

## **PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI LAHAN PERKEBUNAN DURIAN DI KAMPUNG LALANG KECAMATAN SUNGAI APIT KABUPATEN SIAK**

**Nazlika Pebiyani<sup>1</sup>, Hayatul Ismi<sup>2</sup>, Ulfia Hasanah<sup>3</sup>**

[nazlikaika27@gmail.com](mailto:nazlikaika27@gmail.com)<sup>1</sup>, [hayatul.ismi@lecturer.unri.ac.id](mailto:hayatul.ismi@lecturer.unri.ac.id)<sup>2</sup>, [ulfia.hasanah@lecturer.unri.ac.id](mailto:ulfia.hasanah@lecturer.unri.ac.id)<sup>3</sup>

**Universitas Riau**

### **Abstrak**

Perjanjian jual beli lahan perkebunan durian dikampung Lalang Kecamatan Sungai Apit Kabupaten Siak. Dalam Kasus ini terdapat wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian antara para pihak. Rumusaqn Masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Lahan Perkebunan Durian Di Kampung Lalang, Kecamatan Sungai Apit Kabupaten Siak.; Bagaimana Upaya Penyelesaian Para Pihak Dalam Perjanjian jual beli Lahan Perkebunan Durian di Kampung Lalang, Kecamatan Sungai Apit, Kabupaten Siak. Dengan tujuan pnelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli dan upaya penyelesaian para pihak dalam perjanjian Metode penelitian ini menggunakan metode dengan sifat deskriptif yaitu menggambarkan secara langsung bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli lahan perkebunan durian dikampung lalang, Kecamatan sungai Apit Kabupaten Siak. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan kepustakaan dengan analysis data kualitatif. Hasil penelitian data dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan perjanjian jual beli lahan perkebunan durian di kampung Lalang, Kecamatan Sungai Apit, Kabupaten Siak tidak sesuai dengan ketentuan KUHPdata dan tidak mengimplementasikan asas pacta sunt servanda dan kebebasan berkontrak dalam perjanjian. Dan upaya penyelesaian para pihak dalam jual beli lahan perkebunan durian yang dibuat sehingga terjadi pengingkaran terhadap hak dan kewajiban para pihak.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Jual Beli, Lahan Perkebunan Durian.

### **Abstract**

*Durian plantation land sale and purchase agreement in Lalang Village, Sungai Apit District, Siak Regency. In this case, there is a breach of contract in the implementation of the agreement between the parties. The problem formulation in this study is How is the Implementation of the Durian Plantation Land Sale and Purchase Agreement in Lalang Village, Sungai Apit District, Siak Regency.; How are the Parties' Efforts to Settlement in the Durian Plantation Land Sale and Purchase Agreement in Lalang Village, Sungai Apit District, Siak Regency. With the aim of the research is to determine the implementation of the sale and purchase agreement and the parties' efforts to settle the agreement. This research method uses a descriptive method, namely describing directly how the implementation of the durian plantation land sale and purchase agreement in Lalang Village, Sungai Apit District, Siak Regency. Data collection techniques use interviews and literature with qualitative data analysis. The results of the data research can be concluded that the implementation of the durian plantation land sale and purchase agreement in Lalang Village, Sungai Apit District, Siak Regency is not in accordance with the provisions of the Civil Code and does not implement the principles of pacta sunt servanda and freedom of contract in the agreement. And the efforts to resolve the parties in the sale and purchase of durian plantation land were made so that there was a denial of the rights and obligations of the parties.*

**Keywords :** Agreement, Sale And Purchase, Durian Plantation Land.

## PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak bisa menghindar dari kehidupan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Manusia tidak dapat hidup tanpa orang lain dan saling dukung-mendukung dalam memperoleh kebutuhan hidup untuk mencapai kehidupan bersama. Manusia tidak dapat menghindarkan diri dari kerja sama antara yang satu dengan yang lainnya dalam mencapai tujuan, kebutuhan dan kebahagiaan hidupnya sehingga tidaklah pantas menghindari kerjasama. Apabila hal itu terjadi, berarti manusia itu akan membawa dirinya kepada kemunduran atau kesulitan.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata, jual beli didefinisikan sebagai suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah disepakati. Secara umum, jual beli dapat dipahami sebagai suatu perjanjian antara dua belah pihak, dimana pihak pertama berkewajiban menyerahkan barang, sedangkan pihak kedua berkewajiban membayar sejumlah harga yang telah disepakati.

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Pasal 1457 KUHPdt).

Adapun menurut Pasal 1459 KUHPdata, perjanjian jual-beli bersifat obligator, artinya perjanjian ini baru meletakkan hak dan kewajiban kepada para pihak, belum memindahkan hak milik. Hak milik atas barang yang dijual baru berpindah kepada si pembeli setelah dilakukan penyerahan (Levering).

Menurut para ahli :

1. Menurut Wirjono Prodjodikoro (2016) menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan, dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati berdua.
2. Menurut R. Subekti (2015) mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Kampung Lalang merupakan salah satu Kampung yang terletak di Kecamatan Sungai Apit Kabupaten Siak. Penduduk di Kampung Lalang ini bisa dikatakan menyeluruh menggunakan Bahasa yang ada disekitar mereka yaitu Bahasa Melayu. Di Kampung Lalang ini penduduknya memiliki penghasilan yang bermacam-macam, untuk pekerjaan mayoritasnya yaitu bercocok tanam atau bertani. Diantaranya petani sawit, petani karet, dan ada juga petani pohon durian. Namun ada juga yang berjualan makanan ringan atau kebutuhan rumah tangga dan menangkap ikan di sungai.

Jual beli lahan perkebunan durian dilakukan dikarenakan masyarakat disana berpikiran tidak ingin lagi repot mengurus lahannya, sehingga timbullah pikiran tersebut, supaya masyarakat yang melakukan itu bisa mencari pekerjaan sampingan yang sesuai dengan kemampuannya, dengan harapan mendapat dua lumbung penghasilan kehidupan. Dan jual beli tersebut dilakukan diwaktu tertentu saja yaitu pada musim buah yang bisa berlangsung 1-2 kali dalam setahun.

Dalam kegiatan jual beli lahan perkebunan durian ini memiliki berbagai kendala saat melakukan transaksi jual beli pada konsumen seperti hal nya yang dituangkan penulis dari wawancara dengan salah satu informan yaitu pemilik lahan perkebunan durian Bapak Karim; pembayarannya kadang-kadang macet, ada beberapa kali melakukan pembayaran diawal tapi seperti kurang efektif, kemudian beralih ke sistem pembayaran diakhir namun sering terjadi kendala dalam pelunasan, bahkan sampai musim buah berakhir masih bersisa pembayaran dari konsumen tersebut”.

Seperti yang sempat terjadi pada Bapak M. Amin selaku pemilik Lahan Perkebunan durian yang menjual Lahan Perkebunannya kepada ibu Parida. Dimana dalam pelaksanaan perjanjian yang tertuang dalam surat perjanjian yang disepakati kedua belah pihak, bahwa Pihak 1 yaitu Bapak M. Amin menyewa kan lahan perkebunan durian kepada Pihak 2 yaitu Ibu Parida sebanyak 10 Pohon dengan harga Rp. 8000.000 (Delapan Juta Rupiah). Kemudian Ibu Parida membayarkan uang sewa sebanyak Rp. 4000.000 (Empat Juta Rupiah) sebagai uang panjar dan tertera dalam surat perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam perjanjian tersebut kedua belah pihak sepakat untuk melakukan pelunasan setelah musim buah berakhir dan hanya dibunyikan secara lisan saja pada saat melakukan perjanjian. Kemudian pada saat musim panen berakhir, Ibu Parida justru tidak melunasi sisa uang sewa tersebut kepada Bapak M. Amin. Sehingga terjadi wanprestasi didalam perjanjian tersebut dan menyebabkan hubungan antara Pihak 1 dan Pihak 2 menjadi tidak baik. Dalam kesepakatan yang dibunyikan diperjanjian tertulis hanya menyebutkan apabila telah dilakukan pembayaran jual beli lahan, maka untuk hasil panen yang didapatkan oleh penyewa itu sudah bukan tanggungjawab pemilik. Yang menjadi permasalahan dari perjanjian ini adalah para pihak tidak menyebutkan nominal keseluruhan uang jual beli Lahan Perkebunan Durian tetapi hanya menyebutkan nominal dari uang panjar yang diterima oleh Pihak 1 dari Pihak 2 saja. Kemudian terkait pelunasan sisa uang yang akan dibayar ketika musim buah berakhir juga tidak dijelaskan dalam perjanjian tersebut. Selain itu surat perjanjian yang disepakati kedua belah pihak tidak menyebutkan bahwa adanya konsekuensi apabila terjadi wanprestasi ataupun hal-hal tidak terduga lainnya yang merugikan salah satu pihak.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian lebih mendalam lagi yang hasilnya akan dituangkan kedalam bentuk skripsi dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Lahan Perkebunan Durian Di Kampung Lalang, Kecamatan Sungai Apit, Kabupaten Siak”

### **Perumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah yang diangkat dalam tulisan ini adalah, yakni :

1. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Lahan Perkebunan Durian di Kampung Lalang Kecamatan Sungai Apit Kabupaten Siak?
2. Upaya Penyelesaian sengketa antara Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Lahan Perkebunan Durian di Kampung Lalang Kecamatan Sungai Apit Kabupaten Siak?

### **METODE**

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis yaitu pada penelitian hukum sosiologis, hukum di konsekan pada pranata sosial yang secara riil di kaitkan dengan variable-variabel sosial yang lain. Sifat penelitian ini adalah deskriptif yaitu untuk memberikan kata yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Penelitian ini penulis lakukan di Kampung Lalang Kecamatan Sungai Apit Kabupaten siak, Provinsi Riau, Indonesia. Pemilihan lokasi ini dengan pertimbangan antara lain letak Kampung Lalang Kecamatan Sungai Apit berada di wilayah dari permukaan laut adalah 2 Meter dengan suhu minimal 120C dan maksimal 28C dengan bentuk wilayah 100% datar sampai berombak.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara metode wawancara langsung dan studi Pustaka. Setelah diperoleh data baik data primer maupun sekunder kemudian data tersebut dikelompokkan sesuai dengan jenis data, dikelompokkan dan dikumpulkan akan dianalisis secara kualitatif, penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yang merupakan tata cara penelitian dengan menghasilkan data deskriptif. Analisis kualitatif merupakan cara penelitian deskriptif, yaitu dalam pengertian apa yang dinyatakan secara tertulis, dan hasil analisis ini dikumpulkan secara deduktif, yaitu cara berpikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat

umum menjadi suatu pernyataan atau dalil yang bersifat khusus.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Lahan Perkebunan Durian di Kampung Lalang Kecamatan Sungai Apit Kabupaten Siak**

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua belah pihak, dimana dua pihak tersebut saling berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Pelaksanaan perjanjian menimbulkan prestasi karena adanya keharusan oleh kebiasaan, kepatuhan atau Undang-undang. Apabila tidak terjadi kepatuhan didalam pelaksanaan prestasi berarti telah terjadi wanprestasi. Pelaksanaan dari perjanjian dalam hal ini adalah perjanjian jual beli lahan perkebunan durian antara pemilik lahan dan pembeli.

Pelaksanaan perjanjian sering terdapat keadaan tertentu yang membuat suatu perjanjian berpotensi tidak dapat dilaksanakan. Keadaan tersebut disebut *force majeure* atau keadaan memaksa. Keadaan dimana para pihak atau salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi bukan karena kesalahan secara personal, namun karena sifat alamiah yang timbul sebagai penghalang pemenuhan prestasi sehingga tidak dapat berjalan sebagaimana isi perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak. *Force majeure* merujuk pada keadaan alam, seperti bencana alam, epidemik, perang dan sebagainya.

Pelaksanaan perjanjian jual beli khususnya kebun durian di Kampung Lalang, Kecamatan Sungai Apit, Kabupaten Siak pihak pemilik kebun tidak membebankan kepada pembeli untuk merawat dan memelihara kebun seperti memberikan pupuk dan membersihkan pohon kebun durian, tetapi pihak pemilik kebun memberikan batasan hak guna kebun selama musim buah terjadi. Jadi pihak pembeli hanya mempunyai hak atas pengelolaan pohon kebun durian saja. Pihak pembeli tidak dibenarkan mengambil manfaat lain dari kebun tersebut ataupun menanam tanaman lain di kebun durian tersebut selama musim buah berlangsung.

Pemilik lahan menjual lahan perkebunan durian beserta pohon durian nya kepada masyarakat lain dengan menggunakan perjanjian secara tertulis maupun tidak tertulis. Dari kegiatan jual beli ini penulis berfokus kepada permasalahan yang sering sekali terjadi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli lahan perkebunan durian khusus nya di Kampung Lalang, Kecamatan Sungai Apit, Kabupaten Siak. Di Kampung Lalang terdapat 1.700 penduduk yang berdomisili, dengan berbagai macam mata pencaharian salah satunya adalah petani durian yang menjadikan lahan perkebunan duriannya sebagai penghasilan tahunan untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga, kebutuhan sekolah, dan sebagainya.

Praktik jual beli pohon durian yang terjadi di Kampung Lalang, Kecamatan Sungai Apit yaitu pemilik kebun menyewakan lahan perkebunan durian untuk dimanfaatkan hasilnya saja, artinya pemilik kebun tidak menjualkan sepenuhnya kebun durian tersebut, tapi hanya hasil panen dari pohon durian saja yang diperjualkan. Jual beli lahan perkebunan durian dilakukan masyarakat di Kampung Lalang, Kecamatan Sungai Apit relatif sudah lama. Penting dikemukakan bahwa praktik jual beli yang dilaksanakan oleh masyarakat kampung Lalang Sungai Apit adalah menjual hasil lahan perkebunan durian yaitu pohon untuk kemudian diambil buahnya, artinya bahwa objek jual beli bukan dalam bentuk menjualkan tanah beserta lahan perkebunan durian dan tanaman yang ada di dalamnya. Orientasi utama dalam praktik jual beli ini adalah bukan membeli tanah, akan tetapi menjual hasil lahan perkebunan yaitu pada musim durian untuk kemudian diambil buahnya, dengan begitu objek jual beli disini adalah pohon durian. Di kampung Lalang terdapat 45 orang yang memiliki lahan perkebunan durian dan sebanyak 5 orang yang tercatat sering menjual belikan lahan perkebunan duriannya setiap musim buah terjadi. Terdapat 1 pemilik lahan perkebunan durian yang sempat mengalami wanprestasi dan kerugian dalam

pelaksanaan jual beli tersebut yaitu Bapak M. Amin selaku pemilik lahan dengan Ibu Parida selaku pembeli.

Dari hasil wawancara penulis dengan pemilik lahan perkebunan durian yaitu Bapak M. Amin :

“Tahap awal sebelum akad jual beli dilangsungkan ialah pihak yang membeli melakukan observasi dan melihat langsung lahan durian yang akad dibeli. Hal ini dilakukan agar pihak yang membeli mengetahui kondisi dan produktifitas pohon durian. Jika pihak yang akan membeli menyetujui, maka langkah berikutnya ialah melakukan pelaksanaan akad.”

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilika lahan perkebunan durian yaitu Bapak M. Amin, tentang bagaimana pelaksanaan dari jual beli lahan perkebunan durian tersebut yaitu :

“Harga jual lahan perkebunan durian ditetapkan secara sepihak oleh saya sebagai pemilik kebun. Segala beban dan resiko selama masa pakai dibebankan kepada pembeli. Dalam artian selama masa pakai, pembeli memiliki kewajiban untuk merawat dan mengelola kebun dengan baik agar mendapatkan hasil panen maksimal serta menguntungkan. Tentunya dalam perjanjian jual beli ini pihak pembeli mengharapkan keuntungan dari perjanjian, ketika harga jual buah durian turun maka harga jual tidak mempengaruhinya, serta dalam perjanjian jual beli yang diambil adalah manfaat dari objek yang diperjual belikan, akan tetapi pada pelaksanaan jual beli pohon kebun durian tersebut didalam perjanjian tertulis tidak menyebutkan jumlah keseluruhan harga jual lahan, hanya membunyikan jumlah uang panjar nya saja.

Berdasarkan uraian diatas yang menjadi hal pokok yang dapat dianalisis pada perjanjian jual beli lahan Perkebunan durian ini, menurut penulis terlihat bahwa pembeli tidak memahami pelaksanaan asas pacta sunt servanda yang seharusnya diterapkan ke dalam perjanjian jual beli lahan Perkebunan durian tersebut, ini dilihat dari tanggungjawab pembeli yaitu Ibu Parida dalam melakukan pelunasan sisa uang lahan Perkebunan durian kepada pemilik lahan yaitu bapak M. Amin. Sehingga ini sudah jelas perbuatan yang bertentangan dengan KUHPdata, menurut penulis berdasarkan observasi dan wawancara yang telah dilakukan bahwa pemilik lahan disini memiliki kedudukan yang lebih kuat dibandingkan pembeli pada perjanjian jual beli lahan perkebunan durian tersebut karena sudah dijelaskan di dalam surat perjanjian terkait sistem pembayaran uang lahan, padahal para pihak telah bersepakat didalam perjanjian jual beli lahan Perkebunan durian tersebut.

## **2. Upaya Penyelesaian Sengketa Antara Para Pihak Yang Terlibat dalam Perjanjian Jual Beli Lahan Perkebunan Durian di Kampung Lalang, Kecamatan Sungai Apit Kabupaten Siak**

Dalam pelaksanaan transaksi yang dilakukan sebagai pelaksanaan dari perjanjian jual beli, dalam praktinya sangat beragam seperti pelaksanaan dari perjanjian jual beli dilaksanakan dengan baik oleh para pihak, sehingga para pihak dapat mengambil keuntungan dari perjanjian yang telah dilakukan. Akan tetapi banyak juga pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dengan berbagai macam motif yang digunakan dalam membuat perjanjian jual beli, dengan berbagai macam alasan/dalih yang disampaikan sehingga perjanjian jual beli yang telah disepakati tersebut tidak dilaksanakan/ditepati.

Secara umum alternatif penyelesaian sengketa adalah penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang dikehendaki para pihak, yakni dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi, penilaian ahli dan arbitrase (Pasal 1 huruf 1 UU No. 30 Tahun 1999).

### **1. Konsultasi**

Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tidak ditemukan rumusan atau penjelasan mengenai arti dari konsultasi. Namun demikian, konsultasi pada prinsipnya merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut dengan klien

dengan pihak lain yang merupakan konsultan yang memberikan pendapat kepada klien untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan klien tersebut. Tidak ada satu rumusan yang menyatakan sifat keterikatan atau kewajiban untuk memenuhi dan mengikuti pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan.

## 2. Negosiasi

Secara umum negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif. Di sini para pihak berhadapan langsung secara seimbang dalam mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka.

## 3. Mediasi

Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna 7 Ibid, hal. 303. 8 Ibid. mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.

## 4. Konsiliasi

Sebenarnya antara konsiliasi dengan mediasi tidak ada perbedaan prinsip, karena dalam keputusan konsiliasi pun didefinisikan sebagai upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga netral untuk membantu para pihak yang bersengketa dalam menemukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak. Namun, menurut, Suparto Wijoyo, perbedaan antara konsiliasi dengan mediasi bahwa pada konsiliasi seorang konsiliator dalam proses konsiliasi hanyalah memainkan peran pasif, sedangkan pada mediasi-mediator memainkan peran aktif dalam membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka.

## 5. Penilaian ahli

Penilaian ahli adalah salah satu pola yang dapat digunakan dalam menyelesaikan sengketa perdata. Ahli adalah pihak ketiga yang memiliki pengetahuan tentang ruang lingkup sengketa yang dihadapi para pihak atau oleh salah satu pihak. Di sini para pihak yang bersengketa atau salah satu pihak yang terlibat sengketa pada umumnya mendatangi ahli untuk meminta pendapat, petunjuk dan pertimbangan untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapi.

## 6. Arbitrase

Pasal 1 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Umum, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Lembaga arbitrase tidak lain merupakan suatu jalur musyawarah yang melibatkan pihak ketiga sebagai wasitnya. Dengan perkataan lain, arbitrase adalah suatu cara penyelesaian perselisihan dengan bantuan pihak ketiga, bukan hakim, walaupun dalam pelaksanaan putusannya harus dengan bantuan hakim.

Pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak terakut dalam melaksanakan isi perjanjian berkaitan juga dengan asas dalam perjanjian yaitu asas pacta sunt servanda. Menurut Herlien Budiono, Adagium pacta sunt servanda diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh manusia satu sama lain, mengikat kekuatan hukum yang terkandung didalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya. Dalam asas ini terdapat hak dan kewajiban hukum bagi para pihak terakut untuk melaksanakan kesepakatan yang telah dibuat dan dianggap sebagai undang-undang bagi para pihak.

Pada saat melakukan perjanjian pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar sisa uang pada waktu musim buah berakhir. Dalam perjanjian justru tidak terjadi dengan baik, oleh karena itu penulis menuangkan penjelasan berdasarkan fakta dan hasil wawancara dengan pemilik lahan perkebunan durian yaitu Bapak M.Amin terjadi wanprestasi yang dilakukan pembeli yaitu :

“Setelah musim buah berakhir beliau tidak melakukan sisa pembayaran, justru beliau memutuskan hubungan baik nya kepada saya, dengan langsung meninggalkan lahan perkebunan durian saya tanpa pamit dan tanpa tanggungjawab sedikitpun terkait sisa uang yang seharusnya dilunasi. Dan sampai sekarang hubungan saya dengan beliau masih tidak baik”.

Serah terima lahan perkebunan durian beserta pohon durian oleh pembeli dalam kondisi baik dan terawat, dan tentunya telah disepakati oleh pembeli sekaligus resiko terkait hasil panen yang akan dihasilkan pihak pembeli bukan menjadi tanggung jawab pemilik lahan dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak pembeli selanjutnya telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dikaitkan dengan teori jual beli , yang merupakan salah satu tujuan untuk mewujudkan keadilan hukum melalui pelaksanaan yang baik. Dalam konteks hak dan kewajiban para pihak yang terlibat perlu adanya kejelasan dalam perjanjian jual beli sehingga terlaksananya kegiatan jual beli dengan prestasi yang terpenuhi.

## **SIMPULAN**

Akibat hukum yang timbul disebabkan adanya wanprestasi dalam suatu perjanjian jual beli, khususnya bilamana salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama, maka pihak tersebut telah melanggar UU yang telah dibuat. Pihakpihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dalam perjanjian jual beli, berhak menuntut pihak lainnya yang tidak melaksanakan isi perjanjian itu dengan perantaraan hakim pengadilan atau melalui saluran hukum yang ada. Penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli, dapat dilakukan melalui musyawarah dari para pihak untuk penyelesaian kewajiban-kewajiban para pihak yang dipersengketakan untuk kemudian dipenuhi/direalisasi/dkompensasikan/ dibayar oleh pihak-pihak yang dianggap wanprestasi, atau melalui mekanisme pengadilan dengan perantaraan hakim setelah dimasukkannya gugatan wanprestasi, atau melalui saluran hukum lainnya yang tersedia seperti melalui arbitrase.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Budiono, Herlien, dalam Muhammad Syaifuddin, Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori Dogmatik, Dan Praktik Hukum, Bandung : Mandar Maju, 2012
- Dokumen Kecamatan Sungai Apit Kabupaten Siak Provinsi Riau 2021.
- Johari dan Yusliati, Arbitrase Syari'ah, Pekanbaru: Susqa Press: 2008
- Meliala, Djaja S. Hukum Perjanjian Khusus Jual-beli, sewa-menyewa, pinjam meminjam, Bandung : Nuansa Aulia, 2012.
- Prodjodikoro, Wirjono, Hukum Perjanjian dan Perikatan, Jakarta : Pradya Paramita, 2008
- Simamora, Janpatar, “Problematika Penyelesaian Sengketa Kewenangan Lembaga Negara Oleh Mahkamah Konstitusi,” Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada 28, no. 1, 2016
- Simatupang, Richard Burton, Aspek Hukum Dalam Bisnis, Rineka Cipta, Jakarta, 2003.
- Subekti, R, Hukum Perjanjian, Jakarta : Penerbit Intermasa, 1998
- Wulandari, Dini Ajeng, Wanprestasi Debitur Akibat Force Majeure (Bencana Alam) Dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Nomor : 25/PDT.G/2010/PN.SMI), Skripsi FH Unej, 2016
- Artikel Jurnal**
- Rasuh, Dary John, Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 Dan Pasal 1245 KUHPerdara, Jurnal Lex Privatum, Vol. IV No. 2, 2016.