan selesai dan pekerjaan akan dimulai, maka sebelum pengambilan tanah dimulai maka Pihak Kedua akan melakukan pembayaran deposit sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluhan juta) kepada Pihak Pertama sejumlah dumtruck yang akan disepakati bersama sebelumnya.-----

3. Setiap kali pembayaran deposit habis digunakan, maka Pihak Kedua kembali akan melakukan pembayaran deposit untuk pengambilan tanah berikutnya dalam jangka waktu maksimal 15 (lima belas) hari setelah deposit sebelumnya akan berakhir.-----

4. Bila karena sesuatu dan lain hal Pihak Kedua membatalkan perjanjian ini sebelum pekerjaan dimulai dan atau belum selesai, maka segala biaya yang telah dibayar atau dikeluarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak pertama dinyatakan hangus dan Pihak Pertama tidak akan mengembalikan dalam bentuk apapun kepada Pihak Kedua.-----

----- Pasal 6 -----

----- Lain-lain -----

-Perjanjian ini juga berlaku terhadap (para) ahli waris atau pengganti hak dari masing-masing pihak. -----

-Hal - hal lain yang belum tercantum dalam perjanjian ini dapat ditambahkan dalam addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini dengan kesepakatan Para Pihak.----

----- Pasal 7 -----

----- Domisili -----

-Mengenai Perjanjian dan segala akibat serta pelaksanaanya, para pihak memilih tempat tinggal atau domisili hukum yang tetap dan umum di kantor panitera Pengadilan Negeri Mempawah Kabupaten Kubu Raya. -----

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran, keaslian, dan kelengkapan identitas pihak pihak yang namanya tersebut dalam akta ini dan seluruh dokumen yang menjadi dasar dibuatnya akta ini tanpa ada yang dikecualikan, yang disampaikan kepada saya, Notaris, maka apabila dikemudian hari sejak ditandatangani akta ini timbul sengketa dalam bentuk apapun yang disebabkan oleh akta ini, para pihak bertanggung jawab sepenuhnya, dengan ini para penghadap

menyatakan membebaskan/melepaskan saya, Notaris dan saksi dari tuntutan pihak ketiga atau siapapun. -----

-Selanjutnya para pihak membubuhkan paraf disetiap halaman yang menyatakan bahwa mereka telah mengerti, memahami dan menyetujui isi dari setiap halaman didalam akta ini. -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI -----**

-Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Kubu Raya, pada jam, hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh: -----

1. Nyonya Amalia Puspita, lahir di Kabupaten Kubu Raya, pada tanggal 08 Februari 1998, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Jalan Parit Baru, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402980001., -----

2. Nyonya Melati, lahir di Jakarta, pada tanggal 08 Juni 1993, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Limbung, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 006, Kelurahan Limbung, Kecamatan Sungai Raya, pemegang Kartu Tanda

Penduduk nomor 3322184806930003; -----

- Untuk sementara berada di Kabupaten Kubu Raya sebagai para saksi. -----

-Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris menandatangani dan membubuhkan paraf pada akta ini. -----

-Minuta akta ini telah ditandatangani sebagaimana mestinya. -----

-Dikeluarkan sebagai salinan; -----

Notaris

UNISSULA

ECEP MAMAN HERMAWAN, S.H., M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Unsur-unsur wanprestasi dalam perjanjian kerja sama antara perum perumnas dan CV Duta Promosi yaitu telah memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1243 KUH Perdata telah terpenuhi. Unsur pertama, yaitu adanya perjanjian, dibuktikan melalui kesepakatan kerja sama pembangunan dan pemasaran rumah/ruko sebanyak 1200 unit di atas lahan seluas ±29 hektar. Unsur kedua, yaitu Tidak memenuhi kewajiban/ada pihak yang ingkar janji, terlihat dari adanya tindakan CV Duta Promosi dari tahun 2012 sampai tahun 2025 yang hanya membangun ±20 unit rumah dari 1200 unit sesuai surat perjanjian. Unsur ketiga adalah telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian, dibuktikan dengan adanya kelalaian dari CV. Duta Promosi yang menyebabkan terhambatnya penyelesaian pembangunan dan pemasaran rumah/ruko malahan mengalihkan kegiatan pembangunan dan pemasaran rumah/ruko menjadi kegiatan penanaman pohon Jabon tanpa persetujuan perum Perumnas. Dengan terpenuhinya unsur tersebut,

CV Duta Promosi secara hukum dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

2. Akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan CV Duta Promosi menimbulkan konsekuensi serius dari aspek keperdataan. Secara perdata, tindakan pengalihan kegiatan pembangunan dan pemasaran rumah/ruko menjadi kegiatan penanaman pohon jabon secara sepihak menyebabkan batalnya sebagian isi perjanjian, memunculkan tanggung jawab untuk membayar ganti rugi, serta membuka kemungkinan pemutusan perjanjian oleh pihak yang dirugikan

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Pemerintah perlu meningkatkan pengawasan terhadap kerja sama antara BUMN dan pihak swasta agar tidak terjadi wanprestasi. Regulasi yang lebih tegas dan sistem evaluasi berkala harus diterapkan. Selain itu, pembinaan dan edukasi hukum kontrak kepada para mitra usaha juga penting untuk meminimalisir pelanggaran perjanjian.
2. Masyarakat harus proaktif mencari informasi terkait proyek perumahan dan tidak ragu menyampaikan keluhan kepada pihak berwenang jika ada kejanggalan. Pemahaman dasar mengenai hak konsumen dan perlindungan hukum juga perlu ditingkatkan agar tidak dirugikan dalam proses pembangunan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Surah Ali-Imran

B. Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta.
- Abdulkadir Muhamad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Sari Agung, Jakarta.
- Eka Astri Maerisa, 2013, *Membuat Surat-surat Bisnis dan Perjanjian*, Jakarta, Visimedia.
- FX. Djumialdji. 2009, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Gemala Dewi, 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, 2001, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet.II, CV. Mandar Maju, Bandun.
- Hardijan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cetakan I, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan.
- Hasanuddin Rahman, 2003, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung..

- HB Sutopo , 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta.
- Hendi Suhendi, 2010, *Fiqih Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Herry Susanto, 2010, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Keputusan dalam Kontrak*, UII Press Indonesia, Yogyakarta.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Huala Adolf, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung.,
- J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kansil, 1994, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia Buku Kesatu Hukum Dagang Menurut KUHD Dan KUHPerdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Leli Joko Suryono,2014,*Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, LP3M, Yogyakarta.
- Mariam Darus Badrulzaman dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mariam Darus Badrulzaman,1994,*Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- R Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermasa. Jakarta.
- R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Putra Abadin, Jakarta, cet. 6.
- R.Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- R.Soeroso, 2010, *Perjanjian di bawah tangan*, Sinar Grafika, Jakarta.

- Ridwan Khairandy, 2003, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim, H. S, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung.
- Sunarjati Hartono, 1977, *Mencari Bentuk Dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*, Intermasa, Bandung.
- Than Thong Kie, 2000, *Studi Kenotaritan dan Serba serbi praktik Notaris*, Buku 1, Ichtiar Baru, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Sumur, Bandung.
- Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung.
- Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta.
- Yahya Harahap, 1982, *Segi segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.
- Zul Afidi Ardian dan An An Chandrawulan, 1998, *Hukum Perdata dan Dagang*, Bandung, CV. Amrico.

C. Jurnal dan Penelitian

- Harry Dewantoro, Agus Surono, and Maslihati Nurhidayati, 2023, Tanggung Jawab Perdata Akibat Wanprestasi Dalam Kerjasama Pembangunan Gedung Bioskop, *Jurnal Magister Ilmu Hukum* Volume 7, nomor 1.
- Lala Alwi, Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama (Bagi Hasil) Kajian KUHPERDATA, *Kanjoli: Business Law Review*, Volume 1 Nomor 2.
- Lathifah Hanim, MS.Noorman, 2016, Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai Akibatforce Majeure Karena Gempa di Yogyakarta, *Jurnal Pembaharuan Hukum, Faculty of Law, Unissula*,Volume III Nomor 2.
- M Tjoanda, 2010, Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Sasi*, Volume 16, Nomor 4.
- M Tjoanda,2010, Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Sasi*, volume 16, no. 4.
- Mahfudzotin Nikmah, 2020,Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah, *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, Volume 6 Nomor 1.
- Marvita Langi, 2016, Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Lex Privatum*, Volume 4 Nomor 3.
- Prasetyo, Hananto, 2017, Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportertainment Berbasis Nilai Keadilan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, volume 4, no. 1.,
- Prayogo, Sedyo, 2016, Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 3, Nomor 2.
- Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, *Jurnal Masalah Hukum*, Edisi 10 Tahun 1993.
- Tresna, 2023, Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi, *Lex Privatum*, Vol.XI/No.4.

D. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

E. Internet

<https://jurnal.untan.ac.id/>

[https://www.dio-tv.com/,](https://www.dio-tv.com/)

