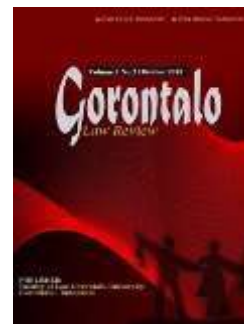


Gorontalo Law Review

Volume 6 - NO. 2 – Oktober 2023

E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



WANPRESTASI PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG TERHADAP PEMILIK TANAH DI KOTA PADANG (PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PADANG NOMOR 194/PDT/2022/PT PDG)

Raisa Berliana Nadhifah

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia
raisa.berliana@ui.ac.id

Mohamad Fajri Mekka Putra

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia
fajriputra@yahoo.com

Abstrak

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak dalam membuat perjanjian namun tetap tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan norma-norma yang berlaku. Perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang dan pemilik tanah berisi hak serta kewajiban, dengan akta autentik yang dibuat di hadapan notaris. Hak dan kewajiban tersebut mengikat para pihak dan menimbulkan akibat hukum. Masalah yang sering timbul adalah telatnya pembayaran yang dilakukan oleh pengembang terhadap pemilik tanah sehingga terjadinya wanprestasi. Tujuan penelitian ini adalah menjelaskan akibat hukum wanprestasi perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif dengan sumber data sekunder yang dianalisis secara kualitatif-normatif. Hasil dari penelitian akibat wanprestasi adalah dengan pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian yang disertai ganti rugi, pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian yang disertai ganti rugi, dan yang terakhir adalah ganti rugi dan bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah adalah berupa perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Kata Kunci: *Wanprestasi, Perjanjian Kerjasama, Pembangunan Perumahan*

Abstract

Freedom of contract allows freedom of parties to make agreements but does not conflict with the public interest and applicable norms. Housing development cooperation agreements between developers and landowners drawn up by a notary through an authentic deed contain rights and obligations. These rights and obligations are binding on the parties and give rise to legal consequences. The problem that often arises is the late payment made by the developer to the land owner resulting in default. This study aims to explain the legal consequences of default on housing development cooperation agreements and legal protection for landowners in housing development cooperation agreements. This research used normative juridical with secondary data sources method, which are analyzed qualitatively-normatively. The results of this research are that consequences of default can be in the form of cancellation of the agreement, cancellation of the agreement accompanied by compensation, fulfillment of the agreement, fulfillment of the agreement accompanied by compensation, or just compensation, and the form of legal protection for landowners is preventive and repressive legal protection.

Keywords: Breach of contract, Agreement, Housing Development

1. PENDAHULUAN

Perjanjian memuat kehendak dari tiap pihak yang sifatnya mengikat para pihak di dalamnya untuk melakukan suatu hal. Para pihak sepakat untuk menaati perjanjian yang telah dibuat bersama dan atas dasar tersebut menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.(Sudarsono, 2007) Setiap perjanjian menghasilkan perikatan, yang mana adanya pihak yang wajib memenuhi tuntutan dari pihak lainnya yang memiliki hak begitu pula sebaliknya.

Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas hukum yang dikenal dalam perjanjian. Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat kesepakatan dalam bentuk perjanjian yang dikehendaki, asalkan tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini berarti bahwa para pihak harus melaksanakan perjanjian tersebut dengan sungguh-sungguh dan tidak dengan maksud untuk merugikan pihak lain atau mengambil keuntungan yang tidak sepatutnya.

Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga menegaskan bahwa suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat itikad baik dan kepatutan dapat dibatalkan. Syarat-syarat itikad baik ini mencakup beberapa hal, seperti ketentuan hukum yang berlaku, prinsip keadilan, kesusilaan, dan kebiasaan yang berlaku. Sedangkan syarat-syarat kepatutan dan kepantasan ini berkaitan dengan kesesuaian antara isi perjanjian dengan nilai-nilai sosial yang ada dalam masyarakat. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat itikad baik dan kepatutan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan tidak mengikat bagi para pihak.(Purwahid Patrik, 1986) Pasal 1338 KUH Perdata menginterpretasikan tentang asas kebebasan berkontrak yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini berarti para pihak diberi kebebasan untuk mengadakan perjanjian, menentukan dan memilih perjanjian, memilih subjek

perjanjian, menentukan isi dan janji sesuai kepentingan mereka, serta menentukan cara pembuatan perjanjian.

Perjanjian kerjasama merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak. Salah satu contohnya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan. Pada prinsipnya, perjanjian tersebut berisi pemilik tanah yang saling berjanji dengan pengembang yang mana memberikan persetujuan kepada untuk membangun beberapa unit rumah atau perumahan di atas tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut. Dalam perjanjian tersebut, biasanya terdapat klausul-klausul mengenai pembangunan, harga jual, waktu penyelesaian pembangunan, dan pembagian hasil penjualan. Perjanjian ini biasanya dibuat oleh notaris dengan akta autentik untuk memberikan kekuatan hukum yang lebih kuat dan melindungi kepentingan para pihak secara lebih baik.

Setiap perjanjian melahirkan sebuah hak dan tanggungjawab yang harus dipenuhi kedua belah pihak. Begitupula dengan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan. Apabila hak dan kewajiban pemilik tanah dan pengembang tidak terpenuhi, maka dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Bentuk wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sesuai kesepakatan.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan. (Ahmadi Miru, 2007)

Dengan demikian, wanprestasi merujuk pada tindakan atau perilaku menyimpang atas apa yang telah diperjanjikan dan disepakati oleh pihak yang mengadakan perjanjian dalam keadaan yang tidak memaksa, yang berakibat pada timbulnya kerugian pada pihak lawan. Problematika yang sering terjadi dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan adalah terlambatnya pembayaran tanah oleh pengembang kepada pemilik tanah dari yang disepakati para pihak yang termuat dalam perjanjian kerjasama tersebut. Dalam hal ini, penulis akan membahas perjanjian kerjasama antara Tuan SYH selaku pemilik tanah dengan PT. DBS selaku pengembang yang akan membangun perumahan di atas 5 (lima) bidang tanah milik Tuan SYH.

PT. DBS selaku pengembang melakukan wanprestasi dimana tidak melakukan pembayaran tahap pertama dan kedua sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan Pasal 2 (a) dan (b) Perjanjian Kerjasama Nomor 39/SAH/NOT-M/IX/2019 yang dibuat di hadapan Notaris M di Kota Padang, yang oleh karenanya Tuan SYH selaku pemilik tanah merasa sangat dirugikan oleh hal tersebut. Bulan Desember tahun 2021, pemilik tanah mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Padang untuk menuntut ganti kerugian atas perjanjian tersebut. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Oleh Pengembang Terhadap Pemilik Tanah di Kota Padang”. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan akibat hukum wanprestasi perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif dengan melakukan metodologi penelitian Yuridis Normatif yang meletakkan norma-norma hukum, yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif. (Sri Mamudji, 2005) Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Bahan Hukum Sekunder berupa buku-buku dan karya ilmiah yang mengulas tentang masalah-masalah yang berkaitan dengan wanprestasi perjanjian kerjasama pembangunan perumahan.

Teknik analisis data yang digunakan adalah kualitatif-normatif dengan meneliti, menafsirkan dan membangun pernyataan yang terdapat dalam dokumen per undang-undangan dan teori berdasarkan referensi para ahli sehingga didapat kesimpulan tentang Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Oleh Pengembang Terhadap Pemilik Tanah.

3. PEMBAHASAN

a. Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan

Suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli disebut wanprestasi. Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. (P.N.H Simanjuntak, 2009) Pasal 1238 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" (R. Subekti & R. Tjitrosudibio, 2004) Pasal ini menafsirkan tentang cara mengetahui terjadinya wanprestasi, sebagai berikut:

1. Pemberitahuan, yaitu jika perjanjian tidak menentukan waktu atau batas waktu tertentu untuk pemenuhan kewajiban, maka pihak yang merasa dirugikan harus memberitahukan kepada pihak lain bahwa ia telah melakukan wanprestasi atau kelalaian dalam memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini, pemberitahuan tersebut bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk memperbaiki keadaan dan memenuhi kewajibannya.
2. Sesuai dengan perjanjian, yaitu tidak diperlukan lagi pemberitahuan karena debitur sudah mengetahui konsekuensi wanprestasi jika tidak memenuhi kewajiban pada waktu yang telah ditetapkan. (Ahmadi Miru & Sakka Pati, 2011)

Pasal 1267 KUHPerdata menjelaskan bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhinya sesuai dengan yang telah disepakati dapat dituntut oleh pihak yang mengalami kerugian, yaitu dengan pemenuhan perikatan, walaupun telat pelaksanaannya, pemenuhan perikatan disertai ganti rugi, ganti rugi, pembatalan persetujuan timbal balik, berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata dan pembatalan dengan ganti rugi, dalam hal perjanjian timbal balik.

Perjanjian kerjasama antara Tuan SYH dan PT. DBS dibuat di hadapan Notaris M di Kota Padang dengan nomor Perjanjian Kerjasama Nomor 39/SAH/NOT-M/IX/2019. Para pihak selaku pemilik tanah dan pengembang sepakat untuk pembangunan perumahan di atas 5 (lima) bidang tanah sesuai rencana pembangunan dengan harga Rp. 500.000-, (limaratus ribu rupiah) per meter persegi. Para pihak menyetujui untuk melakukan pembayaran dengan 3

tahapan, yaitu panjar atau uang muka, tahap pertama yang dibayarkan 8 (delapan) bulan dari penandatanganan perjanjian kerjasama, dan tahap kedua yang dibayarkan 6 (enam) bulan dari pembayaran pertama. Namun PT. DBS melakukan wanprestasi yakni tidak melakukan pembayaran kepada Tuan SYH sampai bulan November 2020.

Pada bulan November 2020, Tuan SYH dan PT. DBS sepakat membuat surat perubahan perjanjian kerjasama Nomor 46/Sah/NOT-M/XI/2020, dengan kesepakatan mengembalikan 1 (satu) bidang tanah yang mana akan mengurangi jumlah pembayaran yang akan dilakukan serta melakukan pembayaran selambatnya 20 November 2020. Namun sejak ditandatanganinya perubahan perjanjian kerjasama sampai tanggal 22 Desember, PT. DBS melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan perjanjian kerjasama tersebut.

Atas tindakan wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut, mendatangkan kerugian pada Tuan SYH baik kerugian moril ataupun kerugian materil dan pihak lain dapat dikenakan sanksi bagi yang melakukannya. Akibat hukum pihak yang telah melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut: (Riduan Syahrani, 2004)

1. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).

Debitur dapat melakukan ganti rugi berupa biaya (kosten), rugi (schaden), dan bunga (interesten). Dalam hal ini, penggantian biaya (kosten) dan rugi (schaden) mengacu pada beban biaya-biaya yang telah dibayarkan oleh pihak yang dirugikan akibat tidak dipenuhinya perikatan oleh pihak yang berhutang. Sedangkan bunga (interesten) mengacu pada bunga atau imbalan yang harus dibayarkan oleh pihak yang berhutang atas keterlambatan atau tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Dapat diketahui dari pasal tersebut bahwa pernyataan lalai merupakan suatu keharusan untuk dapat menuntut ganti kerugian dari pihak yang melakukan wanprestasi. Berdasarkan pasal 1243 KUH Perdata tersebut, ada dua cara penentuan titik awal penghitungan ganti kerugian dalam perjanjian, yaitu sebagai berikut:

- a. Jika dalam perjanjian tidak ditentukan jangka waktu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak pihak yang tidak memenuhi perjanjian telah dinyatakan lalai, tetapi tetap melalaikannya. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat memberikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak yang berhutang mengenai kelalaiannya atau wanprestasinya. Setelah dinyatakan lalai dan tidak memenuhi perjanjiannya, maka pihak yang berhutang akan dianggap telah melakukan pelanggaran terhadap perjanjian dan pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi.
- b. Jika dalam perjanjian telah ditentukan jangka waktu tertentu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak terlampaunya jangka waktu yang telah ditentukan tersebut. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat menunggu sampai jangka waktu tersebut berakhir. Setelah jangka waktu tersebut berakhir dan pihak yang berhutang tidak memenuhi perjanjiannya, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi.

Jika pihak yang dirugikan ingin menuntut ganti rugi atas ketidakpenuhan perjanjian oleh pihak yang berhutang, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan pengadilan. Penghitungan besarnya ganti kerugian dihitung sejak terjadinya wanprestasi, seperti halnya Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jika terdapat keterlambatan pembayaran hutang, maka pihak yang berhutang harus

membayar bunga sesuai dengan perjanjian atau sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Pasal 1246 KUH Perdata menentukan ganti rugi akibat wanprestasi dapat berupa:

- a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau cost yang secara nyata dibayarkan oleh pihak yang dirugikan sebagai akibat dari wanprestasi. Contohnya biaya pengiriman surat peringatan, biaya pengacara, atau biaya perjalanan untuk menuntut haknya di pengadilan.
 - b. Kerugian, yaitu keadaan dimana berkurangnya nilai kekayaan pihak yang dirugikan sebagai akibat adanya wanprestasi.
 - c. Bunga, yaitu pendapatan yang seharusnya diperoleh namun tidak jadi diperoleh oleh pihak yang satu karena adanya wanprestasi dari pihak yang lainnya. Atau dengan kata lain disebut juga kehilangan keuntungan (*winstderving*). (Munir Fuady, 2001)
2. Dalam perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata).

Secara yuridis, wanprestasi dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal oleh pihak yang merasa dirugikan. Syarat batal dapat dicantumkan dalam perjanjian itu sendiri, atau diatur oleh undang-undang. Jika syarat batal tidak dimuat dalam perjanjian, pihak yang merasa dirugikan tetap dapat menuntut pembatalan perjanjian melalui pengadilan. Dalam hal ini, hakim dapat memberikan kesempatan kepada pihak yang melakukan wanprestasi untuk tetap memenuhi perjanjian dengan memberikan tenggang waktu yang tidak lebih dari satu bulan. (Ahmadi Miru & Sakka Pati, 2011) Pembatalan perjanjian akibat wanprestasi dapat mengakibatkan hakim memerintahkan pihak yang melakukan wanprestasi untuk mengembalikan semua yang telah diterima dari pihak lain, termasuk ganti rugi jika ada, serta mengembalikan semua keadaan seperti semula sebelum perjanjian dibuat.

3. Perikatan untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata).

Risikorupakan suatu keadaan yang tidak dapat diprediksi atau dihindari, dan dapat menimpa objek perjanjian secara tiba-tiba. Risiko dapat berasal dari berbagai sumber, seperti perubahan kondisi pasar, bencana alam, kegagalan teknis, atau kesalahan manusia. Dalam hal ini, risikorupakan kewajiban untuk menanggung kerugian yang disebabkan karena kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Oleh karena itu, risiko harus diperhitungkan dan dikelola dengan baik dalam setiap perjanjian untuk menghindari kerugian yang tidak diinginkan.

4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata).

Pasal 1267 KUH Perdata berbunyi: "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga." Pasal ini memberikan pilihan bahwa pihak yang dirugikan dapat memilih 2 (dua) hal berikut:

- a. Meminta pelaksanaan perjanjian, jika hal itu masih memungkinkan;
- b. Meminta pembatalan perjanjian, dengan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang diderita, termasuk biaya dan bunga.

Walaupun debitur telah melakukan wanprestasi dan diharuskan membayar ganti kerugian, undang-undang masih memberikan pembatasan-pembatasan dalam hal ganti rugi yang harus dibayar oleh debitur atas tuntutan kreditur. Jika jumlah ganti rugi yang diminta oleh kreditur terlalu tinggi atau tidak proporsional dengan kerugian yang diderita, hakim dapat menolak atau mengurangi tuntutan ganti rugi tersebut. Jika debitur telah melakukan upaya untuk meminimalkan kerugian kreditur atau telah menawarkan alternatif penggantian yang lebih murah daripada tuntutan ganti rugi yang diminta oleh kreditur, hakim dapat mempertimbangkan hal ini dalam menetapkan jumlah ganti rugi yang harus dibayar oleh debitur. Jika debitur tidak mampu membayar ganti rugi secara sekaligus, hakim dapat menetapkan cara pembayaran yang mempertimbangkan kemampuan debitur untuk membayar.

Pasal 1247 KUH Perdata menyatakan: "Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi, dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya." Pasal ini sebagai penegasan tentang pembatasan ganti kerugian yang dapat dituntut dari debitur, yaitu kerugian yang nyata-nyata telah dapat diperhitungkan pada saat perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak. Pada kasus ini, pengadilan memutuskan bahwa PT. DBS wanprestasi dan tidak beritikad baik dengan kewajiban membayar hutang yang merupakan sisa pembayaran, tidak menambah bangunan di atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut serta tidak melakukan tindakan apapun terhadap tanah tersebut.

b. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah

Setiap perjanjian khususnya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan haruslah didasari dengan itikad baik dari para pihak. Namun apabila dalam pelaksanaannya atau pembuatan perjanjian tersebut terdapat itikad tidak baik yang dilakukan salah satu pihak, maka pihak yang bertikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum. (Yunirman Rijan & Ira Koesoemawati, 2009) Perlindungan hukum yang dapat diberikan jika salah satu pihak wanprestasi adalah:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum sebelum terjadinya sengketa. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan hukum preventif dalam perjanjian merupakan upaya untuk mencegah terjadinya pelanggaran terhadap perjanjian sebelum terjadi. Salah satu bentuk perlindungan hukum preventif dalam perjanjian adalah dengan menentukan persyaratan atau ketentuan tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak. Jika persyaratan atau ketentuan tersebut tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dalam perjanjian. Dengan demikian, perlindungan hukum preventif dapat membantu para pihak dalam meminimalisasi risikojadinya pelanggaran terhadap perjanjian dan memastikan pelaksanaan perjanjian berjalan lancar.

Dalam kasus ini, bentuk perlindungan hukum preventif yang dilakukan penjual dalam hal pembayaran terdapat pada Pasal 2 yang mensyaratkan tahapan pembayaran beserta jumlah dan waktu pembayaran. Dalam hal terjadinya wanprestasi pada perjanjian Nomor 39/SAH/NOT-M/IX/2019, para pihak sepakat membuat perjanjian perubahan Nomor 46/Sah/NOT-M/XI/2020

yang isinya menyepakati pengembalian salah satu sertifikat tanah yang menjadi objek kerjasama yang luasnya 134 m² yang mana juga mengurangi jumlah pembayaran yang dilakukan PT. DBS. Dalam perjanjian perubahan tersebut juga menyatakan jumlah, waktu dan cara pembayaran sebagai bentuk perlindungan preventif.

Syarat batal dalam perjanjian juga dapat dikategorikan sebagai bentuk perlindungan preventif. Pasal 1266 KUH Perdata mengatur tentang pembatalan perjanjian yang bersifat timbal balik, di mana kedua belah pihak saling berjanji untuk memenuhi prestasi masing-masing. Pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan atau hakim. Pasal 1267 KUH Perdata memberikan hak kepada pihak yang prestasinya tidak terpenuhi untuk memilih antara menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan kontrak beserta ganti rugi atau bunga, atau pemutusan kontrak dengan ganti rugi atau bunga. Dengan demikian, Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata merupakan aturan hukum yang sangat penting dalam mengatur pembatalan atau pemutusan kontrak.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan tindakan yang diambil setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa, dengan memberikan sanksi atau hukuman kepada pihak yang melakukan pelanggaran. Tujuannya adalah untuk memberikan efek jera dan mencegah terjadinya pelanggaran yang sama di masa depan. Perlindungan Represif di sini dapat pemberian sanksi pidana, denda, ganti rugi, atau tuntutan hukum di pengadilan. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan yaitu menyelesaikan sengketa dengan jalur litigasi melalui pengadilan negeri.

Dalam kasus ini, hakim dalam putusannya memerintahkan PT. DBS pihak yang melakukan wanprestasi untuk membayarkan hutang sisa pembayarannya senilai Rp. 1.300.000.000 (satu Milyar tiga ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika. Serta dalam putusannya hakim menghukum PT. DBS untuk tidak menambah bangunan di atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dan tidak boleh melakukan tindakan apapun baik mengalihkan, menggadaikan, menjual, menghibahkan dan tidak melakukan penertiban sertifikat di BPN dan lain sebagainya terhadap objek-objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai Kekuatan Hukum tetap.

4. KESIMPULAN

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain dirugikan dan menimbulkan tuntutan hukum. Pihak yang melakukan wanprestasi harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan dan dapat menghadapi tuntutan berupa pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, atau menuntut penggantian kerugian saja. Perlindungan hukum dapat diberikan melalui tindakan preventif, yaitu dengan mengatur dalam perjanjian dan melalui tindakan represif, yaitu dengan memberikan sanksi seperti denda,

5. DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Rajawali Pers, 2007).
Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233*, (Rajawali Pers, 2011).

- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (PT Citra Aditya Bakti, 2001).
- P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Djambatan, 2009).
- Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, (Badan Penerbit UNDIP, 1986).
- R. Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Pradnya Paratima, 2004).
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Alumni, 2004).
- Sri Mamudji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005).
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Rineka Cipta, 2007).
- Yunirman Rijan, Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, (Raih Asa Sukses, 2009).