



Penerapan Doktrin Kerugian (*Schadevergoeding*) Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Lahan Perumahan (Studi Kasus Putusan Nomor 3179 K/Pdt/2021)

Vania Athalia Lumban Tobing¹, Audrey Rasya Novianto Putri², Naziva Azzahra Rahman³, Belina Sascika Manalu⁴, Zahwa Cantika Putri Rafian⁵

¹ Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta,
E-mail: 2410611440@mahasiswa.upnvj.ac.id

² Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta,
E-mail: 2410611471@mahasiswa.upnvj.ac.id

³ Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta,
E-mail: 2410611469@mahasiswa.upnvj.ac.id

⁴ Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta,
E-mail: 2410611403@mahasiswa.upnvj.ac.id

⁵ Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta,
E-mail: 2410611265@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstract

Default of performance in property development partnership agreements frequently results in substantial material losses and prolonged legal disputes, as evidenced in Supreme Court Decision Number 3179 K/Pdt/2021, which ruled on breach of contract arising from the failure to issue land certificates. This study aims to analyze the application of the doctrine of damages (schadevergoeding) in cases of default concerning partnership agreements for residential land development and management, as well as to examine the legal considerations of judges in assessing losses suffered by capital investors. This research adopts a normative juridical approach employing three methods: case study approach, conceptual approach, and statutory approach. Data is analyzed qualitatively using descriptive-analytical techniques to elaborate and examine findings in accordance with the theoretical framework and applicable legal provisions. The research findings demonstrate that the doctrine of damages constitutes a fundamental legal instrument obligating debtors to compensate for both material and immaterial losses based on the principles of restitutio in integrum and pacta sunt servanda. The Supreme Court corrected the decision of the judex facti, which overly emphasized formal aspects, by prioritizing substantive justice in accordance with the provisions of the Civil Code. The application of this doctrine provides legal protection for aggrieved parties and maintains trust in property business relationships in Indonesia.

Keywords: *Schadevergoeding, Breach of Contract, Cooperation Agreement, Compensation*

Abstrak

Wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pembangunan properti sering menimbulkan kerugian materiil signifikan dan konflik hukum berkepanjangan, sebagaimana terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3179 K/Pdt/2021 yang memutuskan adanya wanprestasi akibat kegagalan penerbitan sertifikat tanah. Penelitian ini bertujuan menganalisis penerapan doktrin kerugian (*schadevergoeding*) dalam wanprestasi perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan lahan perumahan serta mengkaji pertimbangan hukum hakim dalam menilai kerugian pihak pemilik modal. Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif dengan tiga metode pendekatan meliputi studi kasus, pendekatan konseptual, serta pendekatan

peraturan perundang-undangan. Data dianalisis secara kualitatif menggunakan teknik deskriptif-analitis untuk menjabarkan dan mengkaji temuan sesuai kerangka teori dan ketentuan hukum yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa doktrin kerugian merupakan instrumen hukum fundamental yang mewajibkan debitur mengganti kerugian materiil dan immateriil berdasarkan prinsip *restitutio in integrum* dan asas *pacta sunt servanda*. Mahkamah Agung mengoreksi putusan *judex facti* yang terlalu fokus pada aspek formal dengan lebih mengutamakan keadilan yang sebenarnya sesuai ketentuan KUHPerdta. Penerapan doktrin ini menyediakan proteksi hukum bagi pihak yang dirugikan dan menjaga kepercayaan dalam hubungan bisnis properti di Indonesia.

Kata Kunci: *Schadevergoeding, Wanprestasi, Perjanjian Kerja Sama, Ganti Rugi*

1. Pendahuluan

Perjanjian menjadi salah satu dasar pembentukan hubungan hukum perikatan yang sangat penting dalam ranah hukum perdata Indonesia. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdta) yang berbunyi, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Selanjutnya, ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdta juga menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pembuatnya, yang dikenal dengan istilah asas *pacta sunt servanda*. Hal ini memungkinkan para pihak bebas menyusun substansi dan persyaratan kesepakatan mereka selama tidak melanggar peraturan, norma kesusilaan, maupun ketertiban masyarakat.

Di dalam penerapan hukum perikatan, terdapat dua asas pokok yang harus dipatuhi, yaitu asas kepastian hukum serta asas itikad baik. asas kepastian hukum menuntut agar setiap perjanjian dieksekusi berdasarkan kesepakatan yang telah disepakati bersama. Di sisi lain, asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdta mengharuskan setiap pihak untuk bersikap jujur, adil, dan layak saat menjalankan hak serta kewajibannya¹. Kedua asas tersebut menjadi fondasi esensial dalam menjamin keadilan dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terikat perjanjian. Namun dalam praktiknya, tidak jarang terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian yang disebut wanprestasi.² Persoalan ini menjadi sangat kritis khususnya dalam bidang kerja sama pengembangan properti yang bernilai ekonomi besar dan mengandung risiko rumit.

Sektor properti melibatkan investasi besar, jangka waktu pelaksanaan panjang, serta kepentingan berbagai pihak, sehingga pelanggaran perjanjian dapat menimbulkan kerugian materiil signifikan dan konflik hukum berkepanjangan.³ Data dari Direktorat

¹ Turagan, A. F. (2019). Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik menurut pasal 1338 kuhperdata. *Lex Privatum*, 7(1): 46-51.

² Yahman. (2017). *Karakteristik wanprestasi & tindak pidana penipuan*. Jakarta: Prenada Media.

³ Nadhifah, R. B., & Putra, M. F. M. (2023). Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Oleh Pengembang Terhadap Pemilik Tanah di Kota Padang (Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 194/PDT/2022/PT PDG). *Gorontalo Law Review*, 6(2): 421-429 DOI: 10.32662/golrev.v6i2.2843.

Jenderal Badan Peradilan Umum menunjukkan bahwa sengketa wanprestasi dalam sektor properti mengalami kenaikan yang substansial selama lima tahun belakangan ini, dengan nilai kerugian mencapai miliaran rupiah, yang mengindikasikan urgensi kajian mendalam terhadap permasalahan ini. Salah satu contoh nyata sengketa wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pembangunan properti dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3179 K/Pdt/2021. Dalam putusan ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan.

Putusan ini relevan untuk dikaji karena menunjukkan kompleksitas permasalahan hukum dalam perjanjian kerja sama pembangunan properti, mulai dari penafsiran klausul perjanjian, pembuktian pelaksanaan kewajiban, hingga perhitungan kerugian akibat wanprestasi. Celah penelitian ini berada pada terbatasnya studi yang menggabungkan telaah yuridis-normatif dengan metode pendekatan kajian (*case approach*) terhadap putusan Mahkamah Agung dalam konteks wanprestasi perjanjian kerja sama properti. Penelitian ini bermaksud menutup kesenjangan tersebut melalui analisis menyeluruh terhadap implementasi doktrin *schadevergoeding* beserta dasar pertimbangan yuridis hakim dalam Putusan MA No. 3179 K/Pdt/2021, yang mampu memberi kontribusi baik secara teoritis maupun praktis bagi kemajuan hukum perikatan di Indonesia, terutama dalam bidang properti.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini mengkaji dua permasalahan pokok yakni bagaimana penerapan doktrin kerugian (*schadevergoeding*) terhadap wanprestasi perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan lahan perumahan serta bagaimana pertimbangan hukum Hakim dalam menilai adanya kerugian pihak pemilik modal dalam kerjasama pembangunan perumahan dan pengelolaan lahan perumahan. Analisis terhadap kedua permasalahan ini penting untuk memahami penerapan ketentuan KUHPerdota terkait perikatan dan wanprestasi, serta pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan. Dengan demikian, Artikel ini bertujuan menganalisis kedudukan dan keabsahan perjanjian kerja sama pembangunan properti dalam perspektif hukum perikatan, sekaligus mengkaji pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam memutus perkara wanprestasi dan menetapkan ganti rugi dalam Putusan Nomor 3179 K/Pdt/2021.⁴

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi yang berarti bagi perkembangan ilmu hukum perdata, khususnya hukum perikatan. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menjadi acuan praktis bagi para praktisi hukum, hakim, aparat peradilan, serta pelaku industri properti dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi pada perjanjian kerja sama pembangunan properti.

⁴ Sinaga, N. A. (2018). Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7(2): 107-120 DOI: 10.37893/jbh.v7i2.318.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif (*normative legal research*) dalam penelitian hukumnya, disertai analisis pendekatan studi kasus terhadap putusan pengadilan mengenai perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan lahan perumahan dengan berfokus dalam studi mengenai kaidah-kaidah hukum positif, asas hukum, dan prinsip keadilan. Sasaran primer dari studi ini adalah menganalisis implementasi doktrin kerugian dan mengkaji pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan terkait perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan lahan perumahan. Penelitian ini menerapkan tiga metode pendekatan, meliputi pendekatan kasus (*case approach*) yang diterapkan melalui menganalisis secara mendalam putusan pengadilan sebagai objek kajian utama.

Selanjutnya yaitu pendekatan konseptual (*conceptual approach*) guna mengkaji konsep-konsep dan doktrin hukum mengenai kerugian dalam hukum perjanjian, serta pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang dijalankan melalui penelaahan atas peraturan hukum yang berkaitan dengan kontrak kerjasama dan ganti kerugian. Sumber bahan hukum mencakup materi hukum primer berupa regulasi perundang-undangan beserta penetapan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa jurnal, artikel ilmiah, dan buku-buku hukum. Pengumpulan data dilaksanakan dengan studi literatur melalui pendataan dan analisis terhadap bahan pustaka yang relevan. Data dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif-analitis untuk menguraikan dan menganalisis temuan berdasarkan kerangka teori dan peraturan yang berlaku.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Penerapan Doktrin Kerugian (*Schadevergoeding*) terhadap Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Lahan Perumahan

Perikatan (*verbintenis*) adalah hubungan hukum antara dua pihak dalam ranah kekayaan, di mana pihak kreditur berhak menuntut suatu prestasi, sementara pihak debitur berkewajiban untuk melaksanakan prestasi itu.⁵ Hubungan hukum tersebut tertuang dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu tindakan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi yang telah disepakati, kondisi tersebut dianggap sebagai wanprestasi dan dapat menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban membayar ganti kerugian. Wanprestasi, yang dikenal sebagai perbuatan ingkar janji atau *breach of contract*, berasal dari istilah dalam bahasa Belanda yang merujuk pada pelaksanaan prestasi yang tidak semestinya atau tidak baik.⁶

⁵ Setiawan, I. K. O. (2021). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Bumi Aksara.

⁶ Iwanti, N. A. M. & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-undang Yang Berlaku. *The Juris*, 6(2): 346–351 DOI: 10.56301/juris.v6i2.601.

Ketentuan mengenai wanprestasi terdapat dalam Pasal 1234 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa prestasi dapat berupa menyerahkan sesuatu, melakukan suatu perbuatan, atau tidak melakukan suatu perbuatan. Kemudian, Pasal 1238 KUHPerdara berbunyi “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Setiap tindakan yang bertentangan dengan hukum menimbulkan akibat hukum. Oleh karena itu, istilah wanprestasi dipakai untuk menggambarkan ketentuan hukum yang mengatur kelalaian, ingkar janji, atau cidera janji.

Dampak dari terjadinya wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdara menegaskan bahwa debitur wajib membayar biaya, kerugian, dan bunga apabila ia tidak melaksanakan kewajibannya dalam suatu perikatan, baik kewajiban untuk berbuat sesuatu perbuatan maupun untuk tidak berbuat sesuatu. Dengan itu, sanksi bagi debitur yang tidak memenuhi prestasi mencakup empat hal, yakni mengganti kerugian yang diderita kreditur, membatalkan perjanjian yang disertai pembayaran ganti kerugian, mengalihkan risiko pada debitur sejak terjadinya wanprestasi, dan membayar biaya perkara yang diperkarakan di muka hakim. Istilah *Schadevergoeding* merupakan istilah dalam bahasa Belanda yang berarti “ganti rugi” atau “kompensasi kerugian.”

Berkaca dari akibat hukum yang ditimbulkan oleh terjadinya wanprestasi mengakibatkan debitur harus membayar ganti kerugian kepada kreditur. Doktrin kerugian ini menjadi dasar konsekuensi hukum apabila wanprestasi terjadi dalam hubungan perikatan. Dalam suatu perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan lahan perumahan, doktrin ini mengatur kewajiban debitur sebagai pengembang atau pengelola yang bertanggung jawab untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh kreditur sebagai pemilik lahan atau mitra kerja sama akibat wanprestasi yang dilakukan, seperti kegagalan menyelesaikan pembangunan sesuai jadwal atau kegagalan menyerahkan sertifikat tanah.⁷

Ganti kerugian yang dapat diberikan berdasarkan Pasal 1246 KUHPerdara mencakup tiga unsur, yakni (1) ongkos-ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan, (2) kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kreditur akibat kelalaian debitur, (3) bunga atau keuntungan yang diharapkan karena kelalaian debitur, maka kreditur kehilangan keuntungan yang seharusnya didapatkan. Selain itu, penerapan doktrin ganti rugi ini turut memperhatikan asas keadilan dan itikad baik dalam hubungan hukum perikatan. Debitur yang wanprestasi harus mengganti semua kerugian yang mungkin timbul sejak saat wanprestasi terjadi, termasuk pembebanan bunga sebagai kompensasi keterlambatan.

⁷ Hapsari, R. A., Hesti, Y., & Mahari, I. S. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi yang Dilakukan Debitur Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Studi Putusan Nomor: 60/Pdt.G/2021//PN Tjk). *Case Law*, 4(1): 1-20 DOI: 10.25157/caselaw.v4i1.2689.

Hal ini berfungsi sebagai mekanisme hukum guna memaksa debitur melaksanakan kewajiban secara benar atau memberikan ganti rugi yang sesuai. Secara yuridis, penerapan doktrin ini telah menjadi preseden penting untuk menyelesaikan sengketa dalam perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan lahan, memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para kreditur.⁸ Dalam kasus putusan nomor 3179/K/Pdt/2021 yang menekankan terjadinya cidera janji dalam perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan lahan perumahan dengan tidak diterbitkannya sertifikat tanah yang merupakan kewajiban utama dalam perjanjian. Wanprestasi ini menyebabkan kerugian bagi penggugat yang telah membangun satu unit rumah dan mengurus izin mendirikan bangunan di atas lahan tersebut.

Penggugat menuntut ganti kerugian materil dan immateril sebagai akibat langsung dari kegagalan tergugat memenuhi prestasi perjanjian. Secara terperinci, penggugat menuntut beberapa ganti kerugian, yakni kerugian materil berupa biaya untuk membangun 1 (satu) unit rumah tersebut sebesar Rp518.894.300,00 (lima ratus delapan belas juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus rupiah) ditambah dengan bunga setiap bulan sebesar 2% (dua persen), kerugian materil berupa keuntungan yang diharapkan atas penjualan rumah sebesar Rp310.508.705,00 (tiga ratus sepuluh juta lima ratus delapan ribu tujuh ratus lima rupiah) ditambah dengan bunga setiap bulan sebesar 2% (dua persen), materil berupa biaya pemeliharaan rumah dan pembayaran listrik setiap bulannya sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) ditambah dengan bunga setiap bulan sebesar 2% (dua persen), dan kerugian immateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan.

Prinsip atau doktrin kerugian (*schadevergoeding*) mewajibkan tergugat untuk bertanggung jawab mengganti segala kerugian yang timbul, baik kerugian materil maupun immateril. Dalam hal ini, hakim memutuskan bahwa tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap penggugat, sehingga menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril. Putusan hakim dalam perkara nomor 3179/K/Pdt/2021 mewajibkan tergugat untuk membayar ganti kerugian akibat wanprestasi tergugat, yakni biaya pembangunan sesuai kesepakatan awal sebesar Rp468.897.400,00 (empat ratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu empat ratus rupiah) ditambah dengan Rp155.254.352,5 (seratus lima puluh lima juta dua ratus lima puluh empat ribu tiga ratus lima puluh dua rupiah lima sen) yaitu 50% dari keuntungan yang akan diperoleh, sehingga total kerugian yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat adalah Rp624.151.752,5 (enam ratus dua puluh empat juta seratus lima puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah lima sen).

⁸ Suganda, M. A. & Rasji. (2025). Pengaturan Bentuk Dan Kualifikasi Wanprestasi Akibat Ketidaksiesuaian Objek Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 13(10): 2241-2249 DOI: 10.24843/KS.2025.v13.i10.p06.

Dengan demikian, doktrin kerugian (*schadevergoeding*) terhadap wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan lahan perumahan merupakan instrumen hukum yang fundamental, khususnya dalam hal pemulihan atau *restitutio in integrum*. Prinsip *restitutio in integrum* bertujuan untuk mengembalikan keadaan kreditur seperti semula sebelum terjadinya wanprestasi, sehingga hak dan posisi kreditur dapat dipulihkan secara utuh sesuai ketentuan perjanjian yang berlaku.⁹ Penerapan doktrin kerugian ini juga menegaskan asas *pacta sunt servanda*, yang menetapkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah dan memenuhi syarat merupakan undang-undang bagi para pihak yang terlibat dan harus dipatuhi atau dilaksanakan.¹⁰

Melalui doktrin kerugian (*schadevergoeding*) yang mengatur kewajiban debitur untuk membayar ganti rugi sesuai kerugian yang dialami kreditur, meliputi kerugian materiil dan immateriil, serta membentuk landasan bagi penyelesaian sengketa secara adil dan transparan, sehingga mampu menegaskan kepastian dan keadilan hukum dalam perihal kontrak atau perjanjian properti di Indonesia.¹¹ Dengan demikian, doktrin kerugian ini berperan penting dalam mendorong kepercayaan serta kestabilan hubungan kontraktual di sektor properti, serta memperkuat efektivitas perlindungan hukum dalam praktik perikatan bisnis di Indonesia.

3.2. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menilai Kerugian Pihak Pemilik Modal Dalam Kerja Sama Pembangunan Perumahan dan Pengelolaan Lahan Perumahan

Pertimbangan hukum hakim dalam menilai kerugian pihak yang dirugikan dalam suatu sengketa merupakan hal yang penting. Berdasarkan studi kasus putusan perkara nomor 3179 K/Pdt/2021, terdapat perbedaan amar putusan secara signifikan antara putusan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dengan putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan naik banding oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Dalam amar putusan *judex facti*, hakim mengabulkan eksepsi pihak tergugat, sementara pada tingkat kasasi, hakim mengabulkan permohonan kasasi pihak penggugat. Maka, tingkat kasasi dalam perkara nomor 3179 K/Pdt/2021 menjadi titik utama dalam menilai kerugian pihak pemilik modal. Pada persidangan awal di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, gugatan yang diajukan oleh penggugat dikatakan oleh tergugat dan turut tergugat dalam eksepsi mengandung *error in persona* sebab tidak mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai pihak dalam perkara dan mengikutsertakan

⁹ Sianturi, C. R., Aria, M. G., Choirunnisa, A. N., Nahriva, A. Z., & S, Surahmad. (2024). Efek Hukum Perubahan Serta Pembatalan Kontrak; Tinjauan Dari Perspektif Hukum Perikatan. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(4): 326-331 DOI: 10.5281/zenodo.14192185.

¹⁰ Tanjung, W., Heriyanti, & Wijaya, E. T. (2025). Tinjauan Hukum Tentang Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Hukum Bisnis Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi. *Unes Journal of Swara Justisia*, 9(2): 261-267 DOI: 10.31933/rynrzt05.

¹¹ Hukum Online. *Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Penyelesaiannya*. Available from <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/> (Diakses 25 November 2025).

pihak yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian, yang dimaksud adalah turut tergugat, Imelda Aprita Sirait.

Tergugat juga menyatakan gugatan tersebut *premature*, juga kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) khususnya mengenai alasan-alasan hukum diajukannya gugatan. Pengadilan Negeri Jakarta Timur pun mencoba mempertimbangkan eksepsi tersebut dan mengeluarkan putusan dengan amar, mengabulkan eksepsi tergugat dan turut tergugat untuk sebagian, menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, dan menghukum penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp1.722.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah). Kemudian pada tingkat banding, putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta semakin menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan amar putusan, mengabulkan eksepsi tergugat dan turut tergugat, menyatakan gugatan pembanding semula penggugat tidak dapat diterima, dan menghukum pembanding semula penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp150.000.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah). Kasus ini pun berlanjut sampai pada tingkat kasasi.

Mahkamah Agung pun mempertimbangkan permohonan oleh Penggugat dapat dibenarkan. Memori kasasi dan kontra kasasi para pihak, juga pertimbangan *judex facti* pun kembali diteliti dan dipahami oleh Mahkamah Agung. Putusan *judex facti* dianggap oleh hakim sudah salah dalam menerapkan hukum. Untuk itu, hakim mahkamah agung telah mempertimbangkan. Bahwa pokok sengketa dalam perkara ini adalah mengenai prestasi tergugat dalam kasus penyelesaian sertifikat tanah atas tanah/lahan objek sengketa. Perkara ini menjelaskan adanya tindakan wanprestasi oleh pihak tergugat. Menurut hukum perdata, wanprestasi adalah keadaan dimana para pihak dalam suatu perjanjian atau kontrak yang sah telah melakukan suatu pelanggaran.

Hal ini diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdata yang menegaskan bahwa wanprestasi terjadi ketika kewajiban para pihak untuk memenuhi isi perjanjian tersebut tidak terlaksana, baik secara sebagian maupun seluruhnya, tanpa alasan yang sah.¹² Hakim menegaskan bahwa perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan lahan antara pihak tergugat dan penggugat tanggal 28 Februari 2015 sah dan mengikat pihak penggugat dan tergugat, sebagaimana asas *pacta sunt servanda*, yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, semua perjanjian yang sah dibuat oleh kedua belah pihak mempunyai kekuatan dan akibat hukum bagi mereka yang membuatnya.¹³ Pokok sengketa dalam perkara ini adalah tindakan wanprestasi, dimana tidak terpenuhinya prestasi sebagaimana yang telah disepakati oleh tergugat berdasarkan perjanjian kerjasama pada Pasal 2 perjanjian tersebut.

¹² Risdiana, R., Ari, M. A., Sulaeman, D., Priyono, E. A., Wulandari, E., Rochmiyatun, S., ... Rosnida, R. (2025). *Pengantar Hukum Perdata*. Yogyakarta: CV Edu Akademi.

¹³ Syamsiah, D., Bao, R. M. B., & Yuliana, N. F. (2023). Dasar penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian. *Jurnal Hukum Das Sollen*, 9(2): 841–848 DOI: 10.32520/das-sollen.v9i2.2988.

Pertimbangan hakim ini juga dapat terjadi karena hakim mempertimbangkan asas cepat, sederhana, dan berbiaya ringan, sesuai dengan Pasal 2 ayat (4) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, ini maksudnya adalah peradilan dilakukan dengan secara sederhana, yaitu dalam proses pemeriksaan dan penyelesaian perkaranya dilakukan dengan cara yang efisien dan efektif. Dalam menyelesaikan perkaranya tidak boleh berlarut-larut karena peradilan yang lambat cenderung tidak memberikan keadilan. Kemudian, biaya perkara harus dapat dijangkau oleh masyarakat.¹⁴ Oleh karena itu, dengan menerapkan asas ini, mengetahui fakta bahwa tergugat tidak pernah membantah gugatan wanprestasi terhadapnya, hakim tidak perlu pertimbangan yang berlarut-larut dan memutuskan bahwa tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi.

Putusan *judex facti* dianggap tidak tepat oleh Mahkamah Agung. Hakim melihat tidak terdapat uraian yang jelas mengenai kaburnya gugatan penggugat dalam perkara ini. Terdapat alasan-alasan atau pertimbangan yang dapat mengatakan bahwa gugatan tersebut *obscuur libel*, yaitu ketika gugatan yang diajukan isinya dapat dikatakan tidak terang atau gelap (*onduidlijk*) yang berarti formulasi gugatan tidak jelas, sedangkan seharusnya dalam mengajukan suatu gugatan harus memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).¹⁵ Namun, pada pertimbangan putusan *judex facti*, tidak dijelaskan secara rinci mengenai alasan gugatan tersebut dinyatakan kabur/*obscuur libel*.

Hakim Mahkamah Agung juga menilai tidak adanya *error in persona*. Ketika suatu gugatan sengketa yang diajukan kepada pengadilan terdapat salah sasaran pada subjek hukum yang digugat, maka hal ini disebut *error in persona*.¹⁶ Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak tepat karena mengatakan adanya *error in persona* dalam perkara ini. Hal ini karena pokok sengketa dalam perkara ini adalah wanprestasi, sementara Kantor Pertanahan Jakarta Timur tidak termasuk pihak yang membuat perjanjian kerjasama tersebut, sehingga tidak ditariknya Kantor Pertanahan Jakarta timur dalam turut tergugat tidak menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak.

Pertimbangan dari putusan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut keliru, apabila dapat dianalisis hal ini dapat terjadi karena pertimbangan hakim berfokus pada hukum yang berorientasi pada legalisme

¹⁴ Hukum Online. *Peradilan yang Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan*. Available from <https://www.hukumonline.com/berita/a/peradilan-yang-sederhana--cepat--dan-biaya-ringan-1t5a7682eb7e074/>. (Diakses 26 November 2025).

¹⁵ Arafah, Z. N., & Syafwar, R. (2024). Tinjauan yuridis terhadap gugatan kabur (*obscuur libel*) dalam kasus wanprestasi penanaman modal usaha pada PT arasy mulia utama. *Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik*, 2(1): 95-100 DOI: 10.62379/ptp4k515.

¹⁶ Purba, M., & Habeahan, B. (2024). Tinjauan yuridis akibat hukum terhadap debitur atas gugatan eror in persona yang diajukan kepada kreditur. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(6): 6163-6174 DOI: 10.31004/innovative.v4i6.16569.

dan formalisme birokratis yang mengakibatkan hukum berkembang menjadi sistem yang hanya melihat aturan formal dan prosedural saja. Hukum menjadi bersifat legalistik, cenderung sempit untuk melihat fakta-fakta secara luas, sehingga seringkali putusan hakim dianggap sah dan benar hanya karena memenuhi prosedur formal, tetapi masih kurang dalam mencapai substansi keadilannya.¹⁷ Sementara pada pertimbangan tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung, hakim lebih menilai dengan cakupan yang luas, mengutamakan keadilan substantif, sehingga dapat berada di pihak penggugat dan menilai kerugian yang didapatkan pihak pemodal dalam perjanjian kerjasama tersebut.

Pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam menilai kerugian pihak pemilik modal merupakan aspek yang krusial dalam menentukan besaran biaya yang harus dibebankan kepada Tergugat. Setelah Mahkamah Agung menilai pokok sengketa dan menemukan adanya kekeliruan dalam putusan *judex facti*, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan Pemohon Kasasi benar adanya. Dengan demikian, Majelis Hakim berwenang melanjutkan pada pemeriksaan substansi perkara, termasuk menilai keberadaan kerugian serta menentukan besaran ganti rugi yang timbul akibat wanprestasi Tergugat. Hakim menimbang tergugat dihukum membayar biaya pembangunan sesuai kesepakatan awal sebesar Rp468.897.400,00 (empat ratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu empat ratus rupiah) ditambah dengan Rp155.254.352,5 (seratus lima puluh lima juta dua ratus lima puluh empat ribu tiga ratus lima puluh dua rupiah lima sen) yaitu 50% dari keuntungan yang diperoleh, sehingga total kerugian yang harus dibayar tergugat kepada penggugat sebesar Rp624.151.752,5 (enam ratus dua puluh empat juta seratus lima puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah lima sen), kemudian mengenai tuntutan kerugian lain harus ditolak.

Biaya ganti rugi yang dibayarkan oleh tergugat sudah dipertimbangkan agar dapat adil dan tidak timpang sebelah. Menurut Pasal 1247 KUHPerdara mengenai batasan ganti kerugian, kreditur hanya berkewajiban mengganti biaya, rugi, dan bunga yang sudah diketahui pada saat awal perjanjian disepakati kedua pihak. Kemudian, dalam 1248 KUHPerdara menegaskan mengenai ganti rugi yang wajib dibayar harus memiliki efek langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian kerjasama tersebut. Adapun selanjutnya dalam Pasal 1249 ditegaskan kembali bahwa ganti rugi yang dibayarkan dalam nominal tertentu harus sesuai jumlahnya (tidak boleh lebih maupun kurang).¹⁸ Hal ini sesuai dengan putusan kasasi, hakim mempertimbangkan bahwa ganti rugi yang harus dibayarkan hanya biaya yang sudah disepakati pada perjanjian awal. Untuk tuntutan

¹⁷ Harmono, H. & Rasji. (2024). Problematika Pertimbangan Hukum Oleh Hakim dalam Mewujudkan Keadilan di Masyarakat. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(10): 1-19 DOI: 10.56370/jhlg.v5i10.939.

¹⁸ Azzahra, V. F., Ivanicevic, J., Huda, G. R., Sianturi, C. R., Simanjuntak, C. Z. R., & Ramadhani, D. A. (2024). Analisis Putusan Hakim Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Modal Usaha. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(3): 188-196 DOI: 10.5281/zenodo.11627498.

lain dari penggugat, hakim menolak karena tidak adanya uraian dan bukti yang cukup. Maka dari itu, tergugat hanya akan membayar biaya sesuai kesepakatan, memiliki akibat langsung, tidak kurang atau lebih dari itu.

4. Kesimpulan

Ganti rugi dan wanprestasi merupakan dua konsep yang saling berkaitan erat, dimana pelanggaran kewajiban kontraktual akan menimbulkan hak untuk menuntut kompensasi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3179/K/Pdt/2021 memperlihatkan penerapan doktrin ini dalam perkara pembangunan perumahan, dimana tergugat yang tidak menerbitkan sertifikat tanah sesuai perjanjian wajib bertanggung jawab atas kerugian. Mahkamah Agung mengoreksi pendekatan formalistik pengadilan tingkat bawah dengan mengedepankan keadilan substantif, sehingga tergugat diputus membayar Rp.624.151.752,5 yang meliputi biaya pembangunan dan separuh keuntungan yang seharusnya diperoleh penggugat. Keputusan ini menerapkan asas *pacta sunt seroanda* dan prinsip *restitutio in integrum* dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 1246-1249 KUHPerdara agar nominal ganti rugi proporsional. Putusan tersebut memberikan pelajaran penting bahwa hakim harus menggali fakta materiil dan keadilan substantif, sementara pelaku usaha perlu menyusun klausul kontrak dengan cermat untuk menghindari sengketa berikutnya.

Ucapan terima Kasih (*Acknowledgments*)

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Artikel Ilmiah berjudul "Penerapan Doktrin Kerugian (*Schadevergoeding*) Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Lahan Perumahan (Studi Kasus Putusan Nomor 3179/K/Pdt/2021)". Secara khusus, penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, masukan, dan saran yang sangat bermanfaat selama proses penulisan artikel ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada rekan-rekan sejawat serta berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dalam bentuk diskusi dan penyempurnaan substansi artikel ini. Harapan penulis, hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia.

Daftar Pustaka

Buku

- Risdiana, R., Ari, M. A., Sulaeman, D., Priyono, E. A., Wulandari, E., Rochmiyatun, S., ... Rosnida, R. (2025). *Pengantar hukum perdata*. Yogyakarta: CV Edu Akademi.
- Setiawan, I. K. O. (2021). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Yahman. (2017). *Karakteristik wanprestasi & tindak pidana penipuan*. Jakarta: Prenada Media.

Jurnal

- Arafah, Z. N., & Syafwar, R. (2024). Tinjauan yuridis terhadap gugatan kabur (obscuur libel) dalam kasus wanprestasi penanaman modal usaha pada PT arasy mulia utama. *Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik*,2(1), 95–100. doi:10.62379/ptp4k515
- Azzahra, V. F., Ivanicevic, J., Huda, G. R., Sianturi, C. R., Simanjuntak, C. Z. R., & Ramadhani, D. A. (2024). Analisis Putusan Hakim Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Modal Usaha. *Media Hukum Indonesia (MHI)*,2(3), 188-196. doi:10.5281/zenodo.11627498
- Hapsari, R. A., Hesti, Y., & Mahari, I. S. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi yang Dilakukan Debitur Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Studi Putusan Nomor: 60/Pdt.G/2021/PN Tjk). *Case Law*,4(1), 1-20. doi:10.25157/caselaw.v4i1.2689
- Harmono, H. & Rasji. (2024). Problematika Pertimbangan Hukum Oleh Hakim dalam Mewujudkan Keadilan di Masyarakat. *Jurnal Hukum Lex Generalis*,5(10), 1-19. doi:10.56370/jhlg.v5i10.939
- Iwanti, N. A. M. & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-undang Yang Berlaku. *The Juris*,6(2), 361–351. doi:10.56301/juris.v6i2.601
- Nadhifah, R. B., & Putra, M. F. M. (2023). Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Oleh Pengembang Terhadap Pemilik Tanah di Kota Padang (Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 194/PDT/2022/PT PDG). *Gorontalo Law Review*,6(2), 421–429. doi:10.32662/golrev.v6i2.2843
- Purba, M., & Habeahan, B. (2024). Tinjauan yuridis akibat hukum terhadap debitur atas gugatan eror in persona yang diajukan kepada kreditur. *Innovative: Journal Of Social Science Research*,4(6), 6163–6174. doi:10.31004/innovative.v4i6.16569
- Sianturi, C. R., Aria, M. G., Choirunnisa, A. N., Nahriva, A. Z., & S, Surahmad. (2024). Efek Hukum Perubahan Serta Pembatalan Kontrak; Tinjauan Dari Perspektif Hukum Perikatan. *Media Hukum Indonesia (MHI)*,2(4), 326-331. doi:10.5281/zenodo.14192185
- Sinaga, N. A. (2018). Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian. *Binamulia Hukum*,7(2), 107–120. doi:10.37893/jbh.v7i2.318

- Suganda, M. A. & Rasji. (2025). Pengaturan Bentuk Dan Kualifikasi Wanprestasi Akibat Ketidaksiesuaian Objek Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*,13(10), 2241-2249. doi:10.24843/KS.2025.v13.i10.p06
- Syamsiah, D., Bao, R. M. B., & Yuliana, N. F. (2023). Dasar penerapan asas pacta sunt servanda dalam perjanjian. *Jurnal Hukum Das Sollen*,9(2), 841-848. doi:10.32520/das-sollen.v9i2.2988
- Tanjaya, W., Heriyanti, & Wijaya, E. T. (2025). Tinjauan Hukum Tentang Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Hukum Bisnis Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi. *Unes Journal of Swara Justisia*,9(2), 261-267. doi:10.31933/rynrzt05
- Turagan, A. F. (2019). Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik menurut pasal 1338 kuhperdata. *Lex Privatum*,7(1), 46-51.

Website

- Tim Hukumonline. *Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Penyelesaiannya*. Available from <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/>. (Diakses 10 April 2025)
- Yasin, M. *Peradilan yang Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan*. Available from <https://www.hukumonline.com/berita/a/peradilan-yang-sederhana--cepat--dan-biaya-ringan-lt5a7682eb7e074/>. (Diakses 28 November 2025)

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.