

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Saat ini, semakin tingginya kebutuhan masyarakat akan perumahan tidak didukung oleh ketersediaan lahan cukup untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Di sisi lain, perusahaan pengembang perumahan juga terkendala merespon kebutuhan pasar tersebut karena tidak memiliki cadangan lahan yang bisa dikembangkan. Selain itu, untuk membeli lahan-lahan baru lalu kemudian dibangun dan dikembangkan sesuai kebutuhan perumahan tersebut ternyata seringkali menjadi pilihan yang cenderung ditinggalkan. Hal ini bisa jadi karena jika para pengembang harus memulai proses pembangunan dengan membeli atau membuka lahan-lahan baru maka time, cost, risk, dan benefitnya dalam ukuran suatu proyek menjadi tidak menguntungkan. Sebagaimana diatur dalam Undang Undang Dasar 1945 Pasal 28 H angka 1 (amandemen kedua tahun 2000) yang menyebutkan bahwa. “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat dan berhak memperoleh pelayanan kesehatan.*”¹

Dalam situasi seperti ini, salah satu *trend* yang mengemuka dan menjadi alternatif yang dipilih oleh para pengembang perumahan adalah mencari pemilik-pemilik lahan yang di mana lahannya memungkinkan dibangun untuk menjadi perumahan dengan segala fasilitasnya untuk diajak kerjasama mengembangkan lahan tersebut. Jadi ada dua pihak yaitu: pertama

¹Indonesia, Undang – Undang Dasar 1945 pasal 28 huruf (h) amandemen ke 2 tahun 2000.

pemilik lahan atau tanah dan pengembang selaku pemilik dana yang nantinya akan membiayai proyek tersebut. Mekanisme ini banyak dipilih karena berpotensi memberi keuntungan yang maksimal baik pengembang maupun bagi pemilik lahan itu sendiri. Banyak skema yang bisa dijalankan dalam kerjasama ini, tergantung kesepakatan kedua belah pihak.

Perjanjian bagi hasil merupakan perjanjian yang lahir dari kebiasaan masyarakat dalam bekerja sama dalam upaya pemenuhan kebutuhan hidupnya. Fenomena perjanjian bagi hasil ini berkembang dalam masyarakat sebagai akibat adanya kebiasaan dalam masyarakat melakukan kegiatan bagi hasil. Perjanjian bagi hasil ini timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih saling bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha yang kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian

Kontrak atau perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana pihak yang seorang berjanji kepada pihak lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Apabila seorang berjanji kepada orang lain, kontrak tersebut merupakan kontrak yang biasa diistilahkan dengan kontrak sepihak di mana hanya seorang yang wajib menyerahkan sesuatu kepada orang lain, sedangkan orang yang menerima penyerahan itu tidak memberikan sesuatu sebagai balasan (kontraprestasi) atas sesuatu yang diterimanya.²

²AhmadiMuru, *HukumKontrak (PerancanganKontrak)*, RadjaGrafindoPersada, Jakarta, 2007, h. 1.

Perjanjian bagi hasil belum secara khusus ada pengaturannya. Oleh karena itu, perjanjian bagi hasil ini mengikuti ketentuan umum di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) khususnya pada ketentuan Buku III KUH Perdata mengatur tentang Perikatan. Dalam membuat perjanjian termasuk dalam hal ini perjanjian bagi hasil terdapat suatu asas yang disebut asas kebebasan berkontrak. Sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Ketentuan lainnya setiap perjanjian diikuti dengan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 (3) bahwa persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik.

Dalam suatu perjanjian terdapat para pihak dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Hak dan kewajiban itu harus dilaksanakan secara sukarela. Apabila hak tersebut tidak dilaksanakan atau dengan kata lain tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka ia dikatakan mengingkari janji. Mengingkari janji 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 mengingkari janji, bila prestasi yang dilaksanakan terlambat dari yang dijanjikan. Terdapat dua kemungkinan alasan mengapa tidak dilaksanakan kewajiban itu oleh pihak yang berutang (debitur) yaitu :

a. Karenakesalahdebiturbaikkarenakesalahanmaupunkelalaian.

b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*) jadi di luar kemampuan debitur tidak sepenuhnya dapat dipersalahkan.³

Oleh karena itu, mengingkari janji (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditentukan lebih dahulu apakah debitur benartelah melakukan mengingkari janji. Untuk mengetahui hal ini, maka harus dilihat isi dari suatu perjanjian yang telah disepakati. Barudapat diketahui debitur telah pengingkaran terhadap janji apabila tidak melaksanakan kewajibannya.⁴

Selanjutnya dalam hal wanprestasi R. Subekti menyebutkan “Apabila dalam tenggang waktu debitur tidak memenuhi kewajiban prestasinya, maka dapat dikatakan debitur mengingkari janji”.⁵ Mengenai wanprestasi ini, Subekti membagi dalam 4 (empat) macam yaitu⁶ :

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, atau
4. Melakukan sesuatu yang di dalam perjanjian yang tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan pendapat di atas, bila dalam suatu perjanjian telah ditentukan bahwa objek dari suatu perjanjian akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan, namun pada waktu tersebut objeknya tidak diserahkan sedangkan waktu telah tiba untuk diserahkan. Dalam hal ini dikatakan telah terjadi

³Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1992), h. 20

⁴Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1995), h. 44.

⁵Subekti R, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1987), h. 45

⁶Ibid, h. 47

wanprestasi atau ingkar janji. Mengenai perjanjian bagi hasil terhadap pemilik tanah ini sudah sering terjadi dalam bisnis property di Indonesia. Hal ini selalu menjadi bagian yang dilakukan oleh pihak pengembang dengan pemilik tanah baik bagi hasil dalam bentuk ruko maupun dalam perumahan. Seperti perjanjian bagi hasil yang terjadi antara PT. Tiga Berlian Sejahtera dengan pemilik tanah atas nama H. Daud yang memiliki tanah lebih kurang seluas 3 Hektar di daerah Rimbo Panjang Kab. Kampar. Dalam hal ini pemilik tanah atas nama H. Daud ingin melakukan perjanjian bagi hasil perumahan dengan pihak PT. Tiga Berlian Sejahtera, namun saat pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh PT. Tiga Berlian Sejahtera pemilik tanah H. Daud meninggal dunia sehingga menyebabkan konflik pada perjanjian yang telah dibuat antara pengembang dengan pemilik tanah. Dalam hal ini menimbulkan akibat hukum terhadap perjanjian yang telah dibuat antara pemilik tanah dan pengembang mengenai status perjanjian yang telah dibuatnya apakah dapat terus dilanjutkan atau tidak serta bagaimana pula akibat hukum terhadap penjualan rumah yang telah dilakukan oleh PT. Tiga Berlian Sejahtera.

Berdasarkan uraian tersebut peneliti tertarik untuk meneliti tentang:

”PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL ATAS MENINGGALNYA PEMILIK TANAH (STUDI PADA PT. TIGA BERLIAN SEJAHTERA)”

B. Batasan Masalah

Agar penelitian bisa mencapai hasil yang diharapkan, maka penulis membatasi permasalahannya yang berhubungan

dengan Akibat hukum Terhadap Bagi Hasil Perumahan Antara PT. Tiga Berlian Sejahtera yang beralamat di Jalan Arifin Ahmad No.8-9 Pekanbaru.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan Hukum Perjanjian Bagi Hasil atas Meninggalnya Pemilik Tanah atas Penjualan Perumahan Pada PT. Tiga Berlian Sejahtera?
2. Bagaimana Penyelesaian Terhadap Perjanjian Bagi Hasil Atas Meninggalnya Pemilik Tanah ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan Penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui Pelaksanaan Hukum Perjanjian Bagi Hasil atas Meninggalnya Pemilik Tanah atas Penjualan Perumahan Pada PT. Tiga Berlian Sejahtera.
- b. Untuk mengetahui Penyelesaian Terhadap Perjanjian Bagi Hasil Atas Meninggalnya Pemilik Tanah

1. Manfaat Teoritis

Untuk mengembangkan konsep pemikiran secara lebih logis, sistematis dan rasional dalam meneliti permasalahan terkait perjanjian bagi hasil antara pengembangan pemilikan tanah yang telah meninggal dunia.

2. Manfaat Secara Praktis

Memberikan masukan bagi pihak pemerintah, pengembang, pemilik tanah mengenai hal-hal yang harus segera dilaksanakan untuk mengantisipasi

masalah yang terjadi atas perjanjian bagi hasil yang dilakukan antara pihak pengembang dan pemilik tanah yang telah meninggal dunia agar lebih bisa memberikan jaminan kepastian hukum antara pihak pengembang, pemilik tanah serta konsumen yang akan membeli rumah tersebut.

E. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memerlukan data konkret sebagai bahan pembahasan terhadap permasalahan yang penulis teliti dalam skripsi, maka metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Adapun jenis penelitian yang dipergunakan adalah penelitian Hukum Sosiologis dengan cara survey yaitu penulis melakukan penelitian langsung ke lokasi penelitian yaitu di PT. Tiga Berlian Sejahtera yang beralamat di Jalan Arifin Ahmad No.8-9 Pekanbaru. Sedangkan penelitian ini adalah deskriptif yaitu penelitian yang memberikan gambaran atau penjelasan yang jelas mengenai Perjanjian bagi hasil antara pemilik tanah dengan PT. Tiga Berlian Sejahtera dalam bisnis property (Studi Kasus Pada PT. Tiga Berlian Sejahtera Jalan Arifin Ahmad No.8-9 Pekanbaru)

2. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian yang penulis lakukan untuk memperoleh data dan informasi adalah Pada PT. Tiga Berlian Sejahtera yang beralamat di Jalan Arifin Ahmad No.8-9 Pekanbaru.

3. Populasi dan Sampel

Dalam penelitian ini metode penentuan sample yang digunakan adalah *Sensus/total sampling*. Sampel, adalah objek yang akan dijadikan dalam penelitian.

Populasi, adalah seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti, populasi dalam penelitian ini adalah :

Tabel I.1
Populasi dan Sampel

No	Nama	Populasi	Sampel	Persentase
1	Direktur Utama PT.Tiga Berlian Sejahtera	1	1	100%
2	Pemilik Tanah/Ahli Waris	1	1	100%
3	Notaris	1	1	100%

4. Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data primer

Yaitu sejumlah data berupa keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung dari sumber data di lapangan yang berwujud tindakan-tindakan sosial dan kata-kata dari pihak-pihak yang terlibat dengan obyek yang diteliti. Adapun data tentang penelitian ini diperoleh dari PT. Tiga Berlian Sejahtera.

b. Data sekunder

Merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh tidak secara langsung, tetapi diperoleh melalui study pustaka, literatur, Peraturan Perundang-undangan, Karya Ilmiah dan sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti oleh Penulis.⁷

5. Metode Pengumpulan Data

Guna mempermudah dalam pengumpulan data dalam penelitian ini, maka metode pengumpul data yang dipergunakan :

- a. Observasi, yaitu pengumpulan data dengan cara melalui proses pengamatan langsung melalui gejala atau fenomena yang terjadi dilapangan
- b. Interview (wawancara), yaitu pengumpulan data dengan cara teknik wawancara secara langsung dengan responden. Wawancara ini penulis ajukan kepada Direktur Utama PT.Tiga Berlian Sejahtera dan wawancara juga dengan Notaris yang Melakukan Pengesahan Pada PT.Tiga Berlian Sejahtera.
- c. Dokumentasi, yaitu mencakup arsip-arsip berupa tulisan, photo, gambar-gambar serta hal-hal yang memungkinkan untuk digali sebagai data dalam proses penelitian

6. Metode Analisis Data

Dalam analisa data, penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu menganalisa data dengan cara mengklasifikasi data-data

⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1996), h. 12-13

berdasarkan kategori persamaan jenis data tersebut, kemudian data tersebut diuraikan sedemikian rupa, serta dihubungkan antara data yang satu dengan data yang lain sehingga memperoleh gambaran umum tentang masalah yang diteliti.

Jenis Penelitian ini adalah penelitian Deskriptif yaitu mengambil masalah yang dibahas berdasarkan data yang diperoleh kemudian data tersebut dianalisa dengan teliti.

F. Sistematika Penulisan

Agar

penelitian ini dapat dipahami dan dimengerti secara jelas maka dibuat suatu sistematika secara garis besar yang terdiri dari empat bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Adapun yang terdapat dalam pendahuluan adalah Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Analisa Data, Sistematika Penulisan

BAB II : GAMBARAN UMUM PT. TIGA BERLIAN SEJAHTERA

Dalam bab ini terdapat Sejarah dan Tujuan berdiri PT.Tiga Berlian Sejahtera serta gambaran lokasi PT.Tiga Berlian Sejahtera.

BAB III : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan mengenai Tentang Pengertian Perusahaan, Perjanjian, Perjanjian bagi hasil antar pengembang dan pemilik tanah, Batalnya Perjanjian Bagi Hasil

BAB IV : PENYAJIAN DATA DAN HASIL PENELITIAN

Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Atas Meninggalnya Pemilik Tanah, (Studi Pada PT.Tiga Berlian Sejahtera)

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini berisikan dua sub bab yaitu kesimpulan dan saran