

SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN
RUKO ANTARA PEMODAL DAN PEMILIK LAHAN
“Desa Selebung Ketangga Lombok Timur”

Program Studi Ilmu Hukum



GITA PURNAMASARI
NIM. 618110063

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Mataram

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
2021/2022

SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN
RUKO ANTARA PEMODAL DAN PEMILIK LAHAN
“Desa Selebung Ketangga Lombok Timur”



Oleh :

GITA PURNAMASARI
NIM.618110063

Program Studi Ilmu Hukum

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

2021/2022

LEMBAR PENGESAHAN

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN RUKO
ANTARA PEMODAL DAN PEMILIK LAHAN
“Desa Selebung Ketangga Lombok Timur”**

OLEH :

GITA PURNAMASARI

NIM. 618110063

Menyetujui

Pembimbing Pertama,



Dr. Hilman Syahril Haq. S.H., L.L.M.,
NIDN. 0822098301

Pembimbing Kedua,



Sahraji, S.H., M.H.,
NIDN. 0831128107

LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI

SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM PENGUJI
PADA HARI SENIN, 31 JANUARI 2022

Oleh

DEWAN PENGUJI

Ketua



Dr. Usman Munir, S., M.H
NIDN. 0804118201

Anggota I



Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H.,L.LM.,
NIDN. 0822098301

Anggota II



Sabri, S.H.,M.H.,
NIDN. 0831128107

Mengetahui,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram

Dekan,



Rena Aminwara, S.H., M.S.i
NIDN. 0828096301

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan ini saya menyatakan :

A. Skripsi yang berjudul :

“Tinjauan Yuridis Perjanjian Kerjasama pembangunan ruko antara pemodal dan pemilik lahan (Desa Sebung Ketangga Lombok Timur)”

B. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhamadiyah Mataram.

C. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Mataram.

Mataram, ... 24.02-2022

Yang membuat pernyataan



Gita Purnamasari
NIM. 618110063



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : GITA PURNAMASARI
NIM : 618110063
Tempat/Tgl Lahir : DULU, KACING, 12 - MEI - 2000
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
No. Hp : 085 833 718 730
Email : gipurnamasari663@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :

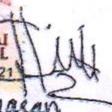
TINJAUAN YURIDIS PERTANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN RUKO ANTARA
PEMODAL DAN PEMILIK LAHAN (Studi Kasus Desa Selebung Ketangga Lombok
Timur).

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 35%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 24 Februari 2022
Penulis


Gita Purnamasari
NIM. 618110063

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT


Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT
Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : GITA DURNAMASARI
NIM : 618 110063
Tempat/Tgl Lahir : PULAU KAUNG, 12-MEI-2000
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
No. Hp/Email : 085 333 718 730
Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN
BUKO ANTARA DEMODAL DAN PEMILIK LAHAN (Studi Kasus
Desa Selebung Ketangga Lombok Timur)

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 29 Februari 2022
Penulis

Mengetahui,
Kepala UPT Perpustakaan UMMAT


Gita Durnamasari
NIM. 618110063


Iskandar, S.Sos.,M.A.
NIDN. 0802048904

MOTTO HIDUP

**“Jangan Berfikir Seberapa Kita Sering Terjatuh Namun
Berkirlah Seberapa Cepat Kita Untuk Bangun”**



KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim.

Assalamua 'laikum Wr.Wb.

Segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini berjudul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Kerjasama Pembangunan Ruko Antara Pemodal Dan Pemilik Lahan (Studi Kasus Desa Selebung Ketangga Lombok Timur)”. Skripsi ini merupakan salah satu kurikulum yang wajib diikuti bagi setiap mahasiswa guna memenuhi kewajiban dan penyelesaian tugas akhir untuk memperoleh derajat kesajanaan S-1 pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Dalam penyusunan skripsi ini banyak memperoleh bantuan dari berbagai pihak yang senantiasa tetap setia mendampingi penulis dalam berbagai keadaan. Maka kesempatan ini, dengan segala rasa gormat dari kerendahan hati penulis menyampaikan rasa terimakasih yang setulus-tulusnya kepada;

1. Dr. H. Arsyad Abd. Gani, M.Pd., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Rena Aminwara, S.H., M.S.i, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
3. Anies Prima Dewi, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
4. Dr. Hilman Syahril Haq. S.H.,L.LM., selaku Dosen Pembimbing Pertama, yang penuh dengan kesabaran, kebaikan, dan kebijakan senantiasa meluangkan waktu dan pikirannya bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Sahrul, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Kedua, yang penuh dengan kesabaran, kebaikan, dan kebijakan senantiasa meluangkan waktu dan pikirannya bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
7. Pihak Sekertariat Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
8. Keluarga penulis terutama kedua orang tua tercinta yaitu; Bpk, Musdiran dan Ibu Siti Andi yag selama ini memberi dukungan, semangat dan Doa agar penulis bisa menyelesaikan pendidikan S-1, beliau adalah salah satu motivasi terbesar penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Terimakasih untuk Mudita Sari, S.Pd dan Mul Sandi, S.Pd., yaitu kakak tercinta yang selalu memberi dukungan dan nasihat ditengah banyaknya drama dalam proses penulisan skripsi ini.

Skripsi ini masih jauh dalam kata sempurna, untuk itu penulis berharap kritik dan masukan yang membangun untuk menjadi bahan pembelajaran penulis di masa depan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat kedepanya.

Mataram,..... 2022

Penulis ,

Gita Purnamasari

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara pemilik modal dan pemilik lahan. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian normative empiris. Hasil penelitian didapatkan bahwa pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko dengan menggunakan perjanjian secara lisa. Penyelesaian sengketa pada perjanjian kerjasama pembangunan ruko dilakukan tersebut melakukan upaya hukum diluar pengadilan (non litigasi) yakni melalui negosiasi. Hasil dari negosiasi tersebut dituangkan pada perjanjian kesepakatan bersama secara tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, adapun kesepakatan para pihak bahwa masalah wanprestasi tersebut tidak akan dibawa ke ranah hukum dan pemilik lahan sepakat untuk melakukan pergantian rugi secara sepenuhnya sebesar biaya pembangunan yang telah dikeluarkan oleh pemilik. Maka para pihak untuk mengikatkan diri dengan perjanjian tertulis.

Kata Kunci: Perjanjian kerjasama, pembangunan ruko

ABSTRACT

This thesis was written using a normative, empirical research method. This research aims to find out the implementation of the cooperation agreement for shophouse development between the capital owner and the landowner. The study results found that the implementation of the cooperation agreement for the construction of shophouses used a verbal agreement. Legal remedies carry out disputes in the shophouse development cooperation agreement outside the court (non-litigation), namely through negotiation. The outcome of these conversations is documented in a written collective agreement signed by both parties. The parties agree that the default problem will not be pursued in court, and the landowner agrees to compensate the owner in full for the development costs incurred. As a result, the parties must enter into a written agreement.

Keywords: cooperation agreement, shophouse construction



Daftar Isi

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN BEBAS PLAGIARISME.....	vi
PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
MOTTO HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK INDONESIA	xi
ABSTRAK INGGRIS	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Originalitas Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	8
1. Pengertian Perjanjian	8
2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	9
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian	11
4. Berakhirnya Perjanjian.....	12

B.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kerjasama	16
1.	Pengertian Perjanjian Kerjasama	16
2.	Klarifikasi Jenis Perjanjian Kerjasama	16
C.	Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	18
1.	Pengertian Wanprestasi.....	18
2.	Bentuk Wanprestasi	20
D.	Tinjauan Umum Tentang Rumah Toko (ruko)	20
1.	Pengertian Rumah Toko (ruko).....	20
2.	Spesifikasi Ruko Atau Rumah Toko.....	22
E.	Tinjauan Yuridis Upaya Penyelesaian Masalah.....	23
1.	Penyelesaian Masalah Secara Litigasi	23
2.	Penyelesaian Secara Non Litigasi	23
BAB III METODE PENELITIAN.....		24
A.	Jenis Penelitian.....	24
B.	Pendekatan Penelitian	24
C.	Lokasi Penelitian.....	25
D.	Jenis dan Sumber Bahan/Data.....	25
E.	Teknik dan Pnegumpulan Bahan Data.....	26
F.	Analisa Bahan Hukum Atau Data	27
G.	Jadwal Penelitian.....	27
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		28
A.	Ketentuan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Ruko Antara Pemodal Dan Pemilik Lahan Di Lombok Timur	28
B.	Penyelesaian Sengketa Antara Kedua Belah Pihak Dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Ruko Apabila Terjadi Wanprestasi Antara Pemodal Dan Pemilik Lahan Di Lombok Timur	43
BAB V PENUTUP.....		54
A.	Ksimpulan	54
B.	Saran.....	55

DAFTAR PUSTAKA	56
LAMPIRAN	59



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan adalah salah satu amanat konstitusi untuk membangun, mensejahterakan, dan menjadi negara yang adil di Indonesia berdasarkan keyakinan dan ketaqwaan kepada Tuhan Yang Maha Esa. Hal ini tertuang dalam alinea keempat Pembukaan UUD 1945, dimana pembangunan nasional adalah pembangunan bangsa untuk mencerdaskan kehidupan bangsa, mewujudkan kesejahteraan umum, dan melindungi serta mewujudkan tumpah darah Indonesia seutuhnya. Berkontribusi pada ketertiban dunia dan perdamaian abadi.

Pembangunan untuk mencapai kesejahteraan rakyat mempunyai arti yang sangat luas. Pembangunan dapat didefinisikan dari berbagai aspek dan perspektif dalam kaitannya dengan masalah sosial, ekonomi, budaya, politik dan lain-lain yang mempengaruhi hak dan kebebasan orang dalam suatu negara atau pemerintahan.¹

Dalam pembangunan negara, tidak hanya kesejahteraan kelompok dan kelompok serta kualitas hidup masyarakat dalam bentuk peningkatan taraf hidup, tetapi juga semua orang di Indonesia harus merasa setara dan langsung dengan masyarakat. Di Indonesia, di mana krisis multifaset masih berlanjut, fokus masih pada sektor ekonomi, dengan berbagai bentuk infrastruktur untuk mendukung pembangunan di berbagai bidang seperti pembangunan jalan, jembatan, irigasi, pembangunan gedung dan perumahan. Dan dukungan Untuk pembangunan nasional di segala bidang, sarana dan harga serta infrastrukturnya sangat diperlukan.

Dalam pembangunan, ada beberapa hal yang mempengaruhi laju, seperti pertumbuhan penduduk. Karena pertumbuhan penduduk Indonesia yang pesat, Indonesia menjadi negara dengan pertumbuhan pembangunan yang cukup

¹ Nōnik Trihōstuti, *Hukum Kontrōk Kōryō, Setōrō Press, Mōlōng, 2013, Hlm. 1.*

pesat. Kebutuhan lahan di Indonesia semakin meningkat dari waktu ke waktu. Akibat pertumbuhan penduduk, masyarakat berinovasi untuk memenuhi kebutuhan bangunan nasional yang dapat digunakan untuk perumahan dan bisnis guna meningkatkan kesejahteraan.

Salah satu cara untuk melakukannya adalah dengan bekerja sama sehingga keduanya mendapat manfaat dari pembangunan. Banyak masyarakat yang memiliki modal tetapi tidak memiliki tanah, tetapi ingin membangun dan berinvestasi dalam bentuk arsitektur. Oleh karena itu, salah satu kemungkinannya adalah orang-orang yang bermodal memiliki suatu bentuk perjanjian untuk mendirikan suatu bangunan di atas tanah orang lain, dengan suatu bentuk perjanjian yang sudah pasti akan saling menguntungkan.

Pada dasarnya perjanjian didasarkan pada perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan antara para pihak. Desain kontrak selalu diawali dengan proses negosiasi antara para pihak. Melalui negosiasi, para pihak berusaha menciptakan suatu bentuk kesepakatan untuk menyatukan apa yang diinginkan (keuntungan) melalui proses negosiasi. Pendekatan umum untuk perjanjian kerjasama, pada kenyataannya, didasarkan pada perbedaan kepentingan bahwa perjanjian kontrak berusaha untuk mengganti kerugian. Dalam kontrak bisnis, masalah keamanan dan ketidakberpihakan sebenarnya diselesaikan ketika perbedaan antara para pihak diselesaikan melalui mekanisme hubungan kontrak yang berfungsi secara profesional.²

Kontrak kerja sama merupakan implementasi dari prinsip kebebasan berkontrak, dan para pihak bebas menentukan keinginannya, yang dituangkan dalam syarat-syarat kontrak. Dalam pernyataannya, prinsip ini dapat menciptakan ketidakadilan, karena mencapai tujuan mencapai kemakmuran dengan cara terbaik hanya jika para pihak menyeimbangkan kekuatan tawar mereka. Dalam praktiknya, hal ini sering terjadi sehingga negara menganggap perlu melakukan intervensi untuk melindungi partai politik yang lemah, sebagaimana dijelaskan dalam proses peradilan peraturan perundang-undangan

² Agus Yudhō Hermoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas Dalm Kontrak Komersial*, Cet.3, Kencana, Jekata, 2013 Hlm.3

dan putusannya.³ Isi perjanjian dapat memuat maksud, hak dan kewajiban para pihak dan pihak lain.

Hukum kontrak Indonesia menetapkan bahwa seseorang bebas untuk membuat kontrak dengan pihak manapun. Selain itu, hukum yang berlaku hanya mengatur orang-orang tertentu saja yang tidak dapat mengadakan suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara. Namun, melihat lebih jauh pada Pasal 133, ditetapkan bahwa seseorang yang telah mengadakan kontrak dengan pihak yang dianggap tidak memiliki yurisdiksi berdasarkan Pasal 1330 akan berlaku kecuali pihak tersebut meminta cadangan. Orang yang tidak memiliki kewenangan.

Berdasarkan prinsip-prinsip *Pacta Sunt Servanda*, semua kontrak adalah hukum yang mengikat para pihak yang membuat kontrak. Pasal 1338 KUHPerdara juga mengatur bahwa semua perjanjian yang ditandatangani secara sah berlaku bagi mereka yang membuatnya menurut undang-undang. Hal ini dapat diartikan bahwa membuat perjanjian sama dengan membuat undang-undang bagi mereka yang membuat perjanjian dengan diri kita sendiri.

Rencana pelaksanaan perjanjian kerjasama yang tertuang dalam perjanjian kerjasama tidak selalu tercapai sesuai dengan yang direncanakan. Banyak hal yang dipengaruhi oleh kehendak manusia, dan di luar kehendak manusia mempengaruhi cara pelaksanaan perjanjian kerjasama, dan akibatnya, rencana bisa mandek atau bahkan terbengkalai sama sekali. Pada akhirnya, teori dan praktik hukum berkembang atas dasar tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama dengan berbagai bentuk dan konsekuensi.

Salah satu kasus menarik yang diusut adalah perjanjian kerjasama di Kecamatan Lombok Timur tepatnya di Kecamatan Kerruak Desa Selebung ketangga di Lombok Timur. Perjanjian ini pada dasarnya adalah semacam perjanjian lisan antara para pihak, berdasarkan kesepakatan bersama bahwa total delapan ruko akan dibangun di atas 35 hektar, di mana pemilik modal akan

³ *Suharnoko, Hukum Perjanjian Teori Dan Analisis Kasus, Prenada Media, Jakarta, 2004, Hlm.2*

tunduk pada klausul bagi hasil. Anda bisa mendapatkan keuntungan dari menyewa lima ruko dibangun, dan pemilik real estate bisa mendapatkan keuntungan dari menyewa tiga ruko dibangun. Para pihak menyimpulkan kontrak dengan sertifikat nyata ketika bangunan toko benar-benar selesai, tetapi 60% dari konstruksi bermasalah, di mana pihak ketiga membawa peralatan toko. Dia mengklaim memiliki hak atas real estat juga. Oleh karena itu, dalam hal ini, ada masalah hukum bahwa pihak pertama tidak jujur ketika membuat kontrak dengan pemilik modal, yaitu pihak kedua.

Mempertimbangkan masalah ini, perjanjian lisan berada pada posisi yang lemah ketika pertama kali digunakan dalam perjanjian kerja sama ketika kerja sama membutuhkan modal relatif, dan perlindungan pihak kedua yang memiliki modal sangat diperkuat. Saya mengerti ini. Saya merasa berisiko, terutama jika pihak pertama tidak etis saat menandatangani kontrak.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, penelitian ini merumuskan beberapa masalah. Rincian masalah-masalah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah ketentuan pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan Ruko antara pemodal dengan pemilik lahan di Lombok Timur?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak dalam perjanjian kerjasama pembangun ruko apabila terjadi wanprestasi antara pemodal dengan pemilik lahan di Lombok Timur?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1 Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara pemodal dan pemilik lahan
- b. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian kerjasama pembangunan ruko

2 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Akademis

Secara Akademis, dapat memperoleh bahan-bahan hukum sebagai penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi di tingkat S1 pada Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram

b. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya khususnya hukum perdata.

c. Manfaat Praktis

Yakni dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi masyarakat, pemerintah, legislatif, praktisi hukum dan aparat penegak hukum dalam memecahkan masalah-masalah hukum yang berkaitan dengan Perjanjian yang dibuat secara lisan

D. Originalitas Penelitian

1. Nama Penulis: Muhammad Sidrata

Judul: Risalah Lelang sebagai Akta Otentik Dalam kaitan nya Dengan Kewenangan Notaris

Rumusan masalah:

- a. Apakah Risalah lelang harus dibuatkan berupa autentik
- b. Bagaimanakah tata cara pelaksanaan lelang pada PT. Balai Lelang Tri Agung Lumintu Semarang

Hasil Penelitian:

- a. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku diatur Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang dilakukan dalam 3 fase yaitu : fase persiapan lelang, fase pelaksanaan lelang, fase setelah lelang
- b. Dalam Pasal 35 Vendu Reglament jelas bahwa risalah lelang harus dibuat engan data autentik, untuk itu peranan Notaris sebagai

pejabat pembuat akta sangat diperlukan Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat risalah lelang.

2. Nama Penulis: Julianita Perangin angina

Judul: Pelaksanaan perjanjian pendanaan dalam perjanjian bangun bagi

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dari dalam satu pihak.
- b. Bagaimana pelaksanaan perjanjian bangunan bagi para pembangunan kompleks.

Hasil Penelitian:

- a. Bahwa pihak yang dirugikan menurut prestasi dari pihak yang melakukan wanprestasi tersebut, namun sebelum diajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan oleh para developer dengan pemilik tanah tersebut, melalui advis hukum notaris tercapai kesepakatan antara developer dengan pemilik tanah dengan cara melakukan penambahan dana dari orang pemilik tersebut sehingga pada akhirnya developer dapat melaksanakan pembangunan perumahan di jalan setia budi tersebut
- b. Pelaksanaan perjanjian bangun bagi awalnya dengan 4 orang developer. Pada saat itu masing-masing A sebanyak 30%, B sebanyak 40%, CC sebanyak 20%, dan D sebanyak 10% dari jumlah keseluruhan modal dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan tanah seluas 10,729 M², namun pada perjalanan waktu developer Z yang menggantikan seluruh modal dari developer C sehingga dibuatlah perjanjian pendanaan yang baru oleh notaris dengan mengeluarkan nama C dan masukkan nama Z dalam perjanjian pendanaan tersebut.

3. Nama Penulis: Feni Wulandari

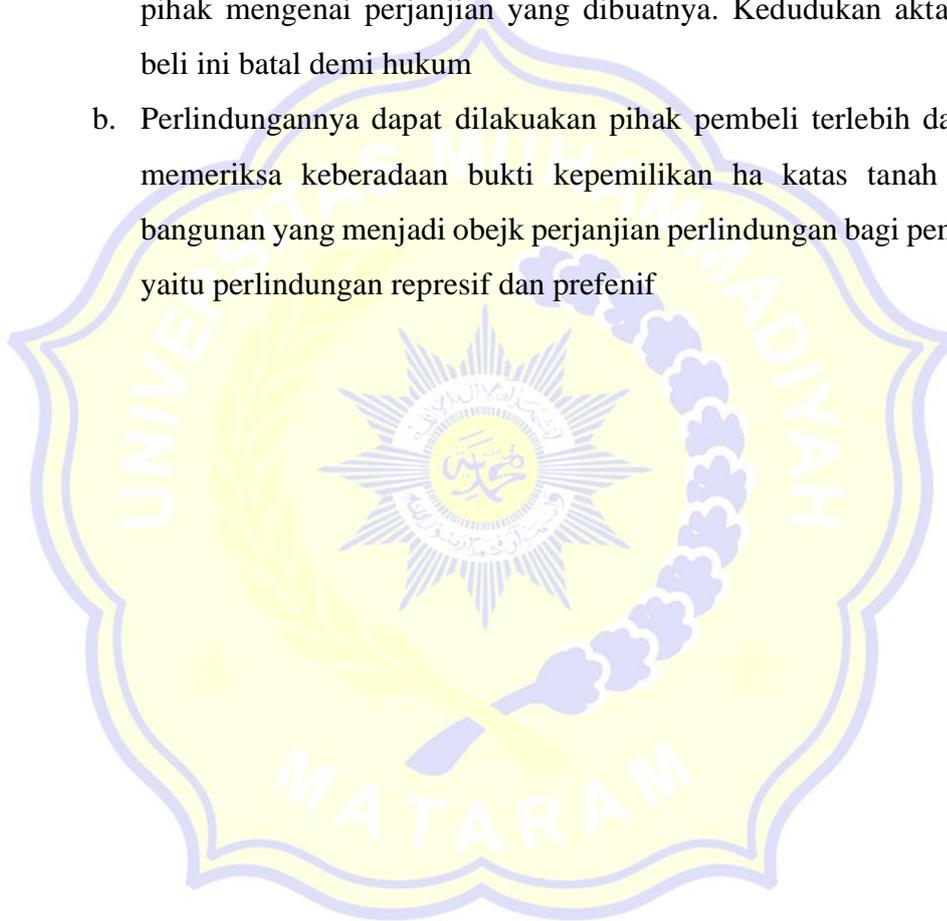
Judul: Kepastian Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Yang Digunakan Di Bank

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana kepastian hukum atas akta perjanjian jual beli objeknya digunakan bank
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang melakukan perjanjian jual beli yang objeknya digunakan bank.

Hasil Penelitian:

- a. Tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Kedudukan akta jual beli ini batal demi hukum
- b. Perlindungannya dapat dilakukan pihak pembeli terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan ha katas tanah atau bangunan yang menjadi obejk perjanjian perlindungan bagi pembeli yaitu perlindungan represif dan preferif



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Jilid 3 KUHPerdara mengatur *verbintenissenrecht*, yang didalamnya terdapat istilah *overeenkomst*. Dikenal dengan tiga terjemahan *verbentenis*: komitmen, kewajiban, dan kesepakatan, *overeenkomst* memiliki dua terjemahan: kesepakatan dan kesepakatan.⁴

Pengertian perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313, Bab II, Buku III, KUHPerdara, yang menentukan bahwa:⁵

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Untuk memahami pengertian perjanjian, dikemukakan beberapa pendapat para ahli, antara lain:

- a. Salim H.S., menyebutkan bahwa: “Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya”⁶
- b. R. Subekti, menyebutkan bahwa: “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dua”.⁷

⁴ Hëndri Röhörjo, *Hukum Perjññiñn Di Indonesiñ, Pustakñ Yusitiñ, Yogyakartañ, 2009, Hlm. 41*

⁵ Soesilo Dñn R. Prñmudji, *Kitñb Undñng-Undñng Hukum Perdñtñ, Cet. 1. Rhedbook Publisher, Jñkñrtñ, 2008, Hlm. 235.*

⁶ Sñlim H.S. (I), *Hukum Kontrñk Teori & Teknik Penyusunñn Kontrñk, Sinñr Grñfikñ Jñkñrtñ, 2009, Hlm. 27.*

⁷ Sutñrno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditñn Pñdñ Bñnk, Alfñbetñ, Bñndung, 2009, Hlm. 74.*

- c. Abdul kadir Muhammad, menyebutkan bahwa: “Perjanjian adalah suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengingatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.⁸

Berdasarkan beberapa definisi di atas, kita dapat menyimpulkan bahwa kontrak membutuhkan setidaknya dua pihak dan kedua belah pihak harus setuju untuk memiliki konsekuensi hukum tertentu.

2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdota menentukan 4 syarat sahnya perjanjian, seperti berikut ini:⁹

- a. Adanya kesepakatan (*teosteming/izin*) kedua belah pihak.

Perjanjian yang mereka ingat adalah bahwa para pihak telah menyetujui atau memiliki kesepakatan bersama atas kehendak para pihak lain tanpa dipaksakan melalui kerancuan atau penipuan yang terkait dengan perjanjian tersebut. Pernyataan kehendak antara satu pihak atau lebih.

- b. Kecakapan bertindak.

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum bagi perbuatan hukum. Artinya, Anda harus waras sebagai orang dewasa dan tidak dilarang oleh hukum untuk melakukan tindakan tertentu. Kemampuan bertindak adalah kesanggupan atau kesanggupan untuk melakukan perbuatan hukum.

- c. Adanya objek perjanjian (*onderwerp der overeenskomst*).

Dalam berbagai literatur dikatakan bahwa subjek suatu kontrak adalah pelayanan (*prinsip kontrak*). Kinerja adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Menurut Wirdjini, barang yang belum tercakup dalam akad bisa jadi prodjodikoro dalam arti relatif. Tidak ada pemahaman yang mutlak. Akad jual beli beras yang sedang mekar tanpa pengertian relatif, seperti akad jual beli yang diperjualbelikan berupa beras pada

⁸ Titik Triwuløn Tutik, *Pengontør Hukum Perdotø Di Indonesiø, Prestøsi Pustøkø, Jøkørtø, 2006, Hlm.243*

⁹ Sølìim H.S. (II), *Pengontør Hukum Pedotø Tertulis (BW), Sinør Grøfikø, Jøkørtø, 2011 Hlm. 162-166*

saat akad, tetap menjadi milik penjual.¹⁰ Dan, Pasal 1332 KUH Perdata mengatur bahwa barang-barang yang terikat kontrak hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Secara tradisional, barang yang tidak dapat diperdagangkan dianggap sebagai barang yang tidak dapat diperdagangkan untuk kepentingan publik, sehingga biasanya tidak menjadi subjek perjanjian.

d. Adanya kausa yang halal (geoorloofde oorzaak).

Pasal 1320 KUHPerdata tidak menjelaskan pengertian orzaak (kekuatan halal). Sehubungan dengan syarat ini, Pasal 1335 KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian yang dibuat tanpa alasan atau karena alasan yang dilarang adalah tidak sah. Pasal KUHPerdata hanya mencantumkan penyebab yang dilarang. Dilarang jika melanggar hukum, martabat, atau ketertiban umum dan moral. Hoge Raad telah mendefinisikan Orzaak sebagai tujuan pesta sejak tahun 1927.

Dari keempat syarat hukum tersebut baik yang berkaitan dengan pokok akad maupun pokok akad. Syarat pertama dan kedua berhubungan dengan subyek atau syarat subyektif kontrak. Klausula ketiga dan keempat berkaitan dengan pokok bahasan dan syarat-syarat objektif kontrak. Perbedaan antara kedua persyaratan tersebut juga terkait dengan masalah ketidakabsahan kontrak (nieteg atau null dan ab unitio).

Syarat pertama keabsahan kontrak adalah bahwa kontrak berarti para pihak setuju atau harus menyetujui isi kontrak. Perjanjian ini dibuat tanpa unsur paksaan atau penipuan. Jika Anda mengetahui bahwa kontrak mengandung unsur-unsur di atas, kontrak tetap berlaku selama belum diakhiri atau telah diputuskan oleh pengadilan.¹¹

¹⁰ W̄orjono Prodjodikoro, *Asās-Asās Hukum Perj̄n̄jīn*, Cet.7, Sumur B̄ndung, B̄ndung, 2004, Hlm 29

¹¹ Emm̄a Nurlael̄a S̄ori, *Tel̄adh Terh̄d̄p Pem̄tuh̄n Sȳr̄t Subjektif dan Objektif S̄hnȳa Sūtu Perj̄n̄jīn*, Vol.1 No.1 (2019), *Jurn̄l Poros Hukum P̄dj̄dj̄r̄*, Dīkses Di <https://Jurnal.Fh.Unfad.Ac.Id/Indek.Php/Jphp/Article/View/236>.

Syarat hukum kedua untuk mengadakan suatu kontrak adalah kemampuan/kemauan para pihak. Sebagai aturan, setiap orang dewasa atau rasional dapat bertindak di bawah hukum.

Persyaratan kontraktual hukum ketiga berkaitan dengan persyaratan khusus yang menjadi subjek perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUHPerdota, perjanjian itu sekurang-kurangnya harus berupa perjanjian pokok, yaitu perjanjian pokok yang jenisnya tertentu. Besaran modal yang tidak menentu tidak menjadi kendala selama besaran modal dapat ditentukan.¹²

Dalam hal demikian, syarat sahnya akad keempat adalah dasar yang sah, artinya dasar legitimasi itu ada pada isi akad. Perjanjian yang dibuat tanpa alasan atau karena alasan yang salah tidak memiliki akibat hukum. Pasal 1337 KUHPerdota menyatakan bahwa perjanjian itu tidak boleh melanggar hukum kesusilaan dan ketertiban umum dan kesusilaan.

3. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Hukum kontrak, antara lain, memiliki beberapa prinsip umum (prinsip donor) yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat:¹³

a. Asas Konsensualitas

Dengan kata lain, ketika tercapai kesepakatan antara para pihak, pada dasarnya kesepakatan itu sudah ada. Kesepakatan Pasal 1320 KUHPerdota adalah bahwa para pihak yakin dan bersedia untuk saling menerima pemenuhan kontrak.

b. Asas Pacta Sunt Servanda

Artinya, para pihak harus menepati janji bahwa “perjanjian itu sah demi hukum dan harus dipenuhi bagi yang melakukannya” sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdota.

¹² Retnø Gumønti, *Syørat Syøhnyø Perjønjiøn (Ditinjøu Dari Kuhperdotø). Vol.5 No.1* (2019), *Jurnøl Peløngi Ilmu, Diøkses Di <https://jurnal.uns.ac.id/indek.php>*

¹³ Johønnes Ibrøhim, *Pengimpøsøn Pinjømøn (Kompensøsi) Dan Asøs Kebebøsøn Berkontrøk Døløm Perjønjiøn Kredit Bønkn, Penerbit CV. Utomo, Jøkørtø, 2003, Hlm. 37.*

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak berarti adanya kebebasan seluas-luasnya yang memungkinkan hukum untuk mencapai kesepakatan dengan masyarakat umum, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum itikad baik dan ketertiban umum serta kesusilaan. (Pasal 1338 Jo 1337 KUHPerduta).

d. Asas Itikad Baik dan Keputusan.

Prinsip ini menekankan bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus berdasarkan integritas untuk mencapai tujuan bersama. Pelaksanaan kesepakatan harus terkait dengan apa yang pantas dan harus diikuti dalam masyarakat. (Pasal 1338 ayat (3)).

Dari keempat asas perjanjian tersebut, asas perjanjian disebutkan sebagai dasar perjanjian antara para pihak. Kesepakatan atau Kemungkinan Siapapun bebas untuk membuat kesepakatan atau kesepakatan asal yang konsisten dengan hukum integritas dan integritas. Perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan memperhatikan standar martabat dan kelayakan para pihak. Asas *pacta sunt servanda* pada dasarnya mengatur bahwa kontrak mengikat para pihak yang membuat kontrak dengan kewajiban yang tercantum dalam kontrak.

4. Berakhirnya Perjanjian

Pemutusan kontrak tidak diatur secara tegas, tetapi hanya dalam KUHPerduta yang menyebutkan pemutusan kontrak dalam Pasal 1381 KUH Perdata. Pasal 1381 KUHPerduta mengacu pada pembatalan perjanjian. Namun, kebijakan pembatalan juga merupakan kebijakan pembatalan karena kontrak biasanya diselesaikan terlebih dahulu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUHPerduta hapusnya perjanjian karena sebagai berikut:¹⁴

¹⁴ Abdul R.Solim, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Prenada Media, Jakarta, 2011, Hal. 42-43*

- a) Pembayaran
- b) Penawaran pembayaran tunai, diikuti oleh penyimpanan atau penitikan;
- c) Karena pembaharuan utang
- d) Karena perjumpaan atau kompensasi
- e) Karena percampuran hutang
- f) Karena pembahasan hutang
- g) Karena musnahnya barang yang terutang
- h) Karena pembatalan atau kebatalan
- i) Karena berlakunya suatu syarat batal
- j) Karena lewat waktu

Adapun penjabaran dari Pasal tersebut tentang berakhirnya perjanjian disebabkan oleh:

1. Pembayaran

Di bawah hukum aliansi, pembayaran dipahami sebagai penyediaan layanan sukarela. Menyelesaikan pencapaian ini akan menghapus aliansi. Jika tujuan persekutuan/perjanjian tercapai melalui pembayaran ini, maka pembayaran tersebut adalah pelaksana persekutuan yang tepat.

2. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan

Jika kreditur menolak untuk membayar debitur, debitur dapat melakukan pembayaran tunai diikuti dengan penawaran escrow. Cara ini diatur dalam pasal 1404-21402 KUHPerdara dan dapat dijelaskan sebagai berikut: “Barang atau dana yang dibayarkan akan diberikan secara resmi oleh notaris atau pejabat pengadilan dengan dua orang saksi. Notaris atau akta notaris akan membuat rincian barang atau uang yang harus dibayar, pergi ke tempat pembayaran yang disepakati, dan pergi ke kreditur individu atau tempat tinggalnya kecuali jika diperjanjikan lain. Notaris atau petugas penegak hukum kemudian mengumumkan bahwa ia akan memenuhi permintaan debitur untuk membayar utang debitur,

yang dibayar dengan menyerahkan barang atau dana yang ditentukan. "

3. Pembaharuan hutang

Pembaharuan hutang adalah kesepakatan yang memutuskan aliansi lama, tetapi pada saat yang sama menciptakan aliansi baru yang menggantikan aliansi lama.

4. Perjumpaan hutang atau kompensasi

Penyelesaian hutang atau kompensasi adalah metode memutuskan aliansi yang diciptakan oleh situasi di mana dua orang saling berhutang dan digunakan untuk menghapus hutang di antara keduanya. Karena alasan-alasan hukum, utang-utang itu diselesaikan tanpa sepengetahuan pihak-pihak yang bersangkutan, dan jika pelunasan itu dilakukan dengan jumlah yang sama, kedua utang itu akan saling hapus, demikian Pasal 1424 KUH Perdata.

5. Percampuran hutang

Pencampuran utang terjadi karena posisi kreditur dan debitur melebur menjadi satu. Misalnya, seorang kreditur meninggal dunia sedangkan debitur adalah satu-satunya ahli waris. Atau, debitur menikahi kreditur dalam komunitas properti. Penonaktifan karena utang campur otomatis dilakukan karena alasan hukum (Pasal 1436 KUHP).

6. Pembebasan hutang

Pengampunan utang adalah perbuatan hukum di mana kreditur melepaskan haknya untuk menagih tagihan terhadap debitur. Undang-undang tidak mengatur bagaimana pelunasan utang melalui tindakan sepihak atau timbal balik

7. Musnahnya barang yang berhutang

Jika suatu produk tertentu yang tercakup dalam suatu kontrak musnah, tidak dapat lagi diperjualbelikan, atau hilang, dan sama sekali tidak diketahui apakah produk tersebut masih terikat

kontrak, maka produk tersebut akan musnah atau hilang, selama dibatalkan. Barang itu bukan kesalahan debitur, tetapi sebelum ia gagal menyerahkannya. Juga, misalnya, jika debitur terlambat menyerahkan barang, maka kewajiban itu akan berakhir dan barang itu akan menderita juga, bahkan jika debitur membuktikan bahwa pemusnahan barang itu disebabkan oleh suatu peristiwa yang tidak dapat dihindari. Nasib, meski sudah berada di tangan kreditur. (Pasal 1444 KUHPerdara)

8. Pembatalan perjanjian

Jika kontrak tidak sah, maka tidak ada kewajiban hukum yang muncul. Oleh karena itu, keterlibatan hukum belum ditinggalkan. Tidak ada kontrak yang tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu tidak ada kontrak atau tidak ada cara yang memungkinkan untuk diputus (Pasal 1446 KUH Perdata, j.o Pasal 1320 KUH Perdata). Permohonan pembatalan dilakukan oleh orang tua/wali dari pihak yang tidak berwenang, atau oleh pihak yang menyatakan persetujuan berdasarkan penegakan, pengawasan, atau penipuan.

9. Berlakunya suatu syarat batal

Aliansi bersyarat adalah aliansi yang bergantung pada peristiwa yang belum terjadi atau berakhir (void) dan peristiwa yang belum. Aliansi yang pendiriannya dihentikan karena suatu peristiwa terjadi disebut aliansi kewajiban-bersyarat. Untuk aliansi yang ada yang penghentiannya telah ditangguhkan oleh peristiwa ini, aliansi disebut sebagai aliansi dengan kondisi tidak valid.

10. Lewat waktu

Kedaluwarsa (kadaluarsa) jangka waktu menurut Pasal 1946 KUHPerdara adalah sarana untuk memperoleh sesuatu atau melepaskan dari kewajiban setelah lewat jangka waktu tertentu menurut syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kerja sama

1. Pengertian Perjanjian Kerja Sama

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara dimana dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa:¹⁵

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Akan tetapi, pengertian umum dari suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu pihak berjanji kepada pihak lain, atau dua pihak berjanji untuk saling melakukan sesuatu atau tidak. Dengan kata lain, perjanjian adalah suatu peristiwa konkrit yang dapat diamati. Bentuk kontrak adalah sekumpulan kata-kata yang memuat kontrak yang memuat kontrak/kontrak yang dibuat oleh para pihak secara lisan atau tertulis. Peristiwa ini menciptakan hubungan antar pihak yang disebut aliansi.

Perjanjian kerjasama terdiri dari istilah perjanjian dan kerjasama. Menurut Van Dunne, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang mengandalkan perjanjian untuk menimbulkan akibat hukum. Tidak ada perjanjian kerjasama yang diatur lebih rinci oleh KUHPerdara. Namun menurut Pasal 1319 KUH Perdata, perjanjian kerjasama merupakan bagian dari perjanjian yang dicalonkan.

2. Klarifikasi Jenis Perjanjian Kerja Sama

Perjanjian dapat dibedakan beberapa cara yaitu:

- 1) Perjanjian menurut yakni ;¹⁶
 - a. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga. Misalnya, perkawinan
 - b. Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda.
 - c. Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban.

¹⁵ *Ibid, Pasal 1313.*

¹⁶ *Solim HS, Op.Cit,Hlm.29.*

- d. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara.
 - e. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik.
- 2) Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi;¹⁷
- a. Perjanjian timbal balik, adalah perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Perjanjian ini ada 2 macam, yaitu timbal balik yang sempurna. Contoh : perjanjian jual-beli
 - b. Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya membayar harga yang telah diperjanjikan.
 - c. Perjanjian sepihak, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, seangkan pada pihak lain hanya ada hak. Misalnya, hibah (Pasal 1666 KUHPerdara) dan perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792 KUHPerdara).
 - d. Perjanjian menurut keuntungan adalah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi :
 - 1) Perjanjian Cuma-Cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada salah satu pihak contoh : perjanjian hibah
 - 2) Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terhadap kontra prestasi dari pihak lain dan santara kedua prestasi itu adalah hubungannya menurut hukum. Contoh: perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain
 - 3) Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi perjanjian khusus / bernama / nominaat / dan perjanjian umum / tidak

¹⁷ Drôjô S. Môilôlô, *Perkembôngôn Hukum Perdôtô Tentông Bendô Dôn Hukum Perikôtôn, Nuônsa Auliô, Bôndung, 2007, Hlm.87.*

bernama / innominate / perjanjian jenis baru (Pasal 1319 KUHPerdota)

- 4) Perjanjian khusus / bernama / nominaat / adalah perjanjian yang memiliki nama dan diatur dalam KHUPerdota

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berarti gagal memenuhi sesuatu yang disepakati dalam perintah. Kelalaian kewajiban debitur disebabkan oleh dua kemungkinan: kelalaian debitur karena tidak sengaja memenuhi kewajiban atau karena kelalaian, dan karena kekuatan yang tidak dapat dihindari (keadaan yang berlebihan atau kekuatan yang tidak dapat dihindari) Pengutang.¹⁸

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Wanprestasi baru akan terjadi apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran atas perjanjian yang sudah disepakati.

Masalah kebangkrutan sering muncul dengan kontrak standar. Dalam hal ini, penundaan tidak berpengaruh. Akan tetapi, sebagian ahli hukum mengatakan bahwa jika terjadi wanprestasi, akad tersebut tidak batal, tetapi debitur yang wanprestasi memberinya kesempatan untuk menegakkan izin akad.¹⁹

Tidak terpenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan yaitu;

- a) Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhinya kewajiban maupun karena kelalaian.
- b) Karena keadaan memaksa (*overmach*), *ForceMajeure*, jadi diluar kemampuan debitur. Debitur tidak bersalah.

¹⁸ Abdulkadir Muhömmäd, *Hukum Perdotä Indonesiä*, PT.Adityä Citrä Bökti, Böndung, 2010, Hlm.203.

¹⁹ Suhörnoko, *Hukum Perjénjiön*. Cet. 7, Prenömediö Group, Jökörtö.2012, Hlm.17

Wanprestasi diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa.²⁰

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Untuk mengetahui sejak debitur wanprestasi perlu diperhatikan apakah kata tersebut menunjukkan tenggang waktu pelaksanaan. Jika batas waktu layanan "tidak ditentukan", Anda perlu mengirim pengingat kepada debitur untuk menjalankan layanan. Namun, jika jangka waktunya ditentukan, debitur akan dianggap lalai pada saat berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam pesanan.

Debitur harus memberikan peringatan tertulis kepada debitur bahwa ia wajib melaksanakannya dalam jangka waktu yang ditentukan. Jika debitur tidak memenuhi batas waktu tersebut, debitur akan dinyatakan lalai atau wanprestasi

Peringatan tertulis dapat bersifat formal dan informal. Peringatan tertulis resmi disebut panggilan pengadilan. Pemanggilan dilakukan oleh pengadilan negeri yang bertanggung jawab. Pengadilan negeri kemudian mengirimkan peringatan kepada debitur melalui petugas penegak hukum beserta berita acara penyerahannya. Misalnya, peringatan tertulis tidak resmi yang disampaikan kepada debitur melalui telegram terdaftar atau oleh kreditur sendiri setelah konfirmasi penerimaan. Peringatan ini disebut "*ingebrekestelling*".²¹

2. Bentuk Wanprestasi

Untuk menentukan apakah seorang debitur wanprestasi, perlu ditentukan keadaan-keadaan di mana debitur itu tidak berbuat sengaja atau tidak sengaja. Standarnya adalah:²²

²⁰ R.Subekti Dèn R.Tijtrosudibio, *Op.Cit*, Hlm. 48

²¹ *Ibid*, Hlm.203-204

²² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrèk & Peròncòngòn Kontrèk*, PT Ròjò Gròfindo Persòdò, Jèkòrtò, 2014, Hlm.74

- a) Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- b) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
- c) Terlambat memenuhi prestasi
- d) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

D. Tinjauan Umum Tentang Rumah Toko (Ruko)

1. Pengertian Rumah Toko (Ruko)

Untuk memperjelas pengertian ruko, terlebih dahulu dibagi menjadi bangunan tempat tinggal dan bangunan komersial (Ruko). Menurut orang awam, rumah ini merupakan tempat yang sangat penting bagi manusia karena dapat melindungi manusia dari hujan lebat dan berkumpulnya keluarga tuan rumah. Saat ini, rumah dibagi menurut fungsinya. Misalnya, rumah tempat tinggal Anda, tempat tinggal Anda, tempat tinggal Anda, dan tempat tinggal Anda sebagai tempat usaha.

Hunian biasanya merupakan rumah, tempat berteduh, atau bangunan lain yang digunakan sebagai tempat tinggal orang. Istilah ini dapat digunakan untuk berbagai bentuk hunian, mulai dari tenda nomaden hingga perumahan bertingkat. Dalam situasi tertentu, hunian memiliki arti yang sama dengan rumah, tempat tinggal, akomodasi, akomodasi, atau yang lainnya.²³

Pengertian rumah usaha menurut dari Handa S. Abidin ialah :²⁴

“Rumah usaha atau lebih sering disebut tempat usaha adalah tempat yang digunakan untuk kegiatan-kegiatan perdagangan, industri, produksi, usaha jasa, penyimpanan-penyimpanan dokumen yang berkenan dengan perusahaan, juga kegiatan-kegiatan penyimpanan atau pameran barang-barang, termasuk rumah tempat tinggal yang sebagian digunakan untuk kegiatan-kegiatan tersebut”.

²³ Arifin Wijayad, *Tempat Tinggal*, [Http://Id.Wikipedia.Org/Wiki/Tempat_Tinggal](http://id.Wikipedia.Org/Wiki/Tempat_Tinggal)

²⁴ Hinda S. Abidin, *Pengertian Tempat Usaha*,
[Http://Penelitihukum.Org/Tag/Pengertiantempusaha/](http://Penelitihukum.Org/Tag/Pengertiantempusaha/),

Di sisi lain, rumah yang digunakan sebagai bangunan komersial memiliki arti yang berbeda dengan rumah atau tempat usaha. Ruko adalah jenis bangunan yang terdiri dari kata rumah dan ruko. Rumah yang berarti tempat tinggal dan bangunan usaha yang merupakan tempat kegiatan usaha dapat dikatakan sebagai bangunan yang memadukan fungsi kehidupan dan pekerjaan. Dengan titik awal yang sederhana ini, bangunan komersial dapat berkembang dengan sangat cepat. Selain praktis dan murah, fungsi bangunan komersial dapat menampung kegiatan dalam skala ekonomi kecil.

Perkembangan Trend House sebagai tempat usaha yang mengharapkan efisiensi dan mobilitas tinggi masyarakat modern menunjukkan perkembangan yang semakin langka dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini terlihat dari bisnis ruko yang semakin menjamur di seluruh kota di Indonesia, termasuk Mataram. Kami juga dibanjiri permintaan dari berbagai kalangan, mulai dari dokter, bidan, ahli akupunktur hingga guru, untuk membangun rumah dan kantor. Pesanan desain ruko ini juga datang dari para pengusaha yang ingin menjalankan bisnisnya dari rumah.

Bangunan komersial tentunya merupakan solusi yang cukup untuk memenuhi kebutuhan perumahan Anda dan mengembangkan bisnis Anda dari rumah. Dari fasilitas pelayanan hingga toko, Anda dapat mengembangkan bisnis Anda melalui desain ruko dan meningkatkan mobilitas dan efektivitas pengguna. Pada dasarnya, orang yang tinggal di ruko di lantai dasar sering digunakan sebagai tempat bisnis atau kantor. Hal ini sering digunakan sebagai tempat untuk bisnis di lantai berikutnya. Hal ini dikarenakan masyarakat yang tinggal di kawasan perbelanjaan dapat memisahkan jam kerja dan lokasi sehingga tidak terjadi kerancuan antara pekerjaan dan tempat tinggal dalam satu rumah.

Tipologi dari ruko biasanya dikenal:²⁵

²⁵Arsitog, *Tips Membuat Desain ruko*, <https://Medium.Com/@Arsitag/Tips-Membuatdesain-Ruko-6f38710e1056>.

- a) Relative sempit dengan masa bangunan yang memanjang ke belakang.
- b) Kedua sisinya masih saling berdekatan yang menyebabkan kualitas dalam bangunan rendah

2. Spesifikasi Ruko Atau Rumah Toko

Seiring berjalannya waktu, fungsi dan bentuk ruko mengalami perubahan terutama dalam hal efisiensi lantai. Karena tingginya bentuk bangunan komersial didepan, alun-alunnya sempit. Hal ini mempengaruhi kota, terutama dalam hal sirkulasi. Untuk itu, saat mendesain ruko, Anda perlu mempertimbangkan kenyamanan ruko itu sendiri. Ruko dapat dibagi menjadi beberapa jenis desain;²⁶

- a) Pavillium sebagai sanggar seni.
- b) Rumah warisan sebagai tempat kost mahasiswa.
- c) Carport atau garasi sebagai tempat warung internet.
- d) Loteng rumah dengan plafon tinggi sebagai studio desain.
- e) Garasi dijadikan distro, dan sebagainya.

Lokasi merupakan faktor terpenting dalam memilih lokasi yang strategis untuk sebuah bangunan komersial, karena berfungsi sebagai tempat usaha. Saat memilih lokasi, Anda harus terlebih dahulu menganalisis lokasi. Dengan kata lain, ini semacam survei kecil untuk menentukan apakah suatu tempat adalah tempat yang baik untuk bisnis.

Anda dapat menggunakan analisis untuk menentukan "nilai" dari lokasi yang Anda pertimbangkan, sehingga Anda dapat melihat bahwa perbandingan "nilai" dari beberapa lokasi yang ada adalah pilihan terbaik. Peringkat ini mirip dengan hotel bintang satu. Satu bintang di lokasi yang bagus, lima bintang di lokasi yang bagus dengan harga yang luar biasa. Bintang-bintang yang menentukan kebaikan lokasi adalah:²⁷

- a) Kedekatan dengan pusat atau magnet aktivitas kota.

²⁶Anne Ahir, *Menciptakan Desain Rumah Toko Yang Efektif*, [Http://www.anneahira.com/Desain-Rumah-Toko-14848.htm](http://www.anneahira.com/Desain-Rumah-Toko-14848.htm)

²⁷Andie Wicaksono, *Mengelola Investasi Real Estate, Penebar Swadaya, Jakarta, 2005, Hlm.6*

- b) Ketersediaan utilitas kota seperti air, listrik, telepon dan lain-lain.
- c) Kemudahan pencapaian atau aksesibilitas.
- d) Aktivasi penunjang yang ada di sekitar lokasi seperti layanan perbankan, rumah sakit dan tempat rekreasi.
- e) Lingkungan disekitar lokasi termasuk di dalamnya keamanan, kebersihan dan estetika lingkungan dan lain-lain.

E. Tinjauan Yuridis Upaya Penyelesaian Masalah

1. Penyelesaian masalah secara litigasi

Untuk memperjelas, legitimasi penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui perdamaian dan penghindaran sengketa dengan menyusun kontrak yang baik.

2. Penyelesaian masalah secara non litigasi

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan menyelesaikan suatu sengketa dengan jalan penyelesaian (konstruktif). Menyelesaikan sengketa waris secara sewenang-wenang dan mencegah sengketa sebagai bagian kecil dari pekerjaan. Mengeluarkan perintah pengadilan (declarer). Penunjukan wali, adopsi dan kartu identitas lainnya.²⁸

²⁸ I Widyān Wiridyān & I Ketut Artōdi, *Penyelesāiān Sengketā Diluār Pengōdilōn, Udōyānō* Universitas Press, Denpasar-Bōli, 2010, Hlm. 3

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris:

“Penelitian hukum normative dikonsepsikan sebagai penelitian terhadap kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Sumber penelitian hukum normative hanyalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.²⁹

“Metode penelitian empiris adalah suatu metode penelitian yang dilakukan dengan meneliti data primer.”³⁰ Sehingga penelitian hukum ini mencoba memperhatikan, mengkaji, dan mengetahui pemberlakuan atau penerapan aturan hukum dalam prakteknya di lapangan dan bagaimana bentuk perlindungan hukumnya terkait permasalahan yang akan diteliti yakni terkait dengan perjanjian kerjasama yang terjadi pada.

B. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum, ada beberapa pendekatan yang peneliti gunakan untuk memperoleh informasi dari berbagai aspek yang berkaitan dengan pertanyaan yang mereka jawab. Saat melakukan investigasi, Anda memerlukan pedoman untuk belajar menganalisis dan memahami masalah yang Anda hadapi untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan masalah yang telah Anda selidiki. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini:

1) Pendekatan perundang-undangan

Pendekatan hukum adalah pendekatan yang ditempuh dengan mengkaji bagaimana bentuk, isi, dan penegakan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan masalah yang diteliti.

²⁹Amirudin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hlm. 118

³⁰Soeryono Soekarno Dan Sri Marnuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, Hlm. 14

2) Pendekatan Sosiologi (*Sociological Approach*)

Pendekatan sosiologis (*sociological approach*) adalah pendekatan yang digunakan untuk menjelaskan bagaimana hukum bekerja dalam kehidupan sehari-hari warga negara.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berlokasi di Lombok Timur

D. Jenis dan Sumber Bahan Hukum /Data

1. Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diambil langsung dari sumber pertama. Data sekunder meliputi dokumen resmi, buku, dan hasil penelitian dalam format laporan.³¹

2. Sumber Data

Sumber data adalah tempat diperolehnya data. Sumber data yang digunakan terdiri dari:

- a. Data Primer “Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat yang akan diteliti.”³² Dalam penelitian ini yang digunakan yaitu data lapangan yang diperoleh dari hasil wawancara para pihak yang mengikat diri dalam perjanjian tertulis pada kasus di Lombok Timur Desa Keruak Kecamatan Selebung Ketangga. “Wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin yaitu teknik wawancara yang daftar pertanyaannya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh peneliti namun masih tetap dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada saat wawancara.”³³

³¹Amiruddin & Zainol Asikin, *Op. Cit*, Hlm. 3

³²Selim Dèn Erlies Septiènè Nurbèni, *Penerapèn Teori Pèdè Penelitièn Tesis Dèn Disertsi, Rejè Grèfindo Perssèdè, Jèkèrtè, 2013.Hlm.15*

³³Sugiyono, *Metode Penelitièn Pendekètèn Kuèntitèf Dèn Kuèlititèf, Alfabètè, Bèndung, 2007, Hlm.300*

b. Data sekunder, adalah data atau bahan hukum yang diperoleh melalui data kepustakaan yang dalam penelitian hukum terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang sifatnya mengikat atau berhubungan dengan permasalahan yang terkait. Dalam hal ini adalah;

a) Perjanjian Para Pihak

b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menguraikan bahan hukum primer berupa buku literatur akademik untuk mencari pendapat-konsep teoritis yang berkaitan erat dengan masalah yang diteliti dan pengumpulan data melalui wawancara.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, ensiklopedia, dan lain-lain.

E. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum /Data

Berdasarkan penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Kepustakaan, pengumpulan data dengan teknik studi dokumen adalah mengkaji buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, dan sumber kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti
2. Penelitian lapangan, tujuan dari dilakukannya penelitian lapangan adalah untuk mengumpulkan data primer melalui wawancara dengan informan atau para pihak yang mengikat diri pada kasus Lombok Timur
 - a) Lokasi Penelitian yaitu bertempat di wilayah Lombok Timur

- b) Responden atau informan dalam penelitian ini adalah para pihak yang mengikat diri dalam perjanjian tertulis yang tentunya mengetahui banyak tentang obyek yang diteliti

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara secara langsung atau tertulis dengan informan.

F. Analisa Bahan Hukum/Data

Analisis data yang digunakan adalah data kualitatif yang menggunakan analisis komparatif konstan. Artinya, perbandingan teori yang digunakan dengan norma hukum yang terkait dengan data berupa pernyataan para pihak.³⁴ Pendekatan kualitatif, yaitu mencari dan memperoleh fakta dari penelitian lapangan dan kepustakaan, serta mengaitkannya dengan pendapat responden yang diperoleh melalui peraturan, buku akademik konsensus tertulis, dan wawancara untuk memberikan solusi dan kesimpulan atas masalah.

G. Jadwal Penelitian

Berikut jadwal penelitian dari tahap persiapan sampai tahap penyusunan laporan yang disusun peneliti disajikan dalam table:

NO	KEGIATAN	BULAN									
		DES		JAN				FEB			
		3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Tahap Persiapan Penelitian										
2	Interview & wawancara										
3	Penyusunan hasil penelitian										
4	Konsultasi hasil penelitian dengan dosen pembimbing 1 & 2										
5	Persiapan seminar hasil										

Tabel I. Jadwal Penelitian

³⁴Amiruddin & Zöinöl Asikin, *Op. Cit.*, Hlm. 30