



P- ISSN : 2614 – 5723
E- ISSN : 2620 – 6617
Jurnal Ius Civile (Refleksi Penegakan
Hukum dan Keadilan)
Prodi Ilmu Hukum
Universitas Teuku Umar

Volume 7, Nomor 2, Tahun 2023
email: jic@utu.ac.id
<http://jurnal.utu.ac.id/jcivile>

PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL PERUMAHAN TITAN ARUM HOUSE ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PELAKSANA PEMBANGUNAN PT. RUBEK MEUPAYONG (Studi Penelitian di Kabupaten Aceh Barat Daya)

**[Imam Zirham Syahputra]¹
[Faisal]²
[Tri Widya Kurniasari]³**

1[Prodi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Malikussaleh]

¹[e-mail: imamzirham.150510268@mhs.unimal.ac.id]

2[Prodi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Malikussaleh]

²[e-mail: faisal@unimal.ac.id]

3[Prodi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Malikussaleh]

³[e-mail: triwidya@unimal.ac.id]

Abstrak

This study is intended to determine the implementation of the rights and obligations of the parties to the production-sharing contract and the obstacles and efforts to resolve defaults carried out by the executor of the Titan Arum House housing development. The problem of this study is the implementation of the rights and obligations of the parties in the profit-sharing agreement and obstacles as well as efforts to resolve defaults carried out by the executor of the housing development Titan Arum House. The study method is empirical juridical, with descriptive analysis, namely providing an overview and disclosure of the implementation of profit-sharing agreements for housing development in Southwest Aceh District. The agreement was caused by the agreement of the parties with the principle of freedom of contract. The agreement made by the parties is carried out by putting it in the form of a written agreement made before an authorized notary. The parties agreed to build 25 housing units on the land of the first party for 8 months. The second party carried out the construction for 11 months, so it was considered a default not in accordance with the specified time. The default was due to obstacles in the form of inaccuracy in analyzing time and Budget Details (RAB). The settlement efforts taken by both parties are by way of deliberation in order to obtain a mutually beneficial

agreement. The two sides again made an addendum containing an additional three months of construction time.

Keywords: profit sharing agreement, default, addendum

Received: 16 Juli 2023

Revised: 20 Oktober 2023

Acepted: 27 Oktober 2023

1. PENDAHULUAN

Pemenuhan keinginan masyarakat untuk memiliki rumah tidak hanya dilakukan sendiri, namun juga melibatkan pihak lainnya. Hal ini karena masyarakat tidak mempunyai tanah dan tidak juga mempunyai dana untuk melaksanakannya. Demikian pula sebaliknya, ada anggota masyarakat yang mempunyai dana, namun tidak memiliki tanah yang cukup untuk membangun rumah yang diinginkan.

Kondisi tersebut terdapat di Kabupaten Aceh Barat Daya, khususnya Kecamatan Blangpidie yang sedang berbenah sebagai ibu kota kabupaten. Masyarakat menempuh dengan berbagai macam cara untuk memiliki rumah atau perumahan sebagaimana yang diinginkan. Perjanjian merupakan salah satu cara yang ditempuh oleh para pihak untuk memiliki rumah tersebut. Perjanjian, yaitu pihak yang memiliki tanah mengikatkan diri dengan pelaksana pembangunan untuk membangun rumah atau perumahan. Perjanjian antara pelaksana pembangunan (pihak yang mempunyai dana) dengan pemilik tanah tersebut dikenal dengan “perjanjian bangun bagi” selanjutnya disebut “perjanjian bagi hasil”.

Perjanjian bagi hasil perumahan adalah perjanjian yang lahir karena adanya kesepakatan para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Hal ini diatur dalam Buku Ke III KUHPerdara terkait perjanjian. Perjanjian tersebut lebih rinci terdapat pada Pasal 1338 Jo Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1338 KUHPerdara terkait kebebasan berkontrak dan Pasal 1320 KUHPerdara terkait tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Kebebasan berkontrak menjadi paradigma baru yang diadungkan, bahkan kebebasan berkontrak cenderung berkembang ke arah kebebasan tanpa batas⁴.

Kebebasan berkontrak mempunyai arti kebebasan para subjek hukum untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian. Kebebasan dimaksud menentukan dengan siapa saja yang akan melakukan perjanjian dan kebebasan untuk menentukan isi, serta bentuk perjanjian. Dengan demikian, kebebasan berkontrak bersumber pada kebebasan subjek hukum. Dalam perjanjian tersebut para pihak berharap memperoleh bagian dari hasil pembangunan sesuai dengan perjanjian tersebut. Namun kenyatannya, suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak selamanya sesuai sebagaimana disepakatinya, sehingga menimbulkan *wanprestasi* dari pihak-pihak.

⁴ Ridwan Khairandy, 2003, *Itikat Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Indonesia, Jakarta.

Perjanjian bagi hasil pembangunan perumahan belum ada pengaturannya secara khusus dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-undang lainnya. Oleh sebab itu, perjanjian bagi hasil merujuk pada ketentuan umum di dalam KUHPerdata. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa “perikatan tersebut ada yang lahir karena undang-undang dan ada yang lahir karena persetujuan”. Sehubungan dengan hal itu, perjanjian bagi hasil harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sepakat mereka mengikatkan diri, cakap dalam membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan kausa halal.

Berdasarkan penelitian awal yang penulis peroleh terkait perjanjian bagi hasil pada perumahan berdasarkan ketentuan bahwa pembagian hasilnya ada yang melakukan 1:1 (satu banding satu). Satu bagian untuk pemilik tanah dan satu bagian untuk pelaksana pembangunan. Ada juga yang melakukan 1:2 (satu banding dua), satu bagian untuk pemilik tanah dan dua bagian untuk pelaksana pembangunan. Pembagian tersebut juga bergantung pada kesepakatan kedua belah pihak, pembagian tersebut juga didukung dengan letak tanah yang strategis. Jika letaknya di dalam kota maka pembagian 1:1 (satu banding satu) yang dilakukan. Sedangkan untuk pembangunan perumahan yang berada jauh dari kota, maka pelaksanaan bagi hasilnya dilakukan 1:2 (satu banding dua).

Dalam praktek pelaksanaan perjanjian bagi hasil tersebut telah diatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, akan tetapi tetap saja terjadi *wanprestasi*. Adapun bentuk *wanprestasi* dalam perjanjian bagi hasil pembangunan tersebut, yaitu pelaksana pembangunan terlambat dalam menyelesaikan pembangunan sesuai dengan perjanjian. Hal tersebut mendasari penulis untuk mengkaji lebih dalam mengenai “Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Perumahan Titan Arum House Antara Pemilik Tanah dengan Pelaksana Pembangunan PT. Rubek Meupayong (Studi Penelitian di Kabupaten Aceh Barat Daya)”

2. METODE PENELITIAN

Kajian ini mengkaji terkait pertama, bagaimanakah pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian bagi hasil pembangunan perumahan Titan Arum House. Kedua, apakah hambatan dan upaya penyelesaian *wanprestasi* yang dilakukan oleh pelaksana pembangunan pada perjanjian bagi hasil pembangunan perumahan Titan Arum House. Kajian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau tulisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati dan berupaya mencari makna⁵ sehingga

⁵ N. Amal, N., Faisal, F., & Nurarafah, 2021, Akibat Hukum Penolakan Pengesahan Perkawinan Terhadap Pasangan Nikah Siri (Studi Putusan Nomor: 0650/Pdt. P/2017/MS. Bir).², *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 4.1 (2021) <<https://doi.org/https://doi.org/10.29103/jimfh.v4i1.4262>>.

menghasilkan suatu kajian yang objektif serta sesuai dengan tujuan penelitian yang dilakukan.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awal, yang kemudian dilanjutkan dengan data lapangan sebagai data primer penelitian, meneliti implementasi atau undang-undang dan hubungan (*korelasi*) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya sendiri dari studi dokumen, observasi, dan wawancara⁶ yang terkait dengan perjanjian bagi hasil pembangunan perumahan.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yakni metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi dan keadaan yang berlangsung dengan objek penelitian berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku⁷. Sumber data yaitu data primer yaitu data utama yang digunakan dalam penelitian ini dan didapatkan secara langsung pada saat penelitian lapangan melalui wawancara⁸.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Perumahan Titan Arum House

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan perjanjian yakni “suatu perbuatan yang terjadi antara satu atau dua orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain.”⁹ Perjanjian bagi hasil perumahan merupakan perjanjian yang disebabkan karena adanya kesepakatan para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak, sebagaimana dicantumkan pada Pasal 1338 Jo Pasal 1320 Buku ke III KUHPerdata. Perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan merupakan perjanjian yang dilakukan antara si pemilik tanah dengan pengembang pembangun perumahan, yang mana pihak pemilik lahan memberikan hak kepada pengembang pembangun perumahan untuk membangun perumahan di atas tanah miliknya dengan kompensasi diberikan beberapa rumah sesuai dengan kesepakatan¹⁰. Kebebasan berkontrak menjadi paradigma baru yang diadungkan, bahkan kebebasan berkontrak cenderung berkembang ke arah kebebasan tanpa batas¹¹. Kebebasan berkontrak dimaksudkan sebagai kebebasan bagi para pihak dalam melakukan atau tidak melakukan perjanjian, kebebasan dalam

⁶ Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

⁷ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

⁸ *Ibid.*

⁹ Achmad Badarus Syamsi dan Galuh Widitya Qomaro, 2020, Perlindungan Hukum Perjanjian Bagi Hasil Petani Garam Di Kabupaten Pamekasan Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata, *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, 14.1, hlm. 35–50 <<https://doi.org/https://doi.org/10.24090/mnh.v14i1.3316>>.

¹⁰ A. Purba, 2019, Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Dan Bagi Hasil Pembangunan Rumah Di Pt. Mutiara Sumbari Mandiri’, *Doctoral Dissertation, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau*, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, <<http://repository.uin-suska.ac.id/18603/>>.

¹¹ Ridwan Khairandy, 2003, *Itikat Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Indonesia, Jakarta.

menentukan dengan siapa saja melakukan perjanjian dan kebebasan dalam menentukan substansi dan bentuk perjanjian.

Dengan demikian, kebebasan berkontrak bersumber pada kebebasan para pihak yang melakukan perjanjian atau disebut kebebasan subjek hukum. Dalam perjanjian tersebut para pihak berharap memperoleh bagian dari hasil pembangunan sesuai dengan perjanjian tersebut. Perjanjian bangun bagi perumahan dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak dengan menungkannya dalam perjanjian tertulis yang dilakukan di hadapan notaris yang berwenang. Akta perjanjian bagi hasil perumahan Nomor 12 Tahun 2013 sebagai bukti autentik. Sebelum membuat perjanjian kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat untuk membangun perumahan sebanyak 25 (dua puluh lima) unit rumah di atas tanah milik pihak pertama.

Perjanjian bagi hasil membangun perumahan belum ada pengaturannya secara khusus dalam KUHPerduta dan juga Undang-undang. Oleh sebab itu, perjanjian bagi hasil ini akan merujuk pada ketentuan umum di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta) khususnya pada ketentuan Buku ke III KUHPerduta mengatur tentang perikatan. Ketentuan dalam KUHPerduta Pasal 1233 yang menyebutkan “perikatan tersebut ada yang lahir karena undang-undang dan ada yang lahir karena persetujuan”. Sehubungan dengan hal itu, perjanjian bagi hasil harus memenuhi syarat sah perjanjian pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

Perjanjian bagi hasil pembangunan perumahan melibatkan 2 (dua) pihak, yaitu pihak pemilik tanah dan pihak pelaksana pembangunan. Pihak yang terlibat dalam perjanjian bagi hasil perumahan mempunyai tanggung jawab masing-masing dalam pelaksanaan pembangunan perumahan. Adapun yang menjadi tanggung jawab dari pemilik tanah, yaitu melakukan penyerahan tanah dan memberikan jaminan terhadap kelancaran pelaksana pembangunan perumahan. Selanjutnya, pihak pemilik tanah, berhak menerima bangunan perumahan sesuai bentuk dan ukuran seperti yang terdapat dalam rencana pembangunan (*bestek*) yang telah disetujui oleh masing-masing pihak. Oleh karena itu, pemilik tanah memiliki hak menegur pihak pelaksana pembangunan apabila tidak melaksanakan pembangunan perumahan sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Adapun yang menjadi tanggung jawab pelaksana pembangunan, yaitu melakukan pembangunan perumahan sesuai dengan gambar rencana pembangunan perumahan (*bestek*) dan menyelesaikan pembangunan hingga penyerahan bagian pemilik tanah tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian. Dalam perjanjian bagi hasil ini, pelaksana pembangunan diberikan waktu selama 8 (delapan) bulan terhitung sejak dikeluarkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pelaksana pembangunan dalam hal ini melaksanakan pembangunan dengan keahlian yang dimilikinya tanpa turut ikut campur pihak pemilik tanah. Hal ini dilakukan supaya pekerjaan tersebut berjalan dengan baik sehingga memuaskan sesuai dengan perjanjian dan gambaran rencana pembangunan perumahan (*bestek*).

Perjanjian bagi hasil pembangunan sebagaimana dijelaskan di atas terjadi di Kabupaten Aceh Barat Daya, khususnya di Kecamatan Blangpidie. Di lokasi tersebut ditemukan adanya perjanjian bagi hasil pembangunan perumahan. Perjanjian bagi hasil ini dilakukan dengan ketentuan bahwa pembagian hasilnya yaitu 11 (sebelas) unit rumah untuk pemilik tanah dan 14 (empat belas) unit rumah untuk pelaksana pembangunan. Pembagian tersebut berdasarkan perjanjian yang telah disepakati oleh masing-masing pihak.

Berdasarkan pada perjanjian bagi hasil pembangunan perumahan yang dibuat oleh kedua belah pihak di hadapan Notaris di Kabupaten Aceh Barat Daya. Akta perjanjian pembangunan dan bagi hasil Nomor 12 tanggal 14 Mei 2013 antara Tuan IZ (pihak pertama atau pemilik tanah) dengan Tuan MH Direktur Utama PT. Rubek Meupayong (pihak kedua atau pelaksana pembangunan) yang keduanya berkedudukan di Blangpidie. Adapun obyek perjanjian tersebut yaitu pembangunan perumahan sebanyak 25 (dua puluh lima) unit rumah di atas tanah milik pihak pertama dengan rincian, 10 (sepuluh) unit rumah tipe 36 (tiga puluh enam) dan 15 (lima belas) unit rumah tipe 45 (empat puluh lima).

Berdasarkan hasil penelaahan peneliti terhadap perjanjian mengatur tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu:

1. Hak dan kewajiban pemilik tanah
 - a. Hak pemilik tanah
 - 1) Berhak menerima bagian dari hasil pembangunan perumahan sesuai dengan perjanjian.
 - 2) Berhak mengawasi jalannya pembangunan sebagaimana yang diperjanjikan.
 - b. Kewajiban pemilik tanah
 - 1) Memberikan persetujuan dan menyerahkan tanah untuk dilaksanakannya pembangunan sesuai perjanjian.
 - 2) Memberikan jaminan kepada pihak kedua dari gangguan pihak lain demi kelancaran pembangunan.
2. Hak dan kewajiban pelaksana pembangunan
 - a. Hak pelaksana pembangunan
 - 1) Melaksanakan pembangunan di atas tanah pihak pertama tanpa ada gangguan dari pihak lain.
 - 2) Berhak atas bagian perumahan yang menjadi hasil pembangunan sesuai dengan perjanjian.
 - b. Kewajiban pelaksana pembangunan

- 1) Memohon, mengurus dan menyelesaikan izin bangunan dan izin lainnya yang digunakan untuk pembangunan.
- 2) Melaksanakan perjanjian sesuai dengan gambaran rencana pembangunan perumahan yang diperjanjikan.
- 3) Menanggung seluruh biaya pembangunan.
- 4) Menyerahkan bagian pihak pertama sesuai dengan perjanjian.
- 5) Menyelesaikan pembangunan perumahan dan menyerahkan bagian pihak pertama tepat pada waktunya.
- 6) Menyerahkan bangunan atau rumah beserta sertifikat yang menjadi bagian pihak pertama.

Hal tersebut dibenarkan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian pembangunan dan bagi hasil perumahan Titan Arum House. Pihak pemilik tanah dalam perjanjian bagi hasil tersebut merupakan pihak yang menyediakan lahan berupa tanah pertapakan yang kemudian akan digunakan untuk dibangun sejumlah unit rumah yang telah disepakati sesuai isi perjanjian. Dalam hal ini pemilik tanah hanya menjalani kewajibannya untuk menyerahkan lahan yang dimaksud dan memberikan jaminan terhadap pelaksana pembangunan bahwa tanah tersebut tidak akan diganggu oleh pihak lain.

Pihak pelaksana pembangunan mengakui bahwa pihaknya dalam perjanjian bagi hasil tersebut memang memegang peran yang paling utama. Pihaknya selain sebagai penyandang dana juga sebagai pihak yang mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan perizinan untuk mendirikan bangunan sampai dengan pada saat pemisahan hak atas tanah dan bangunan setelah selesainya pembangunan. Seiring berjalannya waktu pembangunan dalam pelaksanaannya ada juga perubahan perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang terjadi di lapangan.

Di dalam perjanjian bagi hasil tersebut pihak pelaksana pembangunan juga diwajibkan memulai pembangunan sesuai dengan *bestek* yang telah disepakati bersama selama 8 (delapan) bulan sejak dikeluarkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kemudian apabila pihak pelaksana pembangunan tidak dapat menyelesaikan bangunan perumahan tepat waktu, maka setiap hari keterlambatan pelaksanaan pembangunan diwajibkan untuk membayar denda dan pihak pemilik tanah berhak menunjuk orang lain untuk melaksanakan pembangunan perumahan tersebut.

Pihak pelaksana pembangunan menjelaskan bahwa segala biaya yang timbul terhadap pelaksanaan pembangunan ini ditanggung oleh pihak kedua atau pelaksana pembangunan sendiri. Pihak kedua bertanggung jawab menanggung biaya pembangunan demi kelancaran terlaksananya perjanjian tersebut. Oleh karena itu, para pihak memakai sistem bagi hasil sebagai pembayaran pelaksanaan pembangunan

terhadap perumahan Titan Arum House. Masing-masing pihak berhak atas bagian unit rumah yang telah disepakati dengan adanya jaminan tentang hak-hak atas tanah tersebut hingga menjadi sertifikat terhadap masing-masing unit rumah.

Pada saat pelaksanaan pembangunan tersebut, tidak hanya tukang sebagai pekerja untuk membangun perumahan, tetapi dapat juga melibatkan pengawas untuk selalu mengawasi proses pembangunan yang sedang berjalan. Tugas dari pengawas tersebut ialah untuk mengawasi jalannya pekerjaan pembangunan perumahan tersebut agar sesuai dengan perjanjian atau ketentuan dalam *bestek*, sehingga pihak pelaksana pembangunan dapat memenuhi persyaratan teknis maupun persyaratan administratif. Dalam perjanjian bagi hasil perumahan dapat diketahui juga bahwa pemilik tanah bertugas melakukan pengawasan terhadap pemenuhan bagian bangunan yang menjadi haknya. Pengawasan yang dimaksud ialah melakukan pengawasan terhadap pelaksana pembangunan agar tidak merugikan pihak pertama. Oleh karena itu, dalam pengawasan ini pemilik tanah tidak mengetahui secara mendetail mengenai gambar rencana pembangunan (*bestek*) maupun bahan material yang digunakan untuk standar unit rumah tipe 36 (tiga enam) dan tipe 45 (empat lima).

Pelaksanaan perjanjian bagi hasil pembangunan belum memenuhi sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga pemilik tanah merasa dirugikan. *Wanprestasi* perjanjian yang dilakukan oleh pelaksana pembangunan adalah tidak sepenuhnya melaksanakan isi perjanjian mengenai waktu pembangunan yang telah disepakati. Kondisi ini diakui oleh pelaksana pembangunan bahwa pihaknya memang tidak sepenuhnya dapat melaksanakan ketentuan perjanjian seperti yang termuat dalam perjanjian. Berdasarkan kondisi tersebut sehingga pelaksanaan dilapangan mendapatkan hambatan yang menyebabkan belum sesuai dengan perencanaan awal pembangunan. Cuaca yang tidak mendukung menjadi salah satu faktor penghalang proses pembangunan sehingga terjadi keterlambatan. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian tersebut tidak berjalan sebagai mana semestinya. Walaupun telah dibuat ketentuan yang mengatur dengan jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak, namun tetap saja terjadi wanprestasi dari salah satu pihak.

3.2 Hambatan dalam Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Perumahan Titan Arum House

Adapun faktor penyebab *wanprestasi* oleh pelaksana pembangunan melakukan *wanprestasi* adalah kelalaian pihak pelaksana pembangunan terhadap penggunaan material bangunan, kondisi di lapangan yang kurang mendukung proses pembangunan perumahan dan penyerahan sertifikat yang tidak tepat waktu.

1. Faktor Kelalaian Pelaksana Pembangunan

Kondisi ini terjadi akibat pelaksanaan pembangunan tidak lagi mampu melanjutkan pembangunan karena salah perhitungan dalam menerima tawaran pekerjaan tersebut. Semula perhitungan yang dilakukan dengan tingkat harga material yang sedikit lebih murah, sedangkan pada saat pelaksanaan nilai material yang diperlukan sudah meningkat harganya dan tidak sesuai lagi dengan yang diperjanjikan sebelumnya. Hal ini menyebabkan pihak pelaksana pembangunan terpaksa menggunakan material yang berbeda dengan perjanjian sebelumnya.

Kelalaian pihak pelaksana pembangunan ini biasanya terdapat pada saat perjanjian dibuat, dimana dalam melakukan analisa bahan material tidak disesuaikan dengan kondisi keuangannya sehingga pada akhirnya tidak mampu melaksanakan kewajibannya. Dengan demikian bahwa faktor kelalaian pelaksana pembangunan perumahan merupakan faktor penyebab tidak dapat menyelesaikan pembangunan sesuai dengan waktu perjanjian. Harusnya pihak pelaksana pembangunan lebih matang dalam membuat RAB pembangunan perumahan ini.

2. Faktor Kondisi di Lapangan

Faktor lain yang menyebabkan tidak selesainya pengerjaan pembangunan perumahan tepat pada waktunya adalah faktor kondisi cuaca yang tidak mendukung. Hal ini menyebabkan terganggunya proses pembangunan yang berujung menambahnya waktu pelaksana pembangunan, seperti angin kencang dan curah hujan di lokasi pembangunan. Bahan material yang masih bergantung pada Provinsi tetangga. Tenaga kerja yang terbatas menjadi faktor terhambatnya proses pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut. Tenaga kerja yang terbatas disebabkan karena kondisi geografis di Blangpidie yang dekat dengan sungai dan pengunungan sehingga masyarakat banyak melakukan pekerjaan sebagai petani di kebun dan di sawah.

Hal tersebut dikemukakan oleh pelaksana pembangunan bahwa akibat kondisi di lapangan tempat dimana pembangunan dilakukan yang tidak bersahabat dan sering berdampak pada kerugian yang harus ditanggung. Hal ini tentunya berakibat pada kerugian yang harus ditanggung oleh pelaksana pembangunan dan berpengaruh pada proses pengerjaan pembangunan dan penyelesaian pembangunan perumahan tersebut. Jika kondisi sedang hujan pembangunanpun tidak mungkin dilakukan, hanya melakukan pekerjaan kecil yang tidak bergantung pada cuaca panas.

Menurut pemilik tanah alasan tidak diselesaikanya pembangunan juga diakibatkan kondisi alam, ini wajar dijadikan

sebagai alasan karena kerusakan dan kerugian yang ditimbulkan ini tidak seluruhnya terjadi karena kesalahan pelaksana pembangunan. Namun demikian, sebenarnya pihak pelaksana pembangunan juga harus mempertimbangkan kondisi tersebut dalam mengajukan jangka waktu penyelesaian yang dibuat dalam perjanjian sebelumnya sehingga tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari. Hal tersebut mengacu pada perjanjian yang telah disepakati sebelumnya juga atas dasar persetujuan kedua belah pihak, bahwa pihak kedua bersedia dan telah menyanggupinya dengan jangka waktu 8 (delapan) bulan sejak izin mendirikan bangunan (IMB) dikeluarkan.

3. Faktor Kelalaian Pihak Kedua dalam Mengurus Sertifikat Hak Milik

Faktor yang mengakibatkan pihak kedua tidak dapat melaksanakan sesuai dengan isi perjanjian adalah pihak pelaksana pembangunan tidak dapat menyerahkan sertifikat serentak dengan penyerahan bangunan kepada pemilik tanah karena dalam proses pembangunan dan penyelesaian pembangunan saja telah terlambat dan melampaui batas waktu yang telah diperjanjikan. Oleh karena itu, penyerahan tersebut membutuhkan waktu yang lebih untuk menyelesaikan sertifikat rumah untuk pihak pemilik tanah. Hal ini merupakan sebagai faktor kelalaian pihak pelaksana pembangunan dalam menjalankan kewajibannya atau tidak menjalankan kewajibannya dengan itikad baik. Kondisi ini menyebabkan pihak pemilik tanah merasa kebertan dan menimbulkan kerugian bagi pihak pemilik tanah.

Berdasarkan penjelasan tersebut, dinyatakan bahwa faktor penyebab pihak pelaksana pembangunan tidak dapat menyelesaikan pembangunan sesuai dengan waktu yang telah disepakati adalah akibat kelalaian pelaksana pembangunan dalam membuat Rincian Anggaran Biaya pada kondisi di lapangan yang diperlukan. Keterlambatan penyerahan sertifikat kepada pemilik tanah yang merupakan bagian pemilik tanah seharusnya serentak dengan penyerahan rumah atau bangunan milik pihak pertama. Jadi dengan demikian tidak terlaksananya kewajiban penyelesaian pembangunan perumahan dalam perjanjian bagi hasil tersebut akibat kelalaian pihak kedua dalam jangka waktu perjanjian dan penggunaan bahan material pembangunan.

4. SIMPULAN

- 4.1 Pelaksanaan perjanjian bagi hasil pembangunan yang dibuat antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan notaris yang berwenang. Dalam perjanjian tersebut diatur hak dan kewajiban para pihak yang merupakan

prestasi yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Pembangunan perumahan yang diperjanjikan sebanyak 25 (dua puluh lima) unit rumah di atas tanah pihak pertama dengan waktu 8 (delapan) bulan. Pembagian unit rumah sebagai bayaran dari hasil pengerjaan pihak kedua, dengan pembagian 11 (sebelas) unit milik pihak pertama dan 14 (empat belas) unit milik pihak kedua. Walaupun telah diatur sedemikian rupa tetap saja terjadi *wanprestasi* dalam pelaksanaannya. *Wanprestasi* dilakukan oleh pihak pelaksana pembangunan karena tidak dapat memenuhi *prestasinya*. *Wanprestasi* yang dilakukan oleh pihak kedua ialah telambat dalam menyelesaikan pembangunan dan tidak melakukan sesuai dengan *bestek*. Disarankan kepada para pihak agar dapat memahami kesepakatan yang dibuat dan disepakati bersama guna menghindari kesalahan dalam penafsiran isi perjanjian dan tidak melakukan perbuatan yang berlawanan dengan perjanjian. Khususnya kepada pelaksana pembangunan memperhitungkan secara matang sebelum membuat perjanjian, agar dapat memenuhi kewajiban dan tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari.

- 4.2 Hambatan pihak pelaksana pembangunan tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian adalah akibat kelalaian dalam pembuatan anggaran biaya dan faktor kondisi cuaca dilapangan serta sumber daya manusia yang tidak mendukung kelancaran proses pembangunan. Pihak kedua tetap melaksanakan pembangunan tetapi tidak dengan waktu yang telah disepakati sebelumnya, melainkan 11 (sebelas) bulan atau terlambat 3 (tiga) bulan dari yang telah disepakati bersama. Pemilik tanah mengingatkan pelaksana pembangunan secara lisan supaya tidak lalai dalam melaksanakan pembangunan sehingga tidak merugikan pemilik tanah. Disarankan kepada pemilik tanah juga harus memahami fluktuasi harga bahan material bangunan dan memahami kesulitan yang dihadapi oleh pelaksana pembangunan dalam menyelesaikan pekerjaannya. Kepada para pihak agar dapat mempertahankan penyelesaian perselisihan baik akibat *wanprestasi* perjanjian ataupun perbuatan melawan hukum lainnya dengan cara bermusyawarah dan bermufakat guna memperoleh kata sepakat yang saling menguntungkan.

REFERENSI

Buku:

- Muhammad A.K., 1982, *Hukum Perikatan* Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Djuned T.M., 1981, *Penelitian Hukum Adat Dan Lembaga Hukum Adat Aceh*. Fakultas Hukum Unsiyah, Banda Aceh.
- Hilman Hadikusuma, 1991, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni Bandung, Bandung.

- Abdulhay M., 1984, *Hukum Perdata Material Jilid II*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2006, *KUH Perdata Buku III*, Alumni, Bandung.
- Mashudi, 1995, *Bab-Bab Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- R. Subekti, 1994, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.
- Khairandy R, 2003, *Itikat Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Indonesia, Jakarta.
- Salim H.S, 2006, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soimin S., 1999, *KUHPerdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Prodjodikiro W., 1997, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung.
- Ali Z., 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Jurnal:

- Syamsi A.B., Qomaro G.W., 2020, Perlindungan Hukum Perjanjian Bagi Hasil Petani Garam Di Kabupaten Pamekasan Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata, *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, 14.1 (2020), 35–50 <<https://doi.org/https://doi.org/10.24090/mnh.v14i1.3316>>
- Amal, N., Faisal, F., & Nurarafah, N., 2021, Akibat Hukum Penolakan Pengesahan Perkawinan Terhadap Pasangan Nikah Siri (Studi Putusan Nomor: 0650/Pdt. P/2017/Ms. Bir), *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 4.1 <<https://doi.org/https://doi.org/10.29103/jimfh>>
- Faisal, 2015, Prinsip-Prinsip Perjanjian Muamalat Dalam Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia', *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum*, 3.1, 1 <<https://doi.org/10.29103/reusam.v3i1.1947>>
- Mardhatillah, Walliam, 2021, Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Pembangunan Perumahan Dengan Sistem Bagi Hasil Antara PT. Berkah Raja Phonna Dengan Pemilik Tanah, 183–92 <<http://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/18562/8486>>
- Purba A., 2019, Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Dan Bagi Hasil Pembangunan Rumah Di PT. Mutiara Sumbari Mandiri, *Doctoral Dissertation*, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, <<http://repository.uin-suska.ac.id/18603/>>