

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap manusia memiliki hak untuk hidup dengan sejahtera sejak ia lahir. Manusia memiliki beberapa kebutuhan primer yang harus dapat terpenuhi untuk kehidupan yang sejahtera. Salah satu kebutuhan primer tersebut adalah adanya rumah atau tempat tinggal.

Rumah atau tempat tinggal yang dibutuhkan untuk hidup yang layak adalah perumahan yang memadai (*adequate housing*). Perumahan yang layak huni adalah perumahan yang dibangun dengan kualitas bangunan yang baik, aman, teratur serta adanya prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan persyaratan dan lain sebagainya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga pihak konsumen sebagai pemakai dapat menikmati bertempat tinggal di rumah/perumahan yang layak huni, aman, nyaman, serasi dan teratur.¹

Ketersediaan perumahan adalah kebutuhan primer yang harus dapat dipenuhi oleh Pemerintah, yaitu adanya pembangunan perumahan yang dibarengi dengan pengadaan lingkungan perumahan dan pemukiman yang sehat.² Negara bertanggung jawab dalam

¹ Dolfi Sandag, "Perlindungan Hukum bagi Konsumen terhadap Pengembang Perumahan dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011", *Lex et Societatis*, Vol. III, No. 2, Maret 2015, hlm. 104.

² Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2013, hlm. 33.

memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sebagai kebutuhan dasar setiap orang itu pula, tuntutan masyarakat akan perumahan yang memadai terus bertambah seiring dengan perkembangan ekonomi dan penambahan penduduk. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang saksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.³

Kebutuhan akan perumahan yang terus meningkat menyebabkan meningkat pula ketertarikan para pelaku usaha termasuk pengusaha swasta untuk berperan dalam usaha di bidang perumahan, dikarenakan dalam penyediaan perumahan tidak bisa hanya mengandalkan pemerintah. Usaha di bidang pengadaan perumahan atau properti merupakan bidang yang penting dalam suatu negara, termasuk Indonesia. Kemajuan bidang properti merupakan salah satu indikator kemajuan ekonomi negara tersebut. Selain itu, bidang properti juga merupakan bidang penting bagi masyarakat untuk menjalankan usaha demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Perkembangan bidang properti

³ C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986, hlm. 4.

dirasakan oleh masyarakat, terutama para pelaku usaha. Semakin banyak pelaku usaha baik orang perorangan maupun badan hukum yang tertarik untuk ikut menjalankan usaha di bidang properti, khususnya perumahan. Mengenai usaha bidang perumahan/properti di Indonesia dilindungi oleh regulasi yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pembangunan perumahan merupakan bidang usaha properti yang banyak diminati oleh para pelaku usaha, meskipun usaha properti mengalami pasang surut dalam perkembangannya karena dipengaruhi oleh berbagai bidang lain. Pelaku usaha tentu saja selalu mengharapkan keuntungan yang tinggi sehingga banyak pelaku usaha yang tertarik untuk berkerja di bidang perumahan dikarenakan harga perumahan yang cenderung selalu naik dan *supply* tanah yang bersifat tetap, dengan *demand* yang akan selalu bertambah seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk.

Perumahan merupakan bidang usaha yang kompleks dan membutuhkan keahlian dalam beberapa ilmu pengetahuan sehingga seringkali banyak pihak yang terlibat dalam suatu usaha perumahan. Pihak-pihak yang terlibat dalam suatu usaha perumahan misalnya pemilik lahan, pengembang atau *developer*, kontraktor, *broker* atau agen, investor, dan lain-lain. Berbagai pihak dibutuhkan untuk membangun perumahan yang sehat, aman, dan harmonis. Para pelaku usaha tersebut melakukan kerjasama sesuai dengan keahlian masing-

masing untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan yang layak.

Kerjasama merupakan suatu hal yang pasti dilakukan oleh setiap orang untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya, termasuk oleh pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usahanya misalnya kerjasama usaha pembangunan perumahan. Hubungan kerjasama antara pelaku usaha pada umumnya terbentuk dengan mengadakan suatu perjanjian yang menjadi sumber perikatan di antara para pihak. Perikatan di Indonesia diatur dalam dan berada di bawah perlindungan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau KUHPerdata. KUHPerdata menegaskan dalam Pasal 1233, bahwa perikatan lahir karena suatu persetujuan atau juga karena undang-undang. Kegiatan usaha yang melibatkan lebih dari satu pihak pelaku usaha seperti kerjasama usaha pembangunan perumahan membutuhkan adanya suatu perjanjian sebagai dasar perlindungan hukum bagi para pihak. Perjanjian merupakan instrumen penting dalam hubungan hukum dan mengamankan transaksi mereka.⁴

Para pihak dalam suatu kerjasama usaha pembangunan perumahan dapat membuat berbagai perjanjian sesuai dengan kebutuhan. Perjanjian dapat dibuat secara tertulis dan secara tidak tertulis atau lisan. Salah satu perjanjian yang seringkali dibuat dalam

⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenada Media Group, 2010, hlm. 97

kerjasama usaha pembangunan perumahan adalah perjanjian bagi hasil atau perjanjian bagi bangun di antara pihak pemilik lahan dan pihak pengembang. Setiap perjanjian tunduk pada segala ketentuan yang ada di dalam Buku III KUHPerdara, baik perjanjian tersebut merupakan perjanjian bernama yang disebutkan dalam Buku III KUHPerdara maupun perjanjian tidak bernama yang tidak disebutkan secara khusus, termasuk perjanjian bagi hasil. Perjanjian bagi hasil antara pihak pemilik lahan dan pihak pengembang perumahan dapat dibuat sesuai dengan kebutuhan masing-masing pihak. Hal ini dikarenakan adanya salah satu asas perjanjian yakni asas kebebasan berkontrak. Perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.⁵ Kebebasan dalam berkontrak dikarenakan sistem pengaturan hukum kontrak yang terbuka atau *open system*, artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam undang-undang.⁶

Pelaksanaan kerjasama usaha pembangunan perumahan memberikan manfaat bagi masyarakat dan juga pelaku usaha di bidang perumahan. Masyarakat dapat memenuhi kebutuhannya akan tempat tinggal dan para pelaku usaha di bidang perumahan mendapatkan

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 13.

⁶ Salim HS, *Hukum Berkontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm. 7

keuntungan dari pembangunan perumahan tersebut. Namun, perjanjian bagi hasil dalam suatu usaha kerjasama pembangunan perumahan tentu tidak luput dari risiko sebagaimana layaknya setiap perjanjian. Setiap perjanjian memiliki risiko yaitu kemungkinan terjadinya kelalaian pemenuhan perjanjian atau yang seringkali disebut wanprestasi. Selain itu, masih banyak pelaku usaha yang melakukan kerjasama dengan pihak lain namun perjanjian tidak dilakukan secara tertulis dan hanya dilakukan secara lisan. Hal ini biasanya dikarenakan para pihak sudah saling mengenal bahkan sebelum terikat dalam usaha kerjasama sehingga merasa sudah dekat dan mengetahui sifat dan karakteristik masing-masing pihak dan percaya bahwa pihak yang lain dapat dipastikan akan memenuhi janji-janjinya tanpa perlu dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis. Maka para pihak sepakat bahwa perjanjian kerjasama di antara kedua pihak cukuplah perjanjian tidak tertulis atau perjanjian lisan.

Pelaku usaha pembangunan perumahan masih sering dihadapkan dengan permasalahan dalam praktik pelaksanaan perjanjian dimana salah satu pihak lalai atas apa yang telah diperjanjikan meski hak dan kewajiban tiap-tiap pihak telah dijabarkan dalam perjanjian tertulis. Dalam pelaksanaan perjanjian lisan, tentu lebih mudah terjadi kesalahpahaman mengenai hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga kemungkinan terjadi kelalaian dalam pelaksanaan perjanjian pun meningkat. Hal ini dikarenakan tidak adanya

suatu pernyataan yang secara tertulis jelas menjabarkan hal-hal yang disepakati oleh kedua belah pihak sehingga sering timbul perbedaan pendapat atau penafsiran yang berbeda mengenai isi perjanjian. Apabila salah satu pihak lalai dan melanggar perjanjian lalu pihak lain terpaksa membatalkan perjanjian, maka akan sulit untuk menemukan jalan keluar yang baik dikarenakan tidak ada bentuk tertulis dari perjanjian tersebut. Hal serupa terjadi pada kerjasama antara pihak-pihak dalam usaha pembangunan suatu perumahan yakni Perumahan Bukit Pramuka.

Perumahan Bukit Pramuka merupakan suatu perumahan yang berada di Kota Bandar Lampung dan telah beroperasi sejak tahun 2017. Dalam usaha perumahan ini terdapat kerjasama antara beberapa pihak, salah satunya adalah kerjasama yang terjadi antara pihak pemilik lahan dengan pihak pengembang Perumahan Bukit Pramuka. Pihak pemilik lahan, yaitu PT Dasawarsa memiliki lahan yang berlokasi di Jalan Pramuka, Rajabasa, Bandar Lampung. Melihat kemajuan yang terjadi di bidang perumahan dengan prospek keuntungan yang tinggi, PT Dasawarsa tertarik untuk membangun suatu perumahan di atas lahan tersebut. PT Dasawarsa berkerjasama dengan Tuan X yang mereka kenal sebagai seorang pelaku usaha di bidang perumahan, dan berperan sebagai pengembang dalam pembangunan Perumahan Bukit Pramuka.

PT Dasawarsa dan Tuan X pun sepakat untuk melakukan kerjasama dalam pembangunan Perumahan Bukit Pramuka sehingga lahir hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara

para pihak. PT Dasawarsa dan Tuan X berkerjasama untuk membangun Perumahan Bukit Pramuka dengan suatu perjanjian yaitu perjanjian bagi hasil yang dibuat secara tidak tertulis atau lisan atas dasar kepercayaan di antara kedua pihak. PT Dasawarsa dan Tuan X sepakat untuk membuat perjanjian bagi hasil dengan KUHPerdata sebagai landasan dan dasar hukum dari perjanjian bagi hasil tersebut, terlebih dikarenakan perjanjian bagi hasil di bidang perumahan belum memiliki pengaturan secara khusus. PT Dasawarsa dan Tuan X memutuskan untuk menentukan sendiri bentuk dan isi perjanjian sesuai kesepakatan kedua belah pihak, berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam KUHPerdata. Perjanjian bagi hasil yang dibuat oleh PT Dasawarsa dan Tuan X adalah perjanjian bagi hasil di bidang perumahan, dengan PT Dasawarsa selaku pihak pemilik lahan dan Tuan X selaku pihak pengembang. Dalam perjanjian bagi hasil ini, pihak pemilik lahan menyediakan lahannya untuk dibangun suatu perumahan oleh pihak pengembang, dan kemudian hasil dari penjualan perumahan tersebut akan dibagi sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana yang telah disebutkan dalam perjanjian bagi hasil tersebut. Menitikberatkan adanya pembagian hasil ini dalam kerjasama mereka, PT Dasawarsa dan Tuan X memutuskan untuk menamakan perjanjian di antara keduanya, yakni perjanjian bagi hasil.

Keputusan awal para pihak untuk hanya membuat perjanjian bagi hasil pembangunan Perumahan Bukit Pramuka secara lisan ternyata

menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian. Dikarenakan perjanjian bagi hasil sejak awal tidak dibuat secara tertulis maka ditengah-tengah pelaksanaan perjanjian kedua belah pihak mengalami perbedaan pendapat mengenai pembagian hasil dari laba yang timbul dari kerjasama pembangunan Perumahan Bukit Pramuka yang mengakibatkan terjadinya sengketa di antara para pihak.

Ketentuan-ketentuan mengenai perikatan di Buku III KUHPerdato melindungi hak pihak-pihak dalam perjanjian. KUHPerdato mengatur mengenai perjanjian mulai dari pembuatan perjanjian hingga pelaksanaan perjanjian. Namun masih terdapat pihak yang belum paham mengenai pembuatan perjanjian yang baik untuk perlindungan hukum yang optimal. Maka itu pula pada kenyataannya, dalam praktik pelaksanaan perjanjian masih sering terjadi wanprestasi. Dalam hal ini KUHPerdato mengatur juga mengenai penyelesaian sengketa yang dapat diajukan dalam hal terjadi wanprestasi sebagai bentuk jaminan kepastian perlindungan hukum tersebut. Tindakan wanprestasi terhadap perjanjian bagi hasil dalam kerjasama usaha pembangunan Perumahan Bukit Pramuka dapat mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak maupun kedua belah pihak.

Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan, peneliti tertarik untuk meneliti masalah tersebut dalam tulisan ilmiah atau skripsi yang berjudul **“ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PERJANJIAN BAGI HASIL YANG DIBUAT SECARA LISAN ANTARA**

PEMILIK LAHAN DAN PENGEMBANG PERUMAHAN BUKIT PRAMUKA DI BANDAR LAMPUNG”

Berdasarkan penelusuran peneliti di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, penelitian ini belum ada sebelumnya. Penelitian berkaitan dengan perjanjian bagi hasil dan perjanjian lisan telah beberapa kali dilakukan, namun dengan pembahasan yang berbeda, diantaranya sebagai berikut:

1. “Perjanjian Bagi Hasil atas Tanah Pertanian di Desa Citalem Kecamatan Cipongkor Kabupaten Bandung Barat Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960” oleh Dhessita Felayati pada tahun 2014 yang membahas pelaksanaan perjanjian bagi hasil di bidang pertanian ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 serta kendala yang menghambat pelaksanaannya.
2. “Pranata Bagi Hasil (Al Musaqah) dalam Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menurut Hukum Islam dan Hukum Pertanahan yang Berlaku di Indonesia” oleh Renaldi Bayu Ajie pada tahun 2014 yang membahas perjanjian bagi hasil dalam sewa menyewa tanah di bidang pertanian berdasarkan hukum islam dan hukum pertanahan.
3. “Tanggung Jawab yang Timbul antara Para Pihak yang Melakukan Perjanjian Lisan Ditinjau dari Buku III KUH Perdata tentang Perikatan” oleh Okky Herman pada tahun 2014 yang membahas perjanjian pinjam meminjam uang secara lisan dimana salah satu pihak menyangkal telah meminjam uang tersebut.

4. “Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat yang Diikuti dengan Penitipan Barang secara Lisan Dibidang Fashion antara Pihak Distro Moruka dengan Clothing Dihilubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” oleh Ranga Maulansyah pada tahun 2012 yang membahas perjanjian campuran sewa-menyewa dan penitipan barang secara lisan serta pihak yang bertanggung jawab dalam hal barang yang dititipkan hilang atau rusak.

Berbeda dengan penelitian di atas, fokus kajian dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum serta penyelesaian sengketa yang dapat diajukan oleh pihak yang dirugikan dalam perjanjian bagi hasil di bidang perumahan yang dibuat secara lisan antara pemilik lahan dan pengembang perumahan.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang maka akan dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum pihak yang dirugikan dalam perjanjian bagi hasil yang dibuat secara lisan antara pemilik lahan dan pengembang Perumahan Bukit Pramuka di Bandar Lampung?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa yang dapat diajukan oleh pihak yang dirugikan dalam perjanjian bagi hasil pembangunan Perumahan Bukit Pramuka di Bandar Lampung?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk merumuskan mengenai perlindungan hukum pihak yang dirugikan dalam perjanjian bagi hasil yang dibuat secara lisan antara pemilik lahan dan pengembang Perumahan Bukit Pramuka di Bandar Lampung.
2. Untuk merumuskan penyelesaian sengketa yang dapat diajukan oleh pihak yang dirugikan dalam perjanjian bagi hasil pembangunan Perumahan Bukit Pramuka di Bandar Lampung.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoretis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya hukum perjanjian;
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi masyarakat mengenai pelaksanaan ketentuan-ketentuan KUHPerdara, khususnya Buku III KUHPerdara.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait dan berkepentingan untuk melindungi haknya dalam suatu perjanjian, khususnya bagi pelaku-pelaku usaha yang ingin melakukan kerjasama;

- b. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa perjanjian bagi hasil dalam kerjasama usaha pembangunan Perumahan Bukit Pramuka, yaitu PT Dasawarsa selaku pihak pemilik lahan dan Tuan X selaku pihak pengembang.

E. Kerangka Pemikiran

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 (UUD 1945) amandemen keempat menegaskan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Mochtar Kusumaatmadja memberikan definisi hukum yaitu:⁷

“Keseluruhan kaidah dan asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat termasuk lembaga dan proses di dalamnya untuk mewujudkan hukum ke dalam kenyataan.”

Mochtar Kusumaatmadja juga mengutarakan bahwa hukum adalah sarana bagi pembangunan dan sarana pembaharuan masyarakat.⁸ Fungsi hukum adalah menjamin kepastian dan ketertiban, sedangkan tujuan hukum (nasional) tidak dapat dilepaskan dari nilai-nilai dan falsafah hidup yang menjadi dasar hidup masyarakat yang bermuara pada keadilan.⁹

⁷ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Bandung: Alumni, 2006, hlm. 29.

⁸ *Ibid.*, hlm. 5-6.

⁹ Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, 2000, hlm. 4.

Indonesia adalah negara hukum yang berarti hukum selalu ada untuk mengatur bidang-bidang yang penting untuk pembangunan nasional, salah satunya adalah bidang perekonomian. Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 menjelaskan:

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”

Indonesia sebagai negara hukum juga harus dapat melindungi hak-hak warga negaranya, Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menjabarkan:

"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”

Salah satu hukum dalam kegiatan perekonomian adalah hukum yang mengatur mengenai hubungan kerjasama yang biasa dilakukan oleh para pelaku usaha yaitu hukum perikatan. Perlindungan hukum merupakan hak asasi manusia yang bersifat kodrati, artinya melekat pada diri setiap orang sejak orang itu lahir dan tidak ada satu orangpun yang dapat merebut hak tersebut. Maka itu dalam rangka memberikan perlindungan hukum khususnya bagi para pelaku usaha, Indonesia mengatur mengenai hukum perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tepatnya pada Buku III tentang Perikatan. Pasal 1233 KUHPerdata menjelaskan:

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.”

Perjanjian merupakan sumber perikatan yang penting karena dengan melakukan perjanjian pihak-pihak mempunyai kebebasan untuk membuat segala macam perikatan, baik perikatan yang bernama maupun perikatan yang tidak bernama.¹⁰ Pengertian perjanjian dijabarkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.”

Pengertian perjanjian tidak hanya dijabarkan dalam KUHPerdara, adapula pengertian perjanjian menurut para ahli misalnya pengertian perjanjian yang dikemukakan oleh Van Dunne, yaitu:¹¹

“Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

Pengertian perjanjian oleh Van Dunne ini selaras dengan syarat-syarat sahnya perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan syarat-syarat sah perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;

¹⁰ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 2004, hlm. 20.

¹¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 160.

4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Perjanjian baru dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum apabila seluruh syarat sah perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerduta telah dipenuhi. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga diakui oleh hukum.¹²

KUHPerduta mengatur pula mengenai beberapa asas-asas perjanjian yang juga perlu diperhatikan dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian. Dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta sendiri, terkandung salah satu asas perjanjian yaitu asas konsensualisme. Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus.¹³ Asas konsensualisme berkaitan dengan bentuk perjanjian, bahwa perjanjian dapat berbentuk perjanjian tertulis maupun perjanjian lisan.

Asas konsensualisme juga memiliki hubungan erat dengan asas yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Dalam pasal tersebut disebutkan beberapa asas-asas perjanjian, seperti asas asas kepastian hukum atau yang juga dikenal sebagai asas *pacta sunt servanda*

¹² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990, hlm. 88.

¹³ Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", *Binamulia Hukum*, Vol. 7, No. 2, Desember 2018, hlm. 116.

mengenai kekuatan mengikat perjanjian. Pasal 1338 KUHPerdato menjabarkan:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat perjanjian sesuai kebutuhan selagi tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini berarti para pihak bebas menentukan mulai dari bentuk sampai isi perjanjian. Hukum perjanjian di Indonesia yang menganut sistem terbuka serta adanya asas kebebasan berkontrak membuka kemungkinan dibuatnya perjanjian-perjanjian baru yang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdato. Perjanjian yang tidak diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdato dikenal sebagai perjanjian tidak bernama, misalnya perjanjian bagi hasil. Meskipun tidak diatur dengan ketentuan khusus di KUHPerdato, perjanjian bagi hasil tetap tunduk pada ketentuan mengenai hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdato, sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdato.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato menyebutkan mengenai suatu asas perjanjian yang dikenal sebagai asas itikad baik. Asas itikad baik artinya suatu perjanjian harus didasari itikad baik, bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan dan sesuatu

yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.¹⁴ Menurut Subekti, itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian adalah berarti kepatutan, yaitu penilaian baik, terhadap tindakan salah satu pihak dalam melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dan bertujuan untuk mencegah perbuatan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak yang lain.¹⁵

Bentuk perjanjian dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Berdasarkan asas-asas perjanjian seperti yang telah disebutkan di atas, perjanjian dapat dibuat secara tertulis maupun lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).¹⁶ Perjanjian lisan masih sering dilakukan dikarenakan pembuatan perjanjian lisan tidak membutuhkan waktu yang lama jika dibandingkan dengan perjanjian tertulis. Perjanjian lisan terutama yang dibuat oleh para pihak yang sudah saling mengenal sebelumnya, mengandalkan asas itikad baik sebagai dasar kepercayaan antara para pihak.

Perjanjian bagi hasil merupakan perjanjian yang lahir dari kebiasaan masyarakat bekerja sama dalam upaya pemenuhan

¹⁴ Etty Mulyati, "Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 1, No. 1, September 2016, hlm. 39.

¹⁵ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 39.

¹⁶ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Op.Cit.*, hlm. 42.

kebutuhan hidupnya. 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.¹⁷ Perjanjian ini umum dilakukan antara para pelaku usaha bidang properti seperti antara pihak pemilik lahan dengan pihak pengembang dalam kerjasama usaha pembangunan perumahan.

Bidang properti merupakan bidang penting di Indonesia yang terus berkembang, salah satunya adalah bidang pembangunan perumahan. Perumahan atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar dan juga hak setiap manusia. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 28H ayat (1) 1945 UUD 1945 bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Pasal 1 nomor 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan:

“Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

¹⁷ Yudi Hardiyanto, “Pelaksanaan Konsensualisme dan Itikad Baik yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Bangun Bagi Hasil Pembangunan Ruko Menurut KUHPerdara”, *Menara Ilmu*, Vol. XI, Jilid 2, No. 76, Juli 2017, hlm. 118.

Pemilik lahan dalam kerjasama usaha pembangunan perumahan merupakan pihak yang memiliki dan menyediakan tanah dimana suatu perumahan akan dibangun di atasnya. Pengembang atau yang juga dikenal sebagai *developer* adalah pihak yang membangun lahan tersebut menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pemilik tanah dan pengembang memegang peranan penting dalam penyediaan perumahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berkembang akan perumahan yang layak huni. Hal ini juga berdampak pada perkembangan bidang properti yang akhirnya dapat pula membantu memajukan perekonomian di Indonesia.

Perjanjian kerjasama antara pemilik lahan dan pengembang dalam usaha pembangunan perumahan dalam pelaksanaannya tidak selalu berjalan dengan mulus. Hal ini dikarenakan dalam pelaksanaan perjanjian selalu ada risiko kemungkinan terjadinya wanprestasi, seperti yang terjadi dalam sengketa antara pihak pemilik lahan dan pihak pengembang Perumahan Bukit Pramuka mengenai pelaksanaan perjanjian bagi hasil. Pihak pemilik lahan merasa bahwa dalam pembagian hasil, pihaknya tidak mendapatkan bagian sesuai yang diperjanjikan, maka itu pihak pengembang telah wanprestasi sehingga pihak pemilik lahan akhirnya mengajukan gugatan ke pengadilan.

Wanprestasi biasa juga disebut ingkar janji. Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi. Dan jika ia tidak melaksanakan

kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji.¹⁸ Tindakan wanprestasi dapat terjadi karena disengaja maupun tidak disengaja. Wanprestasi dapat berupa:¹⁹

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Terlambat memenuhi prestasi;
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Wanprestasi melanggar hak-hak pihak yang terikat perjanjian serta menimbulkan kerugian. Telah disebutkan bahwa negara hukum harus dapat melindungi hak-hak warga negara nya dan juga bahwa salah satu fungsi hukum adalah menjamin kepastian. Negara hukum bertujuan untuk menjamin bahwa kepastian hukum dapat terwujud dalam masyarakat.²⁰ Indonesia sebagai negara hukum pun harus dapat menjamin perlindungan hukum, yaitu dengan memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan jaminan perlindungan hak-hak para pihak terutama yang dirugikan dengan terjadinya wanprestasi. Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian mengenai kepastian hukum yaitu:²¹

“Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.”

¹⁸ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Abardin, 1999, hlm. 17.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 18.

²⁰ Ida Hanifah, “Kebijakan Perlindungan Hukum Bagi Pekerja Rumah Tangga Melalui Kepastian Hukum”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 17, No. 2, Juni 2020, hlm. 205.

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 21.

Sudikno Mertokusumo menjelaskan mengenai kepastian hukum sebagai jaminan bahwa hukum dijalankan, yaitu bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²²

Konsep kepastian hukum tersimpul dalam prinsip penyelesaian perkara secara cepat dan prinsip pembuktian secara sederhana.²³ Kepastian hukum berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi, dan bahwa setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi.²⁴ KUHPerdara memberikan kepastian hukum yaitu menjamin bahwa dalam hal terjadi pelanggaran perjanjian maka dapat dilakukan upaya penyelesaian sengketa, seperti yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara bahwa:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuai yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

²² Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993, hlm. 1.

²³ Tata Wijayanta, “Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14, No. 2, Mei 2014, hlm. 219.

²⁴ Franz Magnis Suseno, *Etika Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016, hlm. 98.

Pasal 1250 KUHPerdata menjelaskan lebih lanjut bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan. Dalam hal terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian maka para pihak dapat terlebih dahulu melakukan musyawarah untuk mencari solusi yang menguntungkan kedua belah pihak. Namun jika tidak dapat dicapai kesepakatan atau penyelesaian masalah maka pihak yang merasa dirugikan berhak menuntut apa yang menjadi haknya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Jika pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan prestasi yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka pihak yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya tersebut akan dimintai ganti rugi.²⁵

Pasal 1267 KUHPerdata juga menyebutkan:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Alat bukti wajib diajukan untuk menguatkan dalil dalam hal sengketa perjanjian dibawa ke pengadilan. KUHPerdata mengatur mengenai 5 alat bukti yang dapat diajukan di pengadilan. Pasal 1866 KUHPerdata mengatur alat pembuktian meliputi:

1. Bukti tertulis;
2. Bukti saksi;

²⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 71.

3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.

Adanya peraturan yang mengatur mengenai perlindungan hukum serta penyelesaian sengketa yang dapat diajukan oleh pihak yang dirugikan dalam suatu perjanjian diharapkan dapat menekan permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian. Terlebih dikarenakan perjanjian merupakan suatu hal yang dilakukan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, agar kemudian baik masyarakat maupun para pelaku usaha yang melaksanakan kerjasama dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat pula dapat memperoleh keuntungan dari pelaksanaan perjanjian yang baik.

F. Metode Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, metode penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah deskriptif analitis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik berdasarkan hukum positif yang menyangkut permasalahan

di atas.²⁶ Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya.²⁷

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, penelitian hukum ini dinamakan juga penelitian hukum kepustakaan.²⁸

3. Tahapan Penelitian

Peneliti melakukan penelitian kepustakaan atau *library research*. Penelitian kepustakaan dilakukan terhadap data-data sekunder, yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang.²⁹ Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

²⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 97-98.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2008, hlm. 10.

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 13-14.

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1988, hlm. 19.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini seperti buku-buku, jurnal ilmiah serta hasil penelitian yang ditulis oleh para ahli dan pakar yang berkaitan dengan penelitian, misalnya buku dan jurnal ilmiah mengenai hukum perikatan dan hukum perjanjian.
 - c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi dan penjelasan lanjut mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus dan ensiklopedia serta artikel yang membahas mengenai permasalahan dalam penelitian.
4. Teknik Pengumpulan Data
- a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan data dari peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur hukum lainnya dengan tujuan untuk melakukan analisis berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian.
 - a. Wawancara

Wawancara dilaksanakan untuk memperoleh data-data penunjang yang akan digunakan dalam penelitian. Wawancara dilakukan secara *online* dengan pihak pengembang dalam pembangunan Perumahan Bukit Pramuka.

5. Metode Analisis Data

Peneliti melakukan analisis data yang diperoleh dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu mengkaji data berdasarkan aspek hukum dan tanpa menggunakan diagram-diagram atau data statistik.³⁰ Yuridis kualitatif merupakan suatu metode analisis dimana norma, asas, peraturan perundang-undangan serta pengertian hukum terkait akan dianalisis secara kualitatif untuk ditarik suatu kesimpulan. Tata cara penelitian ini nantinya akan menghasilkan data deskriptif.

6. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di lokasi-lokasi, yaitu:

- a. Perpustakaan Hukum Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Dipatiukur No. 35, Bandung;
- b. Perpustakaan Nasional Republik Indonesia, Jalan Medan Merdeka Selatan No. 11, Jakarta Pusat 8.

³⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit.*, hlm. 99.