

**PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL ANTARA PEMILIK TANAH
DENGAN DEVELOPER PERUMAHAN CAHAYA BUDI PERMAI DI KOTA
PEKANBARU**

Oleh : Abdu Haikal Siregar

Program Kekhususan : Hukum Perdata BW

Pembimbing I : Dr. Maryati Bachtiar, S.H.,M.Kn
Pembimbing II : Riska Fitriani., S.H., M.H
Alamat : Jl. Duyung perumahan Villa Duyung
Email : abduhaikals@gmail.com

ABSTRACT

As you can see, the community has made lending and borrowing activities something that is very much needed to support the development of their economic activities and to improve their standard of living. Lenders who have excess money or excess funds are willing to provide loans to those who need it. On the other hand, the borrower is based on a specific need or purpose to borrow the money.

The problem that the writer makes the basis of this research is how the implementation of the transfer of mortgage rights at PT. Bank Rakyat Indonesia branch of Duri Desa Sintong Pusaka, Tanah Putih Subdistrict, What are the factors that caused the transfer of underhand mortgage rights at PT. Bank Rakyat Indonesia, branch of Duri Desa Sintong Pusaka, Tanah Putih Subdistrict and, What are the legal consequences arising from the Underhand Transfer of Mortgage Rights.

This type of research can be classified into the type of empirical or sociological research, because in this study the author directly conducts research at the location or place under study in order to provide a complete and clear picture of the problem under study. This research was conducted at PT. Bank Rakyat Indonesia, data sources used are: primary data and secondary data, data collection techniques in this study with observation, interviews and literature review.

The results of this study are first. The implementation of the transfer of security rights must be carried out in accordance with Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights that the transfer can be carried out if the creditor knows and the transfer must be registered at the land office and must have a deed of transfer of mortgage rights, the two factors causing the transfer of Mortgage Rights are below hands are: Economic factors, Unable to make repayments, Ignorance of applicable rules, The amount of costs to be incurred, Looking for more profit. And thirdly, the legal consequences arising from the transfer of mortgage rights under the hand according to Article 11 paragraph 1 of the Mortgage Rights Law states that the transfer must include the names and identities of the parties and their domicile, while the transfer under the hands does not state this so the legal consequences arise. is null and void because the provisions of the article are compelling.

Keywords: Mortgage, Debtor, Creditors

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap sistem hukum mempunyai subyek hukum, secara umum pengertian subyek hukum berarti segala sesuatu yang dianggap menjadi pendukung hak dan kewajiban. Pada mulanya, yang dianggap sebagai subyek hukum nasional hanyalah individu. Tetapi karena perkembangan zaman, maka badan hukum juga dapat dianggap sebagai subyek hukum (*rechtspersoon*), karena memiliki hak dan kewajiban tersendiri dalam kacamata hukum.¹

Hukum adalah suatu tata perbuatan manusia, "tata perbuatan" mengandung arti suatu sistem aturan. Hukum bukan satu peraturan semata, seperti kadang-kadang dikatakan demikian. Hukum adalah seperangkat peraturan yang dipahami dalam satu kesatuan yang sistemik. Tidak mungkin untuk memahami hakikat hukum hanya dengan memperhatikan satu peraturan saja. Hubungan yang mempersatukan berbagai peraturan khusus dari suatu tata hukum perlu dimaknai agar hakikat dapat dipahami. Hanya atas dasar pemahaman yang jelas tentang hubungan-hubungan yang membentuk tata hukum tersebut bahwa hakikat hukum dapat dipahami dengan sempurna.²

Setiap manusia bisa saja melakukan perbuatan, baik secara perorangan maupun berkelompok. Perbuatan tersebut dapat berupa perbuatan individu, dan dapat pula perbuatan tersebut berupa perbuatan yang berhubungan dengan orang lain, diantaranya adalah hubungan dalam lapangan keperdataan, yakni berupa perjanjian atau adanya kesepakatan untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan. Menurut ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata ada tiga kemungkinan wujud prestasi, yaitu (a) memberikan sesuatu, (b) berbuat sesuatu, (c) tidak berbuat sesuatu. Selanjutnya dalam Pasal 1235 ayat (1) KUH Perdata, pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada kreditur, misalnya dalam jual-beli, sewa-menyewa, hibah, perjanjian gadai, hutang-piutang dan sebagainya.³

Manusia dalam kehidupan sehari-hari tidak pernah terhindar dari sebuah tindakan hubungan hukum perdata atau biasa yang lebih dikenal dengan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lain, dimana perjanjian itu bersumber pada suatu perikatan, perjanjian tidak lebih luas dari suatu perikatan, dimana ada perjanjian di situ pasti ada suatu perikatan tetapi tidak sebaliknya, karena perikatan selain bisa ditimbulkan dari perjanjian, perikatan juga bisa ditimbulkan dari undang-undang.

¹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm 277

² Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, Bee Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 3.

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 202

Hubungan antara dua individu yang timbal balik tersebut dapat dikatakan sebagai bentuk kerjasama atau dalam hukum Indonesia dikenal dengan istilah perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua individu atau dua pihak, di mana pihak yang satu menuntut sesuatu hal atau prestasi dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.⁴ Perikatan timbul dari adanya suatu perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji dan mengikatkan dirinya kepada seorang yang lain atau peristiwa di mana dua orang saling berjanji.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan kasus di atas maka penulis menarik kesimpulan dan menentukan rumusan masalah sebagai berikut;

1. Bagaimana Hak dan Keajiban Bagi Hasil Rumah Antara Pemilik Tanah Dengan Developer Di Perumahan Cahaya Budi Permai?
2. Bagaimana Upaya Penyelesaian Perjanjian Bagi Hasil Rumah Antara Pemilik Tanah Dengan Developer Di Perumahan Cahaya Budi Permai?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai :

1. Untuk Mengetahui Hak dan Kewajiban Bagi Hasil Rumah Antara Pemilik Tanah Dengan Developer Di Perumahan Cahaya Budi Permai.
2. Untuk Mengetahui Upaya Penyelesaian Perjanjian Bagi Hasil Rumah Antara Pemilik Tanah Dengan Developer Di Perumahan Cahaya Budi Permai.

Sedangkan kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini dibuat untuk menyelesaikan program studi strata satu Ilmu Hukum.
2. Penelitian ini dapat dijadikan bahan literatur untuk penelitian selanjutnya mengenai perjanjian bagi hasil.
3. Penelitian ini diharapkan dapat membuat penambahan ilmu pengetahuan bagi mahasiswa khususnya dalam perjanjian bagi hasil

D. Kerangka Teori

1. Teori Keadilan

Hukum sangat erat hubungannya dengan keadilan, bahkan ada pendapat bahwa hukum harus digabungkan dengan keadilan, supaya benar-benar berarti sebagai hukum, karena memang tujuan hukum itu adalah tercapainya rasa

⁴ R. Subekti, *Hukum perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 1.

keadilan pada masyarakat. Suatu tata hukum dan peradilan tidak bisa dibentuk begitu saja tanpa memerhatikan keadilan, karena adil itu termasuk pengertian hakiki suatu tata hukum dan peradilan, oleh karenanya haruslah berpedoman pada prinsip-prinsip umum tertentu. Prinsip-prinsip tersebut adalah yang menyangkut kepentingan suatu bangsa dan negara, yaitu merupakan keyakinan yang hidup dalam masyarakat tentang suatu kehidupan yang adil, karena tujuan negara dan hukum adalah mencapai kebahagiaan yang paling besar bagi setiap orang.⁵

Menurut L.J Van Apeldoorn mengatakan bahwa, "keadilan tidak boleh dipandang sama arti dengan persamarataan, keadilan bukan berarti bahwa tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama."¹³ Maksudnya keadilan menuntut tiap-tiap perkara harus ditimbang tersendiri, artinya adil bagi seseorang belum tentu adil bagi yang lainnya. Tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup secara damai jika ia menuju peraturan yang adil, artinya peraturan dimana terdapat keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindungi, dan setiap orang memperoleh sebanyak

mungkin yang menjadi bagiannya.⁶

Keadilan tidak boleh dipandang sama arti dengan persamarataan. Keadilan bukan berarti bahwa tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama. Jika hukum semata-mata menghendaki keadilan, jadi semata-mata mempunyai tujuan memberi tiap-tiap orang apa yang patut diterimanya, maka ia tak dapat membentuk peraturan-peraturan umum. Tertib hukum yang tak mempunyai peraturan umum, bertulis atau tidak bertulis adalah tidak mungkin. Tak adanya peraturan umum, berarti ketidaktentuan yang sungguh-sungguh, mengenai apa yang disebut adil atau tidak adil. Ketidaktentuan itu akan menyebabkan perselisihan.

Jadi hukum harus menentukan peraturan umum, harus menyamaratakan. Keadilan melarang menyamaratakan; keadilan menuntut supaya tiap-tiap perkara harus ditimbang tersendiri makin banyak hukum memenuhi syarat, peraturan yang tetap, yang sebanyak mungkin meniadakan ketidakpastian, jadi makin tepat dan tajam peraturan hukum itu, makin terdesaklah keadilan. Itulah arti *summum ius, summa*

⁵ *Ibid*, hlm 135

⁶ L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, terj. Oetarid Sadino, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993, hlm. 11.

iniuria, keadilan yang tertinggi adalah ketidakadilan yang tertinggi. Dalam pengertian lain, menurut Satjipto Rahardjo “merumuskan konsep keadilan bagaimana bisa menciptakan keadilan yang didasarkan pada nilai-nilai keseimbangan atas persamaan hak dan kewajiban.”

Namun harus juga diperhatikan kesesuaian mekanisme yang digunakan oleh hukum, dengan membuat dan mengeluarkan peraturan hukum dan kemudian menerapkan sanksi terhadap para anggota masyarakat berdasarkan peraturan yang telah dibuat itu, perbuatan apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan yaitu *substantif*. Namun juga harus dikeluarkan peraturan yang mengatur tata cara dan tata tertib untuk melaksanakan peraturan substantif tersebut yaitu bersifat *prosedural*, misalnya hukum perdata (*substantif*) berpasangan dengan hukum acara perdata (*prosedural*).⁷

Lebih lanjut untuk mengukur sebuah keadilan, menurut Fence M. Wantu mengatakan, “adil pada hakekatnya menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu

⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 77-78.

asas bahwa semua orang sama kedudukannya di muka hukum (*equality before the law*).”⁸ Oleh karena itu penekanan yang lebih cenderung kepada asas keadilan dapat berarti harus mempertimbangkan hukum yang hidup di masyarakat, yang terdiri dari kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Hakim dalam alasan dan pertimbangan hukumnya harus mampu mengakomodir segala ketentuan yang hidup dalam masyarakat berupa kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis, manakala memilih asas keadilan sebagai dasar memutus perkara yang dihadapi.

2. Konsep tentang Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zekerheid* atau *coutiem of law* Dalam Seminar Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 sampai 30 Juli 1977, disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian baik meliputi jaminan kebendaan maupun jaminan

⁸ Fence M. Wantu, “Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata, *Jurnal Dinamika Hukum*, (Gorontalo) Vol. 12 Nomor 3, September 2012, hlm. 484

perorangan. Pengertian Hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan bukan pengertian jaminan, definisi ini menjadi tidak jelas, karena hanya melihat dari penggolongan jaminan.⁹

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranyaharus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah. Sementara menurut J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur kepada debitur.¹⁰

Rachmadi Usman memberikan pengertian jaminan sebagai suatu sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi

oleh debitur atau penjamin debitur.¹¹

Jaminan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua yaitu;

1. Jaminan Perorangan, adalah hak yang memberikan kreditur suatu kedudukan yang lebih baik karena adanya lebih dari satu orang debitur yang dapat ditagih.
2. Jaminan kebendaan, adalah hak yang memberikan kreditur kedudukan yang lebih baik karena kedudukan yang lebih baik karena kreditur dapat mengambil pelunasan atas tagihannya dari hasil penjualan benda tertentu yang dijadikan objek jaminan.

Menurut sifatnya, jaminan kebendaan ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu; jaminan kebendaan dengan benda berwujud dan jaminan kebendaan tak berwujud. Jaminan kebendaan dengan benda berwujud dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Contoh objek jaminan kebendaan berwujud dengan benda tidak bergerak adalah tanah dan bangunan yang diikat melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁹Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm 21.

¹⁰*Loc cit*, hlm 23.

¹¹Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm 61.

Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan).

No	Jenis Populasi	Keterangan		Persentase
		Populasi	Sampel	
1	Pemilik Tanah	1	1	100%
2	Developer	2	2	100%
3	Notaris	1	1	100%
Jumlah		4	4	-

Tabel 1.1
Populasi dan Sampel
Sumber: Data Olahan Lapangan
Tahun 2018

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jika dilihat dari jenisnya, penelitian ini tergolong kedalam penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau penelitian data primer. Sedangkan jika dilihat dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif, yang berarti penelitian yang dimaksud untuk memberikan gambaran secara rinci, jelas dan sistematis tentang permasalahan dari masalah pokok penelitian.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat penulis melaksanakan penelitian, yang diambil oleh penulis

adalah di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Sintong Kabupaten Rokan Hilir Riau

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah jumlah keseluruhan dari obyek yang akan diteliti.¹² Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi yang dapat mewakili. Adapun yang menjadi populasi dan sampel dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

4. Sumber Data

Penulisan ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini antara lain :

- a. Bahan hukum primer yaitu sumber data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan yang ada kaitan dengan obyek penulisan yaitu melalui wawancara.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu sumber data yang diperoleh dari hasil mempelajari literatur berupa buku-buku, Jurnal, yang berkaitan dengan permasalahan penelitian penulis;
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum

¹²Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta: 2005, hlm. 118.

primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus dan Internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Studi Lapangan, studi lapangan ini dimaksudkan yaitu penulis langsung melakukan penelitian pada lokasi atau objek yang telah ditentukan. Teknik pengumpulan data studi lapangan ditempuh dengan cara sebagai berikut;
- 2) Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan permasalahan yang ada. Sistem wawancara dalam penelitian ini adalah wawancara bebas dan dipimpin yang artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaannya.
- 3) Studi Pustaka, yaitu dengan membaca buku, majalah, surat kabar, dokumen-dokumen, undang-undang dan media informasi lain yang ada hubungannya

dengan masalah yang diteliti.

6. Analisa Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif, yaitu: setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hak dan Kewajiban Bagi Hasil Rumah Antara Pemilik Tanah Dengan Developer Di Perumahan Cahaya Budi Permai

Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari kata “*ovreenkomst*” dalam bahasa Belanda atau istilah “*agreement*” dalam bahasa Inggris. Jadi, istilah “hukum perjanjian” berbeda dengan “hukum perikatan”. Karena, dalam istilah perikatan dimaksudkan sebagai semua ikatan yang diatur dalam KUH Perdata, jadi termasuk juga baik ikatan yang terbit karena

undang-undang maupun ikatan yang terbit dari perjanjian.¹³ Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian dalam KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁴ Definisi dari perjanjian memiliki kelemahan dan tidak begitu lengkap.¹⁵ Perjanjian adalah Nominee saham yang dibuat dihadapan notaris atau bawah tangan merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi KUH Perdata yang di dasarkan pada kesepakatan para pihak yang mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 *Juncto* Pasal 1338 KUH Perdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.¹⁶

Teori perjanjian mengajarkan bahwa yang terjadi dasar hukum

mengikatnya suatu perjanjian adalah apabila dengan sah. Selanjutnya Soebekti mengatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁷

Undang-Undang yang mengatur tentang sahnya suatu perjanjian yaitu KUH Perdata khususnya dalam Pasal 1320 BW yang menyatakan bahwa: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu;¹⁸ Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Cakap membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; Suatu sebab yang halal.

Hubungan hukum perjanjian investasi teori perjanjian merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan. Perlu diketahui bahwa subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.¹⁹

¹³ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 179.

¹⁴ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁵ Ahmad Miru dan Sakka Sakti, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 63.

¹⁶ I Ketut Rai Setiabudhi, Analisis Kekuatan Perjanjian Nominee Saham Dalam Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing (PT. PMA), *Jurnal*, Magister Kenotariatan Universitas Udayana, 2016. hlm. 26

¹⁷ Soebekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, Indonesia, 2001, hlm. 45.

¹⁸ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1982, hlm. 77.

¹⁹ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010. hlm. 17.

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai suatu masyarakat, sedang satu-satunya tujuan dari Hukum ialah mengadakan keselamatan, bahgia dan tata tertib dalam masyarakat itu.²⁰Berbicara tentang perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Selain Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas, para ahli juga mengemukakan pendapatnya mengenai perjanjian, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta kekayaan dua pihak yang berjanji untuk melaksanakan sesuatu, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.²¹

Wirjono Prodjodikoro memberikan pengertian tersendiri mengenai perjanjian yaitu suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam manasatupihakberjanjiata udianggapberjanjiuntukmelaksana n suatauhalatau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain melaksanakan perjanjian itu.Sedangkan Salim HS, mengemukakan bahwa perjanjian merupakan hubungan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta

benda kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasi sesuai dengan yang telah disepakatinya.

Aspek hukum perdata merupakan *the rule of life*. Artinya cakupan hukum perdata hampir menyentuh seluruh aspek kehidupan. Bidang hukum perikatan merupakan salah satu cakupan hukum perdata yang berkembang mengikuti perkembangan zaman.Perikatan adalah hubungan yang terjadi antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya berhak atas prestasi itu.²²Ada empat unsur penting yang ada dalam perikatan yaitu :

1. Hubungan hukum artinya perikatan yang dimaksud adalah bentuk hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum.
2. Kekayaan artinya sesuai dengan tempat pengaturan perikatan di Buku III BW yang termasuk di dalam sistematika hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*) maka hubungan yang terjadi antara pihak tersebut berorientasi pada harta kekayaan.
3. Pihak-pihak artinya dalam hubungan tersebut

²⁰Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 9

²¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Adhitya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 102

²²Simanjuntak Ricardo, *Teknik Perancangan Kontrak dan Bisnis*, Gramedia, Mingguan Ekonomi dan Bisnis Kontan, Jakarta, 2006, hlm. 24-25

melibatkan pihak-pihak sebagai subjek hukum.

4. Prestasi artinya hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban-kewajiban (prestasi) kepada para pihaknya (prestasi-kontra prestasi), yang pada kondisi tertentu dapat dipaksakan pemenuhannya, bahkan apabila diperlukan, menggunakan alat negara²³.

Bila definisi dari Pasal 1313 KUH Perdata tersebut dihubungkan dengan maksud dari Pasal 1233 KUH Perdata, maka terlihat bahwa pengertian dari perjanjian dapat meliputi pengertian dari perikatan, karena perikatan tersebut dapat lahir dari perjanjian itu sendiri.

Perikatan memiliki makna yang luas, sebab perikatan tidak hanya mencakup aspek perjanjian. Menurut Soebekti perikatan merupakan pengertian yang abstrak, sedangkan suatu perjanjian adalah peristiwa yang konkrit. Berdasarkan hal ini diketahui objek suatu perikatan belumlah jelas, akan tetapi dalam suatu perjanjian objeknya telah nyata. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain, diaman dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal²⁴. Dalam melakukan suatu perjanjian, para pihak wajib mengacu pada syarat sah perjanjian yakni, :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 merupakan pasal yang sangat diketahui oleh banyak orang, karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut dengan syarat subjektif yang mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang disebut dengan syarat objektif yang meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan *causa* dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.

Perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran dalam unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif) dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya²⁵.

Dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil antara pemilik tanah yaitu

²³Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian; Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jilid 1 Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 18

²⁴*Ibid*, hlm. 1

²⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Kharisma Putra Utama Offset, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 94

Bapak Nasrul Rabain yang kemudian disebut pihak pertama dengan developer Perumahan Cahaya Budi Permai yaitu bapak Muhammad Yamin yang telah disahkan di depan notaris, dalam pelaksanaan perjanjian tersebut pihak kedua yaitu developer mengalami keterlambatan pembangunan perumahan, dalam perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak dalam pasal 6 menyebutkan developer diberikan tenggat waktu berdasarkan perjanjian selama 14 hari, kemudian apabila pihak kedua belum juga menyelesaikan pembangunannya maka akan diberi waktu lagi sebanyak 15 hari dan akan di denda sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) dan harus dibayarkan secara lunas saat penyerahan hasil bangunan. Dan apabila selama 15 hari tersebut belum menyelesaikan pekerjaannya maka perjanjian ini dianggap gugur dan batal dan segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut menjadi milik pihak pertama yaitu pemilik tanah.

Pelaksanaan perjanjian bagi hasil tersebut disepakati antara kedua belah pihak dengan pihak pertama atas nama Bapak Nasrul Rabain yaitu pemilik tanah dengan pihak kedua bapak Muhammad Yamin atau developer, perjanjian tersebut disepakati selama 8 (delapan) bulan untuk membangun perumahan sebanyak 15 unit rumah dengan tipe 45, dengan hak yang diberikan kepada pihak pertama atau pemilik tanah adalah berhak untuk meninjau langsung selama proses pembangunan rumah dan pihak pertama berhak mendapatkan bagian dari pembangunan rumah tipe

45 pada blok B1 pada no rumah 01,04,06,08,10,12 dan 14 dan kewajiban dari pihak pertama adalah pihak pertama berkewajiban untuk mengurus segala izin pemidahan tangan atas nama perumahan dan segala bentuk gugatan atas tanah pihak pertama bertanggung jawab sepenuhnya. Hak dan kewajiban pihak kedua atau developer dalam hal ini hak dari pihak kedua adalah berhak atas unit rumah tipe 45 pada blok B1 pada no rumah 02,03,05,07,09,11,13,15. Dan pihak kedua berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan rumah dengan jangka waktu 8 bulan dan berkewajiban memberikan plan atau rencana pembangunan kepada pihak pertama

Namun dalam perjalanan pembangunan perumahan tersebut pihak developer tidak dapat diselesaikan dalam waktu yang telah disepakati yaitu 6 bulan, sesuai dengan isi perjanjian pasal 6 maka pihak kedua yaitu developer berhak mendapatkan tambahan waktu sebanyak 14 hari, namun setelah ditambahkan waktu tersebut pihak developer atau pihak kedua belum juga menyelesaikan pekerjaannya maka sesuai isi perjanjian developer atau pihak kedua berhak mendapatkan penambahan waktu sebanyak 15 hari dan akan di denda sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) dan harus dibayarkan secara lunas saat penyerahan hasil bangunan. Namun pihak kedua masih juga tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan isi perjanjian maka dari itu sesuai isi perjanjian pada pasal 6 disebutkan apabila pihak kedua tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya selama

waktu yang di tentukan dan telah ditambahkan waktu penambahan sesuai dengan isi perjanjian maka perjanjian tersebut dianggap gugur atau batal dan bangunan yang telah diselesaikan yang berada diatas tanah maka menjadi milik pihak pertama atau pemilik tanah.

Pihak kedua yang dalam hal ini adalah developer mengalami keterlambatan dalam pembangunan perumahan tipe 45 sebanyak 15 unit rumah, dan kemudian sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara pihak pertama dan pihak kedua, dari hasil wawancara dengan pihak kedua atau pihak developer perumahan yaitu bapak Muhammad Yamin beliau mengungkapkan alasan keterlambatan pembangunan rumah terjadi karena keterlambatan dari penyediaan bahan bangunan dan kemudian keterlambatan pengerjaan oleh tukang karena disebabkan oleh cuaca, selain itu beliau mengungkapkan akan keterbatasan dana operasional atau dana yang dimiliki oleh pihak kedua atau developer menjadi salah satu penyebab terjadinya keterlambatan pembangunan perumahan tersebut.²⁶

Akibat dari keterlambatan tersebut maka perjanjian bagi hasil anatar pemilik tanah dengan developer menjadi gugur, sesuai dengan isi dalam perjanjian tersebut. Namun pihak developer berupaya untuk menyelesaikan masalah ini dengan cara negosiasi atau perundingan kembali dengan pihak pemilik tanah. Dari pelaksanaan perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian bagi hasil yang di

lakukan oleh yaitu Bapak Nasrul Rabain yang kemudian disebut pihak pertama dengan developer Perumahan Cahaya Budi Permai yaitu bapak Muhammad Yamin tidak berjalan dengan baik dikarenakan pihak kedua atau developer tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan isi perjanjian dan telah dilakukan penambahan waktu juga sesuai dengan isi perjanjian pasal 6 dan perjanjian tersebut gugur atau batal dikarenakan pihak kedua tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pembangunan tepat waktu.

B. Upaya Penyelesaian Perjanjian Bagi Hasil Rumah Antara Pemilik Tanah Dengan Developer Di Perumahan Cahaya Budi Permai

Dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil yang dilakukan oleh Bapak Nasrul Rabain yang kemudian disebut pihak pertama dengan developer Perumahan Cahaya Budi Permai tidak berjalan dengan baik dikarenakan pihak kedua yaitu developer tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan batas waktu yang ditetapkan oleh perjanjian yaitu selama 6 bulan dan perjanjian tersebut dinyatakan gugur atau batal dan bangunan yang berada diatas tanah menjadi milik pihak pertama, dalam hal ini upaya yang dilakukan oleh pihak kedua untuk menyelesaikan masalah ini adalah pertama pihak kedua mencoba melakukan upaya negosiasi secara kekeluargaan namun apabila tidak berhasil sesuai dengan isi perjanjian maka pihak kedua harus menempuh jalur litigasi atau melalui pengadilan.

III PENUTUP

A. KESIMPULAN

²⁶ Wawancara dengan bapak Muhammad Yamin selaku Pihak Kedua, Pada tanggal 24 November 2020 pada pukul 10.00 WIB.

1. pihak pertama atas nama Bapak Nasrul Rabain yaitu pemilik tanah dengan pihak kedua bapak Muhammad Yamin atau developer, perjanjian tersebut disepakati selama 8 (delapan) bulan untuk membangun perumahan sebanyak 15 unit rumah dengan tipe 45, dengan hak yang diberikan kepada pihak pertama atau pemilik tanah adalah berhak untuk meninjau langsung selama proses pembangunan rumah dan pihak pertama berhak mendapatkan bagian dari pembangunan rumah tipe 45 pada blok B1 pada no rumah 01,04,06,08,10,12 dan 14 dan kewajiban dari pihak pertama adalah pihak pertama berkewajiban untuk mengurus segala izin pemidahan atas nama perumahan dan segala bentuk gugatan atas tanah pihak pertama bertanggung jawab sepenuhnya. Hak dan kewajiban pihak kedua atau developer dalam hal ini hak dari pihak kedua adalah berhak atas unit rumah tipe 45 pada blok B1 pada no rumah 02,03,05,07,09,11,13,15. Dan pihak kedua berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan rumah dengan jangka waktu 8 bulan dan berkewajiban memberikan plan atau rencana pembangunan kepada pihak pertama
2. upaya yang dilakukan oleh pihak kedua adalah, negosiasi, pembelaan, serta menempuh jalur litigasi untuk menyelesaikan permasalahan perjanjian pembangunan 15 unit perumahan tipe 45

B. SARAN

1. Diharapkan kepada pihak pertama agar dapat menerima itikad baik dari pihak kedua dengan cara jalan damai
2. Diharapkan kepada pihak kedua agar dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- _____, *Hukum Perikatan*, Citra Adhitya Bakti, Bandung, 2001
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian; Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jilid 1 Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan ; Penjelasan Makna Pasal 1233 Samapai 1466 BW*, Kharisma Putra Utama Offset, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008

- Achmad Ali, *Menguak tabir hukum (suatu kajian filosofis dan sosiologis)*, penerbit toko gunung agung, Jakarta, 2002
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak (Perancangan Kontrak)*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 200
- Ambran Y S. Chaniago, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, CV Pustaka Setia, 2002,
- A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010,
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2005
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata*, Jilid, Malta, Printindo, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006
- Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006
- Indonesia, CV Pustaka Setia, 2002
- Fence M. Wantu, “*Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata*, *Jurnal Dinamika Hukum*, (Gorontalo) Vol. 12 Nomor 3, September 2012
- I Ketut Rai Setiabudhi, Analisis Kekuatan Perjanjian Nominee Saham Dalam Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing (PT. PMA), *Jurnal, Magister Kenotariatan Universitas Udayana*, 2016.
- Laura Nader & Harry F. Todd Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, New York:Columbia University Press, 1978
- Mutiara Citra, Tinjauan Yuridis Terhadap Kawin Kontrak Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Hukum Islam, *Skripsi*, Program Kekhususan Hukum Perdata Bisnis Fakultas Hukum Universitas Riau, 2015

B. Jurnal/kamus

- Ambran Y S. Chaniago, *Kamus Lengkap Bahasa*