

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan faktor yang penting dalam kehidupan manusia, karena dalam kehidupan sehari-hari, manusia sangat tergantung kepada tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yaitu antara lain untuk tempat tinggal. Jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi, karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang. Waktu ke waktu kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat sejalan dengan berjalannya pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Seiring dengan bertambahnya penduduk di Indonesia, meningkat pula kebutuhan untuk mendapatkan perumahan yang layak.

Hal ini sesuai dengan hak menguasai Negara seperti yang terkandung di dalam Pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 yang berbunyi: “ *Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar - besar kemakmuran rakyat*” Baru pertama kali semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor: 5 tahun 1962 selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.

Dalam kehidupan baik orang perorangan (*natural person*) maupun suatu badan hukum (*legal entity*) adakalanya tidak memiliki uang yang cukup

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

untuk membiayai keperluan atau kegiatannya. Untuk dapat mencukupi kekurangan uang tersebut, orang atau perusahaan antara lain dapat melakukannya dengan meminjam uang yang dibutuhkan itu dari pihak lain.¹

Dalam perjanjian utang piutang masyarakat juga sering menggunakan jaminan harta benda, para pihak yang mengadakan perjanjian terikat patuh terhadap perjanjian yang telah dibuat sesuai dengan asas *Pacta Sunt Servanda* yaitu disebut juga asas kepastian hukum yang dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”². akan tetapi perjanjian yang dibuat dalam bentuk lisan mengandung banyak resiko jika dibandingkan perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis. Apabila perjanjian dibuat secara tertulis, maka hal ini dapat dipakai sebagai bukti apabila terjadi perselisihan. akibatnya sering pula terjadi konflik antar pihak atau anggota karena adanya ingkar janji atau wanpresatasi.

Dalam sebuah perjanjian harus ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Menurut KUHPerdara (Civil Law)

Dalam hukum Eropa Kontinental, syarat sah perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara atau pasal 1365 Buku IV NBW (BW Baru) Belanda. Pasal 1320 KUHPerdara menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

¹Sjahdeini, Sutan Remy, *Hukum Kepailitan* (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2009), h. 2.

²Salim H.S, *Hukum Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), Cet. Ke -VII Maret 2010, h.10.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- 2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- 3) Adanya objek, dan
- 4) Adanya klausa yang halal

Didalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur, prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasala 1234 KUHPerdota). Prestasi itu harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan dan dapat dinilai dengan uang. Dapat ditentukan artinya di dalam mengadakan perjanjian isi perjanjian harus dipastikan dalam arti dapat ditentukan secara cukup. Misalnya A membeli lemari pada B berarti bahwa objeknya itu adalah lemari, bukan benda lainnya³. Dan tidak jarang pula terjadi konflik antar anggota masyarakat karena adanya ingkar janji atau wanprestasi.

Dasar hukum wanprestasi Pasal 1238 *“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*.⁴

Dan Pasal 1243 *“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau*

³Salim, *Op. Cit.*, h. 33

⁴R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), h. 323

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya melampaui waktu yang telah ditentukan.

Debitur dinyatakan lalai apabila;

- a. Tidak memenuhi prestasi
- b. Terlambat berprestasi
- c. Berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya⁵.

Apabila terjadi wanprestasi debitur gagal memenuhi kewajiban membayar kepada kreditur atau berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, maka kreditur dalam hal ini diperkenankan untuk:

1. Mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan ini, melalui Pengadilan Negeri yang berwenang (jadi tidak perlu menempuh gugatan wanprestasi), yang dari permohonan ini Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan Penetapan Teguran, agar debitur dalam jangka-waktu tertentu harus melunasi hutangnya seketika kepada kreditur.
2. Apabila berdasarkan teguran ini debitur tetap lalai untuk melunasi kewajiban pembayarannya, maka Kreditur diperkenankan untuk mengajukan Permohonan Sita Eksekusi, dimana setelah sita eksekusi ini selesai diletakkan oleh Pengadilan, selanjutnya
3. Kreditur akan mengajukan permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri berwenang, agar bersedia menjual objek jaminan hutang yang telah dibebankan hak tanggungan tadi, melalui upaya lelang (yang dilakukan

⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 261

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bekerjasama dengan Kantor Lelang Negara setempat). Dalam hal pelelangan ini, perlu diperhatikan bahwa penjualan melalui lelang adalah untuk pelunasan hutang sehingga apabila terdapat kelebihan dari hasil penjualan terhadap total utang, maka kelebihan ini dikembalikan kepada debitur atau dilakukan penjualan dibawah tangan dengan persyaratan :

- a. Penjualan ini dilakukan berdasarkan persetujuan antara debitur dan kreditur.
- b. Jika dengan cara penjualan di bawah tangan ini dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c. Dilaksanakan 1 (satu) bulan setelah kreditur/debitur mengumumkan pihak-pihak yang berkepentingan sedikitnya melalui 2 (dua) surat kabar dan atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (bantahan).

Tuntutan Atas Dasar Wanprestasi.

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi hal-hal sebagai berikut:

- a. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- b. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur (pasal 1267 KUHPerdota).
- c. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan (HR 1 November 1918)
- d. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian.
- e. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur, Ganti rugi itu pembayaran uang denda⁶.

⁶Salim, *Op. Cit.*, h. 99

Menurut teori klasik yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi (*Put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract been performed*). Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah *expectation loss* atau *winstderving*. Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata atau *reliance loss*.⁷

Namun demikian debitur dapat mengajukan permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang, dapat pula mengajukan rencana perdamaian melalui pengadilan, perdamaian diajukan pada saat atau setelah mengajukan permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang⁸.

Didalam hukum kontrak sanksi utama terhadap pelanggaran kontrak adalah pembayaran *compensation* (ganti rugi), yang terdiri atas *costs* (biaya) serta tuntutan pembatalan perjanjian (*rescission*). Pada tahap pelaksanaan perjanjian, para pihak harus melaksanakan apa yang telah dijanjikan atau apa yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut. Kewajiban memenuhi apa yang dijanjikan itulah yang disebut sebagai prestasi, sedangkan apabila salah satu pihak atau bahkan kedua pihak

⁷Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus* (Jakarta: Kencana, 2009), h. 116

⁸Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis* (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2012), Cet. Ke- 6, Juni 2012, h. 365

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya, itulah yang disebut dengan wanprestasi⁹.

Kasus wanprestasi yang terjadi pada PT. Mutiara Sumbari Mandiri dengan ditanda tangannya surat perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah sekaligus utang piutang berupa pinjaman uang sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) oleh pemilik tanah atau debitur kepada pihak pengembang atau kreditur, yang mana utang tersebut wajib dikembalikan menjelang pembangunan perumahan milik hak pihak debitur atau pemilik tanah selesai.

Debitur dan kreditur telah melakukan perjanjian berdasarkan akta perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan perumahan (yang selanjutnya disebut perumahan “**Mutiara Sepakat Regency**”) yang terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau. Berdasarkan akta perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah yang dibuat di kantor Notaris Nini Susanty, S.H., M.Kn yang beralamat di Jl. HR. Soebrantas Raya, Lipat Kain, Kabupaten Kampar-Riau.

Didalam perjanjian ini disebutkan sebagaimana yang tertuang didalam perjanjian kerjasama dan bagi hasil pada pasal 2 ayat 3 yang berbunyi “*jumlah total pinjaman uang pihak pertama yaitu Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) harus dikembalikan oleh pihak pertama kepada pihak kedua paling lambat sebelum proyek pembangunan perumahan yang dimaksud dalam perjanjian ini selesai, dan jika tidak dibayar oleh pihak pertama maka*

⁹Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), Cet, ke- 3, Feb 2010, h. 67

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan sendirinya akan mengurangi hak bagi (satu unit rumah type 38) yang menjadi hak pihak pertama, sehingga harus bagi hasil yang masih akan diterima oleh pihak pertama adalah 1 (satu) unit rumah type 36 (tiga puluh enam) seharga Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dan 1 (satu) unit rumah type 38 (tiga puluh delapan) seharga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah)”.

Namun kenyataannya dilapangan debitur sekaligus sebagai pemilik tanah tidak menepati janji yang telah mereka sepakati. Direktur utama PT. Mutiara Sumbari Mandiri selaku kreditur sekaligus pengembang ia menyatakan berdasarkan pasal 2 Ayat 3 akta perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah bahwa pembangunan rumah milik pihak debitur atau pemilik tanah yaitu sebanyak tiga unit telah di selesaikan pembangunannya sejak awal bulan Maret tahun 2017, lalu dituangkan kedalam berita acara serah terima yang ditanda tangani pada tanggal 22 Juni 2017.

Mengingat biaya-biaya yang sangat besar yang dibutuhkan oleh pihak pengembang untuk proses penyelesaian sepuluh unit rumah maka pihak pengembang yang telah melakukan prestasinya menuntut pemilik tanah supaya melunasi utang-utangnya yang seharusnya telah lunas sejak pada pertengahan bulan Maret tahun 2017, namun hingga sampai seluruh unit rumah telah selesai dibangun utang pihak pertama baru dibayar sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) artinya masihtersisa Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) lagi yang masih harus dibayar¹⁰.

¹⁰Sarli Rahman, *Wawancara*. Direktur utama. di rumah, pada tanggal 23 April 2018, pukul 20.15 Wib.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Berdasarkan perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah debitor dan kreditur tidak melaksanakan prestasi sepenuhnya dengan sempurna. Maka dalam melihat pentingnya masalah tersebut, penulis tertarik untuk mengkajinya dalam sebuah penelitian dengan judul: **Pelaksanaan perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah di PT. Mutiara Sumbari Mandiri.**

B. Batasan Masalah

Agar pembahasan dalam penelitian ini lebih terarah serta karena keterbatasan waktu dan tenaga, maka penelitian ini penulis batasi hanya terkait pelaksanaan perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah nomor 18 Tahun 2016 di PT. Mutiara Sumbari Mandiri.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah di PT. Mutiara Sumbari Mandiri?
2. Apa akibat hukum tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah di PT. Mutiara Sumbari Mandiri?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui secara mendalam bagaimana pelaksanaan perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah di PT. Mutiara Sumbari Mandiri.
2. Untuk mengetahui akibat hukum tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah di PT. Mutiara Sumbari Mandiri.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Manfaat penelitian ini adalah:

1. Hasil penelitian ini menjadi sumbangsih pemikiran akan suatu keilmuan.
2. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan referensi bagi para pihak yang mengalami suatu masalah hukum yaitu pelaksanaan perjanjian kerjasama dan bagi hasil.
3. Hasil penelitian ini dapat menambah bahan referensi di bidang karya ilmiah serta bahan masukan bagi penelitian dimasa yang akan datang.
4. Penelitian ini adalah sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S1) di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

E. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini hukum sosiologis, yang terdiri dari penelitian efektifitas hukum, penelitian dampak hukum, dan penelitian identifikasi hukum tidak tertulis.¹¹ Memandang hukum sebagai fenomena sosial. Data primer berupa dokumen, akta perjanjian yang diperoleh dari kreditur, data sekunder berupa studi dokumen atau bahan pustaka sumber-sumber tertulis yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, seperti buku-buku dan peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli dan juga sumber-

¹¹ Amiruddin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Rajawali pers, 2010), h. 30

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sumber tertulis lainnya. Disamping itu penulis menjadikan para pihak yang penulis sebut dalam penelitian ini dengan istilah debitur dan kreditur sebagai informansi untuk melengkapi data dan informasi yang dibutuhkan, setelah data terkumpul analisa yang dipakai dengan teknik kualitatif. Maka alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen dan wawancara (*interview*).¹² Sifat penelitian merupakan studi kasus yaitu kasus yang terjadi di PT. Mutiara Sumbari Mandiri yang terletak di Kota Pekanbaru – Provinsi Riau, adapun sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 hanya terdapat satu kasus perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah disertai dengan peminjaman uang.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Mutiara Sumbari Mandiri yang terletak di Kota Pekanbaru - Provinsi Riau.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah Debitur dan Kreditur. Sedangkan objek dalam penelitian ini adalah pelaksanaan perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah.

4. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini meliputi:

a. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti¹³. Data primer dalam

¹²*Ibid.*, h. 134

¹³*Ibid.*, h. 30

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penelitian ini adalah dokumen perjanjian kerjasama dan bagi hasil yang diperoleh dari PT. Mutiara Sumbari Mandiri selaku kreditur.

b. Data Sekunder

Data Sekunder dalam penelitian ini antara lain mencakup buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, disamping itu sebagai pelengkap penulis juga mengambil data skunder berupa informasi dari debitur dan kreditur yang terlibat pada permasalahan yang diteliti.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam metode pengumpulan data ini penulis menggunakan metode pengumpulan data:

a. Wawancara (*interview*)

Yaitu situasi peran antar pribadi bertatap muka (*face-to-face*), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden¹⁴.

b. Studi Dokumen atau Bahan Pustaka

Studi Dokumen atau bahan pustaka dalam penulisan skripsi ini, dilakukan dengan cara mengumpulkan sumber-sumber tertulis yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, seperti buku-buku, peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli, dan juga sumber-sumber tertulis lainnya.

¹⁴*Ibid.*, h. 82

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

6. Metode Penulisan

- a. Deskriptif, yaitu menjelaskan apa yang ada dengan memberi gambaran terhadap penelitian.
- b. Deduktif, yaitu mengungkapkan data umum yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, kemudian diadakan analisis sehingga dapat diambil kesimpulan secara khusus.
- c. Induktif, yaitu mengungkapkan serta mengetengahkan data khusus, kemudian data tersebut diinterpretasikan sehingga dapat ditarik kesimpulan secara umum.

7. Teknik Analisa

Teknik analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif digunakan untuk analisis deskriptif terhadap variabel penelitian dengan memberikan standard jawaban berupa skor yang selanjutnya dikategorikan kedalam tingkatan.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas serta memperoleh pembahasan yang lebih mengarah dalam skripsi ini, penulis bagi menjadi lima bab, tiap bab terdiri dari sub-sub bab, satu dengan yang lain saling berkaitan sehingga menjadi satu kesatuan yang utuh sebagai berikut:

Bab I merupakan bab Pendahuluan, yang berisi Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Bab II merupakan bab Tinjauan Umum PT. Mutiara Sumbari Mandiri, yang berisi Sejarah Berdirinya Perusahaan, Lokasi Perusahaan, Peran dan Tujuan, Struktur Organisasi, Tugas Anggota Organisasi, Visi dan Misi Perusahaan dan Aktifitas Utama Perusahaan.

Bab III merupakan bab Tinjauan Teoritis, yang berisi tentang Tinjauan tentang Perjanjian, Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa dan Tinjauan tentang Wanprestasi.

Bab IV merupakan bab Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisi pelaksanaan perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah di PT. Mutiara Sumbari Mandiri dan akibat hukum pelaksanaan perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah di PT. Mutiara Sumbari Mandiri.

Bab V merupakan bab Penutup, yang berisi kesimpulan mengenai hasil penelitian dan saran-saran yang mungkin bermanfaat bagi para pihak yang menghadapi masalah hukum wanprestasi.