

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Pembangunan pada hakikatnya adalah upaya untuk mewujudkan tujuan nasional bangsa Indonesia yang maju, sejahtera, berkeadilan, berdasarkan iman dan takwa kepada Tuhan Yang Maha Kuasa. Sesuai tujuan yang tercantum dalam alinea keempat Pembukaan UUD 1945 disebutkan bahwa hakikat pembangunan nasional adalah mencerdaskan kehidupan bangsa, menciptakan kesejahteraan umum, melindungi seluruh tumpah darah Indonesia dan membantu melaksanakan ketertiban dunia dan perdamaian abadi. Dalam hal ini, pelaksanaan pembangunan nasional membutuhkan biaya yang umumnya diperoleh dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Nasional/Daerah yang pelaksanaannya bekerjasama dengan pihak swasta nasional.

Indonesia adalah Negara yang sedang berkembang dengan salah satu cirinya adalah pembangunan disegala bidang. Pembangunan nasional merupakan usaha peningkatan kualitas manusia dan masyarakat Indonesia yang dilakukan secara berkelanjutan, berlandaskan kemampuan nasional, dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta memperhatikan tantangan perkembangan global.¹

¹ Nanik Trihastuti, 2013, *Hukum Kontrak Karya*, Setara Press, Malang, hlm. 1.

Pembangunan Nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara, untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata.²

Pemerintah beserta seluruh aparturnya memiliki peran dan tanggung jawab terhadap pembangunan negara karena pembangunan merupakan jembatan menuju kesejahteraan rakyat dan di dalam sebuah tatanan negara terkandung lembaga-lembaga negara beserta aparatur negara yang dapat melaksanakan pembangunan untuk seluruh rakyat dan akhirnya mewujudkan tujuan negara itu sendiri, yaitu kesejahteraan umum. Pembangunan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat memiliki makna yang sangat luas. Pembangunan dapat dimaknai dari berbagai sisi dan perspektif, baik dari segi sosial, ekonomi, budaya, politik dan hal lain yang menyangkut hak serta kebebasan rakyat dalam suatu negara atau pemerintahan.

Dalam Pembangunan Nasional harus diselenggarakan secara merata bagi seluruh masyarakat Indonesia dan dirasakan langsung oleh masyarakat, bukan hanya untuk kepentingan suatu golongan atau kelompok, dalam bentuk peningkatan taraf hidup dan kualitas kehidupan masyarakat. Di Indonesia yang mengalami krisis multi dimensi berkepanjangan masih menitikberatkan

² F.X Djumialdji, 1987, *Perjanjian Pemborongan*, Bina Aksara, Jakarta, hlm. 1.

pembangunan dalam bidang ekonomi sehingga kebutuhan akan berbagai bentuk prasarana yang mendukung serta menunjang pembangunan dibidang tersebut seperti pembangunan jalan, jembatan, irigasi, bangunan gedung, perumahan, segala sarana dan prasarana berserta infrastrukturnya menjadi sangat diperlukan untuk berjalannya pembangunan nasional di segala bidang.

Pertambahan jumlah penduduk baik secara alami maupun karena adanya migrasi, serta adanya peningkatan aktivitas kota menyebabkan terjadinya perkembangan kota. Keberagaman aktivitas yang terjadi dalam kota melahirkan kebutuhan akan ketersediaan lahan yang tidak hanya dari segi luasan, namun juga dari segi posisi yang strategis. Fungsi dan peran kota yang terus meningkat seiring dengan berkembangnya kota tersebut tidak diimbangi oleh ketersediaan lahan. Hal ini mendorong terjadinya perubahan penggunaan lahan, yang salah satunya disebabkan oleh aktivitas perdagangan dan jasa berupa pembangunan ruko.

Sesuai dengan namanya, ruko (rumah toko) merupakan suatu bangunan yang ditujukan memiliki dua fungsi sekaligus yaitu sebagai rumah dan tempat usaha (toko). Bangunan ruko biasanya banyak ditemukan di daerah yang sedang berkembang, karena alasan sulitnya mendatangkan investor untuk membangun pusat perbelanjaan skala besar, membuat ruko menjadi pilihan terbaik. Pembangunan ruko juga seringkali mengikuti pembangunan kawasan/kompleks permukiman baru, biasanya ruko di dirikan di depan kompleks perumahan tersebut. Pembangunan yang terjadi seperti ini

disebabkan karena adanya keperluan komersil sektor swasta yang menjadikan ruko sebagai bentuk investasi.

Membangun sebuah unit ruko relatif tidak memerlukan lahan yang besar. Sementara desainnya juga cenderung lebih simple dibanding desain rumah tinggal. Ruko dapat diklasifikasikan antara rumah tempat tinggal maupun rumah usaha (ruko). Secara awam pemikiran manusia rumah merupakan tempat yang sangat penting bagi manusia, hal ini dikarenakan rumah dapat melindungi manusia dari hujan, panas maupun membuat berkumpulnya keluarga. Menurut Handa S. Abidin rumah usaha atau lebih sering disebut tempat usaha adalah tempat yang digunakan untuk kegiatan-kegiatan perdagangan, industri, produksi, usaha jasa, penyimpanan-penyimpanan dokumen yang berkenaan dengan perusahaan, juga kegiatan-kegiatan penyimpanan atau pameran barang-barang, termasuk rumah tempat tinggal yang sebagian digunakan untuk kegiatan-kegiatan tersebut.³

Dalam Pasal 1 ayat 7, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dikatakan Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Secara garis besar, tatanan hukum perdata Indonesia memberikan peluang yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk saling mengadakan perjanjian tentang apa saja yang dianggap perlu bagi tujuannya.

³ <https://www.linkedin.com/in/handa-abidin-359b4b?trk=hp-identity-namePresidentUniversity>, diakses pada tanggal 30 April 2017 jam 16.00 WIB.

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendakinya, Undang-Undang hanya mengatur orang-orang tertentu saja yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata. Namun, lebih lanjut dalam Pasal 1331, ditentukan bahwa andaikata pun seseorang membuat perjanjian dengan pihak yang dianggap tidak cakap sebagaimana dalam Pasal 1330 tersebut, maka perjanjian itu tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap. Berdasarkan asas *Pacta Sunt Servanda*⁴ bahwa setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian.

Dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Mensikapi hal tersebut R. Subekti menjelaskan, bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Atau dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.⁵

⁴ Adalah suatu asas kepastian hukum dalam perjanjian yaitu para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan oleh karenanya dilindungi secara hukum, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan perjanjian.

⁵ R. Subekti, A, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm. 14.

Rencana pelaksanaan perjanjian kerjasama yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama tentu tidak selamanya dapat tercapai seperti yang direncanakan. Banyak hal yang dipengaruhi oleh kehendak manusia maupun diluar kehendak manusia yang mempengaruhi jalannya pelaksanaan perjanjian kerjasama yang dapat menyebabkan rencana tersebut terhambat atau bahkan kemungkinan rencana tersebut dibatalkan sama sekali. Maka akhirnya berkembanglah teori dan praktek hukum mengenai ketidakterlaksanaan perjanjian kerjasama dengan berbagai bentuk dan konsekuensinya.

Bahwa PT. Menara Bumi Persada telah melakukan perjanjian kerjasama dengan PT. Wiko Manggara Putra dalam hal melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan pembangunan 11 (sebelas) unit RUKO di Desa Punggung Lading Kecamatan Pariaman Selatan Kota Pariaman. Dimana dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut telah terjadinya wanprestasi dari pihak penerima pekerjaannya sehingga hasil pekerjaan tidak dapat diserahkan terimakan karena belum siapnya 100 % (seratus persen), sesuai dengan yang telah disepakati.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : WANPRESTASI PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN RUKO ANTARA PT. MENARA BUMI PERSADA DENGAN PT. WIKO MANGGARA PUTRA.

B. Perumusan Masalah

Berbekal dari latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penerapan pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara PT. Menara Bumi Persada dengan PT. Wiko Manggara Putra ?
2. Bagaimanakah kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara PT. Menara Bumi Persada dengan PT. Wiko Manggara Putra ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah untuk mendapatkan gambaran secara rinci dan tepat serta kongkret, mengenai persoalan yang diungkapkan dalam perumusan masalah tersebut di atas, yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara PT. Menara Bumi Persada dengan PT. Wiko Manggara Putra
2. Untuk mengetahui bagaimanakah kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara PT. Menara Bumi Persada dengan PT. Wiko Manggara Putra

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan referensi atau bahan bacaan tambahan sebagai ilmu pengetahuan bagi mahasiswa maupun masyarakat luas yang ingin mempelajari dan mengetahui tentang bagaimana wanprestasi pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara PT. Menara Bumi Persada dengan PT. Manggara Putra

2. Manfaat Aplikatif

Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat dan memberikan sumbangan pemikiran untuk digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi lembaga yang terkait didalamnya serta masyarakat luas dalam pengambilan kebijakan selanjutnya.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang pernah dilakukan tentang topik yang relatif sama dengan yang ingin penulis teliti adalah penelitian yang dilakukan oleh :

1. Imint Linanjaya Mahasiswa Pascasarjana Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dengan judul Penyelesaian Sengketa Kerjasama Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Pada Pembangunan Perumahan Kuantan Regency Di Pekanbaru dengan rumusan permasalahan sebagai berikut :
 - a. Bagaimanakah proses kerjasama yang terjadi antara pengembang dengan pemilik tanah pada pembangunan Perumahan Kuantan Regency di Pekanbaru?

- b. Mengapa timbul sengketa pada kerjasama Pembangunan Perumahan Kuantan Regency Di Pekanbaru?
 - c. Bagaimanakah penyelesaian sengketa pada kerjasama Pembangunan Perumahan Kuantan Regency Di Pekanbaru?
2. Rini Anggraini Mahasiswa Pascasarjana Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dengan judul Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru (Studi pada PT. Indah Harisanda) dengan rumusan permasalahan sebagai berikut :
 - a. Apakah tanggung jawab developer dalam perjanjian kredit perumahan rakyat (studi pada PT. Indah Harisanda) telah dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku?
 - b. Bagaimana bentuk perlindungan terhadap konsumen dalam perjanjian kredit pemilikan rumah?

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

a. Teori Kesepakatan

1) Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dinyatakan sah, apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu sebagai berikut :

a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap/isyarat). Suatu perjanjian dikatakan tidak memenuhi unsur kebebasan apabila mengandung salah satu dari 3 (tiga) unsur dibawah ini :

➤ Unsur Paksaan (dwang)

Paksaan adalah paksaan terhadap badan, jiwa, serta paksaan lain yang dilarang oleh Undang-undang.

➤ Unsur Kekeliruan (dwaling)

Kekeliruan terjadi dalam 2 (dua) kemungkinan yaitu kekeliruan terhadap orang (subyek hukum) dan kekeliruan terhadap barang (obyek hukum).

➤ Unsur Penipuan (bedrog)

Apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan tidak benar.

b) Kecakapan 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:

- Orang-orang yang belum dewasa
- Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
- 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.

c) Suatu hal tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” (*cenbepaald onderwer*), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat dalam 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.⁶

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 memberi sesuatu. Melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

⁶ R. Subekti, A, *Op. Cit*, hlm. 1

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 perjanjian. Ditinjau dari kreditur dan debitur, “hal tertentu” tidak lain merupakan isi dari perikatan utama, yaitu prestasi pokok dari pada perikatan utama yang muncul dari perjanjian tersebut.⁷

d) Suatu sebab yang halal (causa yang halal)

Perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Sedangkan pengertian sebab (causa) disini adalah tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. KUH Perdata menetapkan bahwa untuk sahnya perjanjian, selain harus ada causa yang halal (*justa causa*), undang-undang tidak memberikan perumusan yang jelas.

2) Kesepakatan Dalam Perjanjian

Dalam salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan. Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang mengadakan perjanjian. Apa yang dikendaki oleh pihak

⁷ Ibid.

yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain (para pihak menghendaki sesuatu yang sama secara bertimbal balik).

Kata sepakat dalam suatu perjanjian dapat diperoleh melalui suatu proses penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*). Istilah penawaran (*offerte*) merupakan suatu pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, yang tentunya dalam penawaran tersebut telah terkandung unsur esensialia dari perjanjian yang akan dibuat. Penerimaan (*acceptatie*) sendiri merupakan pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut.

Kata sepakat dapat diberikan secara tegas maupun diam-diam. Secara tegas dapat dilakukan dengan tertulis, lisan maupun dengan suatu tanda tertentu. Cara tertulis dapat dilakukan dengan akta otentik maupun dengan akta di bawah tangan.

Mengenai kapan saat terjadinya kata sepakat, terdapat 4 (empat) teori yang menyoroti hal tersebut, yaitu :

a) Teori Ucapan (*Uitings Theorie*)

Teori ini berpijak kepada salah satu prinsip hukum bahwa suatu kehendak baru memiliki arti apabila kehendak tersebut telah dinyatakan. Menurut teori ini, kata sepakat terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran telah menulis surat jawaban yang menyatakan ia menerima surat

pernyataan. Kelemahan teori ini yaitu tidak adanya kepastian hukum karena pihak yang memberikan tawaran tidak tahu persis kapan pihak yang menerima tawaran tersebut menyiapkan surat jawaban.

b) Teori Pengiriman (*verzendings Theorie*)

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran telah mengirimkan surat jawaban atas penawaran yang diajukan terhadap dirinya. Dikirimkannya surat maka berarti si pengirim kehilangan kekuasaan atas surat, selain itu saat pengiriman dapat ditentukan dengan tepat. Kelemahan teori ini yaitu kadang terjadi perjanjian yang telah lahir di luar pengetahuan orang yang melakukan penawaran tersebut, selain itu akan muncul persoalan jika si penerima menunda-nunda untuk mengirimkan jawaban.

c) Teori Penerimaan (*Ontvangs Theorie*)

Menurut teori ini, terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung surat jawaban dari pihak yang menerima tawaran.

d) Teori Pengetahuan (*Vernemings Theorie*)

Teori ini berpendapat bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang melakukan penawaran mengetahui bahwa penawarannya telah diketahui oleh pihak yang menerima

penawaran tersebut. Kelemahan teori ini antara lain memungkinkan terlambat lahirnya perjanjian karena menunda-nunda untuk membuka surat penawaran dan sukar untuk mengetahui secara pasti kapan penerima tawaran mengetahui isi surat penawaran.

b. Teori Tanggung Jawab Hukum

1) Pengertian Tanggung Jawab Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.⁸

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.⁹ Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan

⁸ Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, hlm. 22.

⁹ Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 25.

kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.¹⁰

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).¹¹ Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

2) Teori Tanggung Jawab Hukum

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :

- a) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*),

¹⁰ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 48.

¹¹ *Ibid*, hlm. 49.

tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

- b) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- c) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.¹²

2. Kerangka Konseptual

a. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.¹³

¹² Abdulkadir Muhammad, B, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, hlm. 503.

¹³ Abdulkadir Muhammad, D, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, hlm. 20.

Dr. Wirjono Prodjodikoro SH, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali daslam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.¹⁴

Di dalam perjanjian selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Didalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak jarang pula debitur (nasabah) lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi.

b. Kesepakatan

Kesepakatan adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, hlm. 17.

atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.¹⁵

Kesepakatan adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum, kesepakatan merupakan suatu perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditunjukkan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak yang lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal-balik.¹⁶

Kesepakatan adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.¹⁷ Menurut Henry Campbell Black Kesepakatan adalah suatu kesepakatan di antara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.¹⁸

Untuk mengetahui apakah kita berhadapan dengan perjanjian atau bukan, kita perlu mengenali unsur-unsur perjanjian. Unsur-unsur tersebut terdiri atas:

¹⁵ C. Asser-A.S. Hartkamp dalam Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3

¹⁶ Rutten dalam Purwahid Patrik, 1988, *Hukum Perdata II*, Undip, Semarang, hlm. 1-3.

¹⁷ Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapan di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, hlm. 3

¹⁸ Henry Campbell Black dalam Munir Fuady, 2015, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3

- 1) Kata sepakat dari dua pihak atau lebih;
- 2) Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;
- 3) Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
- 4) Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik; dan
- 5) Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.¹⁹

c. Perjanjian Kerjasama

Perjanjian kerjasama adalah persetujuan kesepakatan para pihak untuk mengadakan prestasi, dan menimbulkan adanya suatu hubungan kontraktual (hak dan kewajiban) para pihak dalam mencapai tujuan bersama.²⁰ Perjanjian kerjasama adalah salah satu bentuk perjanjian yang tidak diatur secara khusus pada ketentuan Buku III KUHPerdara sehingga tidak memiliki nama khusus (*innominaat*).

Salah satu asas dalam perjanjian adalah asas konsensualisme. Sesuai dengan asas ini, perjanjian telah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Dalam pasal 1337 KUHPerdara perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

d. Perusahaan Pembangunan Ruko (Developer)

Menurut Permendagri Nomor 3 Tahun 1987 Pasal 1 angka (1), pengertian perusahaan pembangunan perumahan adalah Badan usaha

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ <http://google.com./repository.usu.ac.id/pengertian/perjanjian/innominaat/chapter%20I.pdf> diakses, tanggal, 10 Juni 2017.

yang berbentuk badan hukum, yang berusaha dalam bidang perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana sosial, utilitas umum dan fasilitas social, yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman.

Perusahaan pembangunan perumahan dapat diklasifikasikan menjadi 2 golongan berdasarkan kepemilikan dan sasaran pembangunan perumahan yaitu :

1) Perusahaan Pengembang Milik Negara

Perusahaan ini identik dengan Perum Perumnas, selain bertujuan menjangkau keuntungan, tetapi juga menjalankan misi sosial bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

2) Perusahaan Pengembang Swasta

Perusahaan ini bertujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembangunan perumahan untuk seluruh masyarakat, baik menengah keatas maupun kebawah. Perusahaan pengembang perumahan ini sebagian tergabung dengan organisasi REI (Real Estate Indonesia), yang merupakan satu-satunya organisasi pengusaha yang bergerak dalam bidang perumahan di Indonesia.

e. Resiko dalam Perjanjian

Dalam teori hukum dikenal suatu ajaran yang disebut dengan *resicoleer* (ajaran tentang risiko), yang berarti seseorang berkewajiban

untuk memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Ajaran ini timbul apabila terdapat keadaan memaksa (*overmach*). Pengertian risiko selalu berhubungan dengan adanya *overmacht*, sehingga seharusnya ada kejelasan tentang kedudukan para pihak, yaitu pihak yang harus bertanggung gugat dan pihak yang harus menanggung risiko atas kejadian-kejadian dalam keadaan memaksa.

Menurut R. Subekti, yang dimaksud dengan risiko adalah "kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak."²¹ Sedangkan menurut Sri Redjeki Hartono, risiko juga merupakan suatu ketidak pastian di masa yang akan datang tentang kerugian.²²

Risiko dalam perjanjian sepihak diatur dalam Pasal 1237 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa risiko dalam perjanjian sepihak ditanggung oleh kreditur. Sedangkan risiko pada perjanjian timbal balik diatur dalam Pasal 1545 KUHPerdata, bahwa jika suatu barang tertentu yang telah dijanjika untuk ditukar musnah di luar salah pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barangnya yang telah ia berikan dalam tukar menukar.

²¹ R. Subekti, B, 1988, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 59

²² Sri Redjeki Hartono, 2000, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 62

G. Metode Penelitian

Metode adalah suatu cara yang teratur dan terpicik dengan baik-baik untuk mencapai tujuan tertentu, bahwa tujuan tertentu mengenai yang dilakukan harus mempunyai arah, sasaran atau maksud yang pasti, terang, nyata, atau jelas.²³

Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu, juga mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atau permasalahan yang timbul di dalam gejala hukum tersebut.²⁴

Sistematika adalah didasarkan pada sistem tertentu. Sistem adalah seperangkat unsur yang teratur untuk membentuk suatu totalitas atau susunan yang teratur dari pandangan atau teori. Pemeriksaan secara mendalam adalah upaya untuk melakukan penyelidikan dan menganalisis secara luas sampai hal-hal yang sekecil-kecilnya. Pemecahan masalah adalah upaya untuk mengatasi atau menyelesaikan masalah yang dihadapi masyarakat, bangsa, dan negara.²⁵

Soerjono Soekanto membagi penelitian hukum menjadi dua macam, yaitu :

²³ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 8.

²⁴ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm 6.

²⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*

1. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder biasa.
2. Penelitian hukum sosiologis atau empiris adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara data primer.²⁶

Penelitian hukum empiris dapat didefinisikan sebagai penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakannya berasal dari data primer.²⁷

Sumadi Suryabrata mengatakan, bahwa ada dua pendekatan untuk memperoleh kebenaran, yaitu Pertama pendekatan ilmiah, yang menuntut melakukan cara-cara atau langkah-langkah tertentu dengan perurutan tertentu agar dapat tercapai pengetahuan yang benar. Kedua, pendekatan non-ilmiah, yang dilakukan berdasarkan prasangka, akal sehat, intuisi, penemuan kebetulan dan coba-coba, dan pendapat otoritas atau pemikiran kritis.²⁸

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat yuridis empiris, yaitu suatu penelitian ilmiah yang melihat bagaimana wanprestasi pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara PT. Menara Bumi Persada dengan PT. Wiko Manggara Putra.

Metode penelitian yuridis empiris maksudnya adalah data yang diperoleh dengan berpedoman pada segi-segi yuridis serta berpedoman juga

²⁶ Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif - Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 13-14.

²⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit*, hlm. 21.

²⁸ Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 3.

pada segi-segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Menurut aliran ini pengetahuan harus diperoleh dari pengalaman-pengalaman yang ada di lapangan dan aliran ini juga berpendapat bahwa ketidakteraturan dalam ilmu pengetahuan disebabkan karena manusia terlalu mendasarkan pada ketentuan berfikir dan mengabaikan alam pengalaman yang sebenarnya dapat memberikan pengetahuan yang besar.²⁹

Pendekatan yuridis empiris merupakan pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan. Aspek yuridis yang dipakai dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan dan perundang-undangan.

Aspek Empiris adalah kenyataan di lapangan tentang fakta-fakta dan implementasi dari peraturan-peraturan dan perundang-undangan tersebut yang berkaitan dengan wanprestasi pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara PT. Menera Bumi Persada dengan PT. Wiko Manggara Putra

Untuk melaksanakan metode penelitian tersebut diatas diperlukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Sifat Penelitian

Penelitian hukum ini bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggambarkan serta menjelaskan suatu keadaan yang diperoleh melalui penelitian di lapangan yang dapat mendukung teori yang sudah ada.

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 39.

2. Jenis dan Sumber Data

a) Jenis Data

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yaitu data yang diperoleh di lapangan dengan melakukan wawancara dengan para pihak yang melakukan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara PT. Menara Bumi Persada dengan PT. Wiko Manggara Putra.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan, dengan menelaah undang-undang, peraturan-peraturan, buku, makalah dan artikel yang ada kaitannya dengan masalah yang akan diteliti.

Adapun data sekunder tersebut terdiri dari :

- Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini, kemudian diuraikan sebagaimana yang terjadi sesungguhnya sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini.
- Bahan Hukum Sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa literatur, artikel penelitian, makalah, dan jurnal hukum.

- Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti bahan-bahan yang termuat dalam bentuk kamus hukum, ensiklopedia dan kamus bahasa, indeks, dan lain sebagainya.

b) Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) *Library Research* (penelitian kepustakaan).
- 2) *Field Research* (penelitian lapangan).

3. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui :

a) Studi Dokumen

Pada tahap ini penulis mempelajari dan menelaah beberapa dokumen yang ada dan tersedia di perpustakaan Universitas Andalas dan perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang. Studi dokumen merupakan tahap awal dalam menganalisa kasus ini. Seperti telaah undang-undang, peraturan-peraturan, buku, makalah dan artikel yang ada kaitannya dengan masalah yang akan diteliti atau telaah kepustakaan.

b) Wawancara

Wawancara (*interview*) adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka (*face-to-face*), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk

memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden. Dalam mengumpulkan data penulis menggunakan metode wawancara semi terstruktur yaitu dengan membuat daftar pertanyaan pokok dan pertanyaan lanjutan disusun sesuai dengan perkembangan wawancara.

4. Pengolahan dan Analisis Data

a) Teknik Pengolahan Data

Data yang telah diperoleh kemudian dikumpulkan yang kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan teknik *editing* yaitu memeriksa data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah dapat dipertanggungjawabkan.

b) Analisis Data

Berdasarkan data-data yang berhasil dikumpulkan, baik data primer maupun sekunder, kemudian disusun dan dikelompokkan dengan metoda kualitatif yaitu uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka, tetapi berdasarkan peraturan perundang-undangan, pandangan ahli dan menghubungkannya dengan masalah yang diteliti yaitu mengenai bagaimana wanprestasi pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara PT. Menera Bumi Persada dengan PT. Wiko Manggara Putra, selanjutnya diambil kesimpulan yang diuraikan secara deskriptif, akhirnya ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan.