

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dunia bisnis saat ini semakin berkembang sejalan dengan yang terjadi dalam masyarakat, berbagai kegiatan dapat dilakukan oleh seseorang dalam rangka untuk mengembangkan bisnisnya. Setiap pebisnis pasti melihat prospek kemajuan dimasa depan, dengan harapan bahwa bisnis yang dilakukan dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan keinginan yang hendak di capai.

Di dalam KUHPerdara telah diatur mengenai perjanjian dan syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian yaitu dalam Buku III KUHPerdara. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih¹. Dari ketentuan pasal tersebut dapat dipahami bahwa perjanjian merupakan suatu kesepakatan kedua belah pihak terhadap suatu hal tertentu, yang mana kedua belah pihak masing-masing mempunyai tanggung jawab harus mematuhi kesepakatan yang telah disetujui bersama.

Syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdara adalah :

1. Kesepakatan;
2. Kecakapan;
3. Hal tertentu; dan
4. Sebab (*causa*) yang halal.²

Pada perkara putusan Nomor 1/pdt.G.S/2018/PN.Dgl dan perkara putusan Nomor 4/pdt.G.S/2020 PN Slw. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para pihak yang pasif adalah perbuatan wanprestasi yaitu tidak dipenuhinya suatu kewajiban atau tidak terpenuhinya prestasi. Oleh karena itu jika suatu kewajiban tidak terpenuhi atau dilanggar maka menimbulkan kerugian, dan pihak yang dirugikan dan dapat meminta perlindungan hukum yaitu dengan meminta perlindungan lewat hakim (pengadilan).

Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal

1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³

Dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, diatur mengenai *Joint Venture* yang sering disebut juga sebagai usaha patungan, yaitu suatu usaha yang dibentuk oleh dua pihak atau lebih untuk menyelenggarakan aktivitas ekonomi dalam mendapatkan keuntungan dan dalam waktu tertentu. Perjanjian *Joint Venture* banyak digunakan dalam kerjasama bisnis, juga disamping itu dengan mulai banyaknya perjanjian *Joint Venture* ini digunakan maka banyak juga terjadinya ingkar janji atau yang disebut dengan wanprestasi. Wanprestasi dalam suatu perjanjian kontrak biasanya dilakukan oleh salah satu pihak dimana

¹Wijayanti, Ni Luh Putu Eka. "Keabsahan Sebuah Perjanjian Berdasarkan Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." n.d.hlm 2.

² Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Edited by Dessy Marliani Listianingsih. Jakarta: Sinar Grafika, 2016. Hlm 60-68.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1338



pihak tersebut menimbulkan kerugian pada pihak lain, sehingga dalam perjanjian juga diatur mengenai wanprestasi.⁴

Dengan adanya perjanjian kreditur dapat menuntut pemenuhan prestasi dari debitur, sedangkan bagi debitur berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya. Walaupun perjanjian dibuat dengan harapan semua apa yang telah disepakati dapat berjalan dengan normal, namun dalam prakteknya pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.⁵

Wanprestasi atau yang juga dikenal dengan cidera janji ataupun *breach of contract* adalah suatu kondisi tidak dilaksanakannya suatu prestasi/ kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama sebagaimana yang dinyatakan dalam kontrak. Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian ataupun tanpa kesalahan.⁶

Konsekuensi yuridis dari wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi. Bentuk-bentuk atau model dari wanprestasi adalah :

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
2. Wanprestasi berupa terlambat dalam memenuhi prestasi
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.⁷

Ganti rugi yang diberikan tersebut adalah kehilangan keuntungan yang diharapkan (*expectation loss*). KUHPdata mengatur hal tersebut pada Pasal 1244, Pasal 1245 dan Pasal 1246 KUH Perdata, ganti rugi terdiri dari biaya, rugi dan bunga. Pengertian dari biaya adalah segala pengeluaran yang nyata telah dikeluarkan oleh kreditur akibat dari wanprestasinya debitur. Ganti rugi adalah kerugian yang ditanggung oleh kreditur akibat wanprestasinya debitur. Sementara

⁴ Klaudina, Vena Besta. *Wanprestasi Pada Perjanjian Joint Venture pengadaan Bangunan* (Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala). Vol. 4(2). Mei 2020, hlm 218

⁵ Sinaga, Niru Anita. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian." n.d.: hlm 44

⁶ Amalia, *Op cit.*, hlm.7

⁷ *Ibid*, hlm 7

bunga adalah kehilangan keuntungan yang diharapkan oleh kreditur terhadap suatu hubungan hukum.⁸

Ganti rugi dalam tanggung jawab kontraktual adalah ganti rugi yang merupakan akibat langsung wanprestasi. Dengan kata lain, ada hubungan sebab akibat atau *causal-verband* antara kerugian yang diderita dengan perbuatan wanprestasi, kerugian harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi.⁹

Ganti rugi karena wanprestasi ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.¹⁰ Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUHPerdata, yang dimulai dari Pasal 1243 KUHPerdata s.d. Pasal 1252 KUHPerdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.¹¹

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya mengatur tentang ganti rugi dari kerugian yang bersifat material (berwujud) yang dapat dinilai dengan uang, dan tidak mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat immateriil, tidak berwujud (moral, ideal). Yurisprudensi menyetujui diberikannya ganti rugi terhadap kerugian immateriil, misalnya dikabulkannya tuntutan ganti rugi dari seseorang yang merasa dirugikan karena kehilangan kenikmatan atas suatu ketenangan hidup.¹²

Hukuman atau akibat-akibat yang didapat bagi debitur yang wanprestasi ada empat macam, yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.

⁸ Agustina, Rosa et al., *Hukum Perikatan (law of obligations)*. Denpasar, Bali, Pustaka Larasan, 2012.hlm 5

⁹*Ibid*, hlm 5

¹⁰ Tatawi, Stefanus. "Tuntutan Ganti Rugi Terhadap Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ditinjau Dari Pasal 1243 Kuhperdata (BW)." *Lex Privatum III*, No. 2 (Apr-Jun 2015):hlm 131.

¹¹ *Ibid*, hlm 131.

¹² Agustina, *Op.Cit.* hlm.5

3. Peralihan risiko.

4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.¹³

Gugatan wanprestasi bertujuan untuk menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian terlaksana, ganti rugi yang diberikan adalah kehilangan keuntungan yang diharapkan atau *expectation loss*. Gugatan atas dasar PMH bertujuan menempatkan penggugat pada posisi sebelum terjadi PMH, sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata.¹⁴

Aturan hukum yang berkaitan dengan ganti rugi tersebut termuat dalam pasal 1365 BW, dimana kewajiban pelaku untuk membayar ganti rugi, tetapi undang-undang tidak menetapkan lebih lanjut ganti rugi yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi dan ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan terdapat kesamaan. Bagi yang terakhir dapat diterapkan sebagian dari ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk ganti rugi yang disebabkan karena wanprestasi.¹⁵

Untuk mempertahankan hak-haknya, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan upaya hukum terhadap suatu perbuatan melawan hukum tersebut dalam hal ini upaya hukum tersebut adalah gugatan ganti rugi. Gugatan ganti rugi dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, tentunya harus melalui suatu proses yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu hukum acara perdata (hukum perdata formil), dimana hukum perdata formil tersebut merupakan suatu peraturan hukum yang berfungsi untuk mempertahankan hak seseorang, oleh karena hak tersebut dilanggar oleh orang lain sehingga menimbulkan kerugian. Disini pihak yang dirugikan dapat meminta perlindungan hukum, yaitu dengan minta keadilan lewat hakim (pengadilan) sejak diajukannya gugatan sampai dengan pelaksanaan putusan hakim.¹⁶

¹³ Nurdianto, Fauzan Thariq. "Pembayaran Ganti Rugi Oleh Debitur Kepada Kreditur Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Berdasarkan Pasal 1236 KUHperdata." *Lex Et Societatis* Vol. VI/No. 7 (Sept 2018), hlm.61.

¹⁴ *Ibid*, hlm 61

¹⁵ Setiawan, Rahmat. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Anonim, 1982, hlm 28

¹⁶ *Ibid*, 39

Patungan modal atau Sistem bagi hasil adalah sebuah sistem atau metode bagi hasil antara pihak penyedia dana dan pengelola dana.¹⁷ Dimana nantinya kedua belah pihak yaitu penggugat dan tergugat saling terikat kontrak kerjasama dalam suatu bisnis yang jika mendapatkan laba maka akan dilakukan pembagian keuntungan.

Sebagaimana telah disampaikan bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi diantara dua orang atau lebih yang terletak di bidang harta kekayaan, dengan mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi tersebut. Pihak yang berhak atas prestasi adalah pihak yang aktif, lazim disebut sebagai kreditur atau yang berpiutang. Sebaliknya, pihak yang pasif atau pihak yang wajib memenuhi prestasi disebut dengan debitur atau yang berutang, mereka inilah yang disebut sebagai subjek atau para pihak dalam perikatan.¹⁸

1) Perkara putusan Nomor 1/ptd.G.S/2018/PN Dgl

Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah sah telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat. Tergugat meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp.12.000.000 (dua belas juta rupiah) dan janji akan dibayarkan secepatnya, setelah mengembalikan uang yang telah dipinjam oleh Tergugat, kemudian Tergugat mengajak Penggugat untuk kerjasama usaha kelola salon kecantikan, Penggugat sebagai pemodal dan Tergugat adalah pekerja dengan kesepakatan bahwa hasil pendapatan salon setiap bulannya akan dibagi hasil kepada Penggugat.

2) Perkara putusan Nomor No. 4/Pdt.G.S/2020/PN Slw.

Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah sah telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat. Tergugat I adalah tukang mengantar gas isi 3kg keliling yang bekerja di kios lebaksiu, dan Penggugat adalah salah satu pelanggan yang mengambil atau membeli gas-gas untuk dijual lagi kepada masyarakat. Setelah berjalan cukup lama, Tergugat I mengajak kerjasama

¹⁷ OCBC NISP. n.d. <https://www.ocbcnisp.com/id/article/2022/06/17/profit-sharing-adalah> (accessed Maret 26, 2023).

¹⁸ Amalia, Nanda. *Hukum Perikatan*. Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press, 2012.hlm

kepada Penggugat dimana Penggugat disuruh meminjamkan modalnya kepada Tergugat untuk membuat pangkalan gas sendiri dan Tergugat yang mengelola usaha tersebut. Kemudian Penggugat meminjamkan uang kepada Tergugat dengan jumlah Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan tabung gas lpg sebanyak 30 buah, serta dibuat surat perjanjian kerjasama bagi hasil. Setelah berjalan beberapa bulan Tergugat ingin menambah modal lagi dan meminjam uang kepada Penggugat dan bersama dengan Tergugat II (ibu dari Tergugat I).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah pengaturan dan pelaksanaan perjanjian usaha patungan (*joint venture agreement*) pada usaha pengelola salon kecantikan dan pangkalan tabung gas LPG?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa jika terdapat wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian usaha patungan pada pengelola salon kecantikan dan pangkalan tabung gas LPG?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disusun di atas, maka tujuan diadakannya penelitian terhadap Wanprestasi dalam perjanjian patungan modal:

1. Untuk mengetahui apakah pengertian perjanjian usaha patungan (*joint venture agreement*) dan bagaimana pengaturannya serta pelaksanaannya pada usaha pengelola salon kecantikan dan pangkalan tabung gas LPG?
2. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa jika terdapat wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian usaha patungan pengelola salon kecantikan dan pangkalan tabung gas LPG?

1.3.2 Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dalam penelitian ini yang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, antara lain sebagai berikut :

a. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata, terutama dalam bidang wanprestasi dalam perjanjian patungan modal.

b. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini memberikan informasi dan pemahaman bagi para pembaca agar pembaca dapat memahami mengenai wanprestasi dalam perjanjian patungan modal.

1.4 Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis dan Kerangka Pemikiran

1.4.1 Kerangka Konseptual

1. Sengketa

Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak, karena tidak dipenuhinya

kewajiban yang harus dilakukan atau dipenuhi namun kurang atau berlebihan yang akhirnya mengakibatkan pihak satunya dirugikan.¹⁹

2. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal yang dapat menimbulkan perikatan.²⁰ Perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan.²¹ Suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

3. Patungan Modal (*Joint Venture*)

Patungan modal merupakan suatu bentuk kesepakatan antara pengusaha dan investor untuk memperoleh laba atau keuntungan. Yaitu dengan menandakan adanya kontrak kerjasama antara kedua belah pihak, dan apabila perusahaan memperoleh keuntungan maka keuntungan tersebut akan dibagi.²²

4. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan peristilahan yang mengarah ketidak dipenuhinya prestasi oleh debitur. Wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak mengalami kerugian. Dikarenakan salah satu pihak telah dirugikan, maka pihak yang

¹⁹ Nurmaningsih, Amriani. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.hlm 12.

²⁰ Setiawan, *Op Cit*, hlm 42.

²¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320

²² *Jurnal Entrepreneur*. n.d. <https://www.jurnal.id/id/blog/permodalan-dan-cara-pembagian-keuntungan-pada-sistem-bagi-hasil/> (accessed Maret 26, 2023).

tidak memenuhi prestasi tersebut akan menerima konsekuensi berupa tuntutan dari pihak yang dirugikan.²³

5. Ganti Rugi

Ada dua hal yang menyebabkan timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUHPerdata, yang dimulai dari Pasal 1240 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.²⁴

1.4.2 Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁵

²³ Isima, Nurlaila, *et al.*, "Wanprestasi Dalam Kontrak Bisnis Syariah." *Journal of Islamic Economics Law Vol. 1*, No. 2 (2021):hlm 105.

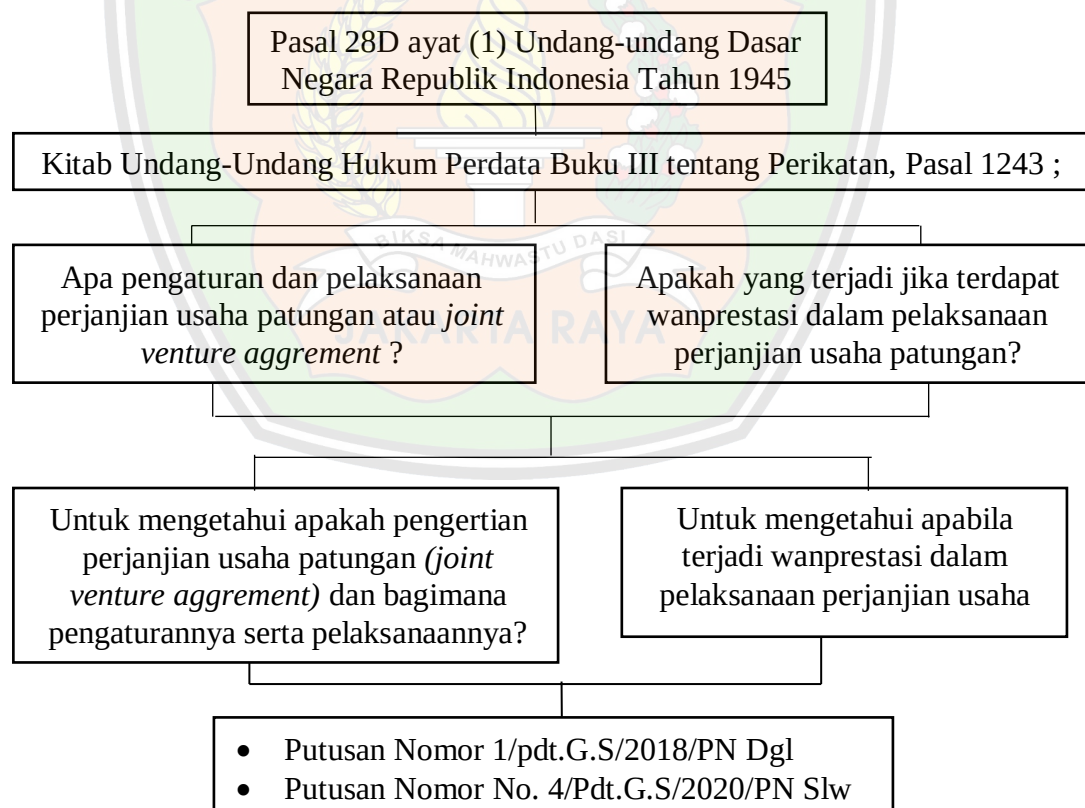
²⁴ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 100

²⁵ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999, hlm 23

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan Hukum mampu memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dianggap merugikan orang lain serta perlindungan itu dapat diberikan kepada masyarakat dengan tujuan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat menjadi fungsi dalam mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum juga diperlukan untuk siapa saja yang dianggap lemah atau belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²⁶

1.4.3 Kerangka Pemikiran



²⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

1.5 Penelitian Terdahulu

Berikut adalah penelitian terdahulu dari penelitian yang diteliti dan memiliki relevansi terhadap penelitian sekarang. Maka dalam kajian pustaka ini penelitian mencantumkan hasil-hasil penelitian terdahulu sebagai berikut :

1. Hasil Penelitian Ira Yusticia. (2012)

Penelitian Ira Yusticia (2012), berjudul “Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Waralaba Pada Perusahaan Laundry Simply Fresh” Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa, Tanggung Jawab Pihak *franchisee* apabila terjadi wanprestasi yang tidak sesuai dengan ketentuan Standar Operasional Prosedural (SOP dari Analisis fakta yang terjadi, secara hukum seharusnya pihak *franchisee* harus bertanggung jawab seperti yang dikatakan di dalam Pasal 1234 KUH Perdata dan Pasal 1267 KUH Perdata, karena dalam perjanjian usaha *laundry* disepakati bahwa pihak *franchisee* melakukan usaha harus sesuai dengan SOP, dan perjanjian tersebut menjadi hukum bagi kedua belah pihak. Namun karena belum diaturnya dalam perjanjian secara konkrit bentuk pertanggung jawabannya sehingga *franchisor* hanya bisa memberikan teguran, tetapi jika teguran tidak digubris maka akan disomasi dan sebagai konsekwensinya pihak *franchisee* harus membeli bahan baku dua kali lipat, tidak akan ada mendapatkan info tentang sistem pelayanan terbaru dan lain-lain. seperti telah dijelaskan sebelumnya. Sedangkan bentuk pertanggung jawaban kepada pihak konsumen adalah dengan mengganti rugi dengan membayar sejumlah uang atau mengganti baju, jika yang bermasalah itu adalah baju atau cucian pelanggan.

Tindakan hukum yang dilakukan oleh *franchisor* (Pihak Pertama) kepada *franchisee* (Pihak Kedua) dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak dipenuhinya perjanjian, maka dilakukan penyelesaian dengan cara, memberikan teguran, lisan dan tulisan, somasi, Sedangkan wanprestasi pada perjanjian poin batas waktu perpanjangan perjanjian, kewajiban membayar paket investasi, royalti *fee* maka bisa dilakukan penarikan aset dan sampai

kepada memperkarakannya di hadapan pengadilan (litigasi) sebagai upaya hukum yang dilakukan *franchisor*.

2. Hasil Penelitian Agus Prasetia Wiranto. (2021)

Penelitian Agus Prasetia Wiranto (2021), berjudul “Tanggung Jawab Hukum Atas Wanprestasi Yang Di lakukan Oleh Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Benda Tidak Bergerak”. Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa, Tahapan-tahapan Perjanjian rumah kost di Genuk dilakukan beberapa tahap seperti Penyewa menghubungi pemilik rumah kost, Pemeriksaan kondisi rumah kost, Kesepakatan harga sewa menyewa dan jangka waktu, pembuatan perjanjian, penyerahan rumah kost hingga Selesaiannya perjanjian sewa menyewa rumah kost. Ketika ada sebuah perjanjian pasti ada sebuah Wanprestasi, dalam hal ini kerap kali terjadi antara para penyewa maupun pihak yang menyewakan rumah kost di Genuk. Bentuk-bentuk wanprestasi yang sering terjadi antara kedua belah pihak tersebut. yaitu:

- a. Pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu seperti membayar uang sewa yang telah disepakati.
- b. Fasilitas di rumah kost tersebut tidak sesuai dengan yang diberitahu oleh pihak pemilik kost.
- c. Pihak debitur sering melanggar aturan yang telah disepakati oleh para pihak di awal perjanjian.
- d. Penyewa tidak bertanggung jawab dengan cara melarikan diri dikarenakan tidak membayar.

Agar tidak terjadi sebuah wanprestasi maka para pihak haruslah melakukan upaya-upaya pencegahan seperti menjaga komunikasi. Apabila terjadi sebuah wanprestasi maka Penyelesaian wanprestasi atau sengketa sewa menyewa rumah kost di Genuk pada umumnya diselesaikan secara non litigasi, yaitu dilakukan musyawarah mufakat agar tercapainya sebuah perdamaian tanpa ada meninggalkan sebuah dendam atau kebencian antara para pihak.

3. Hasil Penelitian Suci Karya Pratiwi. (2022)

Penelitian Suci Karya Pratiwi (2022), berjudul “Tinjauan Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Simpan Pinjam Modal Pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Rejosari Kota Pekanbaru”. Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa, Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Pinjam Meminjam di Koperasi Serba Usaha (KSU) Rejosari adalah pertama, Debitur Tidak Memenuhi Prestasi Sama Sekali, merupakan bentuk wanprestasi yang paling jarang terjadi selama berdirinya koperasi Rejosari Kota Pekanbaru, kemudian yang kedua Debitur Memenuhi Prestasi, Tetapi Tidak Baik Atau Keliru, dan yang ketiga yaitu Memenuhi Prestasi Tetapi Tidak Tepat Waktunya, merupakan bentuk wanprestasi yang paling banyak terjadi di Koperasi Rejosari Kota Pekanbaru jika dibandingkan dengan dua bentuk koperasi sebelumnya.

Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Simpan Pinjam di Koperasi Serba Usaha (KSU) Rejosari, yaitu dengan beberapa upaya yang pastinya tetap mengedepankan konsep kekeluargaan, yang pertama, Monitoring Atau Pengawasan, selanjutnya *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan upaya terakhir adalah *Restructuring*, dimana masing-masing upaya sama-sama memiliki kekurangan dan juga kelebihan.

4. Hasil Penelitian Afriansyah Munthe. (2019)

Penelitian Afriansyah Munthe (2019), berjudul “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Dengan Jaminan Fidusia (Studi Pada Pt Oto Multiartha Cabang Rantau Prapat)” Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa, Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah timbulnya ganti rugi, bentuk pernyataan lalai, tidak tepat waktu, tidak sepatutnya memenuhi, Tidak membayar angsuran sesuai yang dijanjikan, Tidak membayar denda sesuai di perjanjian, Memindah tangankan jaminan fidusia kepada pihak lain yang mana hanya sepengetahuan PT. Oto Multiartha. Satu jenis wanprestasi yang dilakukan oleh debitur PT. Oto

Multiartha adalah “*overdue*”. Pengertian “*overdue*” adalah tertundanya pelaksanaan kewajiban pembayaran pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian pembiayaan.

Cara penyelesaian dalam hal debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan konsumen adalah melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi merupakan penyelesaian perkara hukum yang dilakukan di luar pengadilan. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan, sementara penyelesaian wanprestasi yang terjadi pada PT. Oto Multiartha terjadi penyitaan, proses penyitaan itu sendiri dimulai dengan adanya surat perintah sita yang dikeluarkan oleh *field collection* karena berdasarkan hasil penelitian di lapangan ditemukan misalnya histori pembayaran yang buruk yang dapat dilihat dari daftar aging yaitu catatan pembayaran hutang perbulannya yang disetor oleh debitur, usaha debitur yang berbeda dari data yang ada, objek jaminan digadaikan untuk keperluan lain sehingga ada unsur penggelapan barang jaminan ataupun objek jaminan berada di tangan pihak ketiga tanpa sepengetahuan kreditur untuk mengambil tindakan cepat yaitu penarikan objek jaminan dari penguasaan debitur. Adapun berkas-berkas yang dipersiapkan adalah berita analisa kasus, fotocopy perjanjian pembiayaan konsumen yang dilengkapi dengan berkas-berkas penunjang lainnya, daftar aging, surat kuasa untuk melakukan penarikan/penyitaan objek jaminan fidusia yang telah ditandatangani oleh debitur sendiri dan asli berita acara serah terima kepada karyawan PT. Oto Multiartha yang khusus menangani penarikan objek jaminan

5. Hasil Penelitian Melia Asmiati. (2021)

Penelitian Melia Asmiati (2021), berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Antara Investor Dengan Warung Cobek dan Gopek Di Kota Pekanbaru” Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa, Upaya Penyelesaian Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara Investor Dengan Warung Cobek dan Gopek Di Kota Pekanbaru, maka dapat dilakukan

beberapa langkah, antara lain: 1) Pihak-pihak kedua memberikan teguran secara lisan terhadap keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh pihak pertama dalam melakukan pekerjaan yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama ini. Teguran sudah diberikan sebanyak tiga kali. 2) Pihak pertama tetap melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan. 3) Pihak pihak kedua akan memberikan denda administratif dan juga langkah hukum, jika perjanjian tersebut tidak diselesaikan. Namun jika perjanjian tersebut tetap bisa dilanjutkan oleh pihak pertama, dengan kerugian ditanggung oleh pihak pertama, maka pihak pihak kedua tidak akan menempuh jalur hukum. 4) Pihak kedua, bersedia untuk melakukan addendum, jika pihak pertama memiliki etikat baik untuk menyelesaikan Perjanjian Kerjasama. Pihak ke dua, harus bersepakat untuk menerima bagi hasil sesuai dengan kemampuan pihak pertama. Sementara itu, pihak ke dua harus membayarkan bagi hasil sesuai dengan pendapatan dan kemampuan usaha. 5) Pihak kedua memberikan tenggang waktu atau negosiasi kepada pihak pertama untuk membayar bagi hasil yang telah disepakati sampai waktu penjualan warung cobek dan gopek Kembali normal karna pihak pertama mengaku mengalami penurunan hasil penjualan secara drastis selama pandemic covid-19.

Penyebab terjadinya wanprestasi antara investor dengan warung cobek dan gopek di kota pekanbaru yaitu, 1) Pihak pertama tidak dapat membayarkan cicilan bulanan yang telah disepakati sesuai dengan jatuh tempo yang berlaku. 2) Pihak pertama mengalami menurunkan hasil ekonomi penjualan dan tingginya bagi hasil yang telah disepakati kepada pihak kedua sehingga pihak pertama mengalami kesulitan untuk membayar angsuran setiap bulannya. 3) Kurangnya itikad baik dari pihak pertama seharusnya pihak pertama mendatangi pihak kedua untuk melakukan negosiasi. 4) Pihak pertama melakukan prestasi atau pembayaran tetapi terlambat tidak sesuai dengan waktu yang sudah diperjanjikan sebelumnya.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif atau hukum normatif. Dimana menggunakan hukum tertulis dikaji dari berbagai beberapa aspek seperti filosofi, perbandingan, teori, penjelasan undang-undang tiap pasal maupun penjelasan secara umum, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum. Sehingga dapat penulis simpulkan pada penelitian hukum normatif mempunyai cakupan luas.²⁷

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), pendekatan Peraturan Pemerintah, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus.²⁸

1.6.3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang berkaitan mengenai perundang-undangan, undang-undang yang digunakan sebagai bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan, Pasal 1243 yaitu penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009.hlm.51.

²⁸ Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.hlm.35

yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen pendukung yang berkaitan terhadap bahan hukum primer, seperti buku-buku, jurnal, makalah-makalah, pendapat para ahli dan para sarjana, karya ilmiah dan media elektronik yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sendiri adalah pelengkap terhadap bahan hukum primer dan sekunder, memberikan penjelasan tambahan mengenai bahan hukum primer dan sekunder itu sendiri, seperti kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia dan kamus besar bahasa asing.

1.6.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah metode kepastakaan (*library research*) yang mana metode pengumpulan bahan hukum terkait menggunakan bahan-bahan yang tersedia di perpustakaan seperti karya ilmiah, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Ganti Rugi Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Patungan Modal Pada Usaha Makanan Beku, pendapat para ahli dan sarjana, buku-buku, kamus istilah hukum, kamus besar bahasa Indonesia, kamus bahasa asing dan media elektronik yang berkaitan dengan pembahasan penelitian.

1.6.5. Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif yuridis, deskriptif yuridis merupakan penelitian yang dilakukan dengan mendeskripsikan secara objektif menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan analisis, pendekatan kasus dan studi kepastakaan.