Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin
Volume 4, Nomor 1, February 2026, P. 743-748
E-ISSN: 2986-6340
Licenced by CC BY-SA 4.0
DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.18711771

Implementasi Wanprestasi pada Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah *Real Estate*

Implementation of Breach of Contract in a Real Estate Housing Development Cooperation Agreement

Daud, Khairil Fahmi Daulay
Universitas Amir Hamzah Medan
Email : fahmidaulay4@ymail.com

Abstrak

Dalam perjanjian kerjasama antara developer dengan pemilik lahan pembangunan rumah Real Estate dilakukan secara tertulis mengakibatkan wanprestasi yang telah merugikan pihak pemilik lahan. Fokus kajian yaitu bagaimana wanprestasi dan faktor-faktor penyebabnya pada kontrak perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara pemilik lahan dengan developer. Bagaimana konsekuensi wanprestasi pada kerjasama pembangunan rumah dan perlindungan hukum terhadap pemilik lahan. Metode penelitian yang digunakan dalam bentuk deskriptif dengan pengumpulan data melalui wawancara, dokumentasi dan analisis data, berdasarkan analisis data yang dilakukan bahwa pihak pemilik lahan mengalami beberapa kerugian yang telah dilakukan oleh developer atas perjanjian kerjasama pembangunan rumah Real Estate tersebut tidak sesuai yang telah disepakati. Pada implementasi perjanjian pihak developer tidak memenuhi tanggung jawabnya untuk membangun seluruh rumah yang menjadi isi dari perjanjian tersebut. Akibatnya pihak pemilik lahan tidak mendapatkan haknya atas perjanjian yang telah disepakati dan tidak dapat memanfaatkan kembali lahannya dikarenakan terbengkalainya pembangunan yang disebabkan oleh pihak developer dalam terhentinya pembangunan rumah real estate tersebut. Pemenuhan ganti rugi dapat dilakukan secara musyawarah atau dengan melakukan perjanjian baru di luar perjanjian yang utama, sebagai bentuk perjanjian pertanggung jawaban konsekuensinya. Pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan rumah real estate yang dilakukan antara developer dengan pemilik lahan tidak bertentangan dengan implementasi kontrak kerja.
Kata Kunci: *Wanprestasi, Perjanjian Kerja, Pembangunan Rumah Real Estate.*

Abstract

In a cooperation agreement between a developer and a landowner for real estate housing development, the written contract resulted in a breach of contract (default) that caused losses to the landowner. The focus of this study is to examine the breach of contract and the factors causing it in the housing development cooperation agreement between the landowner and the developer, as well as the consequences of the breach and the legal protection available to the landowner. The research method used is descriptive, with data collected through interviews, documentation, and data analysis. Based on the data analysis, it was found that the landowner suffered several losses due to the developer's failure to comply with the agreed terms in the real estate housing development cooperation agreement. In the implementation of the agreement, the developer did not fulfill its responsibility to construct all the houses as stipulated in the contract. As a result, the landowner did not receive their entitled rights under the agreement and was unable to reuse the land due to the stalled construction caused by the developer's cessation of the housing development project. Compensation may be resolved through deliberation or by entering into a new agreement outside the main contract as a form of accountability for the consequences. The implementation of the real estate housing development cooperation agreement between the developer and the landowner does not contradict the principles of contract execution.
Keywords: *Breach of Contract, Work Agreement, Real Estate Housing Development.*

Article Info
Received date: 22 January 2026 Revised date: 29 January 2026 Accepted date: 12 February 2026

PENDAHULUAN

Dalam sistem bagi hasil ini dapat dipertimbangkan resiko kerja yang muncul, sehingga bisa saja pihak pengelola usaha memperoleh tingkat bagi hasil yang lebih tinggi meskipun modal yang disertakan dalam usaha tersebut relatif kecil dibanding dengan modal investasi pihak lain. Tidak semua kesepakatan yang dibuat dapat berjalan dengan baik dalam beberapa kasus, para pihak mengingkari

ataupun tidak memenuhi kesepakatan-kespakatan yang telah dilakukan sehingga dianggap telah melakukan wanprestasi atau cedera janji. Dalam hukum perdata, wanprestasi dijelaskan secara detil, sehingga untuk memperoleh gambaran lengkap tentang wanprestasi ini dapat dijelaskan bahwa wanprestasi merupakan peristiwa pihak debitur dinyatakan lalai apabila tidak memenuhi prestasi atau terlambat berprestasi dan berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Namun demikian, pada umunya wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur. Pernyataan lalai ini pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu (yang wajar) kepada debitur untuk memenuhi prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami oleh debitur. Sistem permodalan yang dilakukan dengan join usaha antara pihak pemilik tanah yang harus memiliki legalitas tanah yang dimilikinya dan letak tanah yang prospektif secara komersil.

Lazimnya luas tanah yang akan diinvestasi oleh developer cenderung variatif, bisa saja kurang 1.000 m2 ataupun lebih dari ukuran tersebut, dan juga tergantung kemampuan finansial pihak developer dalam membangun rumah sesuai dengan tipe yang dibutuhkan konsumen. Dalam realisasi dan pelaksanaan bisnis kerjasama pembangunan perumahan ini tidak selalu berlangsung dengan baik. Beberapa kasus yang ditemui, para pihak yang terlibat dalam kerjasama pembangunan rumah untuk dijual ini sering mengalami cidera janji, dalam arti salah satu pihak tidak melakukan kesepakatan yang telah dicapai bersama sesuai dengan akad yang telah dilakukan bahkan tertulis secara otentik. Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan kajian tentang wanprestasi yang terjadi antara pemilik tanah dan developer yang telah mencapai kata sepakat dalam pelaksanaan pembangunan rumah untuk dijual kepada konsumen. Namun dalam realisasinya terjadi cidera janji atau wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain disebabkan kesengajaan salah satu pihak dan biasanya dalam hal ini adalah pihak developer yang tidak membangun unit rumah yang telah dijanjikan.

KAJIAN PUSTAKA

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Perjanjian merupakan kata yang telah mengalami afiksasi dengan kata dasarnya janji. Janji dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan dengan persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan. Kerjasama merupakan sesuatu yang ditangani oleh beberapa pihak. Kerjasama adalah sebuah sikap mau melakukan suatu pekerjaan secara bersama-sama tanpa melihat latar belakang orang yang diajak bekerjasama untuk mencapai suatu tujuan

Rumah real estate merupakan rumah yang dibangun dan terdiri dari tanah dan bangunan diatasnya, bersama dengan sumber daya alam seperti tanaman atau air, benda yang tidak bergerak yang ada didalam alam ini dan aset yang nyata lainnya.

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

   Penelitian ini merupakan riset kualitatif (Qualitative Research) yang memaparkan data penelitian secara naratif tanpa menggunakan pengukuran tertentu terhadap objek penelitian. Dalam riset ini penulis menggunakan jenis penelitian secara apa bedanya sesuai dengan realitas dan fakta empirik secara deskriptif ini penulis menjelaskan tentang fakta wanprestasi pada perjanjian kerjasama pembangunan rumah real estate yang dilakukan oleh pihak developer

dengan menggunakan jenis penelitian ini penulis melakukan menjelaskan perilaku developer dan juga pemilik lahan.

2. Teknik Pengumpulan Data
   Penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai konsep dan juga ketentuan yuridis dan normatif, dan juga data primer yang merupakan fakta empirik dari berbagai sumber. Untuk mengumpulkan data tersebut penulis menggunakan metode pengumpulan data pustaka dan data empirik penulis jelaskan prosedurnya sebagai berikut: a. Penelitian kepustakaan (Library Research) Penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder dari berbagai literatur baik dalam bentuk buku, artikel jurnal dan sebagainya melalui proses membaca, menelaah, mempelajari, serta mengkajinya untuk memperoleh konsep yang akan digunakan sebagai bahan analisis terhadap permasalahan yang diteliti.
3. Teknik Pengumpulan Data
   Teknik pengumpulan data penelitian yang digunakan untuk memperoleh semua informasi yang merupakan variabel penelitian ini yaitu :
   a. Wawancara Wawancara yang digunakan sebagai teknik pengumpulan data dilakukan dalam bentuk Guiden Interview yaitu wawancara terstruktur dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah penulis susun untuk diajukan kepada informan dan responden yaitu pihak pemilik lahan. Peneliti juga akan mengembangkan pertanyaan sesuai dengan kebutuhan data penelitian yang dilakukan secara fleksibel dengan responden penelitian.
   b. Dokumentasi Dokumentasi yaitu mencari data-data mengenai hal-hal atau variabel yang merupakan catatan, transkip. Notulen rapat, agenda dan lainnya. Metode ini merupakan suatu cara untuk mendapatkan data-data dengan mendata arsip dokumentasi yang berupa kontrak kerja sama antara pihak developer dengan pihak pemilik lahan di tempat objek yang sedang di teliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadinya pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian. Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Menurut teori klasik yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi. Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan. Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata. Permasalahan hukum yang timbul adalah hubungan kontraktual antara para pihak, dan jika terjadi wanprestasi dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum.

Hal ini membahas beberapa putusan pegadilan dimana perbuatan melawan hukum digunakan sebagai dasar gugatan pada hubungan kontraktual antara para pihak. Menurut kamus hukum wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, cidera janji, serta tidak menepati kewajibannya dalam suatu perjanjian. Wanprestasi timbul akibat kelalaian atau kealpaaan atau kesalahan dari satu pihak yang tidak dapat memenuhi prestasinya sepertinya apa yang telah ditentukan dalam perjanjian. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak sengaja. Pihak yang tidak sengaja Wanprestasi dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Terjadinya Wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang Wanprestasi) dirugikan, apalagi kalau pihak lain tersebut adalah pedagang maka bisa kehilangan keuntungan yang diharapkan. Oleh karena pihak lain dirugian akibat

Wanprestasi tersebut, pihakWanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa tuntutan:

a. Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).
b. Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi)

Dengan demikian, ada dua kemungknan pokok yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan, yaitu pebatalan atau pemenuhan kontrak. Namun, jika dua kemungkinan pokok tersebut diuraikan lebih lanjut, kemungkinan tersebut dapat dibagi menjadi empat, yaitu:

1) Pembatalan kontrak saja.
2) Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi.
3) Pemenuhan kontrak saja.
4) Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi

Hal kelalaian atau Wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditur menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditur berupa akta kepada debitur, supaya debitur melakukan prestasi dengan mencantumkan tanggal terakhir debitur harus berprestasi dan disertai dengan sanksai atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur Wanprestasi atau lalai.

Beberapa penelitian ini ada kemungkinan yang dapat dipilih oleh untuk melakukan Wanprestasi yaitu:

a. Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun perjanjian ini sudah terlambat.
b. Kreditur dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya. Karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
c. Kreditur dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang disertai olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian. Dalam suatu perjanjian yang mletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan pengganti kerugian.

Dalam perjanjian kerjasama kelalaian yang dimaksud disini merupakan tindakan wanprestasi yang dianggap telah dilakukan pihak. Developer, karena dalam perjanjian yang telah mereka sepakati tidak mematuhi kewajibannya sebagai pengembang pada saat yang telah ditentukan atau melalaikan perjanjian dan perbuatan tersebut yang dapat merugikan pihak lain. Apabila suatu perikatan terjadi wanprestasi dikarenakan oleh salah satu pihak baik itu kreditur maupun debitur yang tidak menepati isi dari perjanjian yang telah mereka sepakati bersama, maka salah satu pihak yang dirugikan dengan terjadinya tindakan wanprestasi dapat mengajukan gugatan ataupun menyelesaikannya dengan cara musyawarah. Dalam prakteknya kelalaian atau tindakan wanprestasi dilakukan oleh pihak Developer, dimana pihak developer tidak dapat melaksanakan kewajibannya, wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer berupa beberapa hal pelanggaran yang dingkar dari klausa perjanjian yang telah disepakati seperti pemenuhan pembangunan semua unit rumah, yang hanya dibangun pondasi dari unit rumah tersebut saja, dan tinggi tiap unit rumah yang dibangun tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan Dalam realisasinya pihak pengembang hanya membangun pondasi dari unit rumah tersebut dan meninggalkan tanggung jawabnya sebagai developer namun hingga sekarang rumah yang telah dijanjikan akan dibangun oleh pihak pengembang belum teralisasi sepenuhnya.

Dalam hal ini kerjasama yang dilakukan antara pihak Developer dengan mitra kerjanya pihak pemilik lahan menggunakan akad yaitu penggabungan harta atau modal dua orang atau lebih yang tidak selalu sama jumlahnya, keuntungan dan kerugian dibagi dua sesuai presentse yang telah disepakati. Yang artinya, suatu kerjasama antar dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan Nisbah yang disepakati, sedangkan kerugian ditanggung oleh para pihak sebesar partisipasi modal yang disertakan dalam usaha. Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, banyak sekali mitra kerja

(developer) yang melakukan tindakan suspend, atau ingkar janji dan mengabaikan tanggung jawabnya sebagai pengembang. Sehingga, pada praktinya pihak pemilik lahan mengalami kerugian dan ketidakpuasan dengan pihak developer yang mengabaikan poin-poin yang terlah disepakati dalam kerjasama tersebut.

SIMPULAN

1. Dalam perjanjian tersebut pihak pemilik lahan menyerahkan sepenuhnya kepada pihak developer untuk melakukan pembangunan perumahan real estate tersebut, tetapi dalam prakteknya kelalaian atau tindakan wanprestasi dilakukan oleh pihak developer, dimana pihak developer tidak dapat melaksanakan kewajibannya, wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer berupa beberapa hal pelanggaran yang diingkar dari klausa perjanjian yang telah disepakati seperti pemenuhan pembangunan semua unit rumah, yang hanya dibangun pondasi dari unit rumah tersebut saja, dan tinggi tiap unit rumah yang dibangun tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan. Dalam permasalahan tersebut sangat merugikan pihak pemilik lahan dikarenakan lahan tersebut tidak bisa digarap untuk pertanian yang disebabkan terhentinya pembangunan.
2. Konsekuensi yang dialami oleh pihak pemilik lahan berupa tanah/lahan yang menjadi tempat bertani tidak bisa dimanfaatkan kembali dikarena pihak developer menghentikan pembangunan rumah real estate tersebut.dan menyebabkan rusaknya lahan yang sebelumnya. Landasan hukum dari perjanjian bangun bagi yaitu berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata yang mana bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Landasan tersebut menjadi sebuah jaminan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian kerjasama tersebut.
3. Pada pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan rumah real estate tersebut yang dilakukan oleh pihak developer dengan pihak pemilik lahan, berkomitmen dalam pembangunan yang dilakukan harus dijelaskan kerjasama yang dituangkan dalam bentuk kontrak baku atau secara tertulis untuk menjadi sebuah tanggungan bagi para pihak jika sewaktu-waktu terjadi sengketa atau tindakan wanprestasi. Kontrak perjanjian tersebut menjadi salah satu acuan atau sebuah bukti perlindungan hukum bagi para pihak dan menjadi sebuah jaminan jika terjadi sengketa dalam perjanjian kerjasama tersebut. Hal tersebut perlu diatur dalam klausa perjanjian agar tidak terjadinya ketimpangan bahkan wanprestasi serta Fraud (tipuan) terhadap tanggung jawab. Dalam konteks perjanjian kerjasama pembangunan rumah real estate tersebut sebagai kesepakatan dan legalitas yang jelas.

REFERENSI

Ardiansyah, M. M. A. A. (2020). *Analisis hukum Islam terhadap praktik wanprestasi dalam kerjasama usaha fotocopy di lowbudget fotocopy Margorejo kota Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya* (Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel).

Arikunto, S. (2002). *Prosedur penelitian: Suatu pendekatan praktek*. Rineka Cipta.

Ash-Shan’ani, M. B. I. A. (2013). *Subulus salam syarah bulughul maram* (Vol. 2, M. Isnan et al., Trans.). Darus Sunnah Press.

Fadhliyan, I. (2018). *Pelaksanaan perjanjian membangun dan bagi hasil perumahan dan ruko di Banda Aceh* (Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Syiah Kuala).

Hernoko, A. Y. (2014). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Prenadamedia Group.

Jannah, L. M., & Prasetyo, B. (2005). *Metode penelitian kuantitatif*. Raja Grafindo Persada.

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. (2022). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. https://kbbi.kemdikbud.go.id/ (Diakses 25 Februari 2022).

Saliman, A. R. (2004). *Esensi hukum bisnis Indonesia*. Kencana.

Shindy, A. (2020). *Perjanjian kerjasama pemberdayaan industri kerajinan songket di Kota Palembang dalam perspektif hukum ekonomi syariah (Studi di Griya Kain Tuan Kentang)* (Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Raden Fatah Palembang).

Supardi. (2005). *Metodologi penelitian ekonomi dan bisnis*. UII Press.