



## **PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DENGAN SISTEM BAGI HASIL ANTARA PT. BERKAH RAJA PHONNA DENGAN PEMILIK TANAH**

### ***SETTLEMENT OF WANPRESTATION OF THE HOUSING DEVELOPMENT AGREEMENT WITH A PROFIT SHARING SYSTEM BETWEEN PT. BERKAH RAJA PHONNA WITH THE LAND OWNER***

**Walliam Mardhatillah**

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala  
Jl. Putroe Phang No.1, Darussalam, Banda Aceh - 23111  
e-mail : walliamardhatillah2097@gmail.com

**Safrina**

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala  
Jl. Putro Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111  
e-mail : safrinamahmud@unsyiah.ac.id

**Abstrak**–Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bentuk wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian pembangunan perumahan antara PT Berkah Phonna dengan Pemilik tanah, untuk menjelaskan akibat hukum yang timbul dari wanprestasi dalam perjanjian tersebut, dan untuk menjelaskan upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk wanprestasi yang terjadi karena adanya sengketa tanah yang menjadi objek perjanjian yang menyebabkan diberhentikannya proses pembangunan perumahan yang telah dijanjikan kedua pihak. Adapun akibat hukum yang timbul terhadap pemilik tanah yang melakukan wanprestasi adalah melakukan ganti rugi terhadap seluruh biaya yang dikeluarkan dan seluruh kerugian yang dialami oleh pihak pengembang. Upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan para pihak dengan negosiasi/musyawarah agar pihak pemilik tanah segera menyelesaikan sengketa tanah dengan pihak keluarganya agar perjanjian dapat dilanjutkan. Disarankan kepada para pihak untuk memastikan status tanah yang menjadi objek perjanjian sebelum perjanjian itu ditandatangani dan para pihak memiliki iktikad baik untuk melakukan perjanjian sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Bagi Hasil.**

**Abstract** - This study aims to explain the form of default that occurs in the housing development agreement between PT Berkah raja Phonna and the land owner, to explain the legal consequences arising from default in the agreement, and to explain the efforts to settle defaults made by the parties. The results showed that the form of default that occurred due to land disputes which became the object of the agreement caused the termination of the housing development process that had been promised by both parties. As for the legal consequences arising from landowners who commit default is compensation for all costs incurred and all losses suffered by the developer. Efforts to resolve defaults are carried out by the parties by negotiation / deliberation so that the land owner immediately resolves land disputes with his family so that the agreement can be continued. It is recommended that the parties ensure the status of the land which is the object of the agreement before the agreement is signed and that the parties have good faith in making the agreement so that it does not harm either party.

**Keywords: Breach, Profit Sharing**

## **PENDAHULUAN**

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pada dasarnya setiap manusia pasti memiliki sifat harus hidup berekonomi karena semuamansiadalam keperluan hidupnya saling bergantung sama

lain,<sup>1</sup>salah satunya yang dapat menunjang perkembangan hidup manusia adalah dengan melakukan perjanjian bangun bagi hasil, baik itu pembangunan rumah, ruko atau pembangunan gedung lainnya. Salah satu bentuk perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil yang sering di lakukan adalah perjanjian pembangunan perumahan.

Dalam melakukan pembangunan perumahan, maka si pengembang perumahan melakukan perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil dengan pihak pemilik tanah baik secara lisan maupun tertulis dimana pengembang diwajibkan memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPperdata).

Berdasarkan akta perjanjian dalam Pasal 4,5dan 6 yang disepakati para pihak telah diatur bahwa apabila terjadi gugatan atau tuntutan dari siapapun terhadap tanah yang dijadikan objek perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak pengembang maka segala kerugian yang ditimbulkan akan diganti oleh pihak pemiliktanah. Pada tahap membangun perumahan telah terjadinya wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi pihak pengembang. Peristiwa berawal dari adanya gugatan dari salah satu pihak keluarga pemilik tanah bahwa tanah yang dijadikan sebagai objek dari perjanjian berada dalam sengketa keluarga atas luas dan batas-batas tanah yang dibagikan, sehingga sengketa tanah tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu dari segala gugatan atau tuntutan yang ada. Selain itu, pihak pengembang juga mengalami kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan untuk pemasaran unit rumah dan administrasi lainnya. Pihak konsumen yang akan membeli salah satu rumah juga mengalami kerugian

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

- a. Apa saja bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil antara PT. Berkah Raja Phonna dan pemilik tanah?
- b. Apa akibat hukum terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan tersebut?
- c. Bagaimanakah penyelesaian wanprestasi yang ditempuh oleh para pihak dalam perjanjian pembangunan perumahan tersebut?

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bentuk wanprestasi yang dilakukan pihak pemilik tanah dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil antara PT.

---

<sup>1</sup>Abdullah Siddik Al-Haji, Inti *Dasar Hukum Dagang Islam*, Jakarta: Balai Pustaka, 1993,Cet-hlm.45.

Berkah Raja Phonna dengan pemilik tanah.

b.Untuk mengetahui akibat hukum terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil antara PT. Berkah Raja Phonna dengan pemilik tanah.

c.Untuk mengetahui cara penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil di PT. Berkah Raja dengan pemilik tanah.

## **METODE PENELITIAN**

“Metodologi penelitian” berasal dari kata “Metode” yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu; dan “Logos” yang artinya ilmu atau pengetahuan. Jadi, metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara saksama untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan “Penelitian” adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya.<sup>2</sup>

### **1. Lokasi Penelitian**

Adapun penelitian ini adalah wilayah Kecamatan Krueng Barona Jaya, Kabupaten Aceh Besar.

### **2. Populasi**

Populasi dari penelitian ini yaitu: Pemilik tanah dan Pengembang.

## **Metode Pengambilan Sampel**

Sampel adalah himpunan bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasi tersebut.<sup>3</sup> Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini akan menggunakan teknik *nonprobability* yaitu sampel jenuh atau sering disebut *total sampling*. Menurut Sugiyono sampel jenuh yaitu teknik penentuan sampel dengan cara mengambil seluruh anggota populasi sebagai responden atau sampel, jadi sampel dalam penelitian adalah seluruh populasi yang memiliki kaitan dalam perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil di PT. Berkah Raja Phonna.

## **Metode Pengumpulan Data**

### **a. Penelitian Lapangan**

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer. Dilakukan berdasarkan wawancara dengan seluruh populasi yang mengalami gejala dan seluruh kejadian dengan

---

<sup>2</sup><http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/pendidikan/dra-wening-sahayu-mpd/metodologi-penelitian.pdf> diakses pada tanggal 14 Desember 2019 pukul 21.42 WIB

<sup>3</sup>Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 79

tujuan untuk memperoleh data yang dapat dipertanggungjawabkan kebenaran terhadap permasalahan yang akan diteliti.

b. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, serta tulisan ilmiah dengan tujuan untuk memperoleh teori-teori dan konsep terkait permasalahan yang akan diteliti.

**Cara Menganalisis Data**

Data yang didapat lalu dianalisis melalui metode pendekatan kualitatif.

**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**1. Bentuk Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan dengan Sistem Bagi Hasil antara PT. Berkah Raja Phonna dengan Pemilik Tanah**

Perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil adalah hubungan hukum antara seseorang yang berhak atas tanah dengan pihak lain sebagai pengembang atas tanah, dimana pihak pengembang ini diperkenankan mengolah tanah yang bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan yang disepakati oleh kedua pihak yang dilakukan dihadapan notaris dengan akta autentik. Dalam perjanjian ini pemilik tanah berhak menyerahkan tanah miliknya untuk dikelola oleh pihak pengembang dengan dibangun sejumlah rumah yang disepakati bersama, hasil dari pengolahan tanah dibagi dua antara orang yang berhak atas tanah dan yang mengolah tanah itu. Dengan masing-masing bagian sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak untuk mendapatkan keuntungan.

Berdasarkan berbagai keterangan terkait bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil antara PT. Berkah Raja Phonna dengan pemilik tanah, maka dapat diketahui bentuk wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil antara PT. Berkah Raja Phonna dengan pemilik tanah. Bentuk wanprestasi dalam perjanjian tersebut dapat dilihat dari perjanjian yang tertulis dalam akta notaris yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan pelaksanaan pembangunan perumahan yang berlangsung.

Berdasarkan hasil dari penelitian dapat diketahui bahwa dalam pelaksanaan perjanjian ditemukan bahwa pihak pemilik tanah tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, yaitu tanggung jawabnya atas suatu hal yang telah diperjanjikan, sehingga pihak pengembang merasa dirugikan. Dalam hal ini pihak pemilik tanah tidak melaksanakan kewajibannya untuk menjamin tidak adanya sengketa atas batas-batas tanah yang telah dijadikan objek perjanjian.

Sehingga menyebabkan pembangunan perumahan harus dihentikan dikarenakan salah satu keluarga pihak pemilik tanah melakukan gugatan terhadap tanah yang diperjanjikan para pihak<sup>4</sup>.

Untuk menjelaskan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah dapat dilihat dari isi perjanjian yang menyatakan bahwa apabila ada gugatan atau tuntutan dari siapapun juga mengenai batas-batas tanah lokasi pendirian bangunan-bangunan tersebut, maka hal itu akan menjadi tanggung jawab serta resiko dari pihak pemilik tanah dan apabila hal itu mengakibatkan kerugian bagi pihak pengembang, maka segala kerugian tersebut wajib diganti oleh pemilik tanah.

Seseorang dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi dapat dilihat dari perbuatan yang bertentangan dengan apa yang diperjanjikan baik berupa tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang diperjanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikannya, melakukan yang diperjanjikannya tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

Penjelasan di atas maka dalam perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil pada PT. Berkah Raja Phonna telah terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah, dimana pihak pemilik tanah melaksanakan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya terhadap tanah yang dijadikan objek perjanjian agar terbebas dari segala sengketa atas batas-batas tanah yang telah ditentukan dalam perjanjian, sehingga mengakibatkan pihak pengembang harus menghentikan proses pembangunan dan bangunan yang dalam proses pembangunan menjadi terbengkalai.

Berdasarkan hasil wawancara pihak pengembang merasa sangat dirugikan karena tanah yang dijadikan objek perjanjian tidak dapat dilakukan pembangunan hingga proses penyelesaian sengketa yang dilakukan pemilik tanah selesai. Sehingga mengakibatkan rumah yang akan dibangundiselesaikan tepat waktu tidak dapat terpenuhi, pengembang menjadi dirugikan tidak dapat melaksanakan pembangunan tepat waktu yang menimbulkan adanya desakan konsumen agar diselesaikan tepat waktu dan beberapa konsumen yang meminta agar uang yang dijadikan *down payment* untuk pembayaran rumah dikembalikan.<sup>5</sup>

Dalam hal ini pihak pemilik tanah telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, seharusnya dengan tidak adanya sengketa atas tanah

---

<sup>4</sup>Teuku Badlisyah, *Pihak Pengembang*, Hasil Wawancara Pada Tanggal 27 September 2020.

<sup>5</sup> Teuku Badlisyah, *pihak pengembang*, Hasil Wawancara Tanggal 27 September 2020.

yang diperjanjikan proses pembangunan perumahan tersebut dapat terlaksana sesuai waktu yang diperjanjikan.

Faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi oleh pihak pemilik tanah karena faktor kelalaian, pemilik tanah telah melakukan kelalaian bahwa dirinya tidak memastikan tanah yang dijadikan objek perjanjian terbebas dari segala tuntutan atau gugatan sehingga tanah yang dijadikan objek perjanjian berada dalam sengketa antara pihak pemilik tanah dengan salah satu anggota keluarganya. Sehingga mengakibatkan pengembang harus menghentikan pekerjaan pembangunan perumahan diatas tanah pihak pemilik tanah akibat adanya sengketa tersebut.<sup>6</sup>

Berdasarkan keterangan di atas maka pihak pemilik tanah telah melanggar asas persamaan hak, seharusnya kedua belah pihak berhak menerima atau mendapatkan haknya masing-masing akan tetapi karena kelalaian pihak pemilik tanah untuk menjamin atau memastikan tanah yang dijadikan objek perjanjian terbebas dari tuntutan atau gugatan maka pihak pengembang tidak dapat melanjutkan pembangunan diatas tanah tersebut.

Dalam Pasal 1234 KUHPerdota perjanjian bertujuan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dalam perjanjian ini pihak pemilik tanah tidak melaksanakan perjanjian dengan memberikan dan berbuat sesuatu atas perjanjian yang telah dibuat yaitu memberikan tanah miliknya untuk di kelola oleh pengembang dengan memastikan bahwa tanah miliknya terbebas dari segala macam tuntutan, akan tetapi pihak pemilik tanah tidak memenuhi perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

## **2. Akibat Hukum Wanprestasi dalam Pelaksanaan Pembangunan Perumahan dengan Sistem Bagi Hasil Perumahan antara PT. Berkah Raja Phonna dengan Pemilik Tanah**

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak pengembang, Teuku Badlisyah mengatakan apabila pihak pemilik tanah telah melakukan wanprestasi sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak pengembang, maka pihak pemilik tanah wajib bertanggung jawab untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami pengembang, akan tetapi agar tujuan para pihak tercapai dalam melakukan perjanjian maka kedua belah pihak berhak melakukan musyawarah agar dapat menemukan jalan keluar atas perselisihan yang terjadi.

Dalam musyawarah atas perjanjian ini pihak pengembang menegur dan memberi saran agar pemilik tanah segera menyelesaikan sengketa atas tanah yang dijadikan objek perjanjian

---

<sup>6</sup> Teuku Badlisyah, *pihak pengembang*, Hasil Wawancara Tanggal 27 September 2020.

ini. Dan apabila pihak pemilik tanah tidak dapat menyanggupinya maka sesuai dengan akibat hukumnya bahwa pemilik tanah harus melakukan ganti kerugian atas segala biaya yang dikeluarkan pengembang mulai dari pengurusan izin hingga seluruh material dan biaya yang telah dikeluarkan terhadap bangunan yang dibangun oleh pengembang.<sup>7</sup>

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi yaitu membayar ganti rugi. Pada perjanjian ini pihak pemilik tanah yang melakukan wanprestasi akan memberikan ganti kerugian berupa penggantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak pengembang yang berupa ongkos ongkos atau biaya biaya yang telah dikeluarkan, kerugian yang sunghuh diderita, dan bunga atau keuntungan yang diharapkan (*interest*).

Berdasarkan keterangan di atas maka akibat hukum dari adanya wanprestasi dalam perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil antara PT. Berkah Raja Phonna dengan pemilik tanah yaitu dengan penggantian kerugian, yang dapat dilakukan secara personal yaitu melalui jalur penyelesaian diluar pengadilan (*no-litigasi*) yang merupakan jalur penyelesaian sengketa alternatif di luar pengadilan yang diakui dalam peraturan perundang-undangan Indonesia dan melalui jalur pengadilan sehingga pihak yang melakukan wanprestasi memiliki kewajiban untuk membayar seluruh kerugian yang dialami pihak lainnya..

Adapun akibat hukum bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian adalah debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur yang diatur dalam pasal 1234 KUHPerdata. Berdasarkan perjanjian ini maka pemilik tanah harus mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh pihak pengembang, apabila perikatan itu timbal balik salah satu pihak dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim sesuai dengan ketentuan pasal 1266 KUHPerdata, yaitu dalam perjanjian ini pihak pengembang yang merasa dirugikan dapat meminta kepada hakim agar perjanjian yang disepakati kedua belah pihak agar dibatalkan. Pihak pemilik tanah diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian berdasarkan pasal 1267 KUHPerdata, dan pemilik tanah wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan pemilik tanah dinyatakan bersalah.

---

<sup>7</sup>Teuku Badlisyah, *pihak pengembang*, Hasil Wawancara Pada Tanggal 27 September 2020.

### **3. Penyelesaian Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan dengan Sistem Bagi Hasil antara PT. Berkah Raja Phonna dengan Pemilik Tanah**

Berdasarkan isi dari perjanjian antara pemilik tanah dan pengembang yang tertulis dalam Pasal 10 surat perjanjian apabila adanya ketentuan-ketentuan lainnya maka akan diputuskan bersama oleh kedua belah pihak secara musyawarah.

Dari hasil musyawarah tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pemilik tanah segera menyelesaikan sengketa dengan salah satu pihak keluarganya atas tanah yang diperjanjikannya dengan waktu secepatnya. Pihak pengembang meminta perubahan terhadap jangka waktu untuk menyelesaikan pembangunan, yang disesuaikan dengan jangka waktu penyelesaian sengketa atas tanah yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah. Dan apabila pihak pemilik tanah tidak dapat memenuhi hasil musyawarah maka pihak pengembang dapat menggugat pihak pemilik tanah ke pengadilan yang berwenang.

Dalam uraian di atas dapat dilihat apabila terjadinya perselisihan para pihak didalam perjanjian maka penyelesaian yang dilakukan oleh para pihak yaitu dengan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Kesepakatan yang telah disetujui semua peserta dalam musyawarah di sebut mufakat. Pihak pemilik tanah dan pihak pengembang mengadakan musyawarah untuk mencari jalan keluar untuk menyelesaikan permasalahan yang muncul dari perjanjian yang mereka sepakati, sehingga perjanjian dapat terlaksana sesuai dengan dengan apa yang diperjanjikan.

Melalui musyawarah para pihak membicarakan kembali perjanjian yang telah mereka sepakati untuk selanjutnya menyelesaikan masalah sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Jika dalam upaya musyawarah tidak membuahkan hasil maka para pihak yang dirugikan dapat menempuh jalur pengadilan. Namun penyelesaian yang dilakukan oleh PT. Berkah Raja Phonna dengan pemilik tanah melalui jalur hukum tidak pernah dilakukan. Sehingga dapat terjaganya hubungan baik antara pengembang dan pemilik tanah untuk dapat melanjutkan pembangunan perumahan dan mendapatkan keuntungan seperti yang dicita-citakan oleh kedua belah pihak.

Apabila melakukan penyelesaian perselisihan antara para pihak melalui jalur pengadilan akan memakan waktu yang lama, sehingga penyelesaian terbaik yang harus dilakukan pihak yang merasa dirugikan yaitu dengan cara musyawarah. Sehingga dapat memudahkan para pihak untuk mencari jalan keluar dari permasalahan yang ada dan dapat melanjutkan perjanjian yang telah disepakati.



Berdasarkan upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang, maka pihak pengembang melanjutkan perjanjian pembangunan perumahan dengan pemilik tanah dikarenakan adanya itikad baik yang diperlihatkan oleh pemilik tanah atas sikap dan tingkah lakunya yang menimbulkan kepercayaan bagi pihak pengembang dalam upaya penyelesaian wanprestasi perjanjian yang dilakukannya. Dalam Pasal 1338 Ayat 3 KUHPdata itikad baik merupakan landasan seseorang melakukan perbuatan hukum dalam membuat suatu perjanjian, sehingga menimbulkan kepercayaan bagi pihak pengembang untuk melanjutkan perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil.

## **KESIMPULAN**

Bentuk wanprestasi dalam perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil antara PT. Berkah Raja Phonna dengan pemilik tanah ialah melaksanakan perjanjian tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Ketidakmampuan pihak pemilik tanah dalam menjalankan prestasi disebabkan oleh kelalaiannya untuk memastikan tidak adanya sengketa kepemilikan tanah dengan pihak keluarganya. Dalam akta perjanjian telah disepakati bahwa pihak pemilik tanah telah menjamin bahwa tanah yang dijadikan objek perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil bebas dari sengketa atau gugatan dari pihak manapun, sehingga pihak pengembang mengalami kerugian dan tidak dapat melanjutkan proses pembangunan perumahan seperti yang diperjanjikan.

Akibat hukum bagi yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil adalah melakukan ganti rugi terhadap seluruh kerugian yang dialami oleh pihak lainnya. Akibat hukum dalam perjanjian ini timbul apabila hasil musyawarah yang dilakukan oleh para pihak tetapi tidak dilaksanakan oleh pihak yang melakukan wanprestasi, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menempuh jalur hukum untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi dipengadilan. Sehingga adanya paksaan secara hukum agar pihak yang melakukan wanprestasi untuk memenuhi prestasinya dan menggantiseluruh kerugianyngdialami oleh pihak lainnya.

Penyelesaian atas wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah yaitu dilakukan dengan cara musyawarah yang melahirkan suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, sehingga pihak pemilik tanah dapat menyelesaikan sengketa atas tanah yang menjadi objek perjanjian, kemudian proses pembangunan dapat dilanjutkan dengan jangka waktu yang telah disesuaikan kembali oleh kedua belah pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju, 1994.

<http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/pendidikan/dra-wening-sahayu-mpd/metodologi-penelitian.pdf> diakses pada tanggal 20 Desember 2020 pukul 20.15 WIB