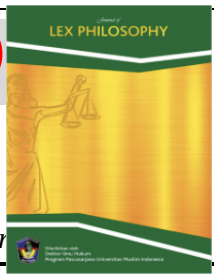
Journal of Lex Philosophy (JLP)
Volume 5, Nomor 2, Desember 2024
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licer



Efektivitas Perjanjian Kerjasama Antara PDAM Kota Palopo Dengan Calon Pelanggan *(Developper)* Terkait Penyediaan Air Minum

Andi Muhammad Rizal Nurlan[1], Sufirman Rahman[2] & Ilham Abbas[2]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: rizal.nurdin@umi.ac.id

Submitted: 25 Juni 2024; Revised: 6 Agustus 2024; Accepted: 7 Agustus 2024

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis efektivitas penerapan perjanjian Kerjasama antara PDAM Kota Palopo dengan calon pelanggan (DEVELOPER) dan 2). Untuk mengetahui factor-faktor apa yang terjadi dalam perjanjian antara PDAM Kota Palopo dengan calon pelanggan (DEVELOPER). Tipe penelitian ini adalah yuridis empiris. Hasil Penelitian penulis mendapatkan bahwa: 1). Pelaksanaan Perjanjian dalam hal Penyediaan Air Minum dari PDAM Kota Palopo kepada Calon Pelanggan (Developer) belum terlalu efektif karena dalam pelaksanaannya tanggungjawab pihak Calon Pelanggan (Developer) ialah memaksimalkan Penyedian Air Minum kepada customernya berdasarkan target realisasi tapi didalam perjanjian tidak memberikan keseimbangan antara hak dan kewajiban, karena hak dan kedudukan pihak PDAM Kota Palopo dalam hal ini lebih diutamakan dalam kontrak baku yang dibuat oleh pihak PDAM Kota Palopo, sedangkan untuk kewajiban dan larangan lebih memberatkan Calon Pelanggan (Developer). 2). Faktor – faktor yang mempengaruhi perjanjian kerjasama Penyediaan Air Minum, ada tiga yaitu; 1. Faktor Pengetahuan Hukum, 2. Sarana dan Fasilitas.

Kata Kunci: *Perjanjian; Kerjasama; Developper; Air Minum*

ABSTRACT

The research objective is to analyze the effectiveness of implementing the Cooperation agreement between PDAM Palopo City and potential customers (DEVELOPER) and 2). To find out what factors occur in the agreement between PDAM Palopo City and potential customers (DEVELOPER). This type of research is empirical juridical. The author's research results found that: 1). The implementation of the Agreement regarding the Provision of Drinking Water from PDAM Palopo City to Prospective Customers (Developers) has not been very effective because in its implementation the responsibility of the Prospective Customer (Developer) is to maximize the provision of Drinking Water to its customers based on realization targets but the agreement does not provide a balance between rights and obligations , because the rights and position of Palopo City PDAM in this case take precedence in the standard contract made by Palopo City PDAM, while the obligations and prohibitions are more burdensome for prospective customers (Developers). 2). There are three factors that influence the drinking water supply cooperation agreement, namely; 1. Legal Knowledge Factor, 2. Facilities and Facilities.

Keywords: *Agreement; Cooperation; Developer; Drinking water*

PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah negara yang meletakkan hukum sebagai supremasi kekuasaan tertinggi dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Konsep Negara hukum dalam berbangsa dan bernegara membawa keharusan untuk mencerminkan sendi-sendi kehidupan berbangsa dan bernegara, khususnya dalam bidang hukum acara perdata. Untuk tegaknya hukum khususnya hukum perdata materil, Maka diperlukan hukum acara perdata. hukum perdata materiil tidak mungkin berdiri sendiri lepas dari hukum acara perdata, Sebaliknya hukum acara perdata tidak mungkin berdiri sendiri lepas dari hukum perdata materil. Kedua-duanya saling memerlukan satu sama lain (Hutagalung, 2022).

Hukum perdata adalah hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan di dalam pergaulan masyarakat. dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan hukum perdata adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang atau badan hukum yang satu dengan orang atau badan hukum yang lain di dalam masyarakat dengan menitikberatkan kepada kepentingan perseorangan (pribadi/badan hukum) (Santosa, 2019). Hukum perdatalah yang mengatur dan menentukan agar dalam pergaulan masyarakat orang dapat saling mengetahui dan menghormati hak-hak dan kewajiban- kewajiban antar sesamanya, sehingga kepentingan antar tiap-tiap orang dapat terjamin dan terpelihara dengan sebaik-baiknya (Kania, 2016).

Perjanjian diatur dalam Buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sebagai bagian dari KUH Perdata. KUH Perdata terdiri dari empat buku yang mana Bab Kedua dari Buku Ketiga KUH Perdata memuat ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian. Bab kelima sampai dengan Bab kedelapanbelas menerangkan masalah- masalah perjanjian khusus (Soeikromo, 2013). Perjanjian ini di dalam KUH Perdata adalah perjanjian yang bersifat ”obligor”, yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata suatu perjanjian adalah perbuatan, dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Al Kautsar & Apriani, 2022). Artinya harus ada perbuatan dari orang yang bersangkutan, maka perjanjian itu hanya mengikat terhadap orang-orang yang mendapat perjanjian itu sendiri.

Pasal 1338 alenia pertama KUH Perdata dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya, maka jelas bahwa perjanjian yang dibuat secara sah itu mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang (Pahlefi, Raffles, & Manik, 2019). Hal ini dimaksud untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu perjanjian mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang, maksudnya supaya janji itu ditepati (Sinaga, 2021). Oleh karena itu, disini peneliti akan melihat penerapan hukum perdata pada perjanjian antara PDAM Kota Palopo dengan calon pelanggan (DEVELOPER) terkait penyediaan air minum. Oleh karena itu, pada perjanjian antara PDAM Kota Palopo dengan calon pelanggan dimungkinkan tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak sehingga menimbulkan wanprestasi sebagaimana diterangkan **Pasal 1238 KUH Perdata** adalah kondisi di mana Calon Pelanggan (Developer) dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu

bila perikatan ini mengakibatkan Calon Pelanggan (Developer) harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Apabila melakukan wanprestasi, pihak yang lalai harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga. Akibat atau sanksi wanprestasi ini dimuat dalam **Pasal 1239 KUH Perdata** yang menerangkan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila Calon Pelanggan (Developer) tidak memenuhi kewajibannya (Dalimunthe, 2018).

Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) adalah perusahaan daerah sebagai satu-satunya perusahaan yang bergerak dalam penyediaan air bersih untuk kebutuhan masyarakat (Astuti, 2014). PDAM juga menyediakan jasa dalam menyelenggarakan kemanfaatan di bidang air minum. PDAM biasanya ada di setiap provinsi, kecamatan dan kabupaten serta kotamadya diseluruh Indonesia salah satunya di Kota Palopo. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait perjanjian antara PDAM Kota Palopo dan Calon Pelanggan *(DEVELOPER).*

METODE PENELITIAN

Adapun jenis aktif penelitian yang digunakan adalah Tipe Penelitian Hukum Empiris. Dalam penelitian ini merujuk pada pendekatan yang menekankan pada pengumpulan data berdasarkan pengalaman langsung, observasi, dan fakta konkret. Secara umum, pendekatan empiris digunakan untuk membangun pengetahuan yang dapat diuji kebenarannya melalui metode ilmiah. Penelitian atau riset sebagai suatu proses investigasi yang dilakukan dengan aktif, tekun, dan sistematis, yang bertujuan untuk menemukan, menginterpretasi, dan merevisi fakta-fakta. Penyelidikan intelektual ini menghasilkan suatu pengetahuan yang lebih mendalam mengenai suatu peristiwa, tingkah laku, teori, dan hukum, serta membuka peluang bagi penerapan praktis dari pengetahuan tersebut. Istilah ini juga digunakan untuk menjelaskan informasi menyeluruh mengenai suatu subjek tertentu, dan biasanya dihubungkan dengan hasil dari suatu ilmu atau metode ilmiah.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Dalam Hal Penyediaan Air Minum dari PDAM Kota Palopo kepada Calon Pelanggan

Pengertian perjanjian menurut R. Setiawan, menyebutkan bahwa: perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Tiodor & Tjahyani, 2023). Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) sebagai salah satu fasilitas pelayanan air minum memiliki peran yang sangat strategis dalam upaya mempercepat peningkatan derajat kesehatan masyarakat. Peran strategis ini didapat karena Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) adalah fasilitas kesehatan yang padat tekhnologi dan padat pakar (Yuningsih, 2019). Peran tersebut ini makin menonjol mengingat timbulnya perubahan-perubahan epidemiologi penyakit, perubahan struktur demografis, perkembangan IPTEK, perubahan struktur sosio ekonomi masyarakat dan pelayanan yang lebih bermutu, ramah dan sanggup memenuhi kebutuhan yang menuntut perubahan pola pelayanan kesehatan di Indonesia (Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM), dalam artian PDAM menyediakan air

minum yang bersih, sehat, dan memenuhi persyaratan kesehatan bagi masyarakat disuatu daerah, yang sekaligus merupakan wujud pelayanan yang diberikan oleh pemerintah terhadap masyarakat.

Perjanjian kerja sama dalam Penyediaan Air Minum antarra PDAM Kota Palopo dengan Calon Pelanggan (Developer) di Palopo yang dilakukan para pihak merupakan perjanjian timbal balik. Perjanjian Penyedian merupakan *consensuil* (timbal balik) dimana pihak Calon Pelanggan (Developer) mengikatkan diri untuk menyelenggarakan Penyediaan Air Minum dari dan ke tempat tujuan tertentu, sebagaimana yang disetujui bersama, disini kedua belah pihak mempunyai kewajiban yang harus ditunaikan. Berbagai aspek juga ditingkatkan baik dari segi pelayanan, jaminan kualitas dan kuantitas termasuk kenyamanan dalam Penyediaan Air Minum.

Perjanjian harus memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian, berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata diperlukan empat syarat perjanjian yakni:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek mengadakan perjanjian kerjasama dalam hal Penyediaan Air Minum harus sepakat, setuju, mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Dalam tercapainya kata sepakat atau kesepakatan dalam mengadakan perjanjian kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. "artinya para pihak dalam perjanjian untuk mencapai kata sepakat tersebut tidak dalam menghadapi tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut".

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Perjanjian Penyediaan Air Minum yang dilakukan PDAM Kota Palopo dengan Calon Pelanggan yang dijadikan objek penelitian di atas, dibuat secara tertulis disebutkan para pihak (Develpoer) yang melakukan perjanjian keduanya adalah badan hukum sehingga yang mewakilinya adalah direkturnya masing-masing.

3. Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus mempunyai sesuatu yang dijadikan sebagai objek dalam perjanjian tersebut. Mengenai apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan (Sinaga, 2018). Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya, bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat. Tidak diharuskan oleh Undang-Undang (Nababan, 2017).

4. Suatu sebab yang halal

Pada dasarnya perjanjian yang dibuat antara PDAM Kota Palopo dengan Calon Pelanggan (Developer) disebabkan masing-masing pihak saling membutuhkan dan mengharapkan terjadinya kelancaran hubungan, untuk itu perjanjian yang dibuat seharusnya dibuat dengan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan. Artinya apa yang diperjanjikan antara PDAM Kota Palopo mengenai hak dan kewajiban dan objek yang diperjanjikan harus memenuhi syarat keseimbangan dan keadilan dalam perjanjian.

Pada Surat Perjanjian Kerjasama Calon Pelanggan (Developer) diterangkan secara jelas bahwa dalam hal ini pihak-pihak yang mengikatkan diri diperjanjian tersebut adalah PDAM Kota Palopo atau dalam hal perjanjian ini menjadi Pihak Pertama, merupakan suatu perusahaan yang menyediakan Air Minum, sedangkan kedudukan Pihak Kedua bermaksud Menerima Penyediaan Air Minum untuk Perumahan yang dia miliki. Adapun Maksud dan Tujuan surat perjanjian antara PDAM Kota Palopo dengan Calon Pelanggan yang dibuat untuk melakukan perjanjian kerjasama dalam Penyediaan Air Minum yaitu:

Para Pihak menerangkan terlebih dahulu **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** bersama sama disebut sebagai **"PARA PIHAK",** Perjanjian Kerjasama ini adalah sebagai langkah awal dalam rangka usaha kerjasama yang saling menguntungkan dengan memanfaatkan potensi, keahlian dan fasilitas yang dimiliki **PARA PIHAK** dalam rangka pengembangan pelayanan air minum.

HAK dan KEWAIBAN :

a. **PIHAK PERTAMA** berjanji dan berkewajiban menyelesaikan pemasangan dan penyambungan jaringan Air Minum kepada **PIHAK KEDUA**
b. **PIHAK KEDUA berjanji** dan berkewajiban memenuhi segala ketentuan yang dipersyaratkan oleh **PIHAK PERTAMA.**

ISI PERANJIAN :

a. **PIHAK PERTAMA** sepakat untuk melakukan koordinasi dengan berbagai pihak terkait dalam kegiatan ini.
b. **PIHAK PERTAMA** bertanggungjawab atas Pengadaan, Pemasangan, Dan Pemeliharaan Jaringan Pipa Air Minum di Lokasi yang sudah ditentukan.
c. **PIHAK PERTAMA** berkewajiban melakukan Pengadaan dan Pemasangan Pipa dan Accesoris apabila **PIHAK KEDUA** telah melakukan Pembayaran sekurang-kurangnya 50% dari total Rincian Anggaran Biaya (RAB).
d. **PIHAK KEDUA,** Wajib menyediakan wadah Penampungan air (hydrant) yang berkapasitas minimum 600 liter untuk masing-masing sambungan rumah (SR), (Memasukkan surat pernyataan kesediaan menyiapkan Penampungan Air untuk masing-masing SR).
e. **PIHAK KEDUA,** menanggung segala biaya atas pengadaan dan pemasangan jaringan pipa Air Minum, dan setelah pelaksanaan pemasangan **jaringan** pipa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama ini, maka semua aset jaringan pipa Air Minum menjadi milik **PIHAK PERTAMA.**
f. **PIHAK PERTAMA,** Berhak tidak melayani sambungan rumah (SR) apabila **PIHAK KEDUA** tidak memenuhi kewajibannya.
g. Setelah pelaksanaan pemasangan jaringan pipa sebagaimana **dimaksud** dalam PerjanjianKerjasama ini, maka semua aset Jaringan pipa menjadi milik **PIHAK PERTAMA.**

SANKSI :

a. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak memenuhi kewajibannya maka **PIHAK PERTAMA** Akan memberikan sanksi yaitu melakukan penutupan sementara sembungna jaringan distribusi dan/atau sambungan rumah.
b. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak memasukkan surat pernyataan kesediaan

menyiapkan penampungan air (Hidrant) untuk masing-masing Sambungan Rumah (SR) **PIHAK KEDUA** pada Lokasi tersebut.

Dari surat Pejanjian diatas kita sudah dijelaskan terkait Perjanjian Kerjasama dalam Penyedian Air Minum yang telah disepakati oleh **KEDUA PIHAK**, Akan tetapi ada beberapa yang terjadi dalam Perjanjian Kerjasama antara PDAM Kota PALOPO dengan Developer yang dalam perjanjiannya mengalami Wanprestasi.

B. Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Perjanjian dalam Penyediaan Air Minum dari PDAM Kota Palopo kepada Calon Pelanggan (Developer)

1. Faktor Pengetahuan Hukum

Faktor pengetahuan hukum yang mempengaruhi perjanjian dalam hal pendistribusian biasanya mengakibatkan tidak tercapainya kesepakatan yang mengakibatkan gagalnya terbentuk suatu perjanjian. Kesadaran hukum yang kurang dimiliki oleh pihak yang ingin membuat perjanjian biasanya membuat pembahasan menjadi alot dan merasa hak-hak dari pihak yang lain merasa tidak diakomodir (Gunawan & Urbanisasi, 2023).

Selain hal di atas kurangnya kesadaran hukum juga dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi diakibatkan kurang dipahimnya isi dari perjanjian yang telah disepakati. Keadaan wanprestasi seperti yang kita ketahui adalah suatu keadaan yang dimana pihak yang lain tidak dapat memenuhi kewajiban prestasinya. Mengenai wanprestasi Selanjutnya dalam hal wanprestasi "apabila dalam tenggang waktu Calon Pelanggan (Developer) tidak memenuhi kewajiban prestasinya, maka dapat dikatakan Calon Pelanggan (Developer) wanprestasi. Mengenai wanprestasi ini, Subekti membagi dalam 4 (empat) macam yaitu :

a. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
b. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
d. Dan/atau Melakukan sesuatu yang di dalam perjanjian yang tidak boleh dilakukan.

Masalah yang ditemukan, dan berbenturan dengan hak dan kewajiban dalam pelaksanaan isi perjanjian antara ***PDAM Kota Palopo dengan Calon Pelanggan (Developer)***, adalah ditemukan permasalahan dalam Waktu Pelayanan Air dan penyampaian penyediakan wadah Penampungan air *(hydrant).*

Dari wawancara yang dilakukan dengan pihak ***PDAM Kota Palopo*** mengatakan bahwa dari beberapa lokasi perumahan yang ada dikota palopo memiliki waktu penyaluran Air ke lokasi tersebut, contohnya di Perumahan Harmoni. salah satu faktornya adalah karena pengaruh cuaca, yang dapat menyebabkan terjadinya sumber air baku yang kurang ataupun sumber air baku yang sulit diolah oleh PDAM Kota Palopo maka dari itu PDAM telah menjelaskan di dalam isi perjanjian untuk menyediakan Penampungan Air guna menampung air dan menyampaikan jadwal penyaluran air dilokasi yan sudah ditetapka. Akantetapi masih ada developer yang tidak menyampaikan dan menjelaskan kepada calon penghuni perumahan tersebut, maka dari itu PDAM mengalami pengaduan yang berlimpah dari perumahan-perumahan tersebut karena penghuni rumah tidak mengetahui waktu dan kenapa mereka harus menyediakan penampungan air.

Namun demikian pada kenyataannya perjanjian standar/baku yang ditetapkan oleh PDAM Kota Palopo ini merupakan wujud dari asas kebebasan berkontrak, walaupun setiap orang diberi kebebasan untuk membuat perjanjian tetapi Undang-Undang mengatur batasan-batasan dari kebebasan tersebut. Suatu perjanjian dikatakan tidak boleh bertentangan dengan:

1) Pasal 1337 KUHPerdata yang mengatur bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.
2) Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang mengatur bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
3) Pasal 1339 KUHPerdata yang mengatur bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang.

Pada dasarnya kontrak dibuat untuk saling menguntungkan dan bukan untuk saling merugikan atau untuk merugikan pihak lain. Oleh karena itu, walaupun undang-undang memungkinkan pihak yang dirugikan untuk membatalkan kontrak, selayaknya wanprestasi-wanprestasi kecil atau tidak *essensial* tidak dijadikan alasan untuk membatalkan kontrak, melainkan hanya pemenuhan kontrak baik yang disertai tuntutan ganti rugi ataupun tidak. Hal ini penting untuk dipertimbangkan karena dalam kasus-kasus tertentu pihak yang wanprestasi dapat mengalami kerugian besar jika kontrak dibatalkan (Susanto, Sandika & Hutagalung, 2021).

Dalam suatu perjanjian atau kontrak terdapat para pihak dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Hak dan kewajiban itu harus dilaksanakan sebagai bentuk tanggung jawab terhadap perjanjian dan apabila hak tersebut tidak dilaksanakan atau dengan kata lain tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka ia dikatakan melakukan wanprestasi (ingkar janji). Wanprestasi merupakan suatu kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak. Pihak yang dinyatakan wanprestasi tidak melaksanakan sesuatu sebagaimana yang telah dijanjikan semula. Termasuk juga dalam katagori wanprestasi, bila prestasi yang dilaksanakan terlambat dari yang dijanjikan. Oleh karena itu, wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditentukan lebih dahulu apakah Calon Pelanggan (Developer) benar telah melakukan wanprestasi. Untuk mengetahui hal ini, maka harus dilihat isi dari suatu perjanjian yang telah disepakati. Baru dapat diketahui Calon Pelanggan (Developer) telah melakukan wanprestasi apabila ia tidak melaksanakan kewajibannya.

2. Faktor Sarana dan Prasarana

Faktor sarana dan prasarana terjadi diakibatkan kurangnya kemampuan atau alat yang dimiliki oleh pihak yang melakukan kerjasama dalam melaksanakan kewajibannya, sehingga tentunya mengakibatkan kurang efektifnya atau bahkan tidak terlaksananya Penyaluran ke tempat tujuan, dan itu bisa mempengaruhi proses perjanjian dan bahkan biasa berujung wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua dan berakibat perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Kedua hal tersebut merupakan hal yang menimbulkan kerugian yang berujung pada tuntutan ganti rugi. Tuntutan ganti rugi dapat dilakukan berdasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 – 1367 KUHPerdata. Menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Demikian pula halnya dalam Penyediaan Air Minum apabila hak dan kewajiban tersebut tidak terlaksana tentunya akan menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, oleh karena itu para pihak dapat menuntut pihak yang menyebabkan kerugian tersebut. Tuntutan dapat dilakukan melalui tuntutan pemenuhan perjanjian, ganti rugi sampai pada pembatalan perjanjian. Tuntutan pembatalan perjanjian itu sendiri kemudian menyebabkan timbulnya perselisihan atau sengketa.

Sengketa atau konflik umumnya bersumber dari adanya perbedaan pendapat atau ketidak sesuaian di antara para pihak. Apabila pihak-pihak tidak berhasil menemukan bentuk penyelesaian yang tepat, maka perbedaan pendapat ini dapat berakibat buruk bagi kelangsungan hubungan di antara keduanya. Oleh karena itu, setiap menghadapi perbedaan pendapat (sengketa), para pihak selalu berupaya menemukan cara-cara penyelesaian yang tepat.

Pasal 8 Surat Perjanjian, yang menentukan bahwa:

PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan pemeriksaan baik yang bersifat administratif ataupun teknis operasional dalam rangka pemantauan Penyaluran Air.

PIHAK KEDUA bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan penyaluran Air, agar sesuai dengan peruntukannya kepada Perumahan Tersebut.

Apabila ada laporan dari masyarakat umum terhadap terjadinya pelanggaran-pelanggaran penyaluran Air dilakukan oleh PIHAK KEDUA maupun oleh Penyalur Air, maka PIHAK KEDUA wajib memberikan informasi yang sebenar-benarnya kepada PIHAK PERTAMA.

Apabila oknum tenaga kerja atau petugas yang ditujukan oleh PDAM Kota Palopo terbukti melakukan pelanggaran melakukan tindakan tidak terpuji secara tidak sah maka terhadap oknum tenaga kerja atau petugas yang ditunjuk PDAM Kota Palopo yang terlibat, dengan menggunakan atas nama perusahaan manapun bekerja akan mendapatkan sanksi.

Dalam hal tertentu, terdapat suatu kemungkinan bahwa wanprestasi itu bukanlah kesalahan PIHAK PERTAMA maupun PIHAK KEDUA, tetapi karena keadaan memaksa *(force majeur).* Yang dimaksud dengan *"force majeur"* atau "keadaan memaksa" adalah suatu keadaan dimana pihak Calon Pelanggan (Developer) dalam suatu kontrak terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak tersebut, keadaan atau peristiwa mana tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Calon Pelanggan (Developer) , sementara Calon Pelanggan (Developer) tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk.

Apabila terjadi hal-hal diluar kemampuan yang wajar dari pihak yang bukan dibebabkan kesalahan para pihak yang disebut keadaan kahar (*force Majeure*), kecuali kewajiban yang timbul sebelum terjadinya keadaan kahar (*force Majeure*) tersebut maka PDAM Kota Palopo dan Calon Pelanggan (DEVELOPER) dibebaskan dari tanggung jawab atas kegagalan dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjiannya.

Dalam Perjanjian Penyedian Air Minum ini, *force majeur* disebut sebagai "Keadaan Kahar". Berdasarkan Pasal 12 Perjanjian yang menentukan bahwa :

1) PARA PIHAK dibebaskan dari tanggung jawab atas kegagalan atau keterlambatan dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, yang disebabkan oleh hal-hal diluar kemampuan yang wajar dari PARA PIHAK dan bukan disebabkan kesalahan PARA PIHAK, kecuali seluruh kewajiban pembayaran sampai dengan tanggal ditetapkannya keadaan *force majeure* yang harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini, yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut *Force Majeure*.

1. Yang dimaksud dengan *Force Majeure* adalah tetapi tidak terbatas pada :
   a. Gempa Bumi, Topan/badai, banjir.
   b. Adanya perang, huru hara, sabotase, kerusuhan, perselisihan perburuhan, demonstrasi dengan kekerasan, blokade, wabah penyakit.
   c. Pelaksanaan Undang-Undang, peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah, tindakan pengadilan atau pemerintah/instansi berwenang.
2. Ketentuan Perjanjian ini harus secara langsung berhubungan dengan Lokasi Kerja dan/atau berpengaruh langsung terhadap pelaksanaan perjanjian ini.
3. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setelah hari pertama keadaan force majeure yang menyebabkan adanya suatu keterlambatan atau terganggunya proses pelaksanaan pekerjaan maka salah satu pihak yang mengalami keadaan *Force Majeure* akan memberitahukan kepada pihak lainnya secara tertulis, tanggal dimulainya keadaan *force majeure*, sifat dari keadaan *force majeure* tersebut dan dampak dari keadaan *force majeure* terhadap perjanjian serta upaya-upaya yang telah dilakukan untuk menanggulangi keadaan *force majeure* tersebut dimana surat pemberitahuan tersebut harus disertai dengan pernyataan tertulis dari instansi setempat yang berwenang tentang pembenaran terhadap keadaan *Force Majeure* tersebut.
4. Pihak yang diberitahu akan adanya suatu keadaan *force majeure* dapat menolak atau menyetujui *force majeure* selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya pemberitahuan seperti yang tersebut dan apabila setelah lewat batas waktu tersebut pihak yang diberitahu tidak memberikan jawaban, dianggap menyetujui adanya *force majeure* yang diajukan oleh pihak lainnya.
5. Dalam hal tidak tercapainya kesepakatan terhadap keadaan *force majeure* maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikannya.
6. Bila keadaan *Force Majeure* ditolak oleh salah satu pihak maka pihak yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.

Perjanjian ini, menentukan apabila Keadaan Kahar terjadi, maka kedua belah pihak tidak dapat menuntut ganti rugi atau harus bertanggung jawab atas kegagalan atau keterlambatan dalam melaksanakan kewajibannya yang disebabkan hal-hal diluar

kemampuan / kontrol yang wajar dari para pihak. Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa *Force Majeure* meniadakan tanggung gugat atas pemenuhan suatu prestasi.

Proses Penyelesaian apabila Salah Satu Pihak tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut, adalah melalui proses Musyawarah untuk mencapai mufakat sesuai yang tercantum dalam perjanjian, akan tetapi berbeda apabila PIHAK PERTAMA maupun PIHAK KEDUA yang melakukan Wanprestasi atas perjanjian, perjanjian segala macam penyelesaian apabila tidak bisa diselesaikan lewat jalur musyawarah kedua pihak sepakat untuk menyelesaiakannya melalui jalur Hukum.

KESIMPULAN

1. Pelaksanaan Perjanjian dalam hal Penyediaan Air Minum dari PDAM Kota Palopo kepada Calon Pelanggan (Developer) belum terlalu efektif karena dalam pelaksanaannya tanggungjawab pihak Calon Pelanggan (Developer) ialah memaksimalkan Penyedian Air Minum kepada customernya berdasarkan target realisasi tapi didalam perjanjian tidak memberikan keseimbangan antara hak dan kewajiban, karena hak dan kedudukan pihak PDAM Kota Palopo dalam hal ini lebih diutamakan dalam kontrak baku yang dibuat oleh pihak PDAM Kota Palopo, sedangkan untuk kewajiban dan larangan lebih memberatkan Calon Pelanggan *(Developer).*
2, Faktor-faktor yang mempengaruhi perjanjian kerjasama Penyediaan Air Minum, ada tiga yaitu; 1. Faktor Pengetahuan Hukum, 2. Sarana dan Fasilitas

SARAN

1. Agar para pihak pada perjanjian kerjasama Penyedian Air Minum agar dalam membuat perjanjian kerjasama dalam bentuk Akta Otentik melalui pejabat yang berwenang, karena dalam bentuk otentik merupakan alat bukti yang kuat dan sempurna, sehingga apabila perselisihan di pengadilan dapat dijadikan alat bukti yang sempurna.
2. Seharusnya dalam melakukan kerjasama harus ada negosiasi dalam perbuatan perjanjian dan masing-masing pihak juga berhak menyatakan kehendaknya, agar dapat mengupayakan untuk menghindari pencantuman klausul perjanjian yang memberatkan pihak guna memberikan perlindungan secara hukum yang lebih baik dan memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi masing-masing pihak. Dan Pihak Developer juga harus Memberitahukan atau menjelaskan terkait Isi Perjanjian Kepada Calon Pengguna, yaitu Memberitahukan Jadwal Penyaluran Air dan Menyediakan Penampungan Air (Hydrant).

DAFTAR PUSTAKA

Al Kautsar, T., & Apriani, R. (2022). Wanprestasi Debitur dalam Perjanjian Kredit Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM). *Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK)*, *4*(5), 7936-7949.

Astuti, N. (2014). Penyediaan Air Bersih Oleh Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Kota Sangatta Kabupaten Kutai Timur. *Journal Administrasi Negra*, *3*(2), 678-689.

Dalimunthe, D. (2018). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bw). *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan*, *3*(1), 12-29.

Gunawan, L. S., & Urbanisasi, U. (2023). Evaluasi Hukum Kontrak Waralaba Dalam Pendekatan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, *9*(19), 456-463.

Hutagalung, S. M. (2022). *Praktik Peradilan Perdata, Kepailitan dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Edisi Kedua*. Sinar Grafika.

Kania, D. (2016). Pembelajaran Konsep Hukum Perdata untuk Meningkatkan Kebermaknaan Pendidikan Kewarganegaraan. *Jurnal Wawasan Yuridika*, *31*(2), 154-176.

Nababan, R. (2017). Tanggungjawab Pihak Pengelola Usaha dalam Perjanjian Penitipan Barang Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Hukum PATIK*, *6*(3), 178-192.

Pahlefi, P., Raffles, R., & Manik, H. (2019). Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia. *Gorontalo Law Review*, *2*(2), 72-80.

Santosa, A. G. D. (2019). Perbedaan Badan Hukum Publik dan Badan Hukum Privat. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, *5*(2), 152-166.

Sinaga, N. A. (2018). Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian. *Binamulia Hukum*, *7*(2), 107-120.

Sinaga, N. A. (2021). Peranan Asas itikad baik dalam mewujudkan keadilan para pihak dalam perjanjian. *Jurnal Ilmiah M-Progress*, *8*(1), 47-66.

Soeikromo, D. (2013). Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata. *Jurnal Hukum Unsrat*, *1*(3), 89-97.

Susanto, W., Sandika, H., & Hutagalung, A. J. (2021). Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial Pada Jasa Konstruksi. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, *8*(2), 193-201.

Tiodor, P. C., & Tjahyani, M. (2023). Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan. *Krisna Law: Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana*, *5*(1), 27-39.

Yuningsih, R. (2019). Strategi promosi kesehatan dalam meningkatkan kualitas sanitasi lingkungan. *Jurnal Masalah-Masalah Sosial*, *10*(2), 107-118.

.