

**TANGGUNG GUGAT ATAS WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN
RUMAH OLEH PENGEMBANG
(STUDI KASUS PT. DARATAN GROUP
INDONESIA)**

LEGAL MEMORANDUM



Oleh:

NAUFAL ATALLA ANWAR

Nomor Mahasiswa: 20410423

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM
SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2025



2

**TANGGUNG GUGAT ATAS WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN
RUMAH OLEH PENGEMBANG
(STUDI KASUS PT. DARATAN GROUP
INDONESIA)**

LEGAL MEMORANDUM



Oleh:

NAUFAL ATALLA ANWAR

Nomor Mahasiswa: 20410423

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM
SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2025 □**

2

TANGGUNG GUGAT ATAS WANPRESTASI

SURAT PERNYATAAN

(Surat Pernyataan Pengecekan Data Mahasiswa di Program ADMSIMAK)

Assalamu'alaikum. Wr. Wb.

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Naufal Atalla Anwar
NIM : 20410423
Program Studi : Hukum (Ilmu Hukum)
Tempat, Tanggal Lahir : Klaten, 18 November 2001
Judul Skripsi : Tanggung Gugat Wanprestasi Dalam Perjanjian
Pembangunan Rumah oleh Pengembang
(Studi Kasus PT. Duta Group Indonesia)
Tanggal Lulus : (29 Juli 2025) (teori)
Tanggal Wisuda : (29 Agustus 2025)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa data-data tersebut telah saya verifikasi dan saya menyatakan bahwa data tersebut benar adanya.

Apabila dikemudian hari terjadi kekeliruan pada pernyataan ini, saya bersedia untuk tidak menuntut Universitas Islam Indonesia guna mencetak ulang Ijazah dan Transkrip Akademik.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dalam keadaan sehat dan tidak dalam tekanan pihak manapun.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Yogyakarta, 29 Juli 2025
Yang Menyatakan,



(Naufal Atalla Anwar)

SURAT PERNYATAAN

(Surat Pernyataan Perbedaan Data pada Ijazah SMA dengan Akta Kelahiran)

Assalamu'alaikum. Wr. Wb.

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Naufal Atalla Anwar
NIM : 204 604 23
Program Studi : Hukum (Ilmu Hukum)
Tempat, Tanggal Lahir : Klaten, 18 November 2001

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa data **Nama, Tempat Lahir dan Tanggal Lahir** yang akan tercantum pada Ijazah Program Studi Hukum Program Sarjana FH UII di Universitas Islam Indonesia disesuaikan dengan:

Ijazah SMA atau yang sederajat/Akta Kelahiran atau Surat Tanda Lahir*)

Apabila dikemudian hari terjadi kekeliruan pada pernyataan ini, saya bersedia untuk tidak menuntut Universitas Islam Indonesia guna mencetak ulang Ijazah dan Transkrip Akademik.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dalam keadaan sehat dan tidak dalam tekanan pihak manapun.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Yogyakarta, 29 Juli 2025
Yang Menyatakan,



(Naufal Atalla Anwar)

*) Hapus yang tidak diperlukan



**TANGGUNG GUGAT ATAS WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH PENGEMBANG
(STUDI KASUS PT. DARATAN GROUP INDONESIA)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

pada tanggal 29 Juli 2025



Yogyakarta, 29 Juli 2025
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

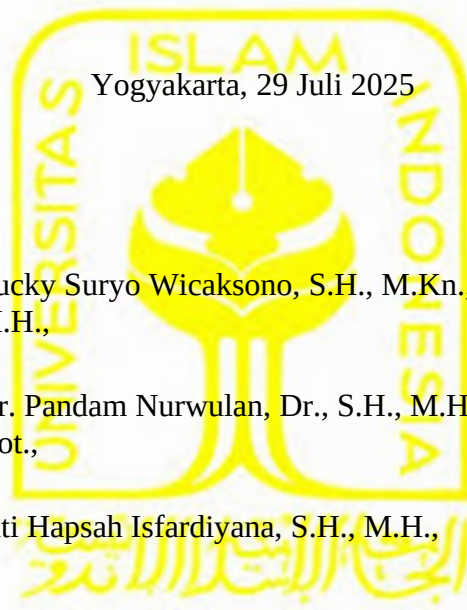


Lucky Suryo Wicaksono, S.H.,
M.Kn., M.H.,



**TANGGUNG GUGAT ATAS WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH PENGEMBANG
(STUDI KASUS PT. DARATAN GROUP INDONESIA)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS



Tim Penguji

Tanda Tangan

- | | |
|------------|--|
| 1. Ketua | Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn.,
M.H., |
| 2. Anggota | Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H.,
Not., |
| 3. Anggota | Siti Hapsah Isfardiyana, S.H., M.H., |



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,
NIK. 014100109

**DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN
RUMAH OLEH PENGEMBANG
(STUDI KASUS PT. DARATAN GROUP
INDONESIA)**

LEGAL MEMORANDUM

**Diajukan untuk Memenuhi sebagian Persyaratan
Guna memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**

Oleh:

NAUFAL ATALLA ANWAR

Nomor Mahasiswa: 20410423

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM
SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2025**

□

2

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**TANGGUNG GUGAT ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
PEMBANGUNAN RUMAH OLEH PENGEMBANG
(STUDI KASUS PT. DARATAN GROUP INDONESIA)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke
depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran pada tanggal 16 Juni 2025

Yogyakarta, 11 Juli 2025

Dosen Pembimbing Tugas Akhir,



Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.,

□
2

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**TANGGUNG GUGAT ATAS WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN
RUMAH OLEH PENGEMBANG**

(STUDI KASUS PT. DARATAN GROUP INDONESIA)

Telah dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
Pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 2025

Tim Penguji		Tanda Tangan
Ketua		
1.	: Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.,	
Anggota		
2.	: Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.,	
Anggota		
3.	: Siri Hapsah Isfardiyana, S.H., M.H.,	

Mengetahui,
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,

Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.

2

SURAT PERNYATAAN

2

CURRICULUM VITAE

2

MOTTO HIDUP

“Pelaut yang Hebat Tidak Lahir Dari Ombak yang Tenang”

**"Sungguh, bersama kesulitan ada kemudahan."
(QS. Al-Insyirah: 6)**

“Luck is what happened when preparation meets opportunity”

Keberuntungan terjadi ketika persiapan bertemu kesempatan.

Seneca, Filsuf Romawi



2

KATA PENGANTAR

Bismillāhir-rahmānir-rahīm

Segala puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT atas berkat-Nya penulis diberi kelancaran serta kemudahan hingga akhirnya dapat menyelesaikan Legal Memorandum dengan judul **“TANGGUNG GUGAT ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH PENGEMBANG (STUDI KASUS PT. DARATAN GROUP INDONESIA)”**. Penulisan legal memorandum ini membahas mengenai bentuk tanggung gugat atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Daratan Group Indonesia selaku pengembang terhadap Kontraktor selaku pihak yang mengerjakan proyek.

Penulis menyadari dalam penulisan legal

memorandum ini tidak terlepas dari peran, bantuan, bimbingan, pengarahan, serta dukungan dari berbagai pihak baik berupa material maupun non material sehingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan sebaik-baiknya. Penulis menyampaikan banyak ucapan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan kehidupan dan melimpahkan segala-Nya.
2. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan izin dan kesempatan kepada penulis untuk mengembangkan ilmu hukum dalam penyelesaian penulisan legal memorandum ini.
3. Dodik Setiawan Nur Heriyanto, S.H., M.H., LL.M., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu penulis dalam pelaksanaan administrasi sebagai bagian mekanisme dalam penyelesaian legal memorandum ini.
4. Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H. selaku pembimbing proposal dan legal memorandum yang selalu memberikan kritik serta masukan yang membangun selama proses penulisan legal memorandum ini.
5. Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not. selaku pembimbing kedua dalam penulisan legal memorandum yang juga selalu memberikan bimbingan dan dukungan yang membangun selama proses penulisan legal memorandum ini.

□

□

DAFTAR ISI

<u>SURAT PERNYATAAN</u>	v
<u>CURRICULUM VITAE</u>	vi
<u>MOTTO HIDUP</u>	vii
<u>KATA PENGANTAR</u>	viii
<u>DAFTAR ISI</u>	x
<u>ABSTRAK</u>	xiii
<u>BAB I PENDAHULUAN</u>	
A. <u>Posisi Kasus</u>	1
B. <u>Permasalahan Hukum</u>	13
C. <u>Metode Penelitian Hukum</u>	13
D. <u>Sistematika Penulisan</u>	17
<u>BAB II PENELUSURAN BAHAN HUKUM</u>	
A. <u>Bahan Hukum Primer</u>	19
1. <u>Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945</u>	19
2. <u>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (<i>Burgerlijk Wetboek</i>)</u>	19
3. <u>Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria</u>	22
4. <u>Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa</u>	22
5. <u>Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman <i>juncto</i> Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang</u>	23
6. <u>Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor</u>	

24 Tahun 1997 Tentang Hak Pengelolaan, Hak-Hak Atas Tanah, Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

24

7. Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan 25

8. Surat Perintah Kerja Nomor 001/SPK/ATP/V/2023 antara Hery Setyo Purnomo selaku Direktur PT. Daratan Group Indonesia dan Whisnu Bharoto selaku Pelaksana Perorangan 25

B. BAHAN HUKUM SEKUNDER 25

1. Pendapat Ahli Hukum 25

2. Jurnal Hukum 26

C. BAHAN HUKUM TERSIER 27

BAB III TINJAUAN TEORI TENTANG TANGGUNG GUGAT, WANPRESTASI, DAN UPAYA HUKUM

A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Gugat

29

1. Pengertian Tanggung Gugat 29

2. Prinsip Tanggung Gugat Dalam Perdata 31

3. Bentuk-Bentuk Tanggung Gugat 32

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi 33

1. Pengertian Umum Wanprestasi 33

2. Bentuk, Penyebab, dan Akibat Hukum Wanprestasi 38

C. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Hukum 41

1. Pengertian Penyelesaian Sengketa Hukum

41

2. Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa Hukum 43

D. Tinjauan Umum Tentang Upaya Hukum

47

1. Pengertian Upaya Hukum 47

2. Bentuk-Bentuk Upaya Hukum 48

BAB IV TANGGUNG GUGAT ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH OLEH PENGEMBANG

A. Tanggung Gugat Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembangunan Rumah Oleh Pengembang 53

B. Penyelesaian Sengketa yang Dapat Dilakukan Pihak Kontraktor Atas Wanprestasi yang dilakukan Pihak Pengembang 61

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

A. Kesimpulan 72

B. Rekomendasi 73

DAFTAR PUSTAKA 75

□

2

ABSTRAK

Perjanjian kerja merupakan kesepakatan antara para pihak berdasarkan itikad baik untuk mencapai tujuan tertentu, yang diatur dalam KUH Perdata serta peraturan terkait lainnya. Penelitian ini membahas kasus wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah antara pengembang dan kontraktor di proyek Artha Town House Purwomartani. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bentuk tanggung gugat atas wanprestasi oleh pengembang serta mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh kontraktor. Penelitian ini menggunakan metode yuridis

normatif dengan pendekatan kasus, konseptual, dan perundang-undangan, serta analisis data secara deskriptif-kualitatif melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembang telah melakukan wanprestasi berupa tidak membayar tagihan sesuai dengan ketentuan dalam Surat Perjanjian Kerja (SPK). Oleh karena itu, pengembang memiliki tanggung jawab hukum atas kelalaian tersebut. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi dan litigasi yang diatur dalam Pasal 11 SPK Nomor 001/SPK/ATP/V/2023. Rekomendasi hukum yang diberikan meliputi: pertama, pengembang diharapkan mengupayakan untuk melaksanakan prestasi berupa pembayaran tagihan, melaksanakan hasil mediasi disertai dengan itikad baik untuk dapat melakukan penyelesaian sengketa hukum; kedua, kontraktor disarankan menempuh upaya non-litigasi seperti mediasi sebelum membawa perkara ke pengadilan, sesuai Pasal 11 SPK dan dengan mempertimbangkan yurisdiksi pengadilan.

Kata-kata kunci: Tanggung Gugat, Wanprestasi, Penyelesaian Sengketa

□

2

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR

MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Naufal Atalla Anwar

Nomor Mahasiswa : 20410423

Adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Legal Memorandum dengan judul:

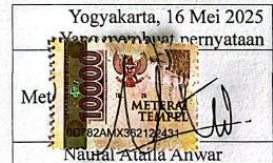
**TANGGUNG GUGAT ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
PEMBANGUNAN RUMAH OLEH PENGEMBAN
(STUDI KASUS PT. DARATAN GROUP INDONESIA)**

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan 'penjiplakan karya ilmiah' (plagiat).
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir No. 1 dan No. 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas apabila tanda-tanda plagiaris disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.



such as mediation before bringing the case to court, in accordance with Article 11 of the SPK and considering the jurisdiction of the court.

Keywords: *Liability, Default, Dispute Resolution*

□

2

**BAB I
PENDAHULUAN**

A. Posisi Kasus

Tanah merupakan salah satu unsur penting

dalam kehidupan manusia. Manusia membutuhkan tanah untuk dijadikan tempat tinggal, bekerja, dan melaksanakan kegiatan aktivitasnya. Definisi tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disingkat UUPA) dapat diartikan sebagai bagian dari bumi, dalam hal ini merupakan permukaan dari bumi. Keberadaan UUPA dilatarbelakangi sebagai bentuk dari perwujudan upaya negara dalam mengembangkan potensi negara yang agraris, dapat memberikan perlindungan bagi hak masyarakat atas tanah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat hukum adat beserta hak-hak yang mereka miliki.

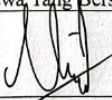
Masyarakat Indonesia memandang bahwa tanah memiliki fungsi dan peran yang penting dan strategis dalam kehidupan, karena tanah adalah sebagai sumber penghidupan serta sarana tempat tinggal. Makna strategis dalam peran tanah dilatarbelakangi karena hampir seluruh kegiatan masyarakat berhubungan serta bersumber pada tanah, yang berfungsi sebagai pemukiman, lahan pertanian, sarana pembangunan, sebagai tempat usaha, dan sebagainya. Dalam hal tempat tinggal tanah berkaitan erat dengan hak asasi manusia untuk hidup sejahtera lahir dan batin termasuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hal ini telah diatur tegas dalam Pasal 28H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Keberadaan tempat tinggal bagi manusia memiliki peran yang penting dan strategis dalam upaya pembentukan kepribadian bangsa sebagai salah satu

langkah dalam pembangunan manusia di Indonesia. Sehingga pemenuhan kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan yang dasar bagi setiap manusia.

Tanah menjadi sumber daya alam yang tersedia dengan sangat terbatas, sehingga pemanfaatan dan pengeolaan tanah harus digunakan serta dipelihara dengan sebaik-baiknya demi keberlangsungan hidup manusia. Keberadaan

CURRICULUM VITAE

1.	Nama Lengkap	:	Naufal Atalla Anwar
2.	Tempat Lahir	:	Klaten
3.	Tanggal Lahir	:	18 November 2001
4.	Jenis Kelamin	:	Laki-laki
5.	Golongan Darah	:	B
6.	Alamat	:	Karang Pandes, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah
7.	Identitas Orang Tua/Wali		
	a. Nama Ayah	:	Fauzan Anwar
	Pekerjaan Ayah	:	Wirausaha
	b. Nama Ibu	:	Fondan Andani
	Pekerjaan Ibu	:	Wirausaha
8.	Alamat Orang Tua	:	Karang Pandes, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah
9.	Riwayat Pendidikan		
	a. SD	:	SD Negeri 1 Glodogan
	b. SMP	:	SMP Negeri 5 Klaten
	c. SMA	:	SMA Negeri 1 Karangnongko
10.	Organisasi	:	-

Yogyakarta, 16 Mei 2025 Mahasiswa, Yang Bersangkutan

(Naufal Atalla Anwar) NIM. 20410423

minat konsumen yakni dengan penjualan tanah dan bangunan sekaligus, sehingga konsumen/*user* dapat langsung menggunakannya setelah selesai masa pembangunan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer yakni; Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Dalam hak katas tanah tersebut agar memiliki kepastian hukum yang kuat maka diperlukan untuk melakukan mendaftarkan terlebih dahulu mengenai hak-hak tersebut di kantor Badan Pertanhan Nasional (BPN) yang kemudian akan terjamin dalam akta otentik. Dikarenakan oleh perkembangan perekonomian yang pesat dan banyak tanah yang tersangkut dalam kegiatan perekonomian, seperti jual-beli, sewa-menyewa, dan lainnya, maka diperlukan adanya jaminan kepastian hak dalam bidang agraria.

Pembangunan perumahan merupakan salah satu bentuk tanggung jawab dari masyarakat dalam mencapai tujuan pembangunan manusia serta menciptakan suatu iklim yang memadai bagi usaha swasta di bidang perumahan. Dengan peningkatan potensi usaha swasta yang disertai dengan daya beli masyarakat, maka partisipasi masyarakat tersebut akan berdaya guna dan berhasil guna.

Pengikatan perjanjian jual beli dalam hal pembangunan rumah siap huni pada umumnya

dilakukan antara pengembang dan pembeli. Namun terdapat juga perjanjian kerja antara pengembang dengan kontraktor selaku pekerja yang mengerjakan proyek pembangunan rumah tersebut. Perjanjian antara pengembang dengan kontraktor biasanya dikenal dengan perjanjian kerja atau surat perintah kerja (SPK) yang berisikan para pihak yang terkait, anggaran biaya, waktu selesai, kebutuhan material, mekanisme pembayaran, dan lain-lain. Pengembang melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama, begitu juga sebaliknya bahwa kontraktor mengikatkan diri kepada pengembang untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama. Sehingga terdapat suatu kewajiban bagi pengembang untuk membayar pada jadwal atau ketentuan yang telah disepakati bersama dan juga.

Perjanjian yang dijanjikan oleh pengembang berupa pembayaran dengan harga yang telah disepakati bersama, sedangkan yang dijanjikan oleh kontraktor berupa penyelesaian pengerjaan proyek pembangunan rumah sesuai dengan ketentuan bersama. Perjanjian yang dilaksanakan harus didasarkan pada Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) bahwa perikatan atau perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang terikat. Pasal tersebut dikenal sebagai prinsip *pacta sunt servanda*. Dapat dimaknai bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal

perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Menurut Kamus Hukum, Perjanjian didefinisikan sebagai persetujuan, pemufakatan antara dua orang/pihak untuk melaksanakan sesuatu. Apabila dilaksanakan secara tertulis juga disebut sebagai kontrak.

Menurut Wirjono Projodikoro, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam hal mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu. Sedangkan menurut Yahya Harahap, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak kepada satu pihak yang memperoleh prestasi dan sekaligus pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Berdasarkan pada Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Selain itu, dalam perjanjian terdapat aturan yang harus diperhatikan para pihak agar perjanjian dapat dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan tanpa terdapat pihak yang merasa dirugikan. Beberapa aturan tersebut diatur dalam KUH Perdata seperti syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dinyatakan sah secara hukum, tidak memiliki itikad buruk dengan menipu ataupun memaksa untuk memperoleh keuntungan diri sendiri, terdapat pokok suatu benda (*zaak*) yang dapat ditentukan jenisnya; harus memiliki objek

tertentu, tidak ingkar janji atau wanprestasi, bersedia untuk menerima konsekuensi atau ganti rugi apabila terbukti bersalah atau memberikan kerugian.

Apabila dalam suatu pelaksanaan perjanjian terdapat pihak yang merasa dirugikan, maka dalam perjanjian harus memuat suatu penyelesaian sengketa baik secara non-litigasi dan litigasi. Hal ini sejalan dengan Pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa bahwa “Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri”. Hal ini mendorong para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara non-litigasi untuk mencapai kesepakatan bersama. Adapun upaya non-litigasi yang dapat ditempuh para pihak seperti mediasi, konsiliasi, arbitrase, negosiasi, konsultasi, dan penilaian ahli.

Ketentuan mengenai perumahan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman *juncto* Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Undang-undang ini merupakan ganti dari undang-undang sebelumnya, yakni Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Peraturan ini disahkan sebagai bentuk upaya untuk mengakomodasi setiap kegiatan pembangunan dan

kawasan permukiman. Selain itu guna melindungi kepentingan antara penjual dan pembeli, Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan.

Dalam praktiknya seringkali terdapat perjanjian antara tanah dan bangunan yang telah dibuat dan disepakati bersama, namun tidak dipenuhi oleh salah satu pihak. Salah satu contoh kasus yang akan diangkat merupakan studi kasus dari PT. Daratan Group Indonesia sebagai pengembang dari proyek pembangunan Artha Town House Purwomartani yang melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “sepatutnya/selayaknya”. Wanprestasi atau tidak terpenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi bisa terjadi karena tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.


Pada hari Kamis, 25 Mei 2023 bertempat di Yogyakarta telah terjadi perjanjian perintah kerja antara Hery Setyo Purnomo selaku Pihak Pertama yang menjabat sebagai Direktur PT. Daratan Group

6. Bapak/ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan.
7. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Angkatan 2020.

Penulis menyadari bahwa penulisan legal memorandum ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu segala kritik, masukan, dan saran di kemudian hari dapat penulis terima guna memperkaya pengetahuan. Penulis berharap semoga hasil penulisan legal memorandum ini dapat menjadi tulisan yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 16 Mei 2025

Penulis



NAUFAL ATALLA ANWAR

#	A-D	%	41%	14,00	19,00%	4.500.000	321.000.000
5	A-8	98	1%	97,02	99,00%	4.500.000	436.590.000
6	A-9	119	0%	119	100,00%	4.500.000	535.500.000
7	B-1	82	16%	68,88	84,00%	4.500.000	309.960.000
8	B-2	88	21%	69,52	79,00%	4.500.000	312.840.000
9	B-3	108	21%	85,32	79,00%	4.500.000	383.940.000
10	B-5	128	1%	126,72	99,00%	4.500.000	570.240.000
11	B-6	82	16%	68,88	84,00%	4.500.000	309.960.000
12	B-7	109	41%	64,31	59,00%	4.500.000	289.395.000
						TOTAL	4.774.860.000

dengan rincian sebagai berikut:



Pasal 5 dalam SPK tersebut, mengatur mengenai cara pembayaran yang dilakukan secara 3 tahapan/termin, dengan ketentuan:

Tahap I : sebesar 50% setelah progres 50%
Tahap II : sebesar 45% setelah progres 100%
Tahap III : sebesar 5% sebagai retensi dan dibayarkan setelah selesai masa pemeliharaan selama 3 bulan unit rumah diserahkan kepada konsumen (*end user*).

Kemudian pembayaran dilakukan melalui transfer ke rekening Pihak Kedua maksimal 7 (tujuh) hari setelah Pihak Pertama menerima tagihan Pihak Kedua secara lengkap. Pada 25 Juli 2023 pekerjaan telah mencapai progres 50%, sehingga Pihak Kedua menagih pembayaran yang telah disepakati sebelumnya. Namun setelah menunggu 7 (tujuh) hari tepatnya pada tanggal 31 Juli 2023 Pihak Pertama masih belum membayarkan tagihan yang harusnya dibayarkan sejumlah 50% dari nilai pekerjaan senilai Rp2.387.430.000,- (dua miliar tiga ratus delapan puluh tujuh ribu empat ratus tiga puluh rupiah).

Pihak Kedua mendatangi Kantor PT. Daratan Group Indonesia untuk menagih secara langsung agar dapat segera melanjutkan pelaksanaan pekerjaan. Pihak Pertama mengaku tidak bisa melakukan pembayaran karena uangnya digunakan oleh Pihak Pertama untuk kepentingan pribadi. Oleh karena itu, pembangunan tersebut menjadi terganggu dan tidak dapat dilanjutkan.

Sesuai dengan Pasal 11 dalam perjanjian yang mengatur mengenai Penyelesaian Perselisihan, bahwa perselisihan diselesaikan secara musyawarah. Pada tanggal 3 Agustus 2023 telah dilaksanakan musyawarah antara Pihak Pertama dan Kedua yang bertempat di Kantor PT. Daratan

Group Indonesia melaksanakan musyawarah terkait permasalahan tersebut. Musyawarah menghasilkan kesepakatan bahwa Pihak Pertama akan melaksanakan pembayaran tagihan sejumlah 50% dari nilai pekerjaan sebesar Rp2.387.430.000,- (dua miliar tiga ratus delapan puluh tujuh ribu empat ratus tiga puluh rupiah) paling lambat pada tanggal 10 Agustus 2023. Pihak Pertama juga memberikan jaminan berupa bangunan ruko yang berlokasi di Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan nilai aset sebesar 2 (dua) miliar. Apabila pada tanggal 10 Agustus 2023 Pihak Pertama masih belum membayarkan tagihan tersebut, maka Pihak Kedua berhak menyita dan menahan bangunan ruko dengan nilai aset 2 (dua) miliar sampai dengan Pihak Pertama melakukan pembayaran.

Tepat pada tanggal 11 Agustus 2023, Pihak Pertama masih belum memberikan pembayaran tagihan dan telah ingkar janji terhadap perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Pada tanggal 14 Agustus 2023 pihak kedua mulai memberikan somasi pertama kepada pihak pertama untuk segera membayarkan biaya tagihan. Namun pihak pertama tidak mengindahkan somasi tersebut. Kemudian pihak kedua mengirimkan somasi kedua pada tanggal 21 Agustus 2023, dan tetap tidak diindahkan oleh pihak pertama. Pihak kedua mengirimkan somasi ketiga pada tanggal 4 September 2023 dan tetap tidak membuahkan hasil.

Akibat permasalahan hukum ini, Pihak Kedua mengalami kerugian berupa waktu dan material karena tidak dapat melanjutkan pengerjaan

perumahan tersebut. Karena tidak terdapat upaya dan itikad baik dari Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran, pada tanggal 10 Oktober 2023 Pihak Kedua melakukan balik nama terhadap bangunan ruko yang berlokasi di Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan nilai aset sebesar 2 (dua) miliar di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Berdasarkan permasalahan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini dibuat guna mengetahui bagaimana pertanggungjawaban perdata atas wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah oleh pengembang PT. Daratan Group Indonesia kepada kontraktor. Penelitian ini juga dilakukan guna mengetahui upaya hukum seperti apa yang dapat dilakukan oleh kontraktor yang merasa dirugikan karena telah memenuhi kewajibannya namun tidak terpenuhi haknya berupa penerimaan pembayaran oleh pengembang.

B. Permasalahan Hukum

Berdasarkan uraian kasus posisi di atas, dapat ditarik 2 (dua) permasalahan hukum sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung gugat atas wanprestasi perjanjian pembangunan rumah oleh pengembang dengan kontraktor perumahan “Artha Town House Purwomartani”?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa hukum yang dapat dilakukan oleh kontraktor atas wanprestasi oleh pengembang dalam pembangunan rumah “Artha Town House Purwomartani”?

C. Metode Penelitian Hukum

1. Tipologi Penelitian

Tipologi penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif (*Legal doctrinal*). Peter Marzuki mendefinisikan penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang berdasarkan bahan-bahan hukum dengan menitik beratkan pada bacaan sumber hukum primer dan sekunder sehingga didapatkan kesimpulan yang menghasilkan argumentasi, teori, dan konsep baru sesuai dengan preskripsi dalam penyelesaian masalah yang dihadapi. Penelitian hukum ini berfokus pada penggalian bahan hukum baik bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Adapun acuan dalam penelitian hukum ini mengacu pada pertanggungjawaban perdata atas wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah oleh pengembang.

2. Pendekatan Penelitian

Peter Mahmud Marzuki dalam buku Penelitian Hukum terdapat beberapa pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai segi dan aspek yang diperuntukan menjawab permasalahan hukum yang diteliti. Adapun pendekatan penelitian yang dimaksud yakni pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*), pendekatan historis (*historical approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

Adapun pendekatan penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian hukum ini yakni pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dengan yakni

dengan menelaah produk hukum serta regulasi yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti, kemudian pendekatan kasus (*case approach*) dengan merujuk pada isu hukum disertai dengan teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin hukum untuk menyelesaikan permasalahan dalam penelitian ini.

3. □

3. Objek Penelitian

Objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yakni norma-norma yang mengatur mengenai Perjanjian, Pertanahan, serta Kontrak Kerja.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian terdiri atas sumber data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun bahan hukum tersebut sebagai berikut:

- a) Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan dan peraturan terkait yang berhubungan dengan permasalahan hukum dalam penelitian ini. Adapun bahan hukum primer yang digunakan, antara lain: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Hak Pengelolaan, Hak-Hak Atas Tanah, Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah,

dan Surat Perintah Kerja Nomor 001/SPK/ATP/V/2023 yang ditandatangani pada 25 Mei 2023 oleh para pihak.

- b) Untuk bahan hukum sekunder penelitian ini menggunakan buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel atau tulisan tentang hukum yang berkaitan dengan permasalahan hukum dalam penelitian ini.
- c) Suatu permasalahan hukum juga menggunakan bahan non hukum seperti literatur yang bersinggungan dengan bidang disiplin ilmu lain untuk ditelusuri dikarenakan suatu permasalahan hukum seringkali bersinggungan dengan bidang disiplin ilmu lain seperti sosiologi, politik, agama, dan ekonomi.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan di dalam penelitian ini adalah teknik pengumpulan data sekunder, yaitu berupa:

- a) Studi kepustakaan (Library research), yaitu teknik pengumpulan data dengan metode yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan literatur-literatur seperti dokumen, buku, dan sebagainya yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b) Studi dokumen, yaitu teknik pengumpulan dokumen-dokumen resmi baik berupa dokumen tertulis maupun elektronik yang berkaitan dengan penelitian ini.

6. Analisis Data

Metode analisis permasalahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yakni dengan

analisis deskripsi kualitatif yakni metode analisis dengan mengumpulkan data sedalam-dalamnya untuk menjelaskan suatu fenomena yang terjadi. Metode deskriptif–kualitatif dengan pengelompokan dan penyesuaian data yang telah diperoleh dari suatu gambaran sistematis dengan didasarkan pada teori dan pengertian hukum. Data yang diperoleh kemudian dilakukan analisa dengan mendeskripsikan fakta-fakta hukum yang ditemukan dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian diarahkan untuk menjelaskan fakta atau kejadian secara sistematis dan akurat terhadap suatu peristiwa tertentu dengan mengunpulkan informasi melalui wawancara maupun angket. Fakta dari suatu peristiwa hukum yang telah diperoleh dari mengumpulkan informasi kemudian dipaparkan dan dikaitkan dengan peraturan hukum yang berkaitan dengan peristiwa hukum tersebut

D. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terbagi menjadi 5 (lima) bab, yakni:

1. Bab I Pendahuluan yang memuat kasus posisi, pertanyaan hukum, metode penelitan hukum, dan sistematika penulisan yang merupakan bagian dari Legal Memorandum.
2. Bab II Penulusuran Bahan Hukum yakni bahan hukum primer yang digunakan sebagai dasar dalam melakukan analisis dalam penelitian ini.
3. Bab III adalah Tinjauan Pustaka/teoritik yang berisi teori-teori yang digunakan sebagai penunjang untuk menganilis data-data yang telah

diperoleh dari penelitian ini.

4. Bab IV adalah Pendapat Hukum yang didasarkan pada permasalahan hukum dalam penelitian ini. Pendapat hukum digunakan untuk menjawab permasalahan hukum yang telah diteliti dengan menganalisis bahan-bahan hukum yang telah diuraikan.
5. Bab V adalah kesimpulan dan rekomendasi hukum, yaitu berupa jawaban singkat (pendapat hukum) dari permasalahan hukum yang telah diteliti. Dari permasalahan hukum tersebut kemudian peneliti memberikan rekomendasi hukum berupa nasihat, usul, maupun langkah-langkah terbaik untuk mewujudkan perlindungan hukum bagi pembeli yang tiket konsernya dibatalkan secara sepihak

□

2

BAB II

PENELUSURAN BAHAN HUKUM

Penelusuran bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yang bertujuan untuk memecahkan persoalan yang menjadi objek dalam penelitian terdiri dari bahan hukum primair, sekunder, dan tersier sepanjang dibutuhkan untuk mencari definisi atau makna tertentu agar lebih mudah dipahami. Bahan-bahan hukum tersebut antara lain sebagai berikut:

A. Bahan Hukum Primer

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945