



**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PENGELOLAAN SARANG
BURUNG WALET (STUDI KASUS DESA LABUHAN LOMBOK
KABUPATEN LOMBOK TIMUR)**

***LEGAL REVIEW OF THE AGREEMENT ON SWALLOW'S NEST
MANAGEMENT (CASE STUDY OF LABUHAN VILLAGE, LOMBOK,
EAST LOMBOK REGENCY)***

Melda Wenda Yurista

Universitas Islam Al-Azhar

E-Mail: yuristamelda@gmail.com

Novie Afif Mauludin

Universitas Islam Al-Azhar

E-Mail: novie.afifmauludin@unizar.ac.id

Sumarni

Universitas Islam Al-Azhar

E-Mail: sumarni@unizar.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana Implementasi Perjanjian Pengelolaan Sarang Burung Walet di Desa Labuhan Lombok dan bagaimana Dampak Hukum Wanprestasi dari Perjanjian Pengelolaan Sarang Burung Walet di Labuhan Lombok, Metode penelitian yang digunakan adalah Penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis-sosiologis, yang menggabungkan analisis putusan pengadilan, wawancara dengan pihak terkait, serta studi terhadap peraturan hukum perdata mengenai wanprestasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Implementasi perjanjian pengelolaan sarang burung walet di Desa Labuhan Lombok menunjukkan bahwa kolaborasi antara masyarakat dan pengusaha dapat berjalan efektif jika dilandasi kesepakatan yang adil, berorientasi pada keberlanjutan, dan memperhatikan aspek sosial, ekonomi, serta lingkungan. Keberhasilan pengelolaan ini bergantung pada penetapan wilayah yang sesuai, sistem pengawasan yang jelas, pembagian hasil yang adil, serta edukasi masyarakat untuk meningkatkan partisipasi dan tanggung jawab mereka. Selain itu, keberlanjutan pengelolaan memerlukan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku dan dukungan aktif dari pemerintah daerah. Dengan pendekatan yang holistik, pengelolaan ini tidak hanya memberikan manfaat ekonomi, tetapi juga menjaga kelestarian lingkungan dan mendorong pembangunan desa yang berkelanjutan. Wanprestasi dalam perjanjian pengelolaan sarang burung walet di Labuhan Lombok berdampak serius secara hukum dan ekonomi, termasuk kerugian materiil dan immateriil bagi pihak yang dirugikan. Pemutusan kontrak sepihak tanpa alasan sah melanggar Pasal 1338 dan 1320 KUH Perdata, sehingga menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban ganti rugi. Untuk mencegah sengketa, perjanjian harus disusun secara rinci dan mencantumkan mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas.

Kata Kunci: *Tinjauan Yuridis; Perjanjian; Wanprestasi; Pengelolaan Walet; Hukum Perjanjian.*

Abstract

This study aims to examine how the Implementation of the Swallow's Nest Management Agreement in Labuhan Lombok Village and how the Legal Impact of Default from the Swallow's Nest Management Agreement in Labuhan Lombok, The research method used is empirical legal research with a juridical-sociological approach, which combines analysis of court decisions, interviews with related parties, and studies of civil law regulations regarding default. The results of the study show

that the implementation of the swallow's nest management agreement in Labuhan Village, Lombok shows that collaboration between the community and entrepreneurs can run effectively if it is based on a fair agreement, is oriented towards sustainability, and pays attention to social, economic, and environmental aspects. The success of this management depends on the establishment of appropriate areas, a clear monitoring system, fair distribution of results, and public education to increase their participation and responsibility. In addition, sustainable management requires compliance with applicable regulations and active support from local governments. With a holistic approach, this management not only provides economic benefits, but also maintains environmental sustainability and encourages sustainable village development. Default in the swallow's nest management agreement in Labuhan Lombok has serious legal and economic consequences, including material and immaterial losses for the aggrieved party. Unilateral termination of a contract without a valid reason violates Articles 1338 and 1320 of the Civil Code, thus causing legal consequences in the form of an obligation to compensate. To prevent disputes, agreements should be drafted in detail and include a clear dispute resolution mechanism.

Keywords: *Juridical Review; Covenant; Default; Swallow Management; Covenant Law.*

A. PENDAHULUAN

Hukum perikatan di Indonesia yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengakui berbagai jenis perjanjian yang mengikat para pihak yang terlibat di dalamnya¹. Salah satu elemen fundamental dalam hukum perikatan adalah adanya kebebasan berkontrak, yang memberikan para pihak kebebasan untuk menentukan isi, bentuk, dan ketentuan dari perjanjian. Namun, kebebasan berkontrak juga diimbangi dengan tanggung jawab untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian yang telah disepakati². Ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, atau melaksanakan kewajibannya dengan tidak sesuai, hal ini akan menimbulkan permasalahan hukum yang dikenal dengan istilah *wanprestasi*.³

Salah satu sektor yang cukup menarik perhatian di Indonesia adalah industri sarang burung walet. Sarang burung walet memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi, baik di pasar domestik maupun internasional, karena diyakini memiliki manfaat kesehatan dan digunakan dalam industri makanan serta farmasi. Di banyak daerah di Indonesia, seperti di Labuhan Lombok, Nusa Tenggara Barat, bisnis pengembangbiakan dan pemeliharaan burung walet telah berkembang menjadi industri yang menguntungkan. Hal ini mengakibatkan semakin banyaknya perjanjian yang dibuat antara pemilik bangunan atau rumah walet dengan pihak ketiga yang bertugas untuk memelihara burung walet tersebut. Salah satu aspek penting dalam industri ini adalah adanya perjanjian pemeliharaan burung walet. Salah satu aspek penting dalam industri ini adalah adanya perjanjian pemeliharaan burung walet. Perjanjian ini pada dasarnya mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak terkait pengelolaan sarang burung walet, termasuk pembagian keuntungan dari hasil panen sarang burung tersebut. Dalam perjanjian ini, pihak pemilik bangunan biasanya memberikan kewenangan kepada pihak pemelihara untuk menjaga, merawat, dan memastikan kelangsungan populasi burung walet, dengan imbalan berupa pembagian keuntungan atau pembayaran tertentu⁴.

Kasus *wanprestasi* dalam perjanjian pemeliharaan burung walet di Labuhan Lombok, yang menjadi objek dalam penelitian ini, merupakan contoh nyata dari persoalan hukum yang sering kali muncul dalam bisnis sarang burung walet. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2020 PN Selong,

1 R. Soeroso, 2006, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, (Jakarta):, hlm. 89.

2 Abdulkadir Muhammad, 1992, Hukum Perikatan, (Citra Aditya Bakti, Bandung), hlm. 75.

3 Yulia Hanum, "Analisis Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Perdata," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 47, No. 3, 2017, hlm. 317-340.

4 R. Fauzi dan S. Prasetyo, "Potensi dan Tantangan Industri Sarang Burung Walet di Indonesia," *Jurnal Agribisnis Indonesia*, Vol. 9, No. 2, 2019, hlm. 90-102.

yang menjadi studi utama dalam penelitian ini, memberikan gambaran jelas tentang bagaimana hukum menangani kasus wanprestasi dalam konteks perjanjian pemeliharaan burung walet. Dalam kasus ini, sengketa timbul antara pihak pemilik bangunan dengan pihak yang bertugas sebagai pemelihara burung walet, di mana salah satu pihak diduga tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Penelitian ini menawarkan perspektif hukum yang lebih spesifik dalam menelaah kasus *wanprestasi* dalam perjanjian pemeliharaan burung walet, yang hingga saat ini masih jarang dikaji secara mendalam dalam hukum perdata di Indonesia. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang umumnya membahas wanprestasi dalam perjanjian bisnis secara umum, penelitian ini mengangkat kompleksitas hubungan hukum antara pemilik bangunan dan pihak pemelihara burung walet dengan fokus pada Putusan Nomor 134/Pdt.G/2020 PN Selong. Selain itu, penelitian ini juga mengintegrasikan aspek ekonomi dan kepastian hukum dalam bisnis sarang burung walet sebagai industri bernilai tinggi di Labuhan Lombok, Nusa Tenggara Barat.

Lebih lanjut, penelitian ini tidak hanya membahas wanprestasi dalam ranah hukum perdata, tetapi juga mengeksplorasi implikasi bisnis dan aspek kepercayaan dalam hubungan kontraktual antara para pihak. Dalam konteks bisnis sarang burung walet, pemeliharaan yang baik dan kepatuhan terhadap perjanjian menjadi faktor utama dalam menjaga keberlanjutan usaha ini. Oleh karena itu, penelitian ini menawarkan analisis yang lebih mendalam mengenai bagaimana hukum dapat memberikan perlindungan bagi para pihak dalam industri ini serta bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa dapat disusun agar lebih efektif.

Studi-studi sebelumnya lebih banyak membahas *wanprestasi* dalam konteks perjanjian komersial *konvensional*, seperti jual beli atau sewa-menyewa, namun belum banyak yang membahas aspek wanprestasi dalam perjanjian kerja sama bisnis yang berbasis pengelolaan sumber daya alam semi-liar seperti sarang burung walet. Selain itu, meskipun ada kajian tentang hukum perikatan, kajian yang secara spesifik membahas wanprestasi dalam perjanjian pemeliharaan burung walet masih terbatas.

Penelitian ini juga mengisi celah akademik dengan menggali bagaimana praktik *wanprestasi* dalam perjanjian pemeliharaan burung walet berbeda dengan bentuk perjanjian lainnya. Dengan adanya ketergantungan pada faktor eksternal seperti ekosistem burung walet, hubungan antara pihak-pihak dalam perjanjian ini menjadi lebih kompleks dibandingkan dengan perjanjian bisnis konvensional⁵. Selain itu, belum banyak penelitian yang membahas bagaimana putusan pengadilan dalam kasus wanprestasi ini dapat dijadikan preseden dalam penyelesaian sengketa di masa depan. Oleh karena itu, penelitian ini berusaha mengisi kesenjangan tersebut dengan menganalisis implementasi perjanjian dan dampak hukumnya berdasarkan putusan pengadilan serta wawancara dengan para pihak yang terkait. Selain itu, penelitian ini juga menyoroti perlunya regulasi yang lebih spesifik dalam mengatur perjanjian pemeliharaan burung walet, mengingat nilai ekonominya yang tinggi serta potensi konflik yang kerap terjadi dalam praktiknya.

Kasus ini menarik untuk diteliti lebih lanjut karena memberikan pandangan yang jelas mengenai tantangan yang dihadapi dalam mengelola bisnis pemeliharaan burung walet, terutama dalam hal pemenuhan kewajiban kontraktual. Labuhan Lombok, sebagai salah satu daerah yang memiliki potensi besar dalam industri sarang burung walet, memerlukan kepastian hukum yang kuat untuk melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam bisnis ini. Putusan pengadilan dalam kasus ini juga dapat menjadi preseden penting bagi penyelesaian sengketa serupa di masa depan.

5 M. Hatta, "Perjanjian dan Penyelesaiannya", 2020, hlm. 176

B. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan empiris, yaitu penelitian yang berfokus pada fakta dan data yang diperoleh langsung dari lapangan untuk memahami fenomena hukum yang sedang diteliti. Pendekatan ini bertujuan untuk menganalisis implementasi dan dampak dari wanprestasi dalam perjanjian kerja sama berdasarkan kasus konkret yang diputus oleh Pengadilan Negeri Selong Nomor 134/Pdt.G/2020/PN.Sel Pendekatan empiris dipilih untuk mendapatkan gambaran yang komprehensif tentang praktik hukum perdata, khususnya dalam konteks pelaksanaan perjanjian dan penyelesaian sengketa akibat wanprestasi. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi kendala dan memberikan rekomendasi bagi peningkatan efektivitas penegakan hukum kontrak di Indonesia.

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Implementasi Perjanjian Pengelolaan Sarang Burung Walet di Desa Labuhan Lombok

Dimulai dengan terciptanya kerjasama antara masyarakat desa dan pihak pengusaha yang berminat mengelola sarang burung walet. Kerjasama ini dilandasi oleh kesepakatan yang saling menguntungkan, memperhatikan aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan. Hal ini bertujuan agar pengelolaan sarang burung walet dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi kedua belah pihak, serta bagi masyarakat desa secara keseluruhan⁶. Pengelolaan adalah suatu proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan dan pencapaian tujuan. Menurut Terry, Fungsi pengelolaan sebagai usaha untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan sebelumnya melalui usaha yang dilakukan oleh orang lain. Pemanfaatan sarang burung walet ini tidak hanya dipandang sebagai aset yang perlu dikelola secara profesional, tetapi pengelolaan dan pemanfaatannya harus diikuti dengan upaya pengembangan melalui kegiatan budidaya agar keberadaannya dapat lestari guna menopang peningkatan penerimaan daerah guna membiayai kebutuhan pembangunan. Pentingnya penetapan wilayah pengelolaan juga menjadi bagian utama dari perjanjian. Wilayah yang dipilih harus memiliki potensi sebagai habitat alami burung walet, baik berupa bangunan yang dibangun khusus untuk menarik burung walet maupun area yang sudah dikenal sebagai tempat mereka bersarang. Namun, wilayah tersebut juga harus diperhatikan agar tidak merusak ekosistem sekitar dan tetap mendukung keberlanjutan populasi burung walet⁷.

Untuk menjaga kelangsungan pengelolaan yang baik, sistem pengawasan dan pemantauan harus diterapkan dengan jelas. Masyarakat desa dapat dilibatkan dalam pemantauan ini bersama pihak pengusaha atau lembaga terkait, guna memastikan jumlah sarang burung walet yang dikelola tetap terjaga kualitasnya dan tidak terjadi eksploitasi berlebihan. Hal ini juga bertujuan untuk mencegah perburuan liar yang dapat merugikan populasi burung walet. Perjanjian ini juga mencakup pembagian hasil yang adil antara masyarakat desa dan pengusaha. Hasil dari penjualan sarang burung walet diharapkan dapat dimanfaatkan untuk mendukung pembangunan desa, seperti peningkatan fasilitas pendidikan, kesehatan, dan infrastruktur yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Edukasi dan pelatihan bagi masyarakat setempat menjadi bagian penting dalam implementasi pengelolaan ini. Masyarakat diberikan pemahaman tentang cara merawat sarang, menjaga kualitas sarang burung walet, dan cara-cara pengelolaan yang ramah lingkungan. Hal ini bertujuan agar mereka memahami pentingnya menjaga keberlanjutan pengelolaan dan dapat menjalankannya dengan penuh tanggung jawab. Tak kalah penting,

⁶ Artikel "Masyarakat dan Pengelolaan Sumber Daya Alam: Peran Penting Pengawasan", *Jurnal Sumber Daya Alam*, 2022, hlm. 58.

⁷ Budi, M. 2018, "Analisis Pemanfaatan Ruang untuk Pengelolaan Burung Walet", Penerbit Alam Lestari, hlm. 120

aspek lingkungan harus diperhatikan dengan seksama. Pengelolaan sarang burung walet harus dilakukan dengan bijak agar tidak merusak habitat alami mereka. Dengan pengelolaan yang baik, burung walet dapat tetap memiliki akses terhadap sumber daya alam yang mereka butuhkan untuk bertahan hidup, dan ekosistem sekitar tetap terjaga⁸.

Terakhir, perjanjian ini harus mengacu pada regulasi yang berlaku, termasuk peraturan daerah dan hukum perlindungan satwa. Pemerintah setempat perlu berperan aktif dalam mengawasi agar pengelolaan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Dengan demikian, pengelolaan sarang burung walet di Desa Labuhan Lombok tidak hanya dapat memberikan manfaat ekonomi, tetapi juga mendukung kelestarian lingkungan dan kesejahteraan masyarakat. Dampak Hukum Wanprestasi dari Perjanjian Pengelolaan Sarang Burung Walet di Labuhan Lombok. Setelah implementasi perjanjian pengelolaan sarang burung walet di Desa Labuhan Lombok, dampak sosial dan ekonomi yang timbul cukup signifikan, baik bagi individu maupun komunitas secara keseluruhan. Salah satu dampak yang paling mencolok adalah peningkatan pendapatan bagi para petani atau pembudidaya sarang burung walet⁹. Dengan keberhasilan budidaya ini, banyak keluarga yang sebelumnya bergantung pada pekerjaan di sektor pertanian atau nelayan kini dapat mengalihkan sebagian besar perhatian dan sumber daya mereka ke dalam bisnis sarang burung walet¹⁰. Hasilnya, pendapatan keluarga meningkat, yang berdampak pada peningkatan kualitas hidup mereka.

Namun, keberhasilan ini juga membawa tantangan. Proses budidaya walet memerlukan perawatan yang intensif dan biaya operasional yang tidak sedikit¹¹. Meskipun demikian, dengan sistem pengelolaan yang baik, seperti yang tertuang dalam perjanjian pengelolaan, para petani dapat merencanakan dan mengelola sumber daya mereka secara lebih efisien, mengurangi risiko kerugian, dan memastikan keberlanjutan usaha mereka dalam jangka panjang¹². Dalam hal ini, penyuluhan dan pelatihan kepada masyarakat sangat diperlukan untuk menjaga agar budidaya tetap berlangsung secara berkelanjutan¹³.

Selain itu, budidaya walet juga membawa dampak pada struktur sosial masyarakat. Di beberapa wilayah, usaha ini telah menciptakan pekerjaan baru, baik dalam bidang perawatan gedung walet, pembersihan sarang, maupun pemasaran produk¹⁴. Hal ini membuka peluang bagi tenaga kerja lokal, yang sebelumnya mungkin terbatas oleh kesempatan yang ada, untuk terlibat dalam sektor baru¹⁵. Keberadaan usaha budidaya walet ini juga memberi ruang bagi pembentukan kelompok usaha dan organisasi masyarakat yang saling mendukung satu sama lain dalam menjalankan usaha budidaya tersebut. Dengan adanya kelompok usaha, para petani sarang burung walet dapat berbagi pengalaman, bertukar informasi terkait teknik budidaya yang lebih efektif, serta mengatasi tantangan yang dihadapi bersama¹⁶. Selain itu, kelompok ini juga dapat berfungsi sebagai wadah untuk melakukan negosiasi harga dengan pembeli

8 Hadi, R., 2020, "Keberlanjutan Ekosistem dalam Pengelolaan Sarang Burung Walet", Penerbit Alam Lestari, hlm. 140

9 Santoso, B. (2018). *Budidaya dan Bisnis Sarang Burung Walet: Panduan Lengkap untuk Pemula*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Hal. 45.

10 Susanto, H., & Lestari, D. (2019). "Dampak Sosial dan Ekonomi Budidaya Sarang Burung Walet di Wilayah Pedesaan." *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Berkelanjutan*, 7(2), 88.

11 Raharjo, S. (2020). *Ekonomi Pedesaan dan Keberlanjutan Usaha Pertanian*. Yogyakarta: Pustaka Agung Harapan. Hal. 126.

12 Purnomo, A. (2021). "Keberlanjutan Budidaya Walet dalam Perspektif Ekonomi dan Lingkungan." *Jurnal Agribisnis dan Peternakan Indonesia*, 9(1), 58.

13 Wawancara dengan Bapak Hadi Santoso, Ketua Kelompok Tani Sarang Walet Desa Labuhan Lombok (Wawancara, 15 Desember 2024).

14 Kompas.com. (2022). "Potensi Ekonomi Sarang Burung Walet dan Tantangan Pengelolaannya." [Online] (Diakses: 30 Januari 2025).

15 Tempo.co. (2023). "Pengelolaan Budidaya Walet di Pedesaan: Antara Keuntungan dan Risiko Lingkungan." [Online] (Diakses: 30 Januari 2025).

16 Purnomo, A. (2021). *Keberlanjutan Budidaya Walet dalam Perspektif Ekonomi dan Lingkungan*. Jurnal Agribisnis dan Peternakan Indonesia, 9(1), 60.

dan distributor, sehingga para petani tidak mudah dipermainkan oleh tengkulak yang ingin membeli dengan harga rendah.

2. Dampak Hukum Wanprestasi dari Perjanjian Pengelolaan Sarang Burung Walet di Labuhan Lombok

Setelah implementasi perjanjian pengelolaan sarang burung walet di Desa Labuhan Lombok, dampak sosial dan ekonomi yang timbul cukup signifikan, baik bagi individu maupun komunitas secara keseluruhan. Salah satu dampak yang paling mencolok adalah peningkatan pendapatan bagi para petani atau pembudidaya sarang burung walet¹⁷. Dengan keberhasilan budidaya ini, banyak keluarga yang sebelumnya bergantung pada pekerjaan di sektor pertanian atau nelayan kini dapat mengalihkan sebagian besar perhatian dan sumber daya mereka ke dalam bisnis sarang burung walet¹⁸. Hasilnya, pendapatan keluarga meningkat, yang berdampak pada peningkatan kualitas hidup mereka.

Namun, keberhasilan ini juga membawa tantangan. Proses budidaya walet memerlukan perawatan yang intensif dan biaya operasional yang tidak sedikit¹⁹. Meskipun demikian, dengan sistem pengelolaan yang baik, seperti yang tertuang dalam perjanjian pengelolaan, para petani dapat merencanakan dan mengelola sumber daya mereka secara lebih efisien, mengurangi risiko kerugian, dan memastikan keberlanjutan usaha mereka dalam jangka panjang²⁰. Dalam hal ini, penyuluhan dan pelatihan kepada masyarakat sangat diperlukan untuk menjaga agar budidaya tetap berlangsung secara berkelanjutan²¹.

Selain itu, budidaya walet juga membawa dampak pada struktur sosial masyarakat. Di beberapa wilayah, usaha ini telah menciptakan pekerjaan baru, baik dalam bidang perawatan gedung walet, pembersihan sarang, maupun pemasaran produk. Hal ini membuka peluang bagi tenaga kerja lokal, yang sebelumnya mungkin terbatas oleh kesempatan yang ada, untuk terlibat dalam sektor baru. Keberadaan usaha budidaya walet ini juga memberi ruang bagi pembentukan kelompok usaha dan organisasi masyarakat yang saling mendukung satu sama lain dalam menjalankan usaha budidaya tersebut. Dengan adanya kelompok usaha, para petani sarang burung walet dapat berbagi pengalaman, bertukar informasi terkait teknik budidaya yang lebih efektif, serta mengatasi tantangan yang dihadapi bersama. Selain itu, kelompok ini juga dapat berfungsi sebagai wadah untuk melakukan negosiasi harga dengan pembeli dan distributor, sehingga para petani tidak mudah dipermainkan oleh tengkulak yang ingin membeli dengan harga rendah²². Lebih jauh, dampak sosial yang muncul dari budidaya sarang burung walet juga terlihat dalam pola interaksi masyarakat. Keberhasilan dalam bisnis ini telah memunculkan perubahan dalam pola kepemilikan tanah dan bangunan di Desa Labuhan Lombok²³. Beberapa warga yang memiliki modal lebih besar mulai berinvestasi dalam pembangunan rumah walet, baik untuk kepentingan pribadi maupun sebagai bisnis yang bisa disewakan kepada pihak lain²⁴. Fenomena ini memicu dinamika sosial yang menarik, di mana

17 Santoso, B. (2018). *Budidaya dan Bisnis Sarang Burung Walet: Panduan Lengkap untuk Pemula*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Hal. 45.

18 Susanto, H., & Lestari, D. (2019). "Dampak Sosial dan Ekonomi Budidaya Sarang Burung Walet di Wilayah Pedesaan." *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Berkelanjutan*, 7(2), 88.

19 Raharjo, S. (2020). *Ekonomi Pedesaan dan Keberlanjutan Usaha Pertanian*. Yogyakarta: Pustaka Agung Harapan. Hal. 126.

20 Purnomo, A. (2021). "Keberlanjutan Budidaya Walet dalam Perspektif Ekonomi dan Lingkungan." *Jurnal Agribisnis dan Peternakan Indonesia*, 9(1), 58.

21 Wawancara dengan Bapak Hadi Santoso, Ketua Kelompok Tani Sarang Walet Desa Labuhan Lombok (Wawancara, 15 Desember 2024).

22 Santoso, B. (2018). *Budidaya dan Bisnis Sarang Burung Walet: Panduan Lengkap untuk Pemula*. Hal. 53.

23 Susanto, H., & Lestari, D. (2019). "Dampak Sosial dan Ekonomi Budidaya Sarang Burung Walet di Wilayah Pedesaan." Hal. 97.

24 Wawancara dengan Bapak Hadi Santoso, Ketua Kelompok Tani Sarang Walet Desa Labuhan Lombok (Wawancara, 15 Desember 2024).

sebagian warga yang sebelumnya tidak memiliki keterlibatan dalam usaha ini kini mulai tertarik untuk ikut serta.

Namun, di sisi lain, terjadi pula persaingan dalam memperoleh lokasi yang strategis untuk budidaya walet, yang dalam beberapa kasus dapat memicu ketegangan antarwarga. Selain dampak sosial dan ekonomi, ada pula aspek lingkungan yang perlu diperhatikan dalam budidaya sarang burung walet²⁵. Keberadaan gedung-gedung walet dalam jumlah yang semakin banyak berpotensi mengubah tata ruang desa dan mempengaruhi ekosistem lokal. Misalnya, peningkatan jumlah burung walet di suatu wilayah dapat berdampak pada populasi serangga yang menjadi sumber makanan utama mereka.

Selain itu, limbah yang dihasilkan dari budidaya, seperti kotoran burung walet, jika tidak dikelola dengan baik, dapat mencemari lingkungan sekitar. Oleh karena itu, dalam implementasi perjanjian pengelolaan sarang burung walet, aspek lingkungan juga harus menjadi perhatian utama agar budidaya ini tidak merugikan ekosistem setempat.

Dalam menghadapi tantangan ini, peran pemerintah daerah dan berbagai pemangku kepentingan lainnya sangat diperlukan. Pemerintah dapat berkontribusi melalui regulasi yang mengatur tata kelola budidaya walet agar tetap ramah lingkungan dan tidak menimbulkan konflik sosial. Selain itu, pendampingan dari akademisi dan lembaga penelitian juga dapat membantu para petani dalam menerapkan teknik budidaya yang lebih efektif dan berkelanjutan.

Dengan adanya kerja sama yang baik antara pemerintah, masyarakat, dan pihak swasta, diharapkan budidaya sarang burung walet di Desa Labuhan Lombok dapat terus berkembang tanpa mengorbankan keseimbangan sosial dan lingkungan. Kesimpulannya, implementasi perjanjian pengelolaan sarang burung walet di Desa Labuhan Lombok tidak hanya berdampak pada peningkatan ekonomi masyarakat, tetapi juga membawa perubahan dalam dinamika sosial serta memiliki implikasi terhadap lingkungan²⁶. Oleh karena itu, upaya pengelolaan yang bijaksana dan berbasis pada prinsip keberlanjutan sangat penting untuk memastikan bahwa manfaat dari budidaya ini dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat tanpa menimbulkan dampak negatif dalam jangka panjang.

Perjanjian pengelolaan sarang burung walet merupakan bagian penting dalam industri sarang burung walet, yang memiliki nilai ekonomi yang signifikan di Indonesia, khususnya di daerah-daerah seperti Labuhan Lombok. Dalam perjanjian semacam ini, biasanya terdapat ketentuan mengenai pembagian hasil, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta jangka waktu perjanjian. Namun, seperti halnya perjanjian lainnya, seringkali muncul permasalahan terkait pelaksanaan kontrak yang tidak sesuai kesepakatan, yang dikenal dengan istilah wanprestasi.

Salah satu faktor yang sering menimbulkan perselisihan adalah ketidakjelasan dalam klausul perjanjian yang dapat menimbulkan interpretasi yang berbeda antara pihak yang terlibat. Terkadang, pihak yang merasa dirugikan karena wanprestasi tidak mendapatkan penyelesaian yang adil melalui jalur mediasi, sehingga langkah selanjutnya adalah membawa masalah tersebut ke ranah peradilan untuk mendapatkan keputusan yang lebih mengikat.

Kasus wanprestasi dalam perjanjian pengelolaan sarang burung walet di Labuhan Lombok memiliki dampak hukum yang signifikan, baik dalam penyelesaian sengketa maupun dalam proses peradilan yang berlangsung. Berdasarkan wawancara dengan kuasa hukum Bapak Ruhdi S.H., diketahui bahwa “upaya penyelesaian awal dilakukan melalui mediasi sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2016. Namun, karena mediasi tidak mencapai kesepakatan, perselisihan berlanjut ke tahap persidangan di pengadilan”.

25 Purnomo, A. (2021). “Keberlanjutan Budidaya Walet dalam Perspektif Ekonomi dan Lingkungan.” Hal. 63.

26 Susanto, H., & Lestari, D. (2019). “Dampak Sosial dan Ekonomi Budidaya Sarang Burung Walet di Wilayah Pedesaan.” Hal. 105.

Dalam persidangan, Majelis Hakim mengacu pada Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, serta Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian. Dari hasil analisis hukum, Majelis Hakim memutuskan bahwa pihak pengelola telah melakukan wanprestasi, karena pemutusan perjanjian dilakukan tanpa alasan yang dapat dibuktikan secara hukum. Oleh sebab itu, Majelis Hakim mengabulkan sebagian gugatan dari pihak pemilik sarang burung walet dengan mempertimbangkan bahwa tindakan tergugat telah menyebabkan kerugian materiel dan immateriel bagi penggugat. Bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat dalam persidangan meliputi:

- a. Fotokopi perjanjian pembagian hasil panen sarang burung walet yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya.
- b. Keterangan saksi yang mengetahui adanya kesepakatan tersebut.
- c. Dokumen terkait biaya operasional yang telah dikeluarkan oleh penggugat.

Strategi pembuktian yang dilakukan oleh penggugat berhasil memperkuat klaim bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi. Salah satu tantangan utama dalam persidangan adalah pembuktian jumlah kerugian immateriel yang dialami oleh penggugat, karena nilai tersebut bersifat subjektif dan sulit diukur secara konkret. Di sisi lain, tergugat juga berupaya menepis klaim wanprestasi dengan berbagai argumen, termasuk tuduhan kehilangan sarang burung walet, yang akhirnya tidak terbukti dalam persidangan. Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menegaskan bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat sepanjang memenuhi unsur kesepakatan, cakupan, objek yang jelas, dan sebab yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Oleh karena itu, tindakan pemutusan sepihak tanpa alasan yang sah dikategorikan sebagai pelanggaran kontrak yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum, termasuk kewajiban membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian pengelolaan sarang burung walet dapat menimbulkan dampak serius, baik dari segi ekonomi maupun hukum. Oleh karena itu, pelaku usaha dalam industri ini disarankan untuk membuat perjanjian yang lebih rinci serta mengantisipasi potensi sengketa dengan memasukkan klausul penyelesaian sengketa secara lebih spesifik dalam kontrak mereka.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Atmadja, I.D.G. (2021). *Filsafat Hukum: Dimensi Tematik dan Historis*. Malang: Setara Press.
- Darus, M. (2002). *Wanprestasi dalam Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Effendi, H. (2014). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Prenada Media.
- Fuady, M. (2013). *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti.
- Kaelan, M. (2009). *Filsafat Hukum Pancasila*. Yogyakarta: Paradigma.
- Kusuma, H. (2016). *Pengantar Ilmu Hukum Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Libera, J. (2015). *Asas-Asas Hukum Kontrak dan Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, S. (2010). *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, A. (2018). *Hukum Perikatan Islam dan Perbandingannya dengan KUHPerdata*. Bandung: Pustaka Setia.

- Nasution, A. (2017). *Penyelesaian Sengketa Bisnis melalui Mediasi*. Jakarta: Gramedia.
- Prodjodikoro, W. (2001). *Hukum Perdata Tentang Perikatan*. Jakarta: Sumur Bandung.
- Rahardjo, S. (2007). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Salim, H.S. (2019). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, J. (2008). *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Simanjuntak, P. (2015). *Asas-Asas Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sudikno, M. (2009). *Hukum dan Masyarakat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Suhartono, M. (2020). *Budidaya Walet: Potensi dan Tantangan di Indonesia*. Jakarta: AgroMedia.
- Supomo, S. (2003). *Hukum Adat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*. Jakarta: UI Press.
- Widjaja, G. (2011). *Perikatan dalam KUH Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.

Jurnal

- Sari, R. (2020). "Tinjauan Yuridis terhadap Wanprestasi dalam Kontrak Bisnis." *Jurnal Hukum Bisnis Indonesia*, 15(2), 45-60.
- Prasetyo, B. (2019). "Perlindungan Hukum bagi Pihak dalam Perjanjian Komersial." *Jurnal Ilmu Hukum*, 10(1), 78-92.
- Lestari, M. (2021). "Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi." *Jurnal Mediasi Hukum*, 8(3), 112-125.
- Nugroho, T. (2022). "Dampak Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Sama." *Jurnal Hukum Perdata Indonesia*, 20(4), 98-110.
- Rahman, A. (2023). "Analisis Putusan Pengadilan dalam Kasus Wanprestasi." *Jurnal Kajian Hukum Perdata*, 7(2), 130-145.

Peraturan Perundang – Undangan

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2018 tentang Perjanjian Kerja Sama.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2020). *Putusan Nomor 134/Pdt.G/2020 PN Selong*.
- Departemen Kehutanan RI. (2017). *Panduan Budidaya Sarang Burung Walet*.