

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan sektor properti dan pariwisata di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan dinamika yang signifikan, khususnya dalam bentuk kerja sama pembangunan vila sebagai bagian dari industri akomodasi wisata. Pembangunan vila tidak hanya menjadi peluang investasi yang menjanjikan, tetapi juga mencerminkan semakin kompleksnya hubungan hukum antara para pihak yang terlibat, seperti pemilik lahan, investor, pengembang (developer), serta pihak ketiga lainnya.¹ Dalam praktiknya, hubungan hukum tersebut umumnya dituangkan dalam suatu perjanjian kerja sama yang bersifat kontraktual dan memiliki kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam hukum perdata.²

Perjanjian kerja sama pembangunan vila merupakan salah satu bentuk kontrak bisnis yang kompleks karena melibatkan berbagai aspek, baik teknis, finansial, maupun hukum. Kontrak tersebut biasanya mengatur secara rinci mengenai hak dan kewajiban para pihak, mekanisme pelaksanaan pembangunan, pembagian keuntungan, jangka waktu kerja sama, serta klausula penyelesaian sengketa.³ Dalam konteks hukum perdata Indonesia, keberlakuan perjanjian tersebut didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak

¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 12.

² Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

yang membuatnya. Dengan demikian, para pihak memiliki kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik.⁴

Namun demikian, dalam praktiknya, tidak semua perjanjian kerja sama pembangunan vila dapat berjalan sesuai dengan yang telah disepakati. Berbagai permasalahan sering kali muncul, seperti keterlambatan pembangunan, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, kegagalan dalam pemenuhan kewajiban finansial, hingga adanya tindakan yang bertentangan dengan isi perjanjian. Kondisi tersebut pada akhirnya dapat menimbulkan sengketa antara para pihak yang berujung pada wanprestasi, yaitu keadaan di mana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.⁵

Wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pembangunan vila memiliki implikasi hukum yang signifikan, terutama terkait dengan tanggung jawab kontraktual para pihak. Dalam hukum perdata, wanprestasi dapat berupa tidak dilaksanakannya prestasi sama sekali, terlambat melaksanakan prestasi, melaksanakan prestasi tidak sebagaimana mestinya, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.⁶ Setiap bentuk wanprestasi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak lain, sehingga menimbulkan hak untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi.⁷

Tanggung jawab kontraktual dalam sengketa kerja sama pembangunan vila menjadi isu yang penting untuk dikaji karena menyangkut kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak. Dalam hal terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut

⁴ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak* (Jakarta: FH UI Press, 2013), hlm. 45.

⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 2006), hlm. 21.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 45.

⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 87.

pertanggungjawaban dari pihak yang melakukan pelanggaran. Namun demikian, dalam praktik hukum, penentuan bentuk dan besaran tanggung jawab tersebut sering kali tidak sederhana. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti adanya klausula dalam perjanjian yang membatasi tanggung jawab, perbedaan interpretasi terhadap isi kontrak, serta kompleksitas hubungan hukum yang melibatkan lebih dari dua pihak.⁸

Selain itu, permasalahan juga dapat muncul dalam hal pemenuhan prestasi setelah terjadinya wanprestasi. Dalam beberapa kasus, pihak yang melakukan wanprestasi masih memiliki itikad untuk melaksanakan kewajibannya, meskipun telah terjadi keterlambatan atau penyimpangan dari perjanjian. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai apakah perjanjian masih dapat dilanjutkan atau harus dibatalkan, serta bagaimana konsekuensi hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak. Dalam kondisi tertentu, pengadilan dapat memerintahkan pemenuhan prestasi secara paksa (*specific performance*), namun dalam kondisi lain, ganti rugi menjadi solusi yang lebih relevan.⁹

Ganti rugi sebagai konsekuensi dari wanprestasi juga merupakan aspek yang penting dalam tanggung jawab kontraktual. Ganti rugi dapat mencakup kerugian nyata (*actual loss*), keuntungan yang hilang (*loss of profit*), serta biaya-biaya yang timbul akibat pelanggaran perjanjian. Namun demikian, dalam praktiknya, pembuktian kerugian dan penentuan besaran ganti rugi sering kali menjadi permasalahan tersendiri. Hal ini terutama terjadi dalam proyek pembangunan vila yang melibatkan investasi besar dan jangka waktu yang panjang, sehingga dampak wanprestasi dapat bersifat luas dan kompleks.¹⁰

⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas* (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 150.

⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia* (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 220.

¹⁰ Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 95.

Lebih lanjut, dalam praktik hukum privat di Indonesia, penyelesaian sengketa kontraktual dalam pembangunan villa dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme, baik litigasi maupun non-litigasi. Pengadilan sebagai lembaga penyelesaian sengketa memiliki kewenangan untuk memutus perkara berdasarkan hukum yang berlaku, termasuk menentukan apakah telah terjadi wanprestasi, bentuk tanggung jawab yang harus dipenuhi, serta besaran ganti rugi yang layak diberikan. Di sisi lain, penyelesaian melalui alternatif sengketa seperti arbitrase atau mediasi juga menjadi pilihan yang semakin banyak digunakan dalam praktik bisnis, karena dianggap lebih efisien dan fleksibel.

11

Namun demikian, masih terdapat berbagai kendala dalam praktik penyelesaian sengketa kontraktual, antara lain terkait dengan lamanya proses peradilan, inkonsistensi putusan, serta kurangnya kepastian hukum dalam pelaksanaan putusan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif hukum telah mengatur mengenai tanggung jawab kontraktual dan wanprestasi, namun dalam praktiknya masih diperlukan kajian yang lebih mendalam untuk memahami bagaimana hukum tersebut diterapkan secara efektif.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa sengketa kerja sama pembangunan vila akibat wanprestasi merupakan permasalahan hukum yang kompleks dan relevan untuk dikaji. Permasalahan ini tidak hanya berkaitan dengan aspek normatif hukum perdata, tetapi juga menyangkut praktik hukum yang berkembang di masyarakat. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk menganalisis secara komprehensif mengenai tanggung jawab kontraktual

¹¹ Erman Rajagukguk, "Peran Hukum dalam Pembangunan Ekonomi," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 30 No. 2 (2000): 150.

dalam sengketa kerja sama pembangunan vila, serta implikasi wanprestasi terhadap pemenuhan prestasi dan ganti rugi dalam praktik hukum privat di Indonesia.

Hubungan hukum privat pada dasarnya dibangun atas dasar kebebasan berkontrak yang memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan isi, bentuk, dan mekanisme pelaksanaan suatu perjanjian¹². Kontrak menjadi instrumen hukum yang paling esensial dalam kerja sama pembangunan, termasuk pembangunan properti seperti vila, karena melalui kontrak tersebut para pihak menentukan hak dan kewajiban serta syarat-syarat yang wajib dipenuhi. Dalam perspektif hukum perdata Indonesia, kontrak bukan hanya sekadar kesepakatan, tetapi juga suatu perikatan yang mengikat para pihak sebagaimana undang-undang sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdata¹³. Dengan demikian, setiap pelanggaran terhadap isi kontrak akan menimbulkan konsekuensi hukum yang tidak sederhana, salah satunya adalah wanprestasi.

Dalam praktik kerja sama pembangunan properti, wanprestasi bukan hanya terkait dengan keterlambatan penyelesaian pekerjaan, tetapi juga dapat berkaitan dengan kualitas hasil pekerjaan, ketidaksesuaian spesifikasi teknis, hingga tidak terpenuhinya kewajiban pembayaran oleh pihak lain. Kompleksitas hubungan dalam perjanjian pembangunan sering menghadirkan berbagai bentuk sengketa, terlebih ketika salah satu pihak merasa bahwa prestasi yang diterima tidak sesuai dengan kesepakatan atau bahwa ia dirugikan secara ekonomi. Pada titik ini, pengaturan mengenai tanggung jawab kontraktual menjadi penting untuk memastikan keseimbangan hak dan kewajiban serta memberikan perlindungan bagi pihak yang dirugikan.

¹² Maryono, D., & Azhar, M. (2018). Eksekusi Putusan Pengadilan Hubungan Industrial: Beberapa Catatan Masukan RUU Hukum Acara Perdata. *Administrative Law and Governance Journal*, 1(3), 345-350.

¹³ Herlina Ratna, S. N. (2025). *Asas-Asas Umum Hukum Perdata dalam Perspektif Modern*. Takaza Innovatix Labs.