



DISPUTE ANALYSIS OF BUSINESS AGREEMENT VIOLATIONS CONDUCTED BY PT. LEADING GARUT

ANALISIS SENGKETA PELANGGARAN PERJANJIAN BISNIS YANG DILAKUKAN OLEH PT. CONDONG GARUT

Imagrace Triamorita Tampubolon¹, Margaretha Shintauli², Audry Permatasarit³, Dwi Desi Yaiy Tarina⁴

^{1,2,3,4} Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

E-mail: 2310611278@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2310611257@mahasiswa.upnvj.ac.id², 2310611260@mahasiswa.upnvj.ac.id³, dwidesiyayitarina@upnvj.ac.id⁴

ARTICLE INFO

Correspondent

**Imagrace Triamorita
Tampubolon**

2310611278@mahasiswa.upnvj.ac.id

Key words:

Breach of Contract, Business Agreement, Pasal 1234 KUH Perdata

Website:

<https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER>

Page: 615 – 620

ABSTRACT

The context of this research is to analyze business agreement violation disputes carried out by PT. Condong Garut against residents around Pak Daceng Hamlet, Ngarak Village, Mandor District, Landak Regency. The dispute arose as a result of alleged breach of contract by PT. Condong Garut regarding the use of residents' land that was not in accordance with the agreement. Breach of contract in this context refers to the inability of a party bound by the agreement to fulfill obligations or achievements in accordance with the provisions of Article 1234 of the Civil Code. This research uses a juridical-normative method with a case approach to analyze the legal aspects of breaches of contract and the application of agreement principles in this dispute. The research results show that even though there are allegations of breach of contract, procedural factors in filing a lawsuit are one of the main reasons the lawsuit is not accepted. This research is expected to provide a deeper understanding of resolving business disputes through legal channels and the importance of fulfilling formal requirements in filing a breach of contract lawsuit.

Copyright © 2024 JSER. All rights reserved.

INFO ARTIKEL	ABSTRAK
Koresponden Imagrace Triamorita Tampubolon 2310611278@mahasiswa.upnvj.ac.id Kata kunci: Wanprestasi, Perjanjian Bisnis, Pasal 1234 KUH Perdata Website: https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER Hal: 615 – 620	Konteks penelitian ini untuk menganalisis sengketa pelanggaran perjanjian bisnis yang dilakukan oleh PT. Condong Garut terhadap warga sekitar Dusun Pak Daceng, Desa Ngarak, Kecamatan Mandor, Kabupaten Landak. Sengketa tersebut muncul akibat dugaan wanprestasi oleh PT. Condong Garut terkait penggunaan tanah warga yang tidak sesuai dengan kesepakatan. Wanprestasi dalam konteks ini merujuk pada ketidakmampuan pihak yang terikat perjanjian untuk memenuhi kewajiban atau prestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif dengan pendekatan kasus untuk menganalisis aspek hukum dari wanprestasi dan penerapan prinsip-prinsip perjanjian dalam sengketa ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun terdapat dugaan wanprestasi, faktor prosedural dalam pengajuan gugatan menjadi salah satu penyebab utama gugatan tidak diterima. Kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai penyelesaian sengketa bisnis melalui jalur hukum dan pentingnya pemenuhan syarat-syarat formal dalam pengajuan gugatan wanprestasi. <i>Copyright © 2024 JSER. All rights reserved.</i>

PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan landasan utama dalam hubungan hukum yang mengatur interaksi antar individu, perusahaan, atau pihak-pihak hukum lainnya. Dasar hukum perjanjian menciptakan kerangka kerja yang esensial untuk menjaga ketertiban dan kepastian dalam masyarakat hukum. Dalam konteks ini, perjanjian jual beli memegang peranan penting sebagai mekanisme yang memfasilitasi pertukaran barang, jasa, atau hak antar pihak¹. Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, SH menjelaskan bahwa perjanjian adalah berbagai hubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji, wajib untuk melakukan suatu hal dan orang lain tertentu berhak menuntut kewajiban itu. Syarat sah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu, adanya kesepakatan, cakap hukum, suatu hal tertentu, dan sebab yang tidak terlarang. Hubungan hukum yang terbentuk dari perjanjian tersebut melahirkan suatu perikatan.

PT. Condong Garut membuat perjanjian dengan warga sekitar yang terletak di Jl. Dusun Pak Daceng, RT.08/RW 02, Dusun Pak Daceng, Desa Ngarak, Kecamatan Mandor, Kabupaten Landak. Namun, dalam prakteknya terjadi pelanggaran

¹ Tarina, D. D. Y. (2023). AKIBAT HUKUM WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PENJUAL KEPADA PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH TANAH DAN BANGUNAN (Studi Putusan Nomor 108/Pdt. G/2023/PN Jkt. Tim). *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 1(8), 11-20.

perjanjian atau wanprestasi yang diduga dilakukan oleh PT. Condong Garut. Wanprestasi merupakan tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban oleh orang yang melakukan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara seorang individu yang melakukan penyerahan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan seseorang dikatakan telah melakukan wanprestasi jika: 1) Terhadap sesuatu yang sanggup dilakukan dia tidak melaksanakannya. 2) Melakukan sesuatu yang diperjanjikan tapi tidak sesuai yang diperjanjikan. 3) Telat dalam melakukan sesuatu yang diperjanjikan. 4) Berbuat suatu hal yang dilarang dalam kontrak. Warga sekitar yang tanahnya digunakan oleh PT. Condong Garut merasa dirugikan atas terjadinya wanprestasi tersebut. Dengan alasan tersebut, warga sekitar mengajukan gugatan atas PT. Condong Garut ke Pengadilan Negeri Mempawah. PT. Condong Garut menanggapi gugatan tersebut dengan memberikan jawaban yang disertai dengan eksepsi, sampai akhirnya gugatan yang diajukan oleh warga sekitar tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Mempawah.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan adalah penelitian dengan cara mengkaji bahan hukum primer dan sekunder (Ishaq, 2017:98). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari kepustakaan yang menjelaskan bahan hukum sekunder (Ali, 2016:47). Teknik pengumpulan bahan hukum diawali dengan mencari peraturan perundang-undangan dan sumber hukum positif lainnya dari sistem hukum yang dianggap relevan dengan pokok permasalahan hukum yang sedang dihadapi (Ishaq, 2017:111). Studi kepustakaan merupakan pendekatan yang digunakan dalam pengumpulan data. Studi kepustakaan terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder dengan cara membaca dan menganalisis bahan hukum kemudian mengutip bahan hukum yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul dianalisis untuk dideskripsikan, diinterpretasikan, dievaluasi dan disistematisasi. Hasil penelitian yang dilakukan kemudian dideskripsikan secara deskriptif. Teknik interpretasi menggunakan jenis-jenis interpretasi dalam ilmu hukum yang dikaitkan dengan teori atau norma hukum yang relevan seperti dalam penelitian ini yaitu teori keadilan hukum, teori kepastian hukum dan teori kemanfaatan, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif yang merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Awal Mula Perjanjian PT. Condong Garut dengan Warga Sekitar

Dalam perkara ini, diawali dengan tanah ini merupakan tanah milik warga sekitar di di Jl. Dusun Pak Daceng, RT.08/RW 02, Dusun Pak Daceng, Desa Ngarak, Kecamatan Mandor, Kabupaten Landak, sampai kedatangan PT. Condong Garut datang dan bersosialisasi dengan warga dan berinisiatif untuk menggunakan tanah tersebut sebagai ladang perkebunan sawit. Pada tanggal dikerjasamakan dengan PT. Condong Garut untuk membangun perkebunan Kelapa Sawit dengan Pola kemitraan sejak Bulan April tahun 2009. Bahwa dalam kemitraan dimaksud, pada tanggal 20 April 2009 PT. Condong Garut telah memberikan ganti kerugian atas tanam tumbuh kepada warga sebesar Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu

rupiah) untuk lahan warga seluas 9 Hektar tersebut sebagai saat awal kemitraan. Warga sekitar menyepakati tawaran tersebut PT. Condong Garut akan memberikan pembagian hasil dari perkebunan sawit tersebut kepada warga sebesar 30% untuk warga sekitar dan 70% untuk PT. Condong Garut. Perjanjian tersebut didasarkan syarat pembagian hasil dari perkebunan akan diberlakukan setelah empat tahun penanaman bibit kelapa sawit di lahan tersebut. Pada perkara ini salah satu warga yang dijanjikan adalah Bapak Asimen yang bekerja sebagai petani, beliau memiliki tanah seluas 9 Ha (sembilan hektare). Tanah Bapak Asimen memiliki beberapa perbatasan, antara lain:

1. Utara berbatasan dengan : Asau
2. Selatan berbatasan dengan : Ain
3. Timur berbatasan dengan : Parido
4. Barat berbatasan dengan : Rudi Hartono

Pada awalnya, sebelum PT Codong Garut datang dan menggunakan tanah tersebut, tanah tersebut sudah digunakan untuk lahan perkebunan oleh warga sekitar secara turun temurun. Kemudian PT. Condong Garut datang dan menggandeng masyarakat sekitar untuk menjadi mitra usaha dalam bentuk pemakaian lahan yang diberikan ganti rugi tanam tumbuh. Warga sekitar merasa yakin dan percaya atas tawaran yang diajukan oleh PT. Condong Garut, maka warga sekitar menyetujui atas penggunaan lahan tersebut dengan pembagian hasil yang sudah di jelaskan dalam perjanjian.

Perusahaan menjanjikan bahwa hasil dari kebun kelapa sawit akan mulai dipanen pada tahun keempat setelah kerjasama dimulai, dengan sistem bagi hasil yang disepakati, yaitu 70% untuk PT. Condong Garut dan 30% untuk penggugat. Di samping itu, penggugat juga dijanjikan akan mendapatkan kesempatan bekerja di kebun tersebut. Dengan perjanjian ini, kedua belah pihak berharap dapat membangun kemitraan yang saling menguntungkan, dimana penggugat tetap dapat mempertahankan hak atas tanah dan mendapatkan manfaat ekonomi dari kerjasama tersebut. Namun, seiring berjalannya waktu, berbagai tantangan dan permasalahan muncul, yang mendorong penggugat untuk mengajukan tuntutan hukum terkait perjanjian tersebut.

Wanprestasi dalam perjanjian bisnis oleh PT. Condong Garut dan Akibat Hukumnya

Perjanjian yang dilakukan oleh PT. Condong Garut dengan warga sekitar menciptakan perikatan yang sah menurut hukum. Warga menyerahkan segala kepercayaannya kepada PT. Condong Garut untuk mengelola lahan yang mereka miliki. Warga merasa yakin bahwa perjanjian yang mengikat PT. Condong Garut dan warga, perjanjian yang berisi tentang pembagian hasil dari kebun sawit yang akan dibangun oleh PT. Condong Garut ini akan membawa keuntungan bagi mereka. Warga menunggu pelaksanaan perjanjian selama 4 tahun semenjak perjanjian dibuat yakni pada tahun 2009, namun selama 4 tahun tersebut PT Condong Garut tidak membangun kebun diatas seluruh lahan yang dikerjasamakan sehingga tidak mencapai hasil sebagaimana diharapkan, serta tidak pula mendapatkan pekerjaan yang dijanjikan.

Pada tahun 2013 yakni tahun dimana warga mendapatkan hasil yang dijanjikan, faktanya warga tidak mendapatkan keuntungan sepeserpun. Hal tersebut dapat dinyatakan bahwa PT Condong Garut melakukan wanprestasi. Wanprestasi

tersebut merugikan dan memicu kemarahan warga sekitar, namun pada tahun tersebut warga bungkam dan tidak melakukan upaya hukum atas hak mereka yang seharusnya mereka dapatkan. Terdapat kemungkinan bahwa warga tidak melakukannya upaya hukum dikarenakan warga lalai dan ragu untuk melaporkan PT Condong Garut atas wanprestasi yang dilakukan. Pada tahun 2019 warga sepakat untuk melakukan penarikan lahan kembali hal tersebut dikomunikasikan kepada pihak Pemerintah Kabupaten Landak dan disetujui dengan dikeluarkannya surat tanggal 13 Oktober 2020 nomor 525/656/Disbun/2020, pengajuan tersebut diajukan dengan dorongan warga untuk mengelola lahan nya secara masing-masing.

Penarikan lahan yang diajukan para warga tidak disepakati oleh PT. Condong Garut. Untuk menyelesaikan permasalahan ini PT. Condong Garut menawarkan pembayaran global kepada warga sekitar, namun hal tersebut dianggap tidak menguntungkan warga sekitar sehingga para warga menolak tawaran pembayaran global tersebut, maka penarikan lahan tetap dilakukan oleh warga sekitar dan dianggap sah dengan adanya surat Pemerintah Kabupaten Landak, dalam surat tersebut dicantumkan jika PT Condong Garut ingin menggunakan lahan tersebut kembali harus dilakukan negosiasi ulang bersama para warga. Maka dengan kembalinya lahan warga tanggal 20 Mei 2019 kemitraan tersebut dinyatakan berakhir. Namun, PT Condong Garut diwajibkan membayarkan kerugian yang ditimbulkan, tetapi PT Condong Garut tidak mengindahkan tuntutan warga tersebut. Empat tahun kemudian tepatnya pada tahun 2023, salah seorang warga yang bernama Asimen memberanikan diri untuk mengajukan gugatan kepada PT Condong Garut kepada PN setempat.

Asimen mengajukan gugatan kepada PT. Condong Garut, isi dari surat gugatan yang diajukan oleh Asimen sesuai dengan kronologi dan fakta yang sudah dijelaskan di atas. Surat gugatan yang ditujukan kepada PT. Condong Garut yang diajukan Pengadilan Negeri Mempawah. Gugatan tersebut telah diterima oleh Pengadilan Negeri Mempawah dan PT. Condong Garut menanggapi gugatan tersebut dengan mengajukan eksepsi. Dalam eksepsi tersebut PT. Condong Garut mengajukan keberatan terkait Kompetensi Relatif yang mana disampaikan bahwa pengajuan gugatan yang dilakukan oleh Asimen dianggap salah alamat karena menurut pihak PT. Condong Garut gugatan seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Garut sesuai dengan asas *Actor Sequitor Forum Rei*. Asas *Actor Sequitor Forum Rei* menjelaskan bahwa Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili sengketa adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat tinggal Tergugat². Selain itu dalam eksepsi yang diajukan, Asimen dianggap melanggar asas *Forum Rae Siteae* yang mana gugatan juga seharusnya diajukan di pengadilan negeri dimana lokasi objek kebendaan tidak bergerak berupa tanah berada, yang mana dalam faktanya objek tanah tersebut berada di Kabupaten Landak yang berada dibawah kewenangan PN Ngabang. Beralaskan eksepsi tersebut, PN Mempawah memberikan putusan yang mengabulkan eksepsi PT. Condong Garut terkait kewenangan mengadili yang bersifat Relatif.

Dalam kasus ini, warga tidak dapat memenangkan gugatannya kepada PT. Condong Garut karena kesalahan kewenang relatif. Hal ini dapat terjadi karena walaupun semua orang dianggap mengetahui hukum, namun tidak semua

² Ayat (1) Pasal 118 HIR

pengetahuan akan hukum diketahui oleh masyarakat umum. Dalam hal ini, Asimen tidak diwakili oleh kuasa hukum yang seharusnya dapat membantu Asimen dalam menyelesaikan persengketaan ini. Selain itu, berdasarkan fakta bahwa diterimanya gugatan yang diajukan oleh Asimen kepada PN Mempawah merupakan suatu kejanggalan, karena semestinya sebelum menerima gugatan, PN Mempawah dapat menilai bahwa gugatan yang diajukan salah alamat dan memberikan saran dan penjelasan hukum kepada Asimen. Sehingga dalam kasus ini, kesalahan tidak seluruhnya ada pada Penggugat (Asimen), tetapi berdasarkan kejanggalan yang terjadi, pemahaman tentang asas-asas hukum yang dimiliki oleh PN Mempawah harus dipertanyakan.

SIMPULAN

Kesimpulan dari kasus ini adalah bahwa kerja sama antara warga Dusun Pak Daceng dan PT. Condong Garut terkait pemanfaatan lahan untuk perkebunan kelapa sawit berakhir dengan sengketa hukum. Awalnya, warga, termasuk Bapak Asimen, setuju menyerahkan lahan mereka kepada PT. Condong Garut dengan skema bagi hasil dan kompensasi. Namun, setelah empat tahun, PT. Condong Garut tidak memenuhi komitmen, baik dalam pembangunan kebun sawit maupun bagi hasil. Hal ini menyebabkan warga merasa dirugikan dan pada tahun 2019 menarik kembali lahan tersebut, dengan dukungan surat dari Pemerintah Kabupaten Landak.

Ketidakpuasan warga berlanjut hingga Bapak Asimen mengajukan gugatan ke PN Mempawah pada tahun 2023. Gugatan tersebut diterima oleh PN Mempawah, Namun. PT. Condong Garut mengajukan eksepsi atas dasar kesalahan kompetensi relatif, karena seharusnya diajukan ke PN di wilayah yang sesuai dengan tempat tinggal tergugat atau lokasi objek sengketa. Kasus ini mengungkapkan kurangnya pemahaman warga akan prosedur hukum, serta adanya kekeliruan pihak PN Mempawah yang menerima gugatan tanpa memberikan saran mengenai lokasi pengajuan yang tepat. Kasus ini menggambarkan bahwa kurangnya bimbingan hukum bagi masyarakat dapat menghambat akses keadilan, serta menunjukkan pentingnya sosialisasi asas-asas hukum agar masyarakat lebih memahami prosedur hukum dan tidak mengalami kesalahan administratif yang dapat merugikan mereka dalam proses hukum. Selain itu, kasus ini menekankan pentingnya peran lembaga peradilan untuk memberikan arahan yang tepat kepada penggugat, terutama ketika ada kesalahan dalam pengajuan gugatan, sehingga akses keadilan bagi masyarakat bisa lebih terjamin.

DAFTAR PUSTAKA

HIR 118 Ayat (1)

Pasal 1238 KUHPerdara

Pasal 1313 KUHPerdara

Tarina, D. D. Y. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi yang Dilakukan oleh Penjual kepada Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 108/Pdt. G/2023/PN Jkt. Tim). Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, 1(8), 11-20.