

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran strategis dalam menjamin kualitas hidup, harkat, dan martabat setiap warga negara. Dalam kerangka pembangunan nasional, penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau menjadi bagian dari tanggung jawab negara serta sektor swasta melalui kebijakan dan praktik pembangunan perumahan yang adil dan berkelanjutan.¹

Bila dikaji melalui pengertian yang tertuang dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa perumahan tidak sekadar berarti unit tempat tinggal, melainkan mencakup keseluruhan kawasan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pembangunan perumahan adalah suatu proses perencanaan, penyediaan, dan pembangunan hunian yang layak bagi masyarakat, baik yang dilakukan oleh pemerintah, swasta (developer), maupun kerja sama antara berbagai pihak, dengan tujuan memenuhi kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal.

Pembangunan perumahan berguna untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal yang layak, sekaligus menjadi instrumen penting dalam

¹ Urip Santoso, 2016, *Hukum Perumahan*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 3.

mewujudkan kesejahteraan sosial, pertumbuhan ekonomi, dan penataan ruang yang berkelanjutan.

Pembangunan perumahan melibatkan pemerintah, badan usaha dan juga masyarakat melalui berbagai bentuk kemitraan. Salah satu bentuk kemitraan yang berkembang adalah kerja sama antara pemilik lahan dan pengembang (developer) dalam penyediaan perumahan siap huni. Kerja sama ini menjadi alternatif bagi pengembang yang tidak memiliki cukup lahan, sekaligus memberikan peluang bagi pemilik tanah untuk memperoleh manfaat ekonomi atas tanahnya.

Saat ini masih banyak masyarakat yang memilih pengembang untuk membangun perumahan siap huni karena dinilai lebih praktis, efisien, dan memberikan kepastian dalam proses pembangunan, baik dari segi perencanaan, pembiayaan, maupun legalitas, sehingga masyarakat tidak perlu mengurus sendiri tahapan pembangunan yang kompleks serta dapat langsung memperoleh hunian yang siap ditempati dengan fasilitas yang telah disediakan.

Perusahaan pengembang merupakan badan usaha yang bergerak di bidang pembangunan dan pengembangan properti, khususnya perumahan, yang melaksanakan kegiatan perencanaan, pengolahan lahan, pembangunan fisik, hingga pemasaran unit hunian kepada masyarakat.

Perjanjian itu sendiri adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya hak dan kewajiban yang mengikat untuk ditaati oleh para pihak. Pengertian lain perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, hlm. 1

Pemahaman hukum yang tidak memadai tidak jarang terjadi didalam perjanjian kerjasama pemanfaatan lahan dan pembangunan perumahan, sehingga memberi kesempatan kepada salah satu pihak atau kedua belah pihak yang berjanji melakukan wanprestasi. Wanprestasi adalah terjadinya kesengajaan kelalaian dari salah satu pihak yang tidak menjalankan kewajibannya dalam suatu perjanjian. Wanprestasi sering juga dipadankan pada kata lalai atau alpa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila saja salah satu pihak tidak boleh melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan.

Pemanfaatan lahan sangat membutuhkan adanya kontrak yang merupakan wujud perjanjian dalam bentuk tertulis, dengan perjanjian masing-masing pihak mempunyai dan memegang hak dan kewajibannya masing-masing.

Perjanjian pemanfaatan lahan terdapat hak dan kewajiban yang harus ditaati dan dijalankan bersama antara pemilik lahan dan perusahaan pengembang tersebut, hal ini agar dapat mewujudkan berlangsungnya kontrak secara baik dan optimal sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati dan ditetapkan dalam kontrak. Kontrak yang telah disepakati bersama menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, hal ini sesuai dengan salah satu asa hukum perjanjian yang menyatakan bahwa perjanjian yang disepakati merupakan undang-undang yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak (*pacta sunt servanda*), apabila dikemudian hari terjadi ketidakpatuhan salah satu pihak terhadap isi dari perjanjian maka para pihak dapat melihat kembali kontrak yang telah disepakati tersebut sebagai pedoman dalam menyelesaikan perselisihan.

Masyarakat sendiri masih banyak yang belum mengetahui tentang kontrak perjanjian pemanfaatan lahan, prosedur yang harus diikuti, dan tanggung jawab hukum apabila terjadi kesalahan dari pelaksanaan kontrak pemanfaatan lahan.

Perjanjian kerjasama pemanfaatan lahan antara pihak yang ingin memanfaatkan lahan juga berlaku syarat perjanjian seperti yang tertuang dalam pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, selain itu pihak pengembang berkewajiban untuk membayar kontribusi pemanfaatan lahan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Kesepakatan sebagaimana dimaksudkan diatas, jika tidak dilaksanakan dapat dikatakan salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Pada studi awal yang dilakukan oleh peneliti pada PT. Titik Nol Pasbar ditemukan permasalahan hukum terkait perjanjian kerjasama pemanfaatan lahan antara masyarakat selaku pemilik lahan dengan PT. titik Nol Pasbar selaku perusahaan pengembang yang ingin memanfaatkan lahan masyarakat untuk membangun perumahan.

Permasalahan ini diawali ketika pihak pemilik lahan dihubungi oleh pihak pengembang untuk membahas perjanjian kerjasama pemanfaatan lahan, pada pertemuan pertama tersebut terjadilah kesepakatan antara pihak pengembang dengan pihak pemilik lahan yang isinya membahas perjanjian untuk melakukan kerjasama pemanfaatan lahan, namun isi dari kesepakatan tersebut tidak langsung dituangkan oleh para pihak dalam bentuk perjanjian tertulis dan belum ada proses penandatanganan apapun pada saat pertemuan pertama, dalam kata lain hanya sampai pada tahap komunikasi. Pemilik lahan mempercayakan kepada pihak pengembang untuk merumuskan klausul-klausul yang akan dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis.

Berdasarkan perjanjian tersebut pengembang memperoleh hak untuk membangun perumahan siap huni di atas tanah milik pemilik lahan dan berkewajiban memberikan kontribusi kepada pemilik lahan sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk setiap kaveling yang berhasil dijual kepada konsumen, namun setelah pelaksanaan perjanjian dimulai pemilik lahan sering terlambat membayarkan uang

kontribusi kepada pemilik lahan, karena perusahaan pengembang mengalami kendala modal awal pembangunan perumahan, hal ini disebabkan konsumen pembeli kaveling perumahan memilih transaksi dengan jenis yang berbeda-beda dari 3 (tiga) jenis penawaran transaksi yang ditawarkan oleh perusahaan pengembang yaitu, pembayaran tunai, kredit langsung ke developer (inhouse) dan akad kredit pemilikan rumah (KPR).

Ketimpangan ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana hukum perdata mampu memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang memiliki posisi tawar lebih lemah dalam perjanjian yang secara formal sah, tetapi tidak seimbang secara substansial. Berdasarkan uraian diatas, peneliti akan melakukan analisis lebih lanjut, yang selanjutnya peneliti tuangkan karya ilmiah ini dalam bentuk skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJA SAMA PEMANFAATAN LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN ANTARA PT. TITIK NOL PASBAR DENGAN PEMILIK LAHAN DI PASAMAN BARAT”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kerja sama pemanfaatan lahan untuk pembangunan perumahan antara PT. Titik Nol Pasbar dengan pemilik lahan di Pasaman Barat?
2. Apa implikasi perjanjian kerja sama pemanfaatan lahan untuk pembangunan perumahan antara PT. Titik Nol Pasbar dengan pemilik lahan di Pasaman Barat?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang ingin dicapai yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian kerja sama pemanfaatan lahan untuk pembangunan perumahan antara PT. Titik Nol Pasbar dengan pemilik lahan di Pasaman Barat
2. Untuk mengkaji dan menjelaskan implikasi perjanjian kerja sama pemanfaatan lahan untuk pembangunan perumahan antara PT. Titik Nol Pasbar dengan pemilik lahan di Pasaman Barat.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan untuk pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi hukum bagi para pihak para akademisi dibidang hukum mengenai hukum perjanjian khususnya pada perjanjian kerjasama pemanfaatan lahan.
 - c. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum perdata pada umumnya dan hukum dalam pelaksanaan perjanjian.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi peneliti
Penelitian ini bermanfaat untuk melatih keterampilan peneliti dan menulis
 - b. Bagi masyarakat
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait, termasuk tentang hukum perjanjian yang dilakukan oleh bermacam-macam lembaga.
 - c. Bagi pihak terkait

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dengan perjanjian pemanfaatan lahan guna memberikan pemahaman dan pengetahuan dibidang hukum.

E. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan data lapangan sebagai sumber utama, seperti melalui wawancara dan observasi secara langsung. Menurut Abdul Kadir Muhammad, penelitian yuridis empiris dimulai dengan pengkajian terhadap data sekunder, seperti peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum lainnya, kemudian dilanjutkan dengan pengumpulan data primer melalui penelitian lapangan.³

Penelitian yuridis menekankan hukum sebagai norma, karena penelitian yuridis merupakan suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku,⁴ sedangkan pendekatan empiris memandang hukum sebagai fenomena sosial yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.

Dalam penelitian ini, metode yuridis empiris diterapkan melalui wawancara langsung dengan pihak perwakilan PT. Titik Nol Pasbar, pemilik lahan dan Notaris di Pasaman Barat untuk memperoleh gambaran faktual mengenai pelaksanaan perjanjian kerja sama pemanfaatan lahan. Temuan lapangan ini kemudian dikaji lebih lanjut, dalam hal ini mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan lahan di Kabupaten Pasaman Barat.

³ Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya, Bandung, Hlm. 134.

⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, halaman 20

2. Sifat Penelitian

Spesifikasi penelitian ini akan bersifat deskriptif analitis, dengan tujuan mendeskripsikan atau menggambarkan objek penelitian dengan menggunakan sampel atau data yang telah dikumpulkan secara akurat mengenai individu, situasi, gejala, atau kelompok tertentu, serta mengidentifikasi frekuensi munculnya suatu fenomena dalam masyarakat.⁵ Spesifikasi ini mengharuskan penyajian data secara sistematis untuk memberikan gambaran yang rinci dan terarah terhadap objek yang diteliti yaitu perjanjian kerja sama pemanfaatan lahan untuk pembangunan perumahan di Pasaman Barat.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang akan diperoleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data langsung yang diperoleh dari sumber pertama. Data primer ini diperoleh dengan mewawancarai tiga orang sebagai responden yaitu:

- a. Pimpinan PT. Titik Nol Pasbar
- b. Pemilik lahan
- c. Notaris

b. Data Sekunder

Data sekunder penelitian ini berasal dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah), dan bahan hukum sekunder (buku-buku yang menjelaskan bahan hukum primer). serta sumber tersier, seperti ensiklopedia dan kamus hukum.⁶ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa:

⁵ Sri Mamudji, 2005, *Metode Penelitian dan Penelitian Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), Jakarta, Hlm. 4.

⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2020, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 164.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat pada pokok pembahasan. Adapun bahan hukum primer yang menjadi rujukan utama meliputi:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, seperti buku-buku, kajian-kajian dan peraturan pemerintah lainnya yang berkaitan dengan perjanjian kerja sama dalam pembangunan perumahan.

Sumber data dalam penelitian ini akan peneliti peroleh dari sumber sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Peneliti akan memperoleh data dari Peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan berbagai jurnal utamanya dari Perpustakaan Pusat Universitas Andalas, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, dan buku pribadi peneliti sebagai sumber bahan untuk penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Dalam penelitian ini, peneliti mengumpulkan data melalui wawancara langsung, yaitu dengan melakukan wawancara kepada Pimpinan PT. Titik Nol Pasbar dan juga pemilik lahan.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan informasi sebanyak mungkin dengan mengajukan pertanyaan kepada subjek secara langsung untuk memenuhi tujuan penelitian. Wawancara langsung dilakukan dengan pimpinan PT. Titik Nol Pasbar dan pemilik lahan perumahan terkait.

b. Studi Pustaka

Studi pustaka adalah pengumpulan data yang mencakup bahan-bahan dari buku dan peraturan yang relevan dengan tujuan penelitian

5. Metode Pemanfaatan dan Analisis Data

a. Metode Pemanfaatan Data

Pemanfaatan data adalah cara yang dilakukan oleh peneliti melalui proses penyuntingan, yaitu menyusun catatan, berkas, dan informasi yang dikumpulkan oleh peneliti yang menjadi salah satu aspek penting dalam penelitian.

b. Analisis data

Metode Analisis data yang digunakan yaitu analisis data kualitatif, adalah metode penelitian yang mengumpulkan data analitik yang disampaikan oleh responden secara lisan atau tertulis dan dipelajari sebagai data yang utuh. Peneliti akan mengambil dan memilih pendapat tertentu sebagai hasil penelitian yang dianggap sesuai dari pernyataan yang akan diajukan untuk menyusun kesimpulan akhir penelitian.

6. Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian dalam skripsi ini terdiri dari empat (4) bab, yaitu : pendahuluan, tinjauan kepustakaan, hasil penelitian dan pembahasan serta penutup, dengan sistematika penelitian sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini memberikan penjelasan tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II : TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Pada bab ini akan menyajikan tinjauan umum dan pengaturan tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perjanjian dibawah tangan, tinjauan umum tentang perumahan, dan tinjauan umum tentang tanah.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini peneliti akan memaparkan hasil penelitian dan pembahasan berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan pada awal penelitian.

Bab IV : PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan hasil penelitian dan saran dari permasalahan yang diangkat oleh peneliti pada penelitian ini.

