

**AKIBAT HUKUM DARI WANPRESTASINYA *DEVELOPER*  
DALAM PERJANJIAN KERJASAMA DALAM BIDANG  
PEMBANGUNAN, PENGEMBANGAN, PEMASARAN DAN  
PENJUALAN *TOWN HOUSE* YANG BERTEMPAT DI  
KABUPATEN BADUNG  
(Study : Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 52,  
Tanggal 14 Desember 2013)**

Oleh

I Putu Donny Laksmana Putra

I Nyoman Darmadha

I Nyoman Bagiastra

Program Kekhususan Hukum Perdata Universitas Udayana

**ABSTRACT**

*The legal consequences of default developers in cooperation agreements in the fields of development, construction, marketing and sale town house located in Badung ( Study : Deed Cooperation Agreement No. 52, dated December 14, 2013 ), against the backdrop of the inability of the developer meets the accomplishment according to what agreed. Raised issues regarding the legal effect of default developer in the agreement in the fields of development, construction, marketing and sales of town houses located in Badung and the legal consequences after the cancellation of the agreement in the cooperation agreement. Empris juridical research method used. Default result of the developer is to pay compensation, cancellation of the agreement, the transfer of risk and pay if the case goes to court and the consequences of the cancellation of the agreement is to cancel previous agreements and its consequences will be eliminated.*

***Keywords : Because of law, Default, Developer, the Cooperation Agreement***

**ABSTRAK**

Akibat hukum dari wanprestasinya *developer* dalam perjanjian kerjasama dalam bidang pembangunan, pengembangan, pemasaran dan penjualan *town house* yang bertempat di Kabupaten Badung (Study : Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 52, Tanggal 14 Desember 2013), dilatarbelakangi dari tidak mampunya *developer* memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang telah disepakati. Mengangkat permasalahan mengenai akibat hukum dari wanprestasinya *developer* dalam perjanjian dalam bidang pembangunan, pengembangan, pemasaran dan penjualan *town house* yang bertempat di Kabupaten Badung dan akibat hukum setelah terjadi pembatalan perjanjian dalam perjanjian kerjasama tersebut. Digunakan metode penelitian yuridis empris. Akibat dari wanprestasinya *developer* adalah membayar ganti rugi, melakukan pembatalan perjanjian, pengalihan resiko dan membayar perkara apabila sampai ke pengadilan serta akibat dari pembatalan perjanjian adalah untuk membatalkan perjanjian terdahulu dan akibat-akibatnya akan dihapuskan.

**Kata Kunci : Akibat Hukum, Wanprestasi, Developer, Perjanjian Kerjasama**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG MASALAH**

Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Inti dari perjanjian adalah tanpa sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah.

Namun untuk dapat terjadinya suatu perjanjian/perikatan harus memenuhi syarat Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), agar dapat terjadi persetujuan yang sah harus memenuhi 4 syarat:

- “1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu, dan
4. Suatu sebab yang halal.”

Setelah syarat tersebut terpenuhi maka suatu perjanjian itu dapat dikatakan sah. Namun belakangan ini masih banyak orang yang belum memahami tentang arti suatu perjanjian akan tetapi melakukan perjanjian, yang mana hal tersebut dapat membahayakan dirinya sendiri dan orang lain. Karena akibat dari belum memahami arti sebuah perjanjian maka dapat menyebabkan terjadinya kecurang-kecurangan oleh pihak lain.

Salah satu contoh adalah perjanjian kerjasama I Nyoman Suada (pemilik lahan/tanah) dengan Putu Sasmita Darma Putrakusuma (*developer*). Kerjasama tersebut bergerak pada bidang pengaplingan, pembangunan, pengembangan, pemasaran dan penjualan 14 unit *town house* dan 1 unit toko diatas tanah tersebut yang bertempat di Jalan Siligita, Benoa, Badung, Bali. Perjanjian ini dilakukan untuk mengikatkan diri antara satu dengan yang lain dengan memiliki tujuan yang sama.

Dalam perjanjian ini bertujuan untuk mengembangkan lahan atau tanah, yang mana lahan tersebut akan dikelola dan dibangun *town house* dan took. Setelah jadi maka akan dijual atau dipasarkan, tetapi pada kenyataannya, hal itu tidak berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, karena Putu Sasmita Darma Putrakusuma (*developer*) melakukan wanprestasi yang mengakibatkan I Nyoman Suada

(pemilik lahan/tanah) tersebut merugi, oleh karena itu kedua belah pihak melakukan musyawarah dan kedua belah pihak sepakat melakukan pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian tersebut menimbulkan akibat-akibat hukum bagi para pihak.

## **1.2 TUJUAN**

Berdasarkan uraian diatas, tujuan dari penulisan ini yaitu untuk lebih memberikan pemahaman mengenai akibat hukum dari wanprestasinya *developer* dalam perjanjian kerjasama dalam bidang pembangunan, pengembangan, pemasaran dan penjualan *town house* yang bertempat di Kabupaten Badung dan akibat hukum setelah terjadi pembatalan dalam perjanjian kerjasama (Study : Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 52, Tanggal 14 Desember 2013).

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 METODE PENELITIAN**

Dalam penulisan ini digunakan metode penelitian yuridis empiris, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melihat dan meneliti fakta-fakta di lapangan tentang akibat hukum dari wanprestasinya *developer* dalam perjanjian kerjasama bidang pembangunan, pengembangan, pemasaran dan penjualan *town house* yang bertempat di Kabupaten Badung (Study : Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 52, Tanggal 14 Desember 2013).

### **2.2 HASIL dan PEMBAHASAN**

#### **2.2.1 Akibat Hukum Dari Wanprestasinya *Developer* Dalam Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pembangunan, Pengembangan, Pemasaran dan Penjualan *Town House* Yang Bertempat di Kabupaten Badung**

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum.

Subekti mengatakan bahwa, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk

melaksanakan sesuatu hal”.<sup>1</sup> Secara umum perjanjian kerjasama merupakan suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat suatu hal yang khusus, yang mana memiliki tujuan yang sama.

Sedangkan wanprestasi artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan. Menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.<sup>2</sup>

Akibat Hukum (sanksi) yang dapat dikenakan atas debitur yang lalai atau alpa ada empat macam, yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti-rugi).<sup>3</sup>
2. Pembatalan Perjanjian (Pasal 1266 KUHPerdara).
3. Peralihan resiko.
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Berdasarkan musyawarah antara I Nyoman Suada dengan Putu Sasmita Darma Putrakusuma terkait wanprestasi tersebut terdapat perjanjian-perjanjian yang kedua belah pihak sepakati bersama, yaitu :

1. Putu Sasmita bersedia membayar biaya ganti rugi.
2. Pengembalian lahan yang telah dipergunakan tersebut.
3. Sepakat membuat akta pembatalan perjanjian.

Melihat dari cara penyelesaian masalah tersebut, disini yang menjadi kuncinya adalah itikad baik yang dimiliki oleh para pihak, itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara merupakan ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, artinya pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan dan pada akhirnya dihadapan Notaris I Gusti Kardinal Made Maswibawa, dibuatlah Akta Pembatalan Perjanjian, Nomor : 32, Tanggal : 21 Juli 2014.

---

<sup>1</sup> Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, h. 1.

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, h. 204.

<sup>3</sup> Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 224.

### **2.2.2 Akibat Hukum Setelah Terjadi Pembatalan Perjanjian Dalam Perjanjian Kerjasama**

Akibat hukum pembatalan perjanjian kerjasama yang disepakati kedua belah pihak bertujuan untuk membatalkan perjanjian yang terdahulu dan akibat-akibatnya di masa akan datang telah ditiadakan. Suatu pembatalan diatur dalam Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan : “Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.

Akan tetapi kedua belah pihak sepakat menyampingkan Pasal 1266 KUHPerdara dengan menekankan pada Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menyatakan : “Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Jadi dengan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak maka pembatalan perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan ke hakim.

### **III. KESIMPULAN**

Akibat dari wanprestasi yang harus ditanggung Putu Sasmita Darma Putrakusuma ialah membayar ganti rugi, ganti rugi merupakan suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah melakukan wanprestasi, mengembalikan kembali obyek yang telah dipergunakan dalam perjanjian, melakukan pembatalan perjanjian sesuai apa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sedangkan Akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah bertujuan untuk membatalkan perjanjian yang terdahulu dan akibat-akibatnya di masa akan datang telah ditiadakan.

#### **Daftar Pustaka**

Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.

Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta

Subekti, 1989, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta.

#### **Peraturan**

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1992, PT Pradnya Paramita, Jakarta.