

SKRIPSI

SENKETA WANPRESTASI PERJANJIAN KERJA SAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN AKIBAT KEBIJAKAN PEMERINTAH

(Studi Putusan Kasasi Nomor: 975 K/Pdt/2023)

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum



Pembimbing:

Prof. Dr. H. Busyra Azheri S.H., M.Hum

Upita Anggunsuri S.H., M.H.

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG**

2026

	No. Alumni Universitas	Nama Mahasiswa: Ummu Arifah	No. Alumni Fakultas
	a. Tempat/Tgl Lahir : Padang/8 Januari 2003 b. Nama Orangtua : Irwan, Yunita c. Fakultas : Hukum d. PK : Hukum Perdata Bisnis e. No. BP : 2110112058	f. Tanggal Lulus : 5 Agustus 2026 g. Predikat Lulus : Sangat Memuaskan h. Lama Studi : 5 Tahun i. IPK : 3,90 j. Alamat : Jl. Tanjung Saba No. 16 Padang.	

**SENKETA WANPRESTASI PERJANJIAN KERJA SAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN AKIBAT
KEBIJAKAN PEMERINTAH (Studi Putusan Kasasi Nomor: 975 K/Pdt/2023)**
(Ummu Arifah, 2110112058, Program Kekhususan Hukum Perdata Bisnis (PK II), Fakultas Hukum Universitas Andalas, 85 halaman, Tahun 2026)

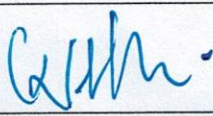
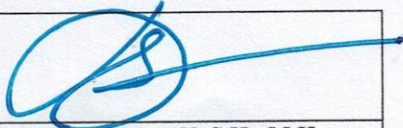
ABSTRAK

Suatu perjanjian dapat dianggap terlaksana dengan baik apabila semua pihak yang terlibat melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya. Namun terkadang muncul hambatan dalam pelaksanaan prestasi yang mana dapat disebabkan karena kelalaian atau kesalahan salah satu pihak yang disebut sebagai wanprestasi dan bisa juga disebabkan oleh suatu keadaan yang berada di luar kendali para pihak dalam perjanjian yang disebut sebagai keadaan memaksa atau *force majeure*. Salah satu permasalahan tersebut dapat dilihat dalam putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Btm, Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 164/PDT/2022/PT PBR, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 975 K/Pdt/2023 yang mana terdapat perbedaan pertimbangan hakim pada ketiga putusan tersebut dalam menilai keterlambatan pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh tergugat (debitur). Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus dan dengan menggunakan data sekunder serta di analisis secara kualitatif. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana pertimbangan hakim dalam sengketa wanprestasi perjanjian kerja sama pembangunan perumahan akibat kebijakan pemerintah (Studi Putusan Kasasi Nomor: 975 K/Pdt/2023) (2) Bagaimana konsekuensi hukum terhadap kebijakan pemerintah dalam sengketa wanprestasi perjanjian kerja sama pembangunan perumahan (Studi Putusan Kasasi Nomor: 975 K/Pdt/2023). Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Negeri Batam dan Pengadilan Tinggi Riau tidak mempertimbangkan secara menyeluruh adanya faktor eksternal berupa kebijakan pemerintah yang menghambat tergugat dalam melaksanakan prestasinya padahal di dalam teori *force majeure* relatif kebijakan pemerintah tersebut dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa. Dengan demikian, pertimbangan hukum yang diberikan belum sepenuhnya mencerminkan aspek keadilan bagi tergugat. Berbeda dengan pertimbangan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa kebijakan tersebut termasuk ke dalam keadaan memaksa hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata yang mengatur mengenai keadaan memaksa. Konsekuensi dari adanya keadaan memaksa tersebut maka debitur tidak lagi dinyatakan wanprestasi, serta kreditur tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi serta ganti rugi kepada debitur.

Kata kunci: perjanjian kerja sama, wanprestasi, keadaan memaksa, kebijakan pemerintah.

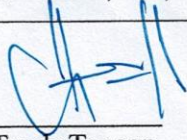
Skripsi ini telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan lulus pada 5 Agustus 2026.

Penguji,

Tanda Tangan	1. 	2. 
Nama Terang	Dr. Wetría Fauzi, S.H., M.Hum.	Daswirman N, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Departemen Hukum Perdata: **Dr. Devianty Fitri, S.H., M.Hum.**


Tanda Tangan

Alumnus telah mendaftar ke Fakultas/Universitas dan mendapat nomor alumnus:

	Petugas Fakultas/Universitas	
No. Alumni Fakultas	Nama:	Tanda Tangan:
No. Alumni Universitas	Nama:	Tanda Tangan:

	Alumni University Number	Student Name: Ummu Arifah	Alumni University Number
	a. Place/Date of Birth : Padang /8 th January 2003 b. Parents' Name : Irwan, Yunita c. Faculty : Law d. Concentration : Business Civil Law e. Student ID : 2110112058		f. Graduation Date : 5 th August 2026 g. Pass Predicate : Very Satisfactory h. Length of Study : 5 years i. GPA : 3,90 j. Address : Jl. Tanjung Saba No. 16 Padang

BREACH OF CONTRACT DISPUTE ARISING FROM A HOUSING DEVELOPMENT COOPERATION AGREEMENT POLICY (A Case Study of Supreme Court Cassation Decision Number 975 K/Pdt/2023

(Ummu Arifah, 2110112058, Business Civil Law (PK II), Faculty of Law, Andalas University, 85 pages, 2026)

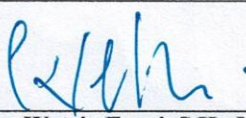
ABSTRACT

An agreement may be considered to have been properly performed when all parties involved fulfill their respective obligations as stipulated. However, obstacles may sometimes arise in the performance of contractual obligations, which may be caused by the negligence or fault of one of the parties, constituting a breach of contract, or by circumstances beyond the control of the parties to the agreement, known as force majeure. One such issue can be found in Batam District Court Decision Number 15/Pdt.G/2022/PN Btm, Riau High Court Decision Number 164/PDT/2022/PT PBR, and Supreme Court Decision Number 975K/Pdt/2023, in which there are differences in the judges considerations in assessing the delay in the development carried out by the defendant (debtor). This research employs a normative juridical method using a case approach and secondary legal materials, which are analyzed qualitatively. The research questions in this study are: (1) How did the judges consider the breach of contract dispute arising from the housing development cooperation agreement due to government policy (Case Study of Supreme Court Decision Number 975 K/Pdt/2023)? (2) What are the legal consequences of government policy in the breach of contract dispute arising from housing development cooperation agreement (Case Study of Supreme Court Decision Number 975 K/Pdt/2023)?. Based on the results of the research, it can be concluded that the Batam District Court and the Riau High Court did not comprehensively consider the external factor in the form of government policy that hindered the Defendant from performing its contractual obligations, even though under the theory of relative force majeure, such government policy may be categorized as a force majeure event. Therefore, the legal considerations provided by the two courts did not fully reflect the principle of fairness toward Defendant. In contrast, the Supreme Court held that the government policy constituted a force majeure event. This considerations is consistent with Articles 1244 and 1245 of the Indonesian Civil Code (Burgerlijk Wetboek), Which regulate force majeure. As a consequence of the occurrence of force majeure, the debtor can no longer be deemed to have committed a breach of contract, and the creditor may not demand the performance of the obligation or compensation from the debtor

Keywords: cooperation agreement, breach of contract, force majeure, government policy.

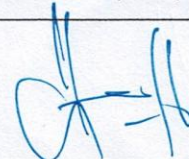
This minor thesis has been successfully defended and regarded to graduate by August 5th, 2026.

Examiner,

Signature	1. 	2. 
Name	Dr. Wetria Fauzi, S.H., M.Hum.	Daswirman N, S.H., M.H.

Acquainted,

Head of the Department of Civil Law: **Dr. Devianty Fitri, S.H., M.Hum.**


Signature

Alumnus has been registered in the Faculty/University under the number:

	Faculty/University Officer	
No. Alumni Faculty	Name:	Signature:
No. Alumni University	Name:	Signature: