

WANPRESTASI PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN GRIYA PURI HUSADA ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PENGEMBANG (DEVELOPER)

Zulfikri Toguan, Fajri alfin

Faculty of Law, Universitas Islam Riau. e-mail: zulfikripohan@uir.law.ac.id,
Alfin22fajri@gmail.com.

Abstract: *The Griya Puri Husada housing development cooperation agreement is between the land owner and the developer who has entered into a cooperation agreement and is stated in a deed of cooperation agreement made before a Notary. Each party's rights and obligations have been agreed upon by both parties and must be implemented as appropriate. The first party is the owner of the plot of land and the second party is the developer who builds and manages the housing. Every house sold from every house deal makes a profit. The second party only completes the work until it is completed no later than 2 years even though after that time period the land owner's rights have not been fulfilled. This research method is legal research using empirical legal methods. Data sources were obtained from the first party or land owner and the second party or developer as well as library data such as statutory regulations, books, journals and articles related to research. This research was carried out at the research location in the Griya Puri Husada housing complex. This paper concludes that: (1). The implementation of the cooperation agreement did not run as it should, the second party did not carry out the housing development as it should by building and managing the construction within two years at the latest. (2). The second party also has not paid the full amount to the first party or land owner. The second party or developer experiences obstacles in the early stages such as permits and correspondence, as well as finding consumers or buyers quickly.*

Keywords: *Cooperation agreements; Implementation; Obstacles;*

Abstrak: Perjanjian kerjasama pembangunan perumahan Griya Puri Husada adalah antara pemilik tanah dan pengembang yang telah mengadakan perjanjian kerjasama dan dituangkan dalam akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris. Hak dan kewajiban masing-masing pihak telah disepakati oleh kedua belah pihak dan harus dilaksanakan sebagaimana mestinya. Pihak pertama adalah pemilik bidang tanah dan pihak kedua adalah pengembang yang membangun dan mengelola perumahan tersebut. Setiap rumah yang terjual dari setiap kesepakatan rumah menghasilkan keuntungan. Pihak kedua hanya menyelesaikan pekerjaan tersebut sampai selesai paling lambat 2 tahun meskipun setelah jangka waktu tersebut hak pemilik tanah belum terpenuhi. Metode penelitian ini adalah penelitian hukum dengan menggunakan metode hukum empiris. Sumber data diperoleh dari pihak pertama atau pemilik tanah dan pihak kedua atau pengembang serta data perpustakaan seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal dan artikel yang berkaitan dengan penelitian. Penelitian ini dilaksanakan di lokasi penelitian di komplek perumahan Griya Puri Husada. Tulisan ini menyimpulkan bahwa: (1). Pelaksanaan perjanjian kerja sama tidak berjalan sebagaimana mestinya, pihak kedua tidak melaksanakan pembangunan perumahan sebagaimana mestinya dengan membangun dan mengelola pembangunannya paling lambat dua tahun. (2). Pihak kedua juga belum membayar seluruhnya kepada pihak pertama atau pemilik tanah. Pihak kedua atau pengembang mengalami kendala pada tahap awal seperti perizinan dan surat menyurat, serta cepatnya mencari konsumen atau pembeli.

Kata Kunci: *Perjanjian Kerjasama; Pelaksanaan; Hambatan;*

1. Pendahuluan

Pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidakseimbangan kepentingan di antara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya senantiasadiawali dengan proses negosiasi di antara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk

saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar-menawar.

Hukum kontrak merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *contract of law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *overeenscomstrecht*. Lawrence M. Friedman mengartikan hukum kontrak adalah “perangkat hukum yang hanya mengaturnya tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu.” (Lawrence M. Friedman, 2001 : 196).

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian, yaitu perjanjian tertulis atau perjanjian lisan.

Risiko dalam kontrak dapat bersumber dari dua hal yang sering menjadi pemicu timbulnya sengketa, yaitu kekurangan cermatan dalam berkontrak dan tidak adanya itikad baik dari salah satu pihak. Oleh sebab itu dalam penyusunan kontrak perlu dicermati prinsip-prinsip yang terkait dengan penyusunan kontrak yang tersirat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menjadi prinsip hukum kontrak nasional, yaitu :

- a) Asas kebebasan berkontrak : asas ini lahir sebagai pengakuan terhadap otonomi manusia yang memilikinya.
- b) Asas konsensualitas : merupakan bahwa yang di pegang oleh manusia itu adalah perkataannya.
- c) Asas kekuatan mengikat : asas ini tersirat idalam Pasal 1338 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang imembuatnya (*pacta sunt servanda*).
- d) Asas Itikad baik : asas ini bersumberdari prinsip kemanfaatan (*beneficence*) yang diterjemahkan sebagai keharusan berbuat baik (*bona fidel*), bahwa hidup bersama harus mendatangkan kemanfaatan(kemashlahatan) dan sekali-kali tidak boleh merugikan orang lain.

Prinsip dasar hukum perjanjian hukum Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak;
2. Kecakapan;
3. Mengenai isuat hal tertentu (objek kontrak);
4. Suatu sebab yang halal;

Sehubung terbuatnya akta perjanjian kerjasama nomor 2 tanggal 01 juli 2020 antarapihak pertama (pemilik tanah) dan pihak kedua (developer), Pasal-Pasal yang menyatakan syarat-syarat dan ketentuanebagai berikut :

Pasal 1, Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersama-sama sepakat untuk mengadakan kerja sama dalam usaha melaksanakan pekerjaan. Pembangunan perumahan pembangunan Perumahan Griya Puri Husada , yang terletak di kelurahan kumantan, kecamatan Bangkinang Kota, Kabupaten Kampar.

Pasal 2, Pihak kedua akan menyerahkandana sebesar Rp. 6.000.000, (enam juta rupiah) dari setiap akad penjualan rumah padabank yang telah ditunjuk oleh pihak kedua yang jumlah total akad sebanyak 170 (seratus tujuh puluh) akad. Setiap proses pengurusan pencairan dana dilakukan oleh Pihak Kedua yang akan diterima oleh Pihak Pertama,dimana dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Pihak kedua akan memberikan uangsebesar Rp. 6.000.000, (Enam Juta Rupiah), pada setiap dilakukannya akad kredit perumahan pada bank yang telah ditunjuk, yang akan dibuatkan S1 oleh pihak kedua yang didebetkan ke rekening bank BRI Agro dimana akad kredit dilaksanakan, dan akan dibuatkan rekening atas nama pihak pertama.
2. Pihak Kedua akan memberikan uangsisadari jumlah yang telah disepakati sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu milyar), yang diserahkan kepada pihak kedua selama jangkawaktu 2 (dua) tahun. Jika setelah jangka waktu 2 (dua) tahun uang yang telah disepakati belum terbayarkan maka pihak kedua berjanji akan membayar sisa pembayaran secara tunai.

Pasal 3, Pihak Kedua wajib menyelesaikan pekerjaan tersebut sampai selesai selambat-lambatnya 2 (Dua) tahun,terhitung dari tanggal 01-07-2020 (Satu Juli Dua Ribu Dua Puluh) dan berakhir pada tanggal 01-07-2022 (Satu Juli Dua Ribu Dua Puluh Dua).

Kesepakatan yang telah dituangkan pada akta perjanjian kerjasama, bahwa isi dari perjanjian tersebut berlaku bagi kedua belah pihak, maka dari itu timbul lah hak dan kewajiban masing-masing pihak yang harus dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian tersebut. Dalam hal ini, bahwa pihak kedua dalam menjalankan pekerjaan dari pihak. pertama tersebut, pihak kedua akan melaksanakan pekerjaan pengurusan pelaksanaan dan seluruh modal kerja akan dikeluarkan oleh Pihak kedua pada pembangunan Perumahan Griya Puri Husada,dimana Pihak pertama selaku pemilik Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah.

Pihak pertama dan pihak kedua bersama-sama sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam usaha melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan Griya Puri Husada, Pihak kedua akan menyerahkan dana sebesar Rp. 6.000.000, (enam juta rupiah) dari setiap akad penjualan rumah pada bank yang telah ditunjuk oleh pihak kedua yang jumlah totalnya sebanyak 170 (seratus tujuh puluh) akad. Pihak kedua akan memberikan uang sisadari jumlah yang telah disepakati sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu milyar), yang diserahkan kepada pihak kedua selama jangka waktu 2 tahun belum terbayarkan maka pihak kedua berjanji akan membayar sisa pembayaran secara tunai. Pihak kedua wajib menyelesaikan pekerjaan tersebut sampai selesai selambat-lambatnya 2 (dua) tahun.

Sesuai dengan pernyataan Pihak pertama bahwa telah memberikan Sertifikat Hak Milik kepada pihak kedua untuk melakukan pekerjaan pembangunan perumahan diatas sebidangi tanah milik pihak pertama berkaitan dengan kerjasama pembangunan perumahan tersebut. Namun pihak pertama tidak menerima dana sebagaimana mestinya yang seharusnya setiap akad menerima dana sebesar Rp. 6.000.000, (enam juta rupiah) dari setiap akad penjualan rumah pada bank yang telah ditunjuk pihak

kedua, sampai saat ini belum semua diterima oleh pihak pertama dimana didalam perjanjian kerjasama ada jumlah total akad sebanyak 170 (seratus tujuh puluh).

Pihak kedua menyatakan kepada pihak pertama bahwa belum dapat melakukan akad kredit rumah, karena belum ada konsumen atau pembeli rumah dengan kredit dibank dan masih proses pembangunan.

Terdapat dalam perjanjian kerjasama pihak kedua wajib menyelesaikan pekerjaan tersebut sampai selesai selambat-lambatnya 2 (dua) tahun, namun pada saat sekarang sudah lebih 2 Tahun belum juga selesai dan pihak pertama juga belum menerima seluruh dana sesuai dengan kesepakatan diawal. Dan pihak kedua masih melakukan pembangunan rumah di atas tanah tersebut. Ada pula isi dalam perjanjian kerjasama tersebut pihak kedua bertanggung jawab terhadap segala resiko yang terjadi dari pekerjaan ini. Terlihat pula saat ini proses pembangunan perumahan Griya Puri Husada masih berlangsung dan terdapat beberapa unit rumah proses pembangunan.

Dari permasalahan-permasalahan pada kedua belah pihak, masih ada hak dan kewajiban para pihak yang belum terlaksana dengan sebagaimana seharusnya, maka peneliti tertarik ingin melakukan penelitian tentang hal tersebut.

Berdasarkan pembahasan diatas memotivasi penulis untuk membuat artikel Ilmiah dengan judul **“Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Griya Puri Husada Antara Pemilik Tanah dengan Pengembang (Developer)”**.

Dari judul yang diangkat, tujuan penelitian ini terarah dan permasalahan yang dibahas dalam hal tersebut dengan rumusan masalah sebagai berikut :

- a) Bagaimana pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan Griya Puri Husada antara pemilik tanah dengan pengembang (*developer*) ?
- b) Bagaimana kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan Griya Puri Husada antara pemilik tanah dengan pengembang (*developer*)?

2. Metode

Jenis penelitian ini termasuk jenis Penelitian Hukum Empiris yang menggunakan cara survey, artinya penelitian dilaksanakan penulis secara langsung terjun kelapangan demi memperoleh informasi dan data melalui responden dilapangan dengan wawancara dengan sifat deskriptif analisis, yaitu penelitian ini menggambarkan serta menjelaskan secara terperinci berkaitan tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan Griya Puri Husada, serta hambatan dan kendala yang dialami oleh para pihak. Lokasi penelitian adalah yang terletak di Kelurahan Kumantan, Kecamatan Bangkinang Kota, Kabupaten Kampar. teknik dan alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah wawancara dan kusioner, wawancara yaitu caranya melakukan tanya jawab. Analisis data yang digunakan dalam penelitian adalah analisis qualitative karena semua data disusun dan disajikan secara sistematis (*for conceptual article*).

3. Pembahasan

3.1 Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Griya Puri Husada

Antara Pemilik Tanah Dengan Pengembang (*developer*)

Perjanjian atau verbinten is mengandungi makna hubungan hukum harta benda antara dua pihak atau lebih, yang memberikan kekuatan kepada satu pihak untuk mencapai prestasi sekaligus mewajibkan pihak lain untuk memberikan prestasi. Perjanjian kerja sama pada dasarnya berawal dari perbedaan atau ketidaksepakatan untuki kepentingan para pihak yang terlibat.

Hubungan kesepakatan iselalu diawali dengan proses negosiasi antara kedua belah pihak. Kedua pihak berupaya membentuk kesepakatan melalui proses negosiasi untuk mempertemukan apa yang mereka inginkan (kepentingan) melalui proses negosiasi. Asas konsensualisme idapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 KUHP.

Dalam memenuhi kepentingan bisnis masing-masing pihak ingin mendapatkan keuntungan yang banyak, salah satunya developer berkerjasama dengan pemilik tanah untuk membangun perumahan diatas tanah pemilik tanah, dan pemilik tanah kalau menjual tanah begitu saja untungnya tidak banyak jika pemilik tanah membangun kerjasama dengan developer maka dapat keuntungan lebih. Sehingga kepentingan itu harus dituangkan kedalam perjanjian agarkesepakatan para pihak dapat tertulis dan terbukti benar adanya, dan dapat menyelesaikan suatu permasalahan dikemudian hari jika terjadi suatu masalah.

Berikut pertanyaan penulis langsung kepada Notaris yang membuat akta perjanjian kedua belah pihak, Apakah benar kedua belah pihak menemui ibu untuk membuat suatu perjanjian Kerjasama pembangunan perumahan ?

“Benar adanya para pihak bersepakat membuat perjanjian kerjasama, satu pihak disebut sebagai pemilik tanah dan pihak lainnya sebagai developer atau pengembang”

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua pembuatan perjanjian dan penetapan yang idiharuskan oleh peraturan.

Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa antara perjanjian (*overeenkomst*) dan perikatan (*verbinten is*) mempunyai hubungan, di mana perjanjian menerbitkan perikatan. Jadi, Perjanjian merupakan bagian dari perikatan.

Berikut pertanyaan kepada pemilik tanah (pihak pertama), Apakah bapak membuat suatu perjanjian dengan pihak developer (pihak kedua) ?

“Saya selaku pemilik tanah melakukan kerjasama kepada pihak developer untuk membangun dan mengelola perumahan diatas tanah yang sertifikat atas nama saya dan saya tertuang di perjanjian kerjasama sebagai pemilik tanah”.

Dari jawaban diatas ternyata pihak pertama telah melakukan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan kepada pihak lain atau developer dan telah bersepakat melakukan kerjasama pembangunan perumahan diatas tanah pemilik tanah.

Berikut pertanyaan kepada pemilik tanah, bagaimana bentuk kerjasama dalam pembangunan perumahan tersebut ?

“Saya memiliki sebidang tanah (SHM) dengan luas 15.000 Meter Persegi sepakat berkerjasama dengan menyerahkan sertifikat tanah kepada developer untuk dibangun perumahan diatas tanah tersebut, dari pembangunan tersebut setiap akadnya rumahpihak kedua menyerahkan dana sebesar Rp. 6.000.000.-, jumlah total akad sebanyak 170 unit. Pihak developer memberikan uang sisa dari jumlah yang telah disepakati sebesar Rp. 1.000.000.000.000.- (satu milyar), yang diserahkan kepada pemilik tanah selama jangka waktu 2 (dua) tahun mulai pada saat tahun ditandatangani perjanjian tahun 2020 dan sampai sekarang juga belum semua terlaksanakan seluruhnya.”

Dari pernyataan di atas bahwa pemilik tanah telah menyerahkan isertifikat tanah kepada developer untuk membangun perumahan dan akan dijual, hasil dari penjualan tersebut akan di bagi kepada pemilikdengan sejumlah uang setiap lakunya unit rumah. Pihak developer harus menyelesaikan pekerjaannya sesuai dalam perjanjian kerjasama tersebut

Berikut pertanyaan kepada pengembang (developer) disebut pula pihak kedua, Apakah telah melaksanakan perjanjian kerjasama dengan pemilik tanah ? “Benar, kita melakukan kerjasama pembangunan perumahan Griya Puri Husada. Kami melakukan pembangunan dan pengelolaan perumahan diatas tanah pemilik tanah dengan pembayaran kepada pemilik tanah saat terjualnya setiap unit rumah, kami juga melakukan pengurusan dan pengelolaansetiap proses Pembangunan perumahan sehingga dapat membangun rumah lalu dijual” Dari pernyataan diatas bahwa pihak developer melakukan pembangunan dan pengelolaan perumahan dari segala proses awal pengurusan sampai dengan penjualan setiap unit perumahan sehinggarumah terbangun dan siap untuk dijualkepada konsumen.

Pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya.

Berikut pertanyaan kepada pihak pemilik tanah, bagaimana peran pemilik tanah dalam kerjasama pembangunan perumahan ? “Selaku pemilik tanah hanyamenyediakan dan menyerahkan sertifikat atas nama pemilik tanah kepada pihak pengembang (developer) untuk dibangunnya perumahan lalu dijual kepada konsumen, dari ipenjualan itulah pemilik tanah menerima hak yang telah kami sepakati”.

Berikut pertanyaan kepada pihak developer, bagaimana peran developer dalam kerjasama Pembangunan perumahan ? “Pihak developer memulai denganperencanaan pembangunan perumahan,pematangan lahan, pengurusan suratmenyurat, mengurus izin-izin ke dinas terkait, pembangunan rumah, dan penjualan setiap unit rumah”.

Berikut pertanyaan kepada pihak pemilik tanah, apakah tujuan bapak (pemilik tanah) menyerahkan dan mempercayai pihakdeveloper dengan memberikan sertifikat hak milik tanah atas nama bapak kepada *developer* ?

“karena saya yakin dibangunnya perumahan diatas tanah ini akan banyak peminatnya dan mendapatkan keuntungan yang lebih besar jika hanya saya hanya

menjualkan tanah ini kepada developer, dengan kerjasama kepada developer maka besar peluang untuk mendapatkan keuntungan lebih besar.”

Berikut pertanyaan kepada *developer*, kenapa bapak sepakat untuk mengelola dan membangun perumahan di tanah tersebut ?

“karena saya telah menghitung dan survey lokasi bahwa jika dibangun rumah di tanah ini maka hitungan angka keuntungannya sesuai jika pembelinya sesuai target, dan pula lokasi tanah tersebut sangat strategis dekat dengan pusat kota, RSUD dan perkantoran.

3.2 Hambatan/Kendala dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Griya Puri Husada Antara Pemilik Tanah dengan Pengembang (*developer*)

Ketentuan mengenai pelaksanaan Wanprestasi terhadap pelaksanaan Kerja sama Pembangunan Perumahan Griya Puri Husada Antara Pemilik Tanah dengan Pengembang (*developer*) Sesuai dengan Pasal 1338 (3) KUHPerdata, yang menekankan bahwa setiap pelaksanaan perjanjian wajib dilakukan dengan tegas, yang berarti bahwa kesepakatan wajib dilakukan dengan itikad baik. Berikut pertanyaan kepada pemilik tanah:

Bagaimana hak dan kewajiban pemilik tanah yang tertuang di perjanjian ? “kewajiban saya selaku pemilik tanah telah ditunaikan dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada pihak *developer* agar dapat melakukan pengelolaan dan pembangunan perumahan di atas tanah tersebut, namun Hak saya selaku pemilik tanah dari awal ditandatanganinya perjanjian kerjasama tersebut sampai sekarang belum seluruhnya terlaksanakan dan di dalam perjanjian kerjasama tersebut maksimal untuk melakukan pembayaran kepada pemilik tanah 2 (dua) tahun dan jika lewat dari dua tahun pihak *developer* harus membayarkan isisa pembayaran secara tunai.”

Pengertian wanprestasi; menurut Kamusi Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Wanprestasi (lalai/alpa) dapat timbul karena : 1. Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri, 2. Adanya keadaan memaksa (*overmacht*) berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi mengacu pada orang yang memberikan, melakukan, dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya jika tidak terpenuhi dinyatakan wanprestasi saat :

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukan Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan.
- b. Melakukan apa yang telah diperjanjikan tetapi terlambat.
- c. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Berikut pertanyaan kepada *developer*, bagaimana hak dan kewajiban *developer* yang tertuang di perjanjian ? “kami dapat menerima sertifikat hak milik dan surat kuasa untuk membangun perumahan di atas tanah pemilik tanah, kami juga berhak menerima keuntungan atas terbangunnya rumah, dan kami juga melakukan semua pengurusan untuk membangun perumahan tersebut”.

Berikut pertanyaan kepada developer, bagaimana hambatan/kendala dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan? “hambatan/ kendalanya dalam teknis pembangunan tersebut memakan waktu yang cukup lama pada tahap awal untuk pengurusan surat menyurat, izin, dan lain-lain. Kendalanya mencari target untuk mendapatkan konsumen, jika ada konsumen maka dapat terlaksanakannya pembayaran kepada pemilik tanah dan pihak lainnya”.

Konsepsinya terhadap hukum, Adapun akibat hukum jika para pihak melanggar suatu perjanjian itu yaitu :

1. Pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi, dimana seluruh kerugian yang diderita oleh pihak yang menyetujui perjanjian, secara langsung atau tidak langsung, terkait erat dengan apa yang telah disepakati di antara para pihak.
2. Pihak yang dirugikan dapat mengusulkan untuk mengakhiri perjanjian, disertai dengan kerusakan, bunga, biaya lain dan manfaat lain yang diharapkan.
3. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan untuk melanjutkan perjanjian dalam hal ini tidak ada tuntutan ganti rugi bersama dengan bunga, biaya lain dan manfaat lain yang diharapkan.
4. Pihak yang dirugikan dapat mengusulkan agar perjanjian dilanjutkan, disertai dengan kerusakan, bunga, biaya lain dan manfaat lain yang diharapkan.

4. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan Pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan Griya Puri Husada antara pemilik tanah dan pengembang (*developer*) adalah tidak berjalan sebagaimana mestinya dikarenakan pihak kedua atau (*developer*) dalam hal ini yang melakukan pengolaan dan pembangunan perumahan belum melaksanakan kewajibannya seperti memberikan sejumlah uang setiap akad rumah Rp. 6.000.000.- (enam juta rupiah) jumlah total akad sebanyak 170 (seratus tujuh puluh) akad, serta melakukan sisa pembayaran Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dengan selambat-lambatnya dua tahun pengerjaan atau pembangunan perumahan tersebut namun pihak *developer* belum melaksanakan pembayaran tunai sepenuhnya dalam waktu kerja dua tahun hingga sekarang, pihak pertama atau pemilik tanah telah menyerahkan Sertifikat tanah dan memberikan kuasa kepada *developer* untuk pembangunan perumahan tersebut. Sampai saat ini pembangunan masih tetap dilakukan pihak pertama atau pemilik tanah juga belum terlaksanakan hak-haknya sebagaimana mestinya yang tertuang di akta perjanjian. Hambatan-hambatan pelaksanaan perjanjian Kerjasama pembangunan perumahan griya puri husada antara pemilik tanah dan pengembang (*developer*) adalah pihak kedua mengalami terhambatnya dalam pengurusan izin dan administrasi lainnya memakan waktu cukup lama dan memakan waktu dalam mencari konsumen sebagai pembeli sedangkan waktu kerja selama dua tahun sejak ditandatangani perjanjian kerjasama pada tahun 2020. Pembangunan perumahan dan penjualan setiap rumahnya sampai sekarang masih berlangsung sedangkan didalam perjanjian kerjasama yang telah disepakati pengerjaan selama dua tahun dan hak pemilik tanah belum terlaksanakan seluruhnya, pihak kedua atau developer belum melaksanakan kewajibannya dikarenakan terdapat hambatan-hambatan teknis pembangunan perumahan tersebut.

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, maka saran dalam penelitian ini adalah: 1). Dalam melakukan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan sebaiknya sebelum ditandatangani akta perjanjian harus dipikirkan dan diperkirakan matang-matang isi perjanjian hak, kewajibandan resiko teknis yang akan terjadi kemudian hari. Dalam pelaksanaan pengelolaan dan Pembangunan perumahan harusdiperhitungkan berapa lama pengurusan izin,pematangan lahan dan sampai ke penjualan unit rumah. Sehingga waktu pengerjaannya efektif dani efesien. 2)Setiap pihak yang imembuat perjanjian wajib menerapkan asas-asas perjanjian dan menurut hukum yang berlaku, dengan membuat perjanjian harus ada itikadbaik.

5. Daftar Pustaka

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010

A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985

Gunawan Nachrawi, *Hukum Kontrak Komersial*, CV Cendekia Press, Bandung, 2020

Salim H.S, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Cet ke 14, Sinar Grafika, Jakarta, 2019

Sardjono, A, *Pengantar Hukum Dagang*, Rajawali Pers, 2014

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000

Zulfikri Toguan, *Cara Cepat Menjadi Pengusaha Properti*, Pustaka Pelajar, Alfa Riau, Yogyakarta, 2013

Zulfikri Toguan, *Hukum Bisnis*, Cet ke 1, PT RajaGrafindo Persada, Depok, 2022

Zulfikri Toguan, *Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*, Taman Karya, Pekanbaru, 2018

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Kitab Undang undang Hukum Perdata (KUHPer)

Conflict of interest statement: The author(s) declares that the research was conducted in the absence of any commercial finance relationship that could be construed as a potential of interest.

Copyright: @UIRLRev. This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC-BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution and reproduction in any medium, provided the original author and source are credited.

UIR Law Review (UIRLRev) is an open access and peer-reviewed journal published by Faculty of Law, Universitas Islam Riau, Indonesia.

