

**TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA
PEMBANGUNAN PERUMAHAN MEWAH SPRING HILL
ANTARA PT. GRAHA CITRA MELAYU DENGAN PT.
BERKATKURNIA MITRAABADI DI PEKANBARU**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H)**



OLEH :

**MUHAMMAD HIDAYAH FURQAAN
NPM : 171010026**

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2021

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Hidayah Furqaan
NPM : 171010026
Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru, 03 November 1996
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul : Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama
Pembangunan Perumahan Mewah SpringHill
Antara PT. Graha Citra Melayu Dengan PT.
Berkatkurnia Mitraabadi Di Pekanbaru

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek dan menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Pekanbaru, 18 Maret 2021

Yang menyatakan,



Muhammad Hidayah Furqaan

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Muhammad Hidayah Furqaan

171010026

Dengan Judul :

Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Mewah Spring Hill Antara PT.
Graha Citra Melayu Dengan PT. Berkaturnia Mitraabadi Di Pekanbaru

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 29 Maret 2021

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Islam Riau

29/3/2021

Rosyidi Hamzah

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H.,M.H



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



FS 671471

No. Reg : 685/I/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1542713818 / 30%



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



FS 671471

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : MUHAMMAD HIDAYAH FURQAAN
NPM : 171010026
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Pembimbing : Dr. H. Abd Thalib, S.H., MCL.
Judul Skrip : TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN MEWAH SPRINGHILL ANTARA PT. GRAHA CITRA MELAYU DENGAN PT. BERKATKURNIA MITRAABADI DI PEKANBARU.

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF
		Pembimbing
09-03-2021	- Latar belakang ditambahkan lagi - Perbaiki pertanyaan ke responden	
15-03-2021	- Perbaiki abstrak dan kesimpulan - Setiap pertanyaan dan jawaban responden di bahas dan masukkan literatur di pembahasan - Perbaiki Bab III setiap jawaban dibuat 1 spasi dan disejajarkan	
18-03-2021	- Daftar pustaka spasinya dirapatkan lagi - Masukkan penjelasan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara para pihak sebagaimana mestinya atau tidak	
20-03-2021	- Persiapkan untuk Turnitin dan Ujian	

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Pekanbaru, 25 Maret 2021

Mengetahui :

An. Dekan

29/3/2021

103

Dr. Rosyidi Hamzah S.H.,M.H

Wakil Dekan I



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



KAN
Komite Akreditasi Nasional
FS 671471

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN
PERUMAHAN MEWAH SPRINGHILL ANTARA PT. GRAHA CITRA MELAYU
DENGAN PT. BERKATKURNIA MITRAABADI DI PEKANBARU**

MUHAMMAD HIDAYAH FURQAAN

171010026

Telah Di periksa Dan Di setujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing

Dr. H. Abd Thalib, S.H., MCL.

Mengetahui

Dekan



Dr. Admiral, S.H.,M.H.

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 184/Kpts/FH/2021
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang**
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat**
1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan**
1. Menunjuk
Nama : **Dr. H. Abd. Thalib, S.H., M.C.L.**
NIP/NPK : **89 09 02 142**
Pangkat/Jabatan : **Pembina / IV/a**
Jabatan Fungsional : **Lektor Kepala**
Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa
Nama : **Muhammad Hidayah Furqaan**
NPM : **17 10 10 026**
Prodi / Departemen : **Ilmu Hukum / Hukum Perdata**
Judul skripsi : **Tinjauan pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah Spring Hill antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkat Kurnia Mitra Abadi di Pekanbaru.**
 2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 22 Maret 2021

Dekan



Dr. Admiral, S.H., M.H
NIP. 1008128103

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 278 /KPTS/FH-UIR/2021
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
 2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
 2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
 3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
 4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
 - a. Nomor : 232/U/2000
 - b. Nomor : 234/U/2000
 - c. Nomor : 176/U/2001
 - d. Nomor : 045/U/2002
 5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
 6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
 8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
 - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
 - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
 - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
 9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam No.080/UIR/KPTS/2017

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a	:	Muhammad Hidayah Furqaan
N.P.M.	:	171010026
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Judul Skripsi	:	Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Mewah Spring Hill antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkat Kurnia Mitra Abadi di Pekanbaru.

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| Dr. H. Abd Thalib, S.H., M.C.L | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Sri Arlina, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji sistematika |
| Raja Febrina Andarina Z, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji methodologi |
| Monika Melina, S.H., M.H | : | Notulis |
2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
 3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.



Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 22 April 2021
Dekan,

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIDN.1008128103

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Perteinggal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 278/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 22 April 2021, pada hari ini **Senin, 26 April 2021** telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Muhammad Hidayah Furqaan
N P M : 171010026
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Mewah Spring Hill antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkat Kurnia Mitra Abadi di Pekanbaru.
Tanggal Ujian : 26 April 2021
Waktu Ujian : 09.00 - 09.45 WIB.
Tempat Ujian : Dilaksanakan secara Daring
IPK : 3.6
Predikat Kelulusan : Dengan Pujian

Dosen Penguji

Tanda Tangan

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| 1. Dr. H. Abd Thalib, S.H., M.C.L | 1. Hadir |
| 2. Sri Arlina, S.H., M.H | 2. Hadir |
| 3. Raja Febrina Andarina Z, S.H., M.H | 3. Hadir |

Notulen

4. Monika Melina, S.H., M.H



Pekanbaru, 26 April 2021
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIK. 080102332

ABSTRAK

Melatarbelakangi masalah pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah springhill di Pekanbaru antara pihak pertama/PT. Graha Citra Melayu dengan pihak kedua/PT. BerkatKurnia MitraAbadi adalah dimana para pihak melakukan perjanjian yang telah disepakati kedua pihak yang tertuang di Akta Perjanjian, dimana setiap para pihak yang melakukan Perjanjian memiliki Hak dan Kewajiban atau prestasi, maka Hak dan Kewajiban yang terikat kepada para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian dan para pihak yang mengadakan perjanjian harus berdasarkan Asas-Asas, Peraturan serta Undang-Undang terutama tentang Hukum Perjanjian. Pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah springhill memiliki hambatan dan masalah dari pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut, adanya Hak dan Kewajiban yang tidak terlaksana dengan sebagaimana mestinya atau wanprestasi sehingga terhambatnya pelaksanaan perjanjian tersebut mengakibatkan rugi suatu pihak yang terlibat dalam perjanjian kerjasama tersebut.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. BerkatKurnia MitraAbadi di Pekanbaru dan untuk mengetahui apa saja faktor penghambat dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. BerkatKurnia MitraAbadi di Pekanbaru.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Lokasi penelitian jl. Delima di Pekanbaru. Jenis data yang digunakan meliputi data primer dan sekunder. Dengan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan studi pustaka berupa buku, peraturan perundang-undangan, dokumen dan lain sebagainya. Analisis data dengan menggunakan analisis data kualitatif dan penarikan kesimpulan deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian didapatkan bahwa pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya, pihak kedua tidak melaksanakan kewajibannya yang telah diperjanjikan kepada pihak pertama, berdasarkan hasil penelitian perjanjian kerjasama tersebut didalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah springhill mengalami hambatan dalam pelaksanaannya tersebut, dimana pelaksanaan perjanjian kerjasama tidak sebagaimana mestinya karena ada masalah kredit kepada pihak bank mengakibatkan tidak berjalannya pembangunan perumahan, sehingga hak pihak pertama selaku pemilik lahan tidak terpenuhi.

Kata kunci : pelaksanaan perjanjian kerjasama, faktor penghambat

ABSTRACT

The background is the problem of implementing the cooperation agreement for the construction of luxury housing springhill in Pekanbaru between the first party / PT. Graha Citra Melayu with the second party / PT. BerkatKurnia MitraAbadi is where the parties enter into an agreement that has been agreed upon by the two parties as stated in the Agreement Deed, where each party who carries out the Agreement has Rights and Obligations or achievements, then the Rights and Obligations bound to the parties must be carried out in accordance with the contents of the agreement and the parties. the party that entered into the agreement must be based on principles, regulations and laws, especially regarding the law of the agreement. The implementation of the springhill luxury housing development cooperation agreement has obstacles and problems from the implementation of the housing development cooperation agreement, the existence of rights and obligations that are not carried out properly or in default so that obstruction of the implementation of the agreement results in the loss of a party involved in the cooperation agreement.

The purpose of this study was to determine the implementation of the luxury housing development cooperation agreement between PT. Graha Citra Melayu and PT. BerkatKurnia MitraAbadi in Pekanbaru and to find out what are the inhibiting factors in the implementation of the luxury housing development cooperation agreement between PT. Graha Citra Melayu and PT. BerkatKurnia MitraAbadi in Pekanbaru.

This research is a qualitative descriptive study. Research location jl. Pomegranate in Pekanbaru. The types of data used include primary and secondary data. With data collection techniques used are interviews and literature study in the form of books, laws and regulations, documents and so on. Data analysis using qualitative data analysis and deductive conclusion.

Based on the results of the research, it was found that the implementation of the cooperation agreement did not go as it should, the second party did not carry out its obligations that had been promised to the first party, based on the research results of the cooperation agreement in the implementation of the cooperation agreement for the construction of luxury housing in Springhill experiencing obstacles in its implementation, where the implementation of the cooperation agreement not as it should be because there was a problem with credit to the bank which resulted in the housing construction not being carried out, so that the rights of the first party as the owner of the land were not fulfilled.

Keywords: implementation of cooperation agreements, inhibiting factors

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan hikmat dan kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “ **Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Mewah SpringHill Antara PT. Graha Citra Melayu Dengan PT. BerkatKurnia MitraAbadi Di Pekanbaru**”. Shalawat beserta salam kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW, yang membawa manusia dari alam kebodohan menuju alam yang serba modern seperti yang kita rasakan saat ini. Penyusunan penulisan hukum ini penulis tujukan terutama untuk melengkapi salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana (S1) dalam bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam memberikan dukungan baik material maupun immaterial sehingga penulisan hukum ini dapat diselesaikan dengan lancar. Ucapan terimakasih ini terutama penulis tujukan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., MCL., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan izin dan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., MIS., selaku Kepala Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

4. Bapak Dr. Abd Thalib, S.H., MCL., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya kepada penulis dari awal sampai akhir untuk membimbing penulis dalam penulisan skripsi sehingga dapat terselesaikannya penulisan ini.
5. Kepada yang “Teristimewa” kedua orang tua penulis yang memberikan pengertian, kasih sayang dan memberikan didikan dari SD sampai Sekolah tinggi yang tidak bosan-bosan untuk mendidik serta membantu dalam meraih mimpi-mimpi penulis inginkan sehingga membuat penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dan meraih gelar Sarjana Hukum dan adik-adik saya.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta segenap civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pendidikan, masukan, serta bantuannya kepada penulis sebagai mahasiswa.
7. Bapak dan Ibu Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan kepada penulis sebagai mahasiswa.
8. Pihak PT. Graha Citra Melayu Bapak Yulizar yang telah memberikan izin dan pernyataan kepada penulis untuk melakukan penelitian ini.
9. Pihak PT. Berkatkurnia Mitraabadi Bapak Jonner yang telah memberikan izin untuk membantu dalam penulisan skripsi dengan memberikan pernyataan.
10. Kepada Nabila Dian Sukma S yang selalu mendukung dan memberi semangat serta mendoakan yang terbaik kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

11. Kepada saudara, keluarga dan teman-teman penulis yang telah mendoakan serta mendukung penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

12. Teman-teman HIMADATA dan teman-teman angkatan 2017 khususnya Grup Pejuang S.H yang sama-sama berdoa dan berjuang untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini untuk meraih Sarjana Hukum (S.H).

Penulisan skripsi ini berdasarkan kemampuan hukum penulis yang masih sangat terbatas dan masih belajar dalam memahami masalah hukum yang ada, karena hal tersebut penulis menyadari adanya kekeliruan yang penulis lakukan tanpa sengaja. Oleh karena itu penulis sebelumnya meminta maaf serta penulis berharap kritik dan saran yang bertujuan untuk membangun kesempurnaan dikemudian hari.

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu terwujudnya penulisan skripsi ini, semoga mendapatkan rahmat dan hidayah-nya Aamiin.

Pekanbaru, 18 Maret 2021

Penulis

Muhammad Hidayah Furqaan

NPM :171010026

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN	i
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	ii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	v
SURAT KETERANGAN PENETAPAN PEMBIMBING	vi
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PENGUJI.....	vii
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIP	viii
ABSTRAK	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
D. Tinjauan Kepustakaan	12
E. Konsep Operasional	18
F. Metode Penelitian.....	19

BAB II TINJAUAN UMUM	23
A . Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	23
B. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian Kerjasama.....	37
C. Tinjauan Umum Tentang Perusahaan.....	40
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mitraabadi Dalam Pembangunan Perumahan Di Pekanbaru	49
B. Hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mitraaabadi di Pekanbaru.....	78
BAB IV PENUTUP	91
A. Kesimpulan.....	91
B. Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	94
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Industri real estate memang merupakan bisnis yang sangat menguntungkan. Bagaimana tidak, setiap orang selalu membutuhkan tempat tinggal yang nyaman untuk menjadi tempat tinggal. Maka perusahaan pengembang/developer membantu dalam melakukan pengembangan dan pembangunan perumahan, permukiman dimana dibutuhkan bagi masyarakat untuk menjadi tempat tinggal dalam jangka waktu lama yang mendukung kehidupan dan penghidupan. Pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Yang dimaksud dengan “hunian berimbang” adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.

Di Indonesia, paten adalah monopoli sementara yang diberikan oleh negara sehubungan dengan suatu penemuan. Pemilik paten, penerima paten, memiliki hak eksklusif dan monopoli untuk mengeksploitasi atau menggunakan secara komersial patennya sendiri-sendiri atau dengan memberikan persetujuannya kepada orang lain untuk membuat, menjual, menyewakan, menyerahkan, menggunakan, memasok untuk dijual atau menyewakan atau menyerahkan dari produk yang patennya telah diberikan. Dia mungkin mentransfer salah satu atau lebih dari hak-hak ini baik seluruhnya atau sebagian kepada pihak lain mana pun orang. Dia juga dapat melisensikan penggunaannya

pada kebebasannya untuk berurusan dengan patenkan sepenuhnya sesuai keinginannya Ini berbeda dengan beberapa bidang properti, bagaimanapun, ada batasan tertentu pada kebebasannya untuk menangani paten sepenuhnya seperti yang dia inginkan. (Abd Thalib, 2014: 69-85)

Pelajari harmonisasi paten dari sudut pandang welfarist dan institusional. Diharapkan bahwa mengingat motivasi kesejahteraan yang mendasari harmonisasi, dan institusi yang pasti mempengaruhi hasil spesifik dari upaya harmonisasi, akan menjelaskan penting masalah yang terkait dengan upaya kompleks ini Karya ini dalam arti melengkapi karya-karya seperti Sell, Ryan, dan Braithwaite dan Drahos yang membahas politik dan sejarah kompleks di balik penandatanganan Perjanjian TRIPs. (Abd Thalib, 2018: 299)

Hal ini juga terjadi di kota Pekanbaru, dimana pembangunan dan perkembangan kota juga semakin pesat, sehingga membuat setiap orang yang memiliki lahan luas tertarik untuk melakukan pembangunan terhadap pengembangan dan pembangunan perumahan, dengan membuat hubungan kerjasama kepada perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan atau *developer*.

Cara memanfaatkan lahan kosong yang di miliki adalah dengan melakukan kerjasama dengan pihak pengembang. Ini adalah cara terbaik untuk memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya untuk menyadari nilainya. Setiap tahunnya pemilik tanah dapat kenaikan harga tanah. Pemilik tanah dapat mencari pengembang yang dapat berlaku adil dan profesional. Saat ini masih banyak

pengembang yang mengajukan sistem kolaborasi pengelolaan lahan. Kerja sama manajemen dengan pengembang ini dengan tujuan untuk menaikkan nilai jual tanah, karena tanah yang dijual memiliki nilai tambah berupa bangunan dan infrastruktur. Harganya tentu saja lebih tinggi dari pada tanah kosong. (Zulfikri Toguan, 2013: 65)

Untuk itu membuat perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang *developer* di kota Pekanbaru turut memberikan sambutan baik terhadap hubungan kerjasama yang ditawarkan oleh para *investor* dalam memberikan kemudahan dan bantuan bagi para perusahaan-perusahaan terutama pihak swasta dalam meluaskan pembangunan nasional. Perusahaan adalah suatu usaha atau pekerjaan rutin yang dilakukan sebagai mata pencaharian sehari-hari dalam menghasilkan barang dan jasa yang kemudian dipasarkan oleh unit usaha tertentu.. (Chidir Ali, 2005: 107)

Perseroan terbatas adalah perseroan yang menurut undang-undang badan hukum. Dengan status tersebut, Perseroan Terbatas menjadi subjek hukum yang mendukung hak dan kewajibannya, sebagai badan hukum. Organ perusahaan yang dapat mewakili PT untuk melaksanakan suatu kewenangan organ tersebut yaitu Direksi. Artinya, PT bisa melakukan perbuatan hukum layaknya manusia dan juga memiliki kekayaan atau hutang (bertindak sebagai perantara pengelolaannya). Menurut teori yang berlaku umum, keinginan manajemen bisnis dianggap sebagai keinginan PT. Namun, tanggung jawab atas tindakan manajemen yang bertindak atas nama PT berada di tangan PT dengan seluruh asetnya. (Zainal Asikin & Wira Pria Suhartana, 2016: 53)

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 2 UUPT 2007, Organ Perseroan terdiri dari :

- 1) Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS),
- 2) Direksi, dan
- 3) Dewan Komisaris.

Subjek hukum ialah pemegang hak dan kewajiban menurut hukum atau para pendukung/pemilik hak dan kewajiban. Yang menjadi subjek hukum dalam sistem hukum indonesia, ialah individu (orang) dan badan hukum (perusahaan, organisasi, institusi).(Zainal Asikin, 2012: 33) Jadi, PT (perseroan terbatas) dapat melakukan perbuatan hukum seperti orang yang dapat memiliki hak dan kewajiban. Dalam hal ini berarti Organ Perseroan Terbatas yaitu Direksi yang menjalankan atau melaksanakan pengurusan Perseroan terbatas tersebut.

Hubungan kerjasama yang dijalin harus berdasarkan kesepakatan dan berlangsung sesuai dengan ketentuan undang-undang yang telah memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat kesepakatan, sepanjang tidak melanggar ketertiban dan moral masyarakat, boleh. membuat ketentuan sendiri, apakah hal tersebut menyimpang dari pasal hukum kontrak dan mengatur kepentingan sendiri dalam kontrak yang mereka buat. (Subekti, 2004: 13)

Kesepakatan dibuat karena seseorang menjanjikan sesuatu terhadap orang lain atau dua orang berjanji untuk melakukan sesuatu. Sebagai kinerja tertulis dari kontrak, kontrak adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada di luar hukum

(lihat 1233 KUH Perdata). Perikatan adalah kondisi hukum yang menghubungkan satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban yang saling terkait.(Sinaga, 2005: 45)

Fakta ini menunjukkan bahwa hukum kontrak yang diatur dalam “KUH Perdata” merupakan sistem yang terbuka, selama itu ketertiban umum dan kelayakan serta tidak melanggar etika, maka dapat memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang memuat segala sesuatu. (Subekti, 2004: 14)

Salah satunya adalah perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dibuat oleh pihak pertama penyedia lahan pihak pertama/PT. Graha Citra Melayu dengan pihak kedua/PT. Berkatkurnia Mintraabadi yang bergerak dibidang pengembang (developer) yang memasukkan modal kerja. Yang mana sistem yang digunakan yaitu kerjasama kemitraan dan hal ini tidak diketahui dalam KUH Perdata karena muncul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat yang disebut juga perjanjian innominaat, akan tetapi perjanjian kerjasama yang penulis teliti ini merupakan perjanjian persekutuan perdata atau perjanjian kerjasamanya diatur dalam KUHPerdata dan dikenal dengan perjanjian nominaat.

Untuk itu membuat tertarik untuk meneliti menyangkut proses perjanjian kerjasama yang dilakukan serta hak dan kewajiban para pihak dalam menggunakan bentuk sistem kerjasama yang para pihak sepakati dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama mereka. Dan nantinya akan disebut sebagai pihak pertama PT. Graha Citra Melayu dengan pihak kedua PT. Berkatkurnia Mitraabadi

Kesepakatan kerjasama yang dibuat oleh pihak pertama dengan pihak kedua ini adalah suatu kesepakatan kerjasama dalam pengembangan dan pembangunan perumahan. Perjanjian ini dilakukan oleh pihak pertama yang memiliki lahan yaitu Tuan Yulizar selaku Direktur Utama PT. Graha Citra Melayu dengan pihak kedua yaitu Tuan Jonner selaku Direktur Utama PT. Berkatkurnia Mitraabadi. Bahwa kedua belah pihak telah melakukan pertemuan dan mengambil keputusan yang ditanda-tangani dan diperlihatkan kepada Notaris, dan akan dilanjutkan pengaturannya di dalam Akta, para pihak telah setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kerjasama Kemitraan yang dibuat dihadapan Notaris, akta tersebut bernomor 6 (enam).

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, di mana pejabat tersebut menjelaskan apa yang dilihat dan dilakukannya seperti perjanjian kerjasama ini dibuat dihadapan Notaris. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, Perjanjian adalah tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada satu orang atau lebih.

Pasal 1338 (1) KUHPerdara menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya dalam KUH Perdata kita masih melihat kesepakatan sebagai hubungan hukum dimana orang tertentu berdasarkan janji, wajib melakukan sesuatu dan orang lain berhak menuntut pelaksanaan kewajibannya.(Wirjono Prodjodikoro, 2000 : 7). Oleh karena itu, Untuk pelaksanaan perjanjian kerjasama memiliki ketetapan dan syarat yang menentukan

hak serta kewajiban harus dilaksanakan oleh para pihak yang melakukan kesepakatan atas suatu perjanjian.

Suatu perjanjian yang sudah disepakati kedua belah pihak, akan tetapi semua ketentuan yang ada mengacu kepada isi perjanjian yang telah dibuat. Sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, kebebasan tersebut diberikan kepada para pihak : (Salim HS, 2008 : 124)

1. “Membuat atau tidak membuat perjanjian
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa saja
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan, serta
4. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan”

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk tercapai sahnya suatu perjanjian wajib memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu:

1. “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
Dimaksud dari hal ini adalah para pihak yang yang hendak mengadakan perjanjian terlebih dahulu harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang akan diadakan. Tidak sah suatu perjanjian jika adanya paksaan.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
Pada dasarnya, setiap orang cakap membuat perjanjian, kecuali bagi undang-undang dinyatakan tidak cakap.
3. Ada suatu hal tertentu
Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan.
4. Adanya sebab yang halal
Adanya suatu sebab/causa yang halal ini adalah yang menyangkut isi perjanjian tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang”.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara diatas, maka didalam hukum perjanjian itu terkandung azas sebagai berikut : (A. Qirom Syamsudin Meliala, 1985 : 18)

- a. “Azas kebebasan berkontrak
Yang dimaksud dengan azas kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang itu bebas untuk mengadakan suatu perjanjian, baik perjanjian itu yang sudah di atur didalam Undang-Undang, maupun yang belum diatur didalam Undang-Undang.
- b. Azas itikad baik
Setiap yang membuat suatu perjanjian harus mempunyai itikad baik. Itikad baik itu dapat didasarkan pada kepatuhan dan norma-norma yang berlaku didalam masyarakat.
- c. *Azas Pacta sunt servanda*
Pacta sunt servanda merupakan azas yang berlaku didalam perjanjian berkaitan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dilaksanakan dan dibuat oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya, seperti Undang-Undang. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh kepastian hukum bagi para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian itu.
- d. Azas konsensuil
Yang dimaksud dengan azas ini bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain. Hal ini erat sekali kaitannya dengan syarat sahnya suatu perjanjian.
- e. Azas berlakunya perjanjian
Artinya adalah suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, jadi pada azasnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, jadi pada azasnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja, tidak ada pengarnya bagi pihak ketiga juga tidak bisa mendapat keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah ada dalam Undang-Undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.”
Azas berlakunya suatu perjanjian itu diatur dalam pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara.

Untuk kesepakatan yang dibuat oleh pihak pertama dan pihak kedua, tidak mengurangi ketetapan yang telah ada pada kontrak perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang telah di buat oleh para pihak.

Perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara pihak pertama/PT. Graha Citra Melayu dengan pihak kedua/PT. BERKATKURNIA MITRAABADI dalam pembangunan perumahan di Pekanbaru, yaitu perjanjian antara pihak pertama Bapak Yulizar sebagai penyedia lahan dengan Bapak Jonner sebagai Pengembang (*developer*) yang melanjutkan proyek tersebut atau pihak kedua sebagai Direktur Utama PT. BERKATKURNIA MITRAABADI.

Bahwa kedua belah pihak telah saling setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kerjasama Kemitraan, dimana perjanjian tersebut dibuat di hadapan Notaris dengan Nomor 6 dan ketentuan Objek dan Pembiayaan kerjasama antara kedua belah pihak diatur di Pasal 4 Akta Perjanjian Kerjasama tersebut..

Berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak, pembangunan perumahan SpringHill tersebut di atas, Pihak Pertama menyediakan lahan serta menyerahkan sepenuhnya kepada Pihak Kedua atas segala kondisi lapangan yang sudah ada berikut berupa Tanah dan atau Rumahnya, dan terkait dengan point tersebut pihak kedua akan memberikan kepada pihak pertama dengan sejumlah uang yang berjumlah Rp. 750.000.000,- (tujuhratus limapuluh juta rupiah) yang pelaksanaannya akan dilakukan sesuai jadwal yang sudah ditetapkan. Dalam hal ini pihak pertama menyediakan lahan dengan kondisi lapangan yang sudah ada dan pihak kedua yang memasukkan modal kerja dan operasional lapangan di atas lahan pihak pertama.

Pihak Pertama menyerahkan sepenuhnya kepada Pihak Kedua atas segala hak, kewajiban dan kewenangan atas Proyek Springhill, dan Pihak Kedua akan

memberikan pembayaran kepada Pihak Pertama terkait dengan lahan yang dikelola Pihak Kedua, sejumlah uang keseluruhan yang berjumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus limapuluh juta rupiah). Pihak Kedua hanya membayarkan kewajibannya kepada Pihak Pertama hanya sebagian saja sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) selebihnya pembayarannya sampai sekarang belum terpenuhi dan pembayarannya tidak sesuai dengan jadwal yang ditetapkan sehingga pelaksanaan perjanjian kerjasama tidak tercapainya sebagaimana yang telah dibuat oleh kedua pihak.

Pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang dimana telah dibuat kedua belah pihak. Sedangkan mengenai fasilitas kredit PT. Graha Citra Melayu di Bank Tabungan Negara untuk proyek ini ditutup dan dialihkan ke Pihak Kedua PT. Berkatkurnia Mitraabadi, ketentuan ini salah satu kewajiban pihak kedua yang tidak berjalan sebagaimana mestinya. Dalam hal ini pihak kedua diberikan kuasa oleh pihak pertama untuk membangun dan mengelola pembangunan perumahan springhill setelah dibangun pihak kedua tidak dapat membayar fasilitas kredit kepada Bank Tabungan Negara sehingga membuat terhentinya pembangunan perumahan dan tidak terbayarnya kewajiban-kewajiban pihak kedua kepada pihak pertama, dalam hal ini dapat merugikan pihak pertama dan menimbulkan masalah. Maka dalam pembangunan perumahan tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya dengan lancar karena adanya permasalahan dalam keuangan pembangunan perumahan tersebut sehingga membuat pembangunan perumahan serta hak dan kewajiban tidak terlaksana dengan lancar. Jadi oleh

karena itu perlunya asas itikad baik dalam mengadakan suatu perjanjian kerjasama dalam memulai perjanjian dan melaksanakan suatu perjanjian salah satunya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mitraabadi di Pekanbaru.

Sehubungan dengan peristiwa yang terjadi, maka penulis merasa tertarik melakukan penelitian, bagaimana proses perjanjian tersebut berlangsung, bagaimana hak dan kewajiban para pihak, dan hambatan-hambatan apa saja yang ada dalam melaksanakan perjanjian, untuk itu penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Mewah “Spring Hill” Antara PT. Graha Citra Melayu Dengan PT. BerkatKurnia MitraAbadi Di Kota Pekanbaru”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun masalah pokok dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kerjasama mengelola dan membangun antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mitraabadi dalam pembangunan perumahan dipekanbaru ?
2. Apa faktor penghambat dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama mengelola atau membangun antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mitraabadi dalam Pembangunan Perumahan ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mirtaabadi dalam pembangunan perumahan di Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui apa saja hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mitraabadi dalam pembangunan perumahan di Pekanbaru.

2. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat dari penelitian ini diharapkan adalah yaitu:

1. Untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman penulis tentang perjanjian pada umumnya, serta perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan pada khususnya.
2. Untuk memberikan pemahaman bagi penulis melakukan suatu kerjasama dalam pembangunan perumahan.

D. Tinjauan Kepustakaan

Buku ke 3 (tiga) KUHPerdata menjelaskan bahwa *Verbintenissenrecht* yang diterjemahkan sebagai perikatan, dimana tercakup pula istilah *Overeenkomst* yaitu perjanjian (Belanda) atau *contract* (Inggris) memiliki sifat dan pengaturan hukum kontrak atau perjanjian yang terbuka artinya para pihak dapat menentukan isi persyaratan tersebut tanpa bertentangan dengan azas-azas hukum, ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. (Handri Raharjo, 2009: 39)

Sistem regulasi hukum kontrak atau perjanjian menurut Salim H.S ialah sistem terbuka, yang dimaksud siapa pun bebas untuk membuat perjanjian baik

diatur maupun tidak dan Pasal 1338 KUH Perdata menjelaskan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. (Salim H.S, 2008: 7)

Kesepakatan antara pihak yang disepakati didalam akta perjanjian kerjasama yang para pihak tentukan dan disepakati berlaku bagi mereka yang membuat kesepakatan, yang dibuat secara bebas untuk para pihak saat membuat kesepakatan. Sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, kebebasan tersebut diberikan kepada para pihak untuk :

1. “Membuat atau tidak membuat perjanjian
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan
4. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.”

Kesepakatan merupakan salah satu sumber perikatan selain hukum. Hal ini terbukti dari ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa “Tiap-tiap perikatan yang dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang”. Sedangkan perjanjian menurut Pasal 1313 “Suatu persetujuan itu adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Saat melaksanakan perjanjian kerjasama, masing-masing pihak harus mengutamakan asas itikad baik, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara satu pihak dengan pihak lainnya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat merugikan salah satu pihak.

Itikad baik dapat dianggap sebagai elemen terpenting dalam hukum kontrak. Hal ini dapat dimaklumi karena itikad baik merupakan landasan terpenting untuk melakukan kesepakatan dengan baik dan benar. Itikad baik yang berarti kejujuran atau bersih. . (R. Subekti, 2004: 41)

Dalam membuat perjanjian yang harus diperhatikan oleh para pihak yang membuatnya adalah jangan sampai isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan asas-asas hukum, serta kebiasaan, oleh karena itu Undang-Undang, aturan-aturan hukum yang menyangkut perjanjian ini diatur didalam hukum perjanjian.

Yaitu, dalam sistem terbuka sebagaimana diadopsi dalam hukum kontrak, tujuan pengaturan hubungan hukum antara orang dan orang yang melakukan perikatan adalah untuk memberikan kesempatan kepada semua orang yang berkompoten secara hukum untuk membuat atau membuat kontrak yang tidak tercakup dalam ketentuan. KUH Perdata atau yang sudah diatur dalam KUH Perdata disebut juga perjanjian bernama (*nominaat*), atau masuk ke dalam perjanjian diatur diluar KUHPerdata atau perjanjian tidak bernama (*innominaat*).

Perjanjian *nominaat* adalah Ketentuan hukum yang memeriksa berbagai kontrak atau perjanjian yang dikenal dalam KUH Perdata sedangkan perjanjian *innominate* adalah keseluruhan aturan yang memeriksa berbagai kontrak yang muncul, tumbuh dan hidup dalam masyarakat dan perjanjian ini tidak diketahui pada saat KUH Perdata. mulai berlaku. (Salim H.S, 2008: 4)

Pasal 1319 KUH Perdata membedakan perjanjian ini dari dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian tidak bernama dan perjanjian bernama. Dan bentuk perjanjian tersebut taat pada Buku 3 (tiga) Kitab. Adapun unsur-unsur perjanjian tersebut (*nominaat*) yaitu : (Salim H.S, 2008: 47)

1. Perjanjian bernama terdapat dalam KUHPerdata
2. Perjanjian bernama dikuasai oleh title I, II, III, dan V sampai dengan XVIII KUHPerdata
3. Perjanjian bernama jumlahnya terbatas.

Adapun jenis-jenis dari kontrak yang diatur dalam Buku III KUHPerdata atau kontrak *nominaat* dimulai dari bab 5 (lima) samapi bab 18 (delapanbelas) yaitu:

1. “Jual beli
2. Tukar menukar
3. Sewa menyewa
4. Perjanjian melakukan pekerjaan
5. Persekutuan perdata
6. Badan hukum
7. Hibah
8. Penitipan barang
9. Pinjam pakai
10. Pinjam meminjam
11. Pemberian kuasa
12. Bunga tetap atau abadi
13. Perjanjian untung-untungan
14. Penanggungan utang
15. Perdamaian”.

Sedangkan unsur-unsur yang termasuk dalam hukum kontrak *innominaat* ialah : (Melta Dyana Putri, 2012: 12)

1. “Adanya kaidah Hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yaitu hukum kontrak innominate tertulis dan tidak tertulis.
2. Adanya subyek hukum yaitu pembela hak dan kewajiban. Subjek badan pelaksana dengan unit bisnis atau perusahaan tetap, pengguna jasa dan penyedia jasa dan lain-lain.
3. Adanya objek hukum yang terkait erat dengan kinerja prinsipal, dan dalam kontrak innominate, bergantung pada jenis kontrak yang dibuat oleh para pihak.
4. Adanya kesepakatan, biasanya disebut konsensus, yang merupakan kesepakatan keinginan para pihak tentang isi dan pokok bahasan kontrak.
5. Akibat hukum terkait hak dan kewajiban para pihak”.

Suatu perjanjian khusus atau perjanjian tidak bernama, mengacu kepada Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. kemudian dalam pasal 1319 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk kepada peraturan umum yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk kepada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”.

Salah satunya adalah perjanjian kerjasama kemitraan yang dibuat oleh Perseroan Terbatas ini, yang mana sistem dari perjanjian kerjasama ini tidak termasuk dalam jenis kontrak *nominaat* akan tetapi pada ketentuannya, perjanjian kerjasama tidak diatur secara khusus di KUHPerdara.

Sistem perjanjian kerjasama kemitraan adalah suatu kerjasama antara dua belah pihak dalam menjalankan usaha. Pihak pertama yaitu PT. Graha Citra Melayu yang menyediakan tanah atau lahan sesuai kondisi lapangan untuk

dibangun perumahan di atasnya. Sedangkan pihak kedua yaitu PT. Berkatkurnia Mitraabadi yang menyediakan dana atau memasukkan modal kerja dan operasional untuk membangun perumahan yang akan dibuat di atas lahan tersebut. Dimana setiap para pihak memasukkan modalnya masing-masing untuk menjalankan suatu usaha yang niatnya untuk menerima keuntungan lebih di masa akan datang.

Pengikatan suatu kesepakatan yang dinyatakan dalam perjanjian memiliki suatu akibat hukum, yaitu akibat hukum yang ditimbulkan oleh adanya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang diatur oleh undang-undang, sehingga pelanggarannya akan dibawa ke pengadilan. Misalnya, salah satu pihak secara tegas melepaskan tanggung jawabnya dan menolak untuk memenuhi kewajiban dipihaknya, hal ini dapat terjadi pada saat eksekusi atau sebelum batas waktu eksekusi, dan jika salah satu pihak melepaskan kewajibannya terlebih dahulu, hal itu dikenal sebagai *first breach* atau *anticipatory breach*, namun jika kewajiban yang dilanggar itu adalah bagian yang fundamental dari pada perjanjian maka disitu terjadi pelanggaran syarat pokok atau *condition*, jika hanya bagian yang ringan saja, berarti terjadi pelanggaran syarat atau *warranty*. (Abdulkadir Muhammad, 2006)

Bentuk dari melanggar perjanjian dapat terjadi dalam beberapa cara yaitu:
(Abd Thalib & Admiral, 2008: 169)

1. Tidak melakukan prestasi (*prestatie*) sama sekali

2. Melakukan prestasi (prestatie) tetapi hanya sebagian
3. Melakukan prestasi (prestatie) tetapi terlambat
4. Melakukan prestasi (prestatie) namun tidak sebagaimana mestinya.

Adapun akibat hukum jika para pihak melanggar suatu perjanjian itu yaitu:(Abd Thalib & Admiral, 2008: 170-172)

1. “Pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi, di mana seluruh kerugian yang diderita oleh pihak yang menyetujui perjanjian, secara langsung atau tidak langsung, terkait erat dengan apa yang telah disepakati di antara para pihak.
2. Pihak yang dirugikan dapat mengusulkan untuk mengakhiri perjanjian, disertai dengan kerusakan, bunga, biaya lain dan manfaat lain yang diharapkan.
3. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan untuk melanjutkan perjanjian dalam hal ini tidak ada tuntutan ganti rugi bersama dengan bunga, biaya lain dan manfaat lain yang diharapkan.
4. Pihak yang dirugikan dapat mengusulkan agar perjanjian dilanjutkan, disertai dengan kerusakan, bunga, biaya lain dan manfaat lain yang diharapkan”.

E. Konsep Operasional

Untuk menghindari kesalahan dalam penafsiran judul maka penulis memberikan batasan judul sebagai berikut :

Pelaksanaan adalah hal yang berkenaan dengan melaksanakan sesuatu.

(Ambran Y S Chaniago, 2002: 338)

Perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang yang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. (Subekti, 2004: 1)

Kerjasama adalah perikatan dimana para pihak masih berdiri berhadapan satu sama lain dan dimana setia pihak diikat oleh janji-janji yang telah dibuat antara para pihak mencapai suatu tujuan tertentu yang telah disepakati (Chidir Ali, 2005: 107)

Pembangunan adalah bentuk rangkaian program pemerintah untuk membuat dan meningkatkan pembangunan yang mana hal ini didorong dengan semakin meningkatnya populasi yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. (Djumialdji, 1996: 1)

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari suatu permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebagai hasil dari upaya mewujudkan perumahan layak huni. (PP Nomor 64 Tahun 2016 Pasal 1)

Perseroan Terbatas (PT) adalah badan hukum, dengan demikian perseroan terbatas memiliki hak, kewajiban, dan harta kekayaan sendiri. (Muhammad Sadi Is, 2016:)

F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang lebih tepat dan benar sesuai yang diharapkan dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian, *sosiologis* atau *empiris* dengan cara *survey*, yaitu penelitian lapangan yang menggunakan alat pengumpul data berupa wawancara.

Sedangkan sifat dari penelitian ini adalah deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang lebih tepat dan rinci mengenai realitas pelaksanaan perjanjian kemitraan pembangunan perumahan antara penyedia lahan dan pengembang dalam hal ini berbentuk badan hukum (Perseroan Terbatas).

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini berada di Pekanbaru, dimana letak lokasi pembangunan perumahan tersebut berada di daerah Jl. Delima gg. Pasir mas III Panam Pekanbaru.

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah seluruhnya atau kumpulan benda-benda yang memiliki ciri yang sama. Sampel merupakan subkelompok atau sebagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan subjek penelitian sehingga memudahkan peneliti dalam menentukan penelitian. Responden merupakan pihak yang dapat menjadi subjek untuk memperoleh data saat melakukan penelitian lapangan.

Adapun responden dalam penelitian ini berjumlah 2 (dua) orang yang terdiri dari :

1. Penyedia lahan selaku Direktur utama PT. Graha Citra Melayu dalam hal ini Tuan Yulizar 1 (satu) orang.
2. Tuan Jonner berkedudukan selaku direktur utama PT. Berkatkurnia Mitraabadi 1 (satu) orang.

Mengingat jumlah populasi dalam penelitian ini relatif sedikit, maka mendapatkan data yang objektif, penulis menetapkan seluruh populasi sebagai responden penelitian, yang mana pengumpulan datanya dilakukan dengan metode sensus yakni mengambil seluruh populasi sebagai responden.

4. Data dan Sumber Data

Berdasarkan metode penelitian di atas, penelitian ini menggunakan dua sumber data yaitu sebagai berikut:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung, dari hasil observasi di lapangan (*field research*), merupakan data yang langsung penulis dapatkan dari responden, mengenai proses perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil yang dilakukan antara pemilik tanah dan pengembang perseroan terbatas serta pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak antara PT. Graha Citra Melayu dan PT. Berkatkurnia Mitraabadi.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan untuk mendukung penelitian dengan melakukan studi pustaka dari buku,

pendapat ahli, peraturan perundang-undangan dan jurnal lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik dan alat yang digunakan untuk pengumpulan data adalah wawancara, wawancara merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara bertanya langsung kepada responden untuk mendapatkan jawaban atas pertanyaan penulis terkait dengan masalah pokok penelitian.

6. Analisis Data

Setelah melalui proses pengumpulan dan pengelolaan data maka analisis data dilakukan berdasarkan metode kualitatif yaitu dengan memberikan penjelasan dengan cara mendeskripsikan hasil penelitian yang diperoleh kemudian membandingkan hasil penelitian tersebut dengan teori dan pendapat hukum. ahli, dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan. undang-undang yang telah diberlakukan, setelah itu kesimpulan deduktif dirumuskan setelah analisis data, yaitu menarik kesimpulan dari kasus umum pada kasus tertentu.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A . Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Kontrak sebagaimana didefinisikan Pasal 1313 KUHPerdata dengan menyatakan perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengikatan sebagaimana dimaksud pada definisi tersebut adalah hubungan hukum yang dilakukan dengan kesepakatan dan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban, yang harus di penuhi oleh pihak-pihak yang membuat dan melaksanakan kontrak itu sendiri. Pengaturan kontrak ini dapat dilihat pada Buku ke-3 (tiga) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang Perikatan. Kontrak-kontrak yang disebut dan diatur pada buku ke-III KUHPerdata ini kemudian dikenal dengan sebutan Kontrak *Nominaat*. (Admiral, 2018: 397-403)

Perjanjian adalah suatu kejadian di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau yang berbentuk badan hukum misalnya perseroan terbatas berbadan hukum berjanji untuk melakukan sesuatu. Dilihat dari hal- hal yang akan dijanjikan untuk dilaksanakan, maka perjanjian dibagi menjadi tiga jenis, yaitu:

1. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Berdasarkan pernyataan Subekti, “perkataan perikatan (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perjanjian”. (R. Subekti, 2010: 122).

Terjadinya suatu perikatan karena, yaitu :

- a. Perjanjian
- b. Undang-undang

Demikian dapat diartikan, antara perjanjian dengan perikatan mempunyai kaitannya, dimana perjanjian menimbulkan perikatan. Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Jadi, perjanjian menimbulkan perikatan dan perjanjian merupakan sumber perikatan.

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang atau badan hukum berjanji kepada seorang atau badan hukum lainnya atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang atau dua badan hukum tersebut yang disebut perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang atau badan hukum yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung pernyataan janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. (R.Subekti, 2004: 1)

Sedangkan Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. (Wirjono Prodjodikoro, 2011: 8)

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Sedangkan menurut pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dari rumusan perjanjian di atas dapat disimpulkan, bahwa unsur-unsur perjanjian adalah :

- a. “Ada para pihak, bisa berupa perorangan, badan hukum, dan tidak berbadan hukum
- b. Ada kesepakatan dan antara pihak-pihak tersebut
- c. Ada tujuan yang akan dicapai dimasa akan datang
- d. Ada prestasi atau hak dan kewajiban yang akan dilakukan.
- e. Ada bentuk tertentu, berbentuk lisan ataupun tulisan
- f. Ada syarat-syarat tertentu”

Ketentuan dalam pasal 1338 KUHPerdara, menjelaskan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tidak dapat ditarik sepihak dan harus dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Istilah semua pembentuk suatu isi perjanjian menunjukkan Perjanjian yang dimaksud bukan hanya perjanjian bernama, tetapi juga perjanjian tidak bernama atau tidak diatur didalam KUHPerdara. Di antara semua istilah tersebut, ada prinsip yang disebut prinsip kebebasan kontrak. undang-undang menentukan bahwa pembuatan perjanjian harus terpenuhinya syarat yang ditetapkan. Seluruh perjanjian yang dibuat secara sah menurut hukum adalah mengikat sebagai

undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Disini dapat disimpulkan berlakunya kepastian hukum. Dimana setiap perbuatan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang mengadakannya harus memenuhi syarat-syarat sah untuk mencapai suatu sah menurut hukum untuk melakukan perjanjian.

Semua perjanjian yang dibuat secara sah menunjukkan kekuatan kedudukan kreditur dan sebagai konsekuensinya perjanjian itu tidak dapat dibatalkan kembali secara sepihak. Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, namun kedudukan ini diimbangi dengan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Jadi, segala sesuatu untuk mengadakan perjanjian maka harus beritikad baik dalam memulai perjanjian dan melaksanakan kesepakatan yang sudah dibuat oleh para pihak. Hal ini menjadi seimbang dan ada kesetaraan antara pihak, tidak merugikan salah satu pihak, ini pembuktian dari asas keseimbangan.

Jika suatu perjanjian diamati dan uraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada disana dapat diklasifikasikan sebagai berikut :(Abd Thalib, 2016: 36)

- a. “Unsur Ensensialia
Adalah merupakan unsur perjanjian/kontrak yang selalu harus ada didalam suatu perjanjian/kontrak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan terlebih dahulu mengenai barang dan harga dalam perjanjian, jika tidak dipenuhi perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu (objek) yang diperjanjikan.
- b. Unsur Naturalia
Adalah merupakan unsur perjanjian yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian. Misalnya, jika dalam perjanjian tidak diperjanjikan tentang cacat

tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

c. Unsur Aksidentalita

Adalah merupakan unsur perjanjian yang nanti ada satu mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Misalnya, dalam perjanjian jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditur tanpa melalui pengadilan. Demikian pula oleh klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu perjanjian, yang bukan merupakan unsur esensial dalam perjanjian tersebut”.

Syarat sahnya suatu perjanjian yang secara tegas dan jelas menyatakan, bahwa perjanjian dapat dikatakan sah apabila :

1. Dibuat dengan adanya sepakat antara pihak, tanpa adanya paksaan, dengan kesadaran maupun tanpa ada tipuan.
2. Dibuat bagi mereka yang dinyatakan cakap
3. Mempunyai objek perjanjian yang jelas
4. Didasarkan klausul-klausul yang halal atau tidak melanggar hukum.

Jadi, setiap syarat sahnya perjanjian harus diterapkan sehingga tercapainya sahnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sehingga menimbulkan hubungan hukum antara pihak, dengan mengikatkan dirinya ke pihak lain menimbulkan hak dan kewajiban.

- a. Syarat pertama yang menegaskan sepakat para pihak yang saling mengikatkan diri.

Menurut Mariam Darus Badruzam, bahwa: “dengan deperlukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah

mempunyai kebebasan berkehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak tersebut yang disetujui (*overenstemende wisverklaring*) antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*)”.

Syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya diatur dalam KUHPerdata diperlihatkan beberapa hal yang merupakan faktor yang dapat mengakibatkan tidak sempurnanya pada kesepakatan tersebut, yaitu:

“tidak ada kata yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilapan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

“kekhilapan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian lainnya apabila kekhilapan itu terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan”. “kekhilapan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilapan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa orang bermaksud membuat suatu persetujuan, kecuali persetujuan itu telah dibuat terutama karena mengikat diri orang tersebut”.

Tentang paksaan, berbunyi bahwa :

“paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat sesuatu persetujuan, merupakan alasan untuk batalnya persetujuan, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa persetujuan tersebut telah dibuat”.

Menurut Pasal 1324 KUHPerdata, dimaksud dengan paksaan, “paksaan yang terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikir sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan

ketakutan pada orang tersebut, bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata”.

Mempertimbangkan hal tersebut, harus diperhatikan kelayakan orang tersebut untuk melakukan kesepakatan dalam suatu perjanjian dari umur, gender serta status orang-orang yang membuat perjanjian. Yang dimaksud dengan adanya paksaan adalah paksaan dengan kekerasan secara fisik atau ancaman yang diberikan untuk mengancam membuka suatu rahasia sehingga membuat seseorang tersebut merasakan ketakutan dan terpaksa untuk membuat perjanjian. Jika ancaman tersebut benar-benar membuat ketakutan atau merasa terancam yang menerima ancaman maka dapat dikatakan paksaan.

b. Peryaratan dapat dikatakan cakap untuk membuat perjanjian.

Pada dasarnya, semua orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali diatur undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap hukum (Pasal 1329 KUHPerdara). Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang yang belum dewasa
2. Mereka yang dibawah pengampuan
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjnjian-perjanjian tertentu.

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1330 ada penjelasan tidak cakap hukum terdapat 3 (tiga) hal, yaitu :

1. “Orang di bawah umur adalah orang yang belum kawin dan belum berumur 21 tahun
2. Orang yang dibawah pengampuan yaitu orang yang sudah dewasa atau telah berumur 21 tahun tetapi tidak mampu dikarenakan :
 - a) Pemabuk
 - b) Gila (terkena gangguan jiwa)
 - c) Pemboros
3. Wanita yang sedang mempunyai suami hilang kecakapannya, karena dia harus mendampingi suami (ketentuan ini sudah dihapus oleh Pasal 31 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan)”.

Konsekuensi hukum dari tidak cakap ini, adalah bahwa perjanjian dapat dibatalkan oleh hakim.

c. Syarat ketiga Sesuatu Hal Tertentu. Suatu kesepakatan wajib memiliki sesuatu hal atau objek (*bepaald onderwerp*) tertentu.

Suatu hal tertentu dapat ditentukan dan jelas bahwa objek tertentu itu dapat berupa “benda yang sekarang ada dan nanti akan ada” (Pasal 1334 KUHPerdara). Barang itulah barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdara). Undang-Undang mempunyai penjelasan, bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga di buat dengan sebab terlarang adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang atau melanggar ketentuan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. (Pasal 1337 KUHPerdara)

d. Persyaratan terakhir, adalah adanya sebab yang halal.

Ini berkaitan dengan isi dari perjanjian yang dibuat tidak boleh melanggar ketertiban umum, kesusilaan dan ketetapan Undang-Undang. Dengan seperti itu undang-undang tidak mempedulikan yang terjadi, sebab orang yang mengadakan suatu perjanjian tersebut yang membentuk tujuan yang akan di capai. Menurut

Pasal 1335 KUHPerdara, yaitu suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu hal yang tidak jelas atau terlarang tidak memiliki kekuatan hukum. Menurut Pasal 1337 KUHPerdara, “suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Untuk tercapainya perjanjian sah menurut hukum harus terpenuhi syarat-syarat sah perjanjian yang ditetapkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka jika terpenuhi perjanjian sah mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Apabila dua persyaratan pertama tidak terpenuhi (a dan b) merupakan syarat subjektif maka perjanjian dapat dibatalkan dan apabila dua persyaratan dibawah mengenai syarat objektif (c dan d) tidak juga dipenuhi maka batal demi hukum, dapat dikatakan perjanjian sejak awal batal dan tidak mungkin menimbulkan konsekuensi hukum bagi kedua pihak. Perjanjian yang bertentangan dengan asas-asas perjanjian dengan ketetapan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum adalah batal demi hukum.

Empat Persyaratan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Empat persyaratan tersebut pada prinsipnya merupakan syarat sahnya perjanjian yang bersifat khusus. Munir Fuady memberikan perincian tentang syarat khusus tentang sahya perjanjian sebagai berikut :

- a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu
- b. Syarat Akta Notaris untuk kontrak-kontrak tertentu

- c. Syarat Akta Pejabat tertentu (yang selain Notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu
- d. Syarat izin dari yang berwenang.(Munir Fuady, 2015: 27)

Pada pada prinsipnya, sahnya suatu perjanjian telah timbul ketika para pihak telah mencapai kesepakatan. Diluar teori berdasarkan asas konsensualisme tersebut, muncul teori lain yang berkaitan dengan saat lahirnya perjanjian, yang dibagi oleh Wirjono Prodjodikoro sebagai berikut :

- a. “Teori saat melahirkan kemauan (*uitings-theorie*), di mana persetujuan dianggap terjadi apabila atas suatu penawaran telah dilahirkan kemauan menerimanya dari pihak lain, kemauan mana dapat dikatakan telah dilahirkan pada waktu pihak lain ini mulai menulis surat penerimaan
- b. Teori saat mengirim surat penerimaan (*verzand-theorie*), dimana persetujuan terjadi pada saat surat penerimaan dikirim kepada si penawar.
- c. Teori saat menerima surat surat penerimaan (*ontvangs-theorie*), dimana persetujuan terjadi pada saat surat penerimaan sampai pada alamat sipenawar
- d. Teori saat mengetahui surat penerimaan (*verne-mings-theorie*), dimana persetujuan terjadi apabila sipenawar telah membuka dan membaca penerimaan itu”.(Wirjono Prodjodikoro, 2011: 4)

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa prinsip terpenting sangat perlu diketahui yaitu :

- a. Sistem terbuka (*open system*)

Prinsip ini berarti bahwa orang yang terikat kesepakatan diberi kebebasan untuk menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini juga bisa disebut asas kebebasan berkontrak, artinya semua kesepakatan yang dibuat secara sah berdasarkan hukum mempunyai akibat hukum sebagai undang-undang bagi siapa saja yang membuat kesepakatan (Pasal 1338 Ayat 1 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata). Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

b. Bersifat Pelengkap (*optional*)

Hukum kontrak bersifat pelengkap, jika para pihak yang bersepakat menginginkan dan membikin ketentuan yang jauh dari ketentuan undang-undang, Namun, jika kesepakatan yang dicapai di antara mereka tidak ditentukan, maka berlaku ketentuan hukum.

c. Asas Konsensualisme

Asas ini berarti, bahwa setiap perjanjian timbul saat tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian. Pengecualian dari asas ini adalah : (A Qirom Syamsudin Meliala, 1985)

1. “Dalam perjanjian formil
Disamping kata sepakat masih perlu adanya formalitas tertentu. Dimana semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali apabila tidak ada kesepakatan kedua belah pihak.
Contohnya : perjanjian perdamaian (Pasal 1851 KUHPerdata).
2. Dalam perjanjian Riil
Disamping kata sepakat harus ada juga tindakan nyata. Contohnya : perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdata) dan perjanjian hak Gadai (Pasal 1152 KUHPerdata)”.

Asas konsensualisme terkait erat dengan asas kebebasan kontrak dan asas mengikat, yang terakhir menetapkan bahwa semua kesepakatan yang dibuat secara sah menurut hukum adalah undang-undang dari orang yang membuat kesepakatan. Semua mengandung arti dan mencakup seluruh isi perjanjian,

namanya diketahui, dan namanya tidak diakui oleh undang-undang. Oleh karena itu, suatu kesepakatan atau kesepakatan yang dibuat sesuai dengan hukum hanya mengikat orang yang telah menandatangani perjanjian dan setuju untuk melaksanakan yang ditentukan dalam perjanjian, dan merupakan salah satu syarat hukum perjanjian yang mengikat kedua belah Pihak.

Prinsip kebebasan berkontrak terkait dengan isi perjanjian yang dimiliki. Bukan berarti bebas dalam arti tidak taat hukum, tetapi tidak boleh melanggar ketertiban umum, etika, dan peraturan perundang-undangan yang dapat mengatur semua perilaku yang disepakati dan mengharuskan pemerintah sebagai penyelenggara untuk melakukan pengawasan. Menjaga kepentingan umum guna menjaga keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum. Melalui terobosan hukum, kesepakatan oleh pemerintah berujung pada perubahan hukum kesepakatan di bidang hukum publik. Melalui intervensi pemerintah, (*vermaatschaplijking*) hukum perjanjian dirumuskan.

d. Asas Kepribadian

Prinsip ini berarti bahwa kesepakatan cuma mengikat para pihak yang bersepakat saja. Berdasarkan Pasal 1315 KUH Perdata, “Secara umum, seseorang tidak dapat membuat perjanjian selain untuk dirinya sendiri”, yang berarti bahwa tidak ada orang selain dirinya yang dapat mengikat dirinya pribadi dengan pihak lainnya. berdasarkan ketentuan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian cuma berlaku antara para pihak yang bersepakat saja serta tidak akan merugikan pihak lainnya.

Pasal 1317 dari "KUH Perdata" mengatur pengecualian ini, yaitu ketentuan untuk janji kepada pihak ketiga. Menurut pasal ini, jika janji dibuat kepada orang lain berdasarkan janji tersebut, bisa juga diwajibkan memberikan janji untuk kepentingan pihak ketiga. Siapa yang menjanjikan hal seperti itu, jika pihak ketiga mengatakan untuk menggunakannya, tidak dapat ditarik kembali.

Sesuatu Yang harus dilakukan dalam kesepakatan itu disebut prestasi. Adapun yang dimaksud dengan mencapai kesepakatan adalah semua hak yang harus dilaksanakan atau ditunaikan oleh pihak yang harus melaksanakan sesuatu dalam perjanjian tersebut. seluruh kesepakatan wajib dilakukan dengan itikad baik. Oleh karena itu, pelaksanaan kesepakatan harus dilakukan melalui penggunaan norma-norma yang patut dan etika.

Berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdata, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan dalam perjanjian saja, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang, perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Selanjutnya menurut Pasal 1347 KUHPerdata disebutkan, bahwa hal hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan, berdasarkan kebiasaan sudah secara langsung dimasukkan dalam perjanjian. Meskipun tidak dengan tegas disebutkan. Jadi, oleh karena dianggap sudah masuk kesepakatan atau merupakan bagian dari perjanjian, maka hal-hal yang menurut kebiasaan tersebut dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap. Apabila tidak ada

ketentuan dalam hukum dan kebiasaan, penyelesaian wajib didasarkan pada nilai-nilai yang sesuai.(P.N.H Simanjuntak, 2015: 290-291)

Secara tegas Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian sebagai berikut: (P.N.H Simanjuntak, 2015: 289)

1. “Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak
Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan kepada pihak lainnya, misalnya hibah.
2. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak membebani
Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.
3. Perjanjian bernama dan tidak bernama
Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus, karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.
4. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir
Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.
5. Perjanjian konsensual dan perjanjian real
Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian disamping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan”.

Beberapa prinsip perlindungan pihak yang dirugikan antara lain sebagai berikut :(Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, 2017: 246)

1. “Prinsip *exception non adimpleti contractus*, dimana pihak yang dirugikan akibat adanya suatu wanprestasi dapat menolak melakukan prestasinya atau menolak melakukan prestasi selanjutnya manakala pihak lainnya telah melakukan wanprestasi.

2. Apabila pihak lawan telah melakukan wanprestasi, misalnya mulai mengirim barang yang rusak dalam suatu kontrak jual beli, pihak yang dirugikan berhak untuk menolak pelaksanaan prestasi selanjutnya yang akan dikirim oleh pihak lawan dalam contoh kontrak jual beli tersebut.
3. Apabila pihak lawan melakukan wanprestasi, pihak lainnya telah selesai atau telah mulai melakukan prestasinya seperti yang diperjanjikan dalam kontrak yang bersangkutan. Dalam hal demikian, pihak yang telah melakukan prestasi tersebut berhak untuk restitisi dari pihak lawan, yaitu menuntut agar prestasi yang telah dilakukannya”.

B. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian Kerjasama

Kontrak dalam arti luas biasanya disebut perjanjian, yaitu suatu peristiwa di mana dua orang atau lebih berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan tertentu secara tertulis. Para pihak telah mencapai kesepakatan tentang hal-hal yang telah mencapai kesepakatan, dan wajib untuk mematuhi dan melaksanakan kesepakatan tersebut. Oleh karena itu, kesepakatan tersebut membentuk hubungan hukum yang disebut "perikatan." Oleh karena itu, kontrak dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang menandatangani kontrak, karena selama kontrak tersebut merupakan kontrak yang sah, maka kontrak yang disepakati dalam kontrak tersebut merupakan sumber hukum formal. (Abdul Rasyid Saliman, 2005: 39)

Perjanjian kerja sama pada dasarnya berawal dari perbedaan atau ketidaksepakatan untuk kepentingan para pihak yang terlibat. Hubungan kesepakatan selalu diawali dengan proses negosiasi antara kedua belah pihak. Kedua pihak berupaya membentuk kesepakatan melalui proses negosiasi untuk mempertemukan apa yang mereka inginkan (kepentingan) melalui proses negosiasi. (Agus Yudha Hernoko, 2008: 1)

Secara umum, melalui kesepakatan kedua belah pihak dapat ditemukan perbedaan kepentingan kedua belah pihak. Oleh karena itu, melalui hubungan kesepakatan, perbedaan tersebut dapat diakomodasi, dan kemudian hukum dapat digunakan untuk mendefinisikan perbedaan tersebut untuk mengikat para pihak. Mengenai kepastian hukum dan keadilan, hal tersebut dapat dicapai jika perbedaan antara para pihak dapat diselesaikan melalui cara hubungan perikatan yang berjalan secara seimbang dan terarah.

Perjanjian atau *verbinten* mengandung makna hubungan hukum harta benda antara dua pihak atau lebih, yang memberikan kekuatan kepada satu pihak untuk mencapai prestasi sekaligus mewajibkan pihak lain untuk memberikan prestasi. (Agus Yudha Hernoko, 2008: 6) Dari definisi singkat ini, kita dapat menemukan beberapa unsur yang memberi makna pada kesepakatan, antara lain: hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberikan hak kepada satu pihak dan kewajiban pihak lain dalam hal prestasi yang dimana menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu hal.

Perjanjian adalah hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang diatur oleh undang-undang itu sendiri dan disahkan cara melakukan hubungannya, oleh karena itu perjanjian mengandung hubungan hukum antara individu atau subjek hukum lainnya yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum adalah hubungan yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Perikatan tersebut diatur dalam buku ke 3 (tiga) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut prinsip utama kesepakatan atau kesepakatan, yaitu prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, pihak-pihak yang akan mengikat dalam perjanjian kerjasama dapat berdasarkan ketentuan KUH Perdata. Namun, tentu dapat berdasarkan atas kesepakatan, berarti jika ketentuan yang ada di KUHPerdata dapat memaksa, dan jika para pihak dapat membuat ketentuan tanpa paksaan.

Dengan demikian perjanjian kerjasama selain ditentukan oleh asas-asas umum hukum perjanjian, juga ditentukan sendiri oleh apa yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam perjanjian tentunya harus dilaksanakan dengan itikad baik yang telah dimulai saat para pihak akan memulai perjanjian tersebut dengan demikian maka setiap perbuatan perjanjian harus dilandasi asas kemitraan. Prinsip kemitraan membutuhkan sikap para pihak yang terlibat, dalam merumuskan dan melaksanakan kesepakatan dihadapkan pada dua mitra yang memiliki komitmen, apalagi dalam merumuskan kesepakatan kerjasama sangat dibutuhkan prinsip kemitraan (Mariam Darus Badruzaman, 1994: 46)

Undang-undang mengakui bahwa seseorang memiliki hak untuk secara bebas membuat perjanjian dengan siapa pun dan secara bebas menentukan isi perjanjian, Ini adalah asas kebebasan kontrak. Selain asas ini, asas ketentuan yang mengikat juga menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat sah secara hukum berlaku untuk orang-orang yang membuatnya, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Prinsip dasar hukum kontrak lainnya adalah asas konsensualisme. Ketiga asas tersebut penting ditambah satu asas lagi yakni asas keseimbangan, agar dapat memindahkan seluruh asas hukum kontrak pada

khususnya ataupun instrumen hukum yang ada didalam KUHPerdara dengan mendasarkan nilai dan norma hukum yang berlaku. Dan juga perlu ditambahkan juga begitu penting dalam memulai dan melaksanakan perjanjian yaitu dengan Asas itikad baik yang merupakan sesuatu terpenting untuk memulai suatu perjanjian dengan itikad yang baik, melaksanakan perjanjian dengan itikad yang baik agar tercapainya suatu tujuan para pihak ingin kan.

C. Tinjauan Umum Tentang Perusahaan

Perusahaan pengembang/developer merupakan perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan rumah, kawasan pemukiman atau rumah susun. Hasil pembangunan akan dijual kepada pihak lain dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan/laba. Dengan itu, pengembang/developer membentuk perusahaan berbadan hukum agar dapat menjalankan usahanya dengan mandiri, besar dan luas, sehingga dapat menjalankan usaha dengan melakukan hubungan hukum dengan pihak lain untuk tercapai suatu tujuan suatu keuntungan.

Ida bagus Ascharya Prabawa menjelaskan secara sederhana bahwa investor yang berperan sebagai developer adalah investor yang men-develop lahan yang dia beli (atau dikerjasamakan dengan pemilik lahan), untuk dibangun suatu konsep pengembangan properti yang kemudian unitnya dipasarkan untuk mendapatkan keuntungan dalam hal ini, investor memberikan nilai tambah berupa bangunan dan fasilitas (jalan, taman, dan lain-lain sehingga keuntungan lebih banyak). (Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, 2017: 25)

Peraturan perundang-undangan, salah satunya Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang penyediaan dan pemberian

Hak Atas Tanah untuk keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan (disingkat Permendagri NO.3/1987) menyebut perusahaan pengembang/developer sebagai Perusahaan pembangunan perumahan yang berbentuk badan usaha komersial berbentuk badan hukum yang bergerak di bidang pengembangan lahan. Kawasan pengembangan lahan adalah Kawasan permukiman, kawasan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, fasilitas umum, dan fasilitas sosial yang dibutuhkan oleh penghuni. Mengikuti pada Permendagri No.3/1987, perusahaan pengembangan/developer harus merupakan badan hukum.(Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, 2017: 25)

Pada prinsipnya, perusahaan pengembang/developer dapat berupa perseorangan atau badan hukum. Penjelasan badan hukum, baik menurut Pasal 1 angka 26 UU No. 1/2011 maupun pasal 1 angka 17 UU No. 20/2011 adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Berdasarkan peraturan perundang-undangan Indonesia saat ini, setidaknya terdapat dua bentuk badan hukum, jenis badan hukum yang pertama adalah perseroan terbatas (didirikan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007, tentang perseroan terbatas. Bentuk selanjutnya dari badan hukum adalah koperasi (yang didirikan berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian. Sementara perusahaan pengembang atau developer yang bukan badan hukum, antara lain perorangan, berbentuk Persekutuan Komanditer atau Commanditaire Vennootschap (CV), Firma (Fa), dan bentuk usaha lainnya.

Rochmat Soemitro mengatakan bahwa badan hukum ialah suatu badan yang dapat mempunyai harta, hak, serta kewajiban seperti orang pribadi. Sedangkan, menurut Wirjono Prodjodikoro menjelaskan pengertian suatu badan hukum sebagai badan yang disamping manusia perseorangan juga dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain. (Muhammad Sadi Is, 2016: 107)

Sifat badan hukum perseroan terbatas, senantiasa dikaitkan dengan pertanggung jawaban terbatas. Yang dinamakan dengan dan menjadi tujuan dari pertanggungjawaban terbatas ini adalah keberadaan dari suatu perseroan yang telah memperoleh status badan hukum, melahirkan perlindungan harta kekayaan pribadi dan pendiri yang kemudian berubah status menjadi pemegang saham, dan pengurus perseroan terbatas, yang diindonesia dilaksanakan oleh Direksi dibawah pengawasan Dewan Komisaris. (Gunawan Widjaja, 2008: 11)

Oleh karena badan hukum adalah subjek, maka ia merupakan badan yang independedn atau mandiri dari pendiri anggota atau penanam modan badan tersebut. Badan ini dapat melakukan kegiatan bisnis atas nama dirinya sendiri seperti layaknya manusia. Bisnis yang dijalankan, kekayaan yang dikuasai, kontrak yang dibuat semua atas badan itu sendiri. Secara teoretik, dikenal beberapa ajaran atau doktrin yang menjadi landasan teoretik keberadaan badan hukum. (Muhammad Sadi Is, 2016: 107)

Berdasarkan UU No. 3 Tahun 1982 wajib daftar Perusahaan yang dimaksud dengan penjelasan :

Perusahaan adalah setaip bentuk usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang bersifat tetap dan terus menerus dan yang didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah negara Republik Indonesia, untuk bertujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba. (Bunyi Pasal 1 huruf b)

Segi Hukum dan Unsur-unsur dalam Perusahaan adalah :(Abdul Rasyid Saliman, 2005: 82-83)

- a. “Badan usaha
Bentuk hukum menunjukkan legalitas perusahaan sebagai badan usaha yang menjalankan kegiatan ekonomi. Bentuk hukum itu secara formal termuat dalam akta pendirian, atau surat izin usaha.
- b. Kegiatan dalam bidang ekonomi
Tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan, dan tidak dilakukan dengan cara melawan hukum.
- c. Terus-menerus
Kegiatan dijalankan untuk jangka waktu yang diterapkan dalam akta pendirian atau surat izin usaha.
- d. Terang-terangan
Pengakuandan pembenaran dilakukan oleh pemerintah dengan mengesahkan anggaran dasar yang termuat dalam akta pendirian, penerbitan surat izin usaha, dan penerbitan surat tempat izin usaha.
- e. Keuntungan dan/atau laba
Diperoleh berdasarkan legalitas dan ketentuan undang-undang
- f. Pembukuan
Kebenaran isi pembukuan dan kebenaran alat bukti pendukung”.

Setiap perusahaan dapat di dirikan oleh Swasta maupun Pemerintah dalam menjalankan suatu usaha, sebagai berikut macam-macam perusahaan :

a. Perusahaan Swasta

Merupakan perusahaan yang modal seluruhnya dimiliki oleh swasta dan tidak ada campur tangan pemerintah, terdiri dari :

1. Perusahaan swasta nasional
 2. Perusahaan swasta asing
 3. Perusahaan swasta campuran (*joint venture*)
- b. Perusahaan negara.

Merupakan perusahaan yang seluruh atau sebagian modalnya milik negara Indonesia. (Abdul Rasyid Saliman, 2005: 83)

Perseroan Terbatas, menurut Pasal 1 ayat 1 UU No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya. Adapun pengertian menurut Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, PT adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya. (Abdul Rasyid Saliman, 2005: 95)

Berdasarkan definisi tersebut, dinyatakan sebagai perusahaan menurut “UUPT” harus terpenuhi unsur-unsur yaitu :

1. Berbentuk badan hukum yaitu persekutuan modal.
2. Didirikan atas dasar kesepakatan

3. Menjalankan kegiatan bisnis
 4. Modal dibagi menjadi saham
 5. Memenuhi persyaratan hukum perusahaan dan peraturan pelaksanaannya.
- (Zainal Asikin & Wira Pria Suhartana, 2016)

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 2 UUPT 2007, Organ Perseroan terdiri atas :

1. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)
2. Direksi, dan
3. Dewan Komisaris.

Dari ketentuan diatas tentang Organ Perseroan terdapat 3 Organ yang memiliki pengertian dan kewenangan masing-masing yang telah ditentukan di Undang-Undang Perseroan Terbatas, yaitu :

RUPS, berdasarkan Pasal 1 angka (4) UUPT adalah organ Perseroan yang memegang kekuasaan tertinggi dalam perseroan dan memegang segala kewenangan yang tidak diserahkan kepada direksi dan komisaris dalam batas yang ditentukan dalam undang-undang dan/atau anggaran dasar. RUPS sebagai pemegang kekuasaan tertinggi dalam PT mempunyai kewenangan untuk menetapkan kebijaksanaan umum perseroan, mengangkat, dan memberhentikan direksi dan komisaris serta mengesahkan laporan tahunan direksi dan komisaris.

Berdasarkan Pasal 1 butir 5 UUPT, Komisaris adalah organ PT yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus serta memberikan nasihat kepada direksi dalam menjalankan PT. Tugas utamanya mengawasi

kebijakan direksi dalam menjalankan perseroan serta memberi nasihat. Pengangkatan komisaris oleh RUPS, keanggotaan komisaris, jika pemegang saham, maka harus melaporkan kepemilikan sahamnya baik di perseoran yang diawasi maupun saham yang dimiliki diperseroan lain.

Menurut pasal 1 ayat 5 UUPT, direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggungjawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik didalam maupun diluar pengadilan sesuai ketentuan anggaran dasar. Yang dimaksud dengan perseorangan dalam direksi adalah individu (individual), bukan badan hukum. Selain itu, apa yang disebut mampu menjalankan perbuatan hukum berarti orang tersebut harus cakap hukum, misalnya dalam hal perjanjian tertentu. (Zainal Asikin & Wira Pria Suhartana, 2016)

Demikian pula ketentuan Anggaran Dasar PT biasanya berbeda dalam hal menetapkan batasan kewenangan tindakan direksi, namun secara umum adalah sebagai berikut :(Zainal Asikin & Wira Pria Suhartana, 2016)

1. “Meminjam atau meminjamkan uang atas nama PT
2. Mengikat PT sebagai penjamin
3. Membeli, atau dengan cara lain memperoleh barang yang tidak bergerak kepunyaan PT
4. Menjual atau dengan cara lain melepaskan barang tidak bergerak kepunyaan PT.
5. Mengagunkan atau dengan cara apapun menjamin barang tidak bergerak kepunyaan PT.
6. Menggadaikan atau dengan cara apa pun menjaminkan barang bergerak kepunyaan PT”.

Setiap Perusahaan ada kelebihan dan kekurangannya, salah satunya, adanya suatu kelebihan dan kekurangan PT (Perseroan Terbatas), yaitu :

- a. “Kelebihan Perseroan Terbatas:
 - a. Memungkinkan pengumpulan modal besar.
 - b. Memiliki status sebagai badan hukum
 - c. Tanggung jawab terbatas
 - d. Pengalihan kepemilikan lebih mudah
 - e. Jangka waktu tidak terbatas
 - f. Manajemen yang lebih kuat
 - g. Kelangsungan hidup perusahaan lebih terjamin
 - h. Biasanya unuk penanaman modal asing (PMA) ada fasilitas bebas pajak (*tax holiday*).
- b. Kekurangan Perseroan Terbatas:
 - a. Perpajakan ganda
 - b. Peraturan perundang-undangan lebih ketat
 - c. Rahasia perusahaan tidak terjamin
 - d. Mendirikan perusahaan relatif sulit, membutuhkan waktu lama, dan biaya lebih banyak
 - e. Biasanya untuk PMA, ini relatif rapuh dalam situasi dan kondisi sosial, politik dan keamanan negara”. (Abdul Rasyid Saliman, 2005: 102)

Seorang pengusaha properti atau pengusaha dibidang pengembang/developer perusahaannya berbentuk badan hukum, sebagaimana diketahui bahwa Perseroan Terbatas perusahaan berbadan hukum dimana badan hukum dapat pula melakukan perbuatan hukum dengan mengakibatkan hukum juga, sehingga Perseroan Terbatas dapat melakukan usaha layaknya seorang individu dan juga sebagai subjek hukum yang dimana dapat melakukan perbuatan hukum mengakibatkan hukum dan Dapat melakukan hubungan hukum dengan badan hukum lainnya. Maka PT yang bergerak dibidang perusahaan dibidang properti untuk menjalankan salah satu usahanya dengan melakukan hubungan hukum dengan subjek lainnya bisa berupa, orang perorang, badan hukum, dan tidak berbadan hukum, jadi Perusahaan dibidang properti ini salah satu tujuannya

untuk menjalankan usahanya dengan membangun perumahan dipemukiman, tentu selain dengan lahan pribadi dan juga dapat melakukan kerjasama dalam pembangunan dengan subjek hukum lain nya dengan membuat hubungan hukum untuk menjalankan suatu usahanya dan tujuannya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mitraabadi Dalam Pembangunan Perumahan mewah springhill Di Pekanbaru.

Suatu pelaksanaan perjanjian kerjasama harus dimulai dari adanya unsur-unsur suatu perjanjian yang sah menurut hukum perjanjian yang berlaku. Jika telah melakukan perjanjian dengan perorang atau berbadan hukum sesuai dengan syarat sahnya perjanjian, maka timbul lah hak dan kewajiban para pihak bagi yang mengadakan suatu perjanjian telah mengikat para pihak. Perjanjian menimbulkan perikatan, perikatan adalah hubungan hukum yang mengakibatkan hukum antara dua pihak atau lebih, dimana setiap perikatan adanya hak serta kewajiban yang harus dilaksanakan dan ditunaikan oleh setiap pihak yang terikat, dalam hal ini suatu hubungan hukum memiliki tujuan yang akan dicapai, dengan para pihak menuntut masing-masing apa yang merupakan hak dan kewajiban para pihak yang berkaitan dengan harta kekayaan. Dalam hal ini Pasal 1338 (1) yang menjelaskan : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Maka dari itu, setiap kesepakatan yang dibuat secara sah menurut hukum dapat mengikat para pihak yang menyepakatinya, sehingga yang ditetapkan dan harus memenuhi setiap ketentuan yang ada sehingga tercapainya suatu hak dan kewajiban. Dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama ini harus berdasarkan dengan asas itikad baik, maka memulai perjanjian dengan itikad baik, dan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama dengan itikad baik. Jadi

perjanjian kerjasama pembangunan perumahan springhill antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mitraabadi dibuat di hadapan Notaris serta kedua belah pihak menyepakati setiap perjanjian yang diadakan oleh para pihak. Maka dari itu perjanjian yang sah menurut hukum mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam memenuhi kebutuhan bisnis setiap orang atau badan hukum untuk ingin mencapai keuntungan dalam berbisnis para pihak melakukan hubungan hukum demi kepentingan bisnis dan keuntungan yang diterima dimasa akan datang, sehingga untuk memenuhi tersebut salah satu cara adalah dengan membuat hubungan hukum dengan subjek hukum lainnya agar tercapainya harapan untuk mendapatkan keuntungan di saat sekarang maupun dimasa yang akan datang. Maka itu adanya suatu perjanjian kerjasama antara pihak pertama dan kedua untuk melakukan pembangunan perumahan dengan tujuan keuntungan yang bakal didapatkan.

Berikut ini penulis langsung survey dan menemui pihak pertama Bapak Yulizar selaku direktur utama PT. Graha Citra Melayu. Mengajukan pertanyaan, apakah bapak ada membuat perjanjian kerjasama dengan pihak lain ?

“Bapak Yulizar menjelaskan bahwa benar ada membuat perjanjian kerjasama dengan pihak lain yaitu dengan pihak PT. Berkatkurnia Mitraabadi”.

Dari jawaban diatas ternyata pihak pertama telah mengaku adanya membuat suatu perjanjian kerjasama dengan pihak lain, dalam hal ini dapat dikatakan pihak pertama telah membuat kesepakatan antara kedua pihak.

Perjanjian mengikat antara pihak-pihak yang terikat kontrak. Pasal 1338 (1) KUHPerdata menekankan asas ini, yang menegaskan bahwa kesepakatan tersebut sah secara hukum dibuat oleh para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dalam kesepakatan tersebut. Asas Hukum Perjanjian yang terpenting didalam berlakunya perjanjian adalah Asas kebebasan berkontrak yang artinya para pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur didalam KUHPerdata dan tidak diatur di dalam KUHPerdata serta bebas untuk menentukan sendiri isi kontrak bagi para pihak yang membuatnya. Tetapi ada batasan-batasan, tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Oleh karena itu, prinsip kebebasan kontrak harus dicari dan ditentukan dari perspektif kehidupan. Disepakati sejumlah asas hukum kontrak menurut Mariam Darus Badruzaman sebagai berikut: (Badruzaman, 1970: 42-44)

- a. “Asas konsensualisme
Asas ini dapat ditemukan dalam pasal 1320 KUHPerdata asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.
- b. Asas kepercayaan
Seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus dapat menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak bahwa satu sama lain akan dapat memenuhi prestasinya dikemudian hari.
- c. Asas kekuatan mengikat
Didalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan yang menikat. Terikatnya para pihak pada apa yang telah diperjanjikan, dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan, dan kebebasan akan mengikat para pihak.
- d. Asas persamaan hak asas menempatkan para pihak didalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan.
- e. Asas keseimbangan
Asas ini menghendaki kedua pihak untuk mentaati dan melaksanakan perjanjian itu.

- f. Asas moral
Asas ini terlihat didalam Zaak waarneming, dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk melanjutkan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini terdapat dalam pasal 1339 KUHPerdara.
- g. Asas kepatutan
Asas ini dituangkan dalam pasal 1339 KUHPerdara asas kepatutan berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.
- h. Asas kepastian hukum
Perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi mereka para pihak”.

Penyusunan kontrak komersial meliputi beberapa tahapan mulai dari awal atau perencanaan hingga pelaksanaan isi kontrak. Tahap-tahap tersebut adalah sebagai berikut :

1. “Pra kontrak
 - a. Negosiasi
 - b. Memorandum of Understanding (MoU)
 - c. Studi kelayakan
 - d. Negosiasi (lanjutan)
2. Kontrak
 - a. Penulisan naskah awal
 - b. Perbaikan naskah
 - c. Penulisan naskah akhir
 - d. Penandatanganan
3. Pasca Kontrak
 - a. Pelaksanaan
 - b. Penafsiran
 - c. Penyelesaian sengketa”. (Burhanudin Ali SDB & Nathaniela Stg, 2009: 16-17)

Dapat dikatakan bahwa hubungan antara dua pihak yang saling menguntungkan merupakan bentuk kerjasama atau disebut perikatan dalam hukum kontrak. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di mana satu

pihak mengharuskan pihak lainnya untuk memberikan sesuatu atau prestasi, dan pihak lainnya harus memenuhi persyaratan tersebut. Perikatan karena adanya perjanjian. “Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana seorang menyatakan berjanji dan mengikatkan dirinya dengan seorang lainnya atau perbuatan dimana dua orang saling bersepakat untuk melakukan perjanjian”.(R. Subekti, 2004: 1)

Perjanjian dijelaskan dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) di atur didalam Pasal 1313 sebagai berikut : “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Jika menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa: “perjanjian adalah sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”. (Wirjono Prodjodikoro, 2000: 11)

Berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdata, Perjanjian tersebut tidak hanya mengikat suatu hal yang diatur secara jelas dalam perjanjian, tetapi juga mengikat semua yang diwajibkan oleh keadilan, kebiasaan dan perundang-undangan, sesuai dengan perjanjian, dan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik..

Hukum merupakan kumpulan-kumpulan norma apa yang dinyatakan benar dan apa pula yang dinyatakan salah. Yang dibuat atau diakui oleh pemerintah, yang dibuat aturan tersebut dengan tertulis adapula yang tidak tertulis (kebiasaan), yang untuk mengatur masyarakat secara keseluruhan, jika melanggar hukum atau

melawan hukum dapat diancam sanksi dan hukuman bagi yang melanggar hukum yang berlaku disuatu negara.

Selanjutnya penulis bertanya dan mewawancarai pihak pertama Bapak Yulizar dalam hal ini direktur utama PT. Graha Citra Melayu dengan pertanyaan apa bisa bapak menjelaskan, Bagaimana perjanjian kerjasama yang bapak buat dengan pihak lainnya ?

“Bapak yulizar menjelaskan dalam perjanjian kerjasama tersebut menyatakan bahwa perjanjian kerjasama dalam pembangunan dan mengelola perumahan yang akan dibangun di atas lahan yang sudah pihak pertama sediakan dan pihak kedua memasukkan modal kerja dan operasional lapangan dengan membangun serta mengelola.”

Dari jawaban diatas dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan springhill tersebut mendapatkan apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan. Jadi berdasarkan keterangan diatas memang para pihak menyatakan mengadakan suatu perjanjian kerjasama yang mengikat antara kedua belah pihak dengan hak, kewajiban dan kewenangan dalam pembangunan perumahan mewah tersebut. Dalam hal ini masing-masing pihak awalnya membuat perjanjian kerjasama ini untuk mendapatkan keuntungan yang diharapkan sehingga terwujudnya perjanjian kerjasama sebagai dasar untuk menjalankan dan melaksanakan pembangunan tersebut sama dengan apa yang di tujukan.

Perjanjian kerjasama adalah kesepakatan antara para pihak untuk mencapai prestasi, dan menciptakan hubungan kontraktual atau hak dan kewajiban para

pihak untuk mencapai tujuan bersama. perjanjian kerjasama tidak diatur secara khusus di dalam Buku ke III KUHPerdara sehingga dapat dikatakan (*innominaat*).

Menurut Rutten, asas-asas hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara ada 3 (Tiga), yaitu:

1. “Azas Konsensualisme, bahwa perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensuil, artinya perjanjian itu selesai karena persetujuan kehendak atau konsensus semata-mata.
2. Azas kekuatan mengikat dari perjanjian, bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1338 KUHPerdara, bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak.
3. Azas kebebasan berkontrak, dalam hal ini orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih Undang-undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu”.

Oleh karena itu, dalam perjanjian tersebut dapat dikatakan terdapat asas kekuatan yang mengikat. Kekuatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian tidak terbatas yang telah disepakati, tetapi juga pada beberapa unsur lainnya kebiasaan, etika dan persyaratan moral. Dengan cara inilah prinsip moralitas, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat kedua belah pihak.

Pasal 1338 KUHPerdara ini berisi asas kebebasan berkontrak, artinya adalah setiap orang bebas membuat kesepakatan baik bentuk, isi dan pada siapa membuat perjanjian. Dari asas ini dapat dinyatakan bahwa masyarakat dibolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat bagi yang membuatnya seperti undang-undang. Apapun jenis atau objek perjanjian, pada dasarnya perjanjian berisi keinginan para pihak mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu yang diperjanjikan. Dengan

demikian, saat perjanjian dibuat atau disepakai, pastinya para pihak menurut hukum akan menimbulkan hak dan kewajiban.

Perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perundang-undangan. Artinya, perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi para pihak menurut hukum, jadi setiap hubungan hukum mengakibatkan hukum juga, jika dibuat sah menurut hukum. Bagi perusahaan, perjanjian ini biasanya menjadi pedoman atau pedoman untuk menjalankan bisnis atau menyelesaikan perselisihan ketika perselisihan terjadi di masa depan.

Kemudian penulis bertanya dan mewawancarai pihak pertama yaitu direktur utama PT. Graha Citra Melayu dengan pertanyaan apakah perjanjian sesuai dengan kehendak para pihak siapa para pihak yang membuat perjanjian kerjasama tersebut ?

“bapak yulizar menjelaskan bahwa para pihak yang membuat perjanjian kerjasama tersebut pihak dari PT. Graha Citra Melayu dengan pihak PT. Berkatkurnia mitraabadi dalam hal ini direktur utama masing-masing perusahaan yang melaksanakan dan menjalankannya dengan kehendak masing-masing pihak”.

Dari jawaban diatas dapat dikatakan para pihak yang membuat dan mengadakan suatu perjanjian kerjasama sudah Memperjelas unsur hukum kontrak, dan unsur hukum perjanjiannya adalah

- a. Adanya Kaidah Hukum
- b. Adanya Subyek Hukum
- c. Adanya Prestasi

d. Kata Sepakat

e. Akibat Hukum

Pelaksanaan perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan dilakukan oleh Yulizar, lahir di Bangkinang, tanggal 25 Juli 1970 bertempat tinggal di Kabupaten Tanah Datar kecamatan Lintau Buo Utara Kelurahan/Desa Nagari Tanjung Bonai, RT/RW Jorong Kayu Meranting, selaku Direktur Utama PT. Graha Citra Melayu penyedia lahan dengan kondisi lapangan berupa Tanah dan Rumahnya dan Jonner, swasta, lahir di Pulau Nangka tanggal 28 Desember 1966 bertempat tinggal di kota Administrasi Jakarta Barat, Kecamatan Palmerah, kelurahan kota bambu selatan, RT002/RW007, Jalan Brigadir Jenderal Katamso Nomor 23, selaku Direktur Utama PT. Berkatkurnia Mitraabadi memasukkan modal dan operasional pembangunan perumahan.

Selanjutnya penulis bertanya dan mewawancarai pihak kedua dalam hal ini bapak jonner direktur utama PT. Berkatkurnia Mitraabadi dengan pertanyaan apakah bapak ada membuat perjanjian kerjasama dengan pihak lain ?

“kemudian bapak jonner selaku pihak PT. Berkatkurnia Mitraabadi menjelaskan telah mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dengan pihak lain dalam hal ini pihak PT. Graha Citra Melayu”.

Berdasarkan jawaban di atas, kedua pihak telah mencapai kesepakatan kerja sama pembangunan perumahan dan menjadi pihak kedua PT. Berkatkurnia mitraabadi telah membuat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan springhill dengan PT. Graha Citra Melayu sesuai dengan ketentuan yang telah

dibuat sebagai perjanjian kerjasama. Hal terpenting yang harus diterapkan setiap orang saat mencapai kesepakatan adalah keabsahan kesepakatan. Dalam hal ini terkait dengan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan springhill antara pihak pertama dan kedua telah mengakui adanya kesepakatan untuk membikin perjanjian kerjasama.

Syarat-syarat sahnya perjanjian, Subekti menyatakan syarat sahnya perjanjian sebagai berikut :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengetahui suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Secara garis besar, KUH Perdata memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada masyarakat sehingga masyarakat dapat mencapai konsensus tentang tujuannya. R. Subekti menjelaskan :

“Bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Atau dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu”.

Kemudian penulis bertanya dan mewawancarai pihak kedua PT. Berkatkurnia mitraabadi dengan pertanyaan apakah perjanjian sesuai dengan kehendak para pihak dan siapa para pihak yang membuatnya ?

“bapak jonner menjelaskan bahwa perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut sesuai dengan kehendan masing-masing pihak untuk melakukan pembangunan. Para pihak yang membuatnya direktur utama masing-masing perusahaan”

Berdasarkan jawaban diatas perjanjian tersebut memang dibuat dengan keinginan masing-masing pihak untuk berbuat sesuatu demi keuntungan bersama-sama dimasa akan datang. Perjanjian tersebut tidak merugikan pihak lain atau hanya mendukung sepihak saja. Setiap membuat perjanjian harus menerapkan asas-asas hukum perjanjian untuk tercapai nya suatu akibat hukum yang layak tidak bertentangan dengan peraturan undang-undang, ketertiban umum, dan kelayakan. Oleh karena itu perjanjian berbentuk tertulis sebagai pedoman untuk menjalankan perjanjian. Kehendak-kehendak para pihak sebaiknya di buat berbentuk tertulis dihadapan Pejabat yang berwenang atau Notaris sehingga dapat terjamin perbuatannya. Untuk memulai perjanjian dan melaksanakan perjanjian harus melakukan asas itikad baik agar tercapai nya dengan sebagaimana mestinya.

Kemudian penulis bertanya dan mewawancarai pihak kedua direktur utama PT. Berkatkurnia Mitraabadi dengan pertanyaan apakah bisa bapak menjelaskan, bagaimana perjanjian kerjasama dan kewajiban pihak kedua ?

“bapak jonner menjelaskan bahwa perjanjian kerjasama yang dibuat bersama pihak pertama adalah perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan springhill yang dimana setiap pihak mempunyai tanggung jawab masing-masing untuk tujuan bersama mencapai keuntungan, dalam

hal ini kewajibannya memberikan pembayaran kepada pihak pertama dengan sejumlah uang yang dibayarkan dengan waktu yang ditetapkan setelah terjualnya rumah tersebut”.

Dari jawaban diatas penulis menyatakan adanya kesepakatan sesuai kehendak para pihak dalam pembangunan perumahan springhill dengan menentukan apa yang telah menjadi kewajiban-kewajiban para pihak untuk suatu pencapaian bersama yaitu keuntungan dari kerjasama mereka dalam pembangunan perumahan springhill tersebut. Suatu perjanjian kerjasama tersebut mempunyai hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari perjanjian bagi mereka yang membuatnya.

Pasal 1320, Pasal 1335, Pasal 1337, Pasal 1338 Ayat (3) dan Pasal 1339 KUHPerdara, fakta membuktikan bahwa asas kebebasan berkontrak perlu terikat dengan standar hukum lainnya. Artinya, kebebasan para pihak saat menandatangani kontrak perlu mempertimbangkan hal-hal berikut :

- a. Memenuhi syarat sahnya perjanjian
- b. Untuk mencapai tujuan kedua belah pihak, kesepakatan tersebut harus memiliki kausa
- c. Tidak mengandung kausa palsu atau di larang oleh peraturan perundang-undangan
- d. Tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan, kesusilaan serta ketertiban umum
- e. Wajib dilaksanakan dengan itikad baik.

Kemudian penulis bertanya dan mewawancarai pihak pertama PT. Graha Citra Melayu dengan pertanyaan apa profesi bapak dalam perjanjian kerjasama ini?

“bapak yulizar menjelaskan bahwa dirinya menjabat sebagai direktur utama PT. Graha Citra Melayu yang melaksanakan tugas perusahaan, dimana salah satunya mengadakan suatu perjanjian kerjasama pembangunan perumahan springhill.”

Dari jawaban diatas para pihak mewakili perusahaan mereka dengan jabatan yang diberikan untuk melaksanakan serata bertanggung jawab atas tugas seorang direksi dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan springhill tersebut.

Berdasarkan Pasal 1 angka 5 yang menegaskan, Direksi sebagai Organ Perseroan berwenang dan bertanggung jawab penuh atas “pengurusan” Perseroan untuk kepentingan Perseroan, Pasal 92 ayat (1) mengemukakan, Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan.

Dari ketentuan diatas para pihak adalah “pengurus” Perseroan untuk kepentingan Perseroan, dalam hal ini menyangkut perjanjian kerjasama pembangunan perumahan springhill antara Perseroan Terbatas dimana Direksinya lah yang berwenang dan bertanggung jawab atas perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut.

Selanjutnya penulis kembali bertanya dan mewawancarai pihak kedua PT. Berkatkurnia mitraabadi dengan pertanyaan yang sama apa profesi bapak dalam perjanjian kerjasama tersebut ?

“bapak jonner menjawab bahwa dirinya sebagai direktur utama di perusahaan PT. Berkatkurnia mitraabadi dimana sebagai pihak kedua di perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah springhill.”

Dari pernyataan diatas bahwa setiap para pihak mengatas namakan sebagai direktur utama di perusahaan yang melakukan perjanjian kerjasama pembanguna perumahan springhill dengan kewenangan seorang direksi untuk menjalankan pengurusan Perseroan Terbatas. Berkaitan hal ini para pihak membuat suatu perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mengatas namakan sebagai jabatan direktur utama yang melaksanakan kewenangan pada pelaksanaan tugas Perseroan Terbatas.

Kemudian penulis bertanya dan mewawancarai pihak pertama dalam hal ini PT. Graha Citra Melayu dengan pertanyaan apa jenis perusahaan yang bapak kelola ?

“bapak yulizar menjelaskan perusahaannya bergerak dibidang pengembang atau developer berbentuk Perseroan Terbatas dimana perusahaan nya bernama PT. Graha Citra Melayu.”

Dari jawaban diatas bahwa adapun pengertian berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tetang Perseroan Terbatas, “PT adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya”.

Perusahaan pengembang perumahan dapat dibedakan menjadi dua kategori berdasarkan kepemilikan dan tujuan pembangunan perumahan yaitu :

1. “Perusahaan Pengembang Milik Negara
Perusahaan yang identik dengan Perum Perumnas (perumahan nasional) ini selain mengincar keuntungan juga memiliki misi sosial untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.
2. Perusahaan Pengembang Swasta
Tujuan perusahaan ini adalah menghasilkan keuntungan untuk pembangunan perumahan seluruh masyarakat dari kalangan atas ke bawah. Perusahaan pengembang perumahan tersebut tergabung dengan organisasi REI (Real Estate Indonesia) yang merupakan satu-satunya organisasi pengusaha yang bergerak di bidang perumahan Indonesia”.

Dan kemudian penulis bertanya dan mewawancarai pihak kedua dalam hal ini PT. Berkatkurnia mitraabadi dengan pertanyaan apa jenis perusahaan yang bapak kelola ?

“bapak jonner menjawab perusahaan nya menjalankan usaha pengembang atau developer properti”.

Dari jawaban diatas penulis mengatakan dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan springhill tersebut mengatas namakan Perseroan Terbatas masing-masing pihak dengan jabatan yang diberikan untuk membuat dan menjalankan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut.

Berdasarkan pembagian Subjek Hukum terbagi atas sebagai berikut :

- a. “Manusia (*naturlijke persoon*), manusia sebagai subjek hukum, yaitu: pertama, manusia mempunyai hak-hak subjektif, dan kedua, kewenangan hukum, dalam hal ini kewenangan hukum berarti, kecakapan untuk menjadi subjek hukum, yaitu sebagai pendukung hak dan kewajiban.
- b. Badan hukum (*recht persoon*), badan hukum adalah suatu badan yang terdiri dari kumpulan orang yang diberi status “*persoon*” oleh hukum sehingga mempunyai hak dan kewajiban. Badan hukum dapat

menjalankan perbuatan hukum sebagai pembawa hak manusia. Seperti melakukan perjanjian, mempunyai kekayaan yang terlepas dari para anggotanya dan sebagainya”. (Zainal Asikin, 2012: 33-35)

Kemudian penulis bertanya dan mewawancarai pihak pertama PT. Graha Citra Melayu dengan pertanyaan apakah perjanjian kerjasama tersebut berbentuk tertulis apa tidak ?

“bapak yulizar sebagai direktur utama PT. Graha Citra Melayu menjelaskan bahwa perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dengan pihak kedua PT. Berkatkurnia mitraabadi dibuat secara tertulis dan dihadapan Notaris”.

Dari jawaban diatas bahwa para pihak mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan springhill dibuat berbentuk tertulis dan isinya ditentukan langsung oleh para pihak untuk mengadakan suatu perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut, dalam hal ini perjanjian kerjasama pembanguna perumahan mewah springhill ini dibuat dihadapan Notaris dan dibuat adendum perjanjian kerjasama kemitraan Nomor Perjanjian Kerjasama tersebut adalah Nomor 6 (enam).

Menurut Pasal 1867-1869 KUHPerdara suatu Akta dapat dibagi menjadi 2 (dua) sebagai berikut :

1. Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat.

2. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat bukan di hadapan pejabat yang berwenang atau notaris. Akta ini dibuat serta ditandatangani oleh pihak-pihak yang membuatnya.

Menurut pernyataan Mariam Darus Badruzaman, untuk beberapa perjanjian tertentu Undang-undang menentukan adanya suatu berbentuk tertulis. Apabila bentuk tertentu itu tidak ditaati, maka perjanjian menjadi tidak sah. Dengan demikian, perjanjian secara tertulis bukan hanya untuk sebagai alat pembuktian saja, tetapi juga merupakan syarat sah untuk tercapainya perjanjian (*bestaanwaarde*). (Mariam Darus Badruzaman, 2000: 65)

Jadi berdasarkan keterangan di atas tersebut, penulis menyatakan bahwa perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang telah mereka sepakati dibikin oleh kedua belah pihak secara tertulis, sehingga perjanjian tertulis itu dapat mengikat perjanjian kedua belah pihak secara sah. Perjanjian yang dibuat secara tertulis didalam kesepakatan antara pihak sudah cukup untuk membuktikan bahwa telah terjadi hubungan keperdataan, dimana suatu perikatan telah timbul yang diakibatkan suatu perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum antara para pihak adalah untuk menjalankan pembangunan perumahan dan melaksanakan hak serta kewajiban para pihak di atas sepakat kedua belah pihak yang telah tercantum di Akta Perjanjian Kerjasama dibuat oleh Notraris.

Dalam kehidupan manusia, perjanjian dibuat Ada dua (2) bentuk, yaitu kesepakatan tertulis dan kesepakatan lisan. Dalam arti bentuk perjanjiannya sama, kedua bentuk tersebut mempunyai pengaruh yang sama, karena bentuk perjanjian

tersebut dapat dilaksanakan oleh pihak yang dijanjikan. Namun secara hukum, jika terjadi perselisihan, perjanjian tertulis lebih mudah digunakan sebagai alat bukti. Sementara itu, jika kesepakatan lisan diperselisihkan akan lebih sulit dibuktikan karena harus diperlihatkan kepada saksi dan juga harus dibuktikan dengan itikad baik oleh para pihak yang bersepakat.

Kemudian penulis bertanya kepada pihak kedua PT. Berkatkurnia mitraabadi dengan pertanyaan apakah perjanjian kerjasama tersebut dibuat secara tertulis ?

“bapak jonner menjawab bahwa perjanjian kerjasama dituangkan kedalam akta perjanjian kerjasama yang berarti dibuat berbentuk tertulis di Notaris”.

Dari jawaban diatas bahwa para pihak telah menyetujui isi perjanjian dibuat berbentuk tertulis dengan memilih Notaris yang berwenang untuk membuat perjanjian berbentuk tertulis berdasarkan kehendak setiap para pihak bagi yang membuatnya sehingga berlaku bagi para pihak yang membuat suatu perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut. Hukum harus dapat memberikan kepastian hukum bagi siapapun yang taat hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian atau tidak, dan mereka dapat dengan bebas menentukan isi, keabsahan dan ketentuan hukum perjanjian secara tertulis atau tidak tertulis, dan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak berdasarkan asas kebebasan kontrak, bentuknya, dan bisa bebas memilih undang-undang mana yang akan digunakan untuk kesepakatan, dan asas itikad baik harus diterapkan.

Mengenai sebab dibuatnya perjanjian harus halal menurut hukum perjanjian tersebut, maka diatur dalam Pasal 1337 Hukum Perdata, yang isinya adalah sebagai berikut: “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh peraturan perundang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik dan ketertiban umum”. Mengenai bentuk dan isi perjanjian harus disampaikan kepada pihak pelaksana perjanjian kerjasama, namun tidak boleh melanggar hukum, ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini sejalan dengan ketentuan “KUH Perdata” terkait, khususnya Bab III “KUH Perdata” yang memiliki keterbukaan dan adanya prinsip kebebasan kontrak.

Selanjutnya penulis bertanya dan mewawancarai pihak pertama yaitu PT. Graha Citra Melayu dengan pertanyaan apakah perjanjian kerjasama sudah dilaksanakan oleh pihak pertama ?

“bapak yulizar menjelaskan bahwa suatu kewajiban saya untuk melaksanakan perjanjian tersebut telah dilaksanakan dengan kewajiban untuk menyerahkan kepada pihak kedua atas tanah dan rumahnya untuk dibangun dan dikelola oleh pihak kedua, bahkan pihak kedua telah membangun di atas tanah pihak pertama dan pihak pertama telah membalik namakan surat kepada nama pihak kedua.”

Dari jawaban diatas terdapat hak dan kewajiban para pihak didalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut dengan ditentukan dan dituangkan kedalam akta perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara kedua belah pihak. Setiap perjanjian menimbulkan perikatan dimana terikat karena adanya hak dan kewajiban yang harus di laksanakan.

Berdasarkan Akta Perjanjian kerjasama Nomor 6 Pasal 4 mengenai tentang Objek dan Pembiayaan Kerjasama. Pasal 4 ayat 1 “pihak pertama menyerahkan

sepenuhnya kepada pihak kedua atas segala hak, kewajiban dan kewenangan atas proyek springhill demikian berikut Tanah dan atau Rumahnya”. Pernyataan ini adalah salah satu kewajiban pihak pertama kepada pihak kedua dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama.

Pelaksanaan kesepakatan merupakan realisasi atau pelaksanaan hak atau kewajiban yang disepakati oleh para pihak yang bersepakat sehingga kesepakatan tersebut dapat mencapai tujuannya. Apabila kesepakatan tidak dilaksanakan maka tujuan tersebut tidak akan tercapai yaitu:

- a. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1234 KUHPerduta). Dengan cara menyerahkan benda yang bersangkutan dan merawatnya sampai pada saat penyerahan benda tersebut.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUHPerduta).
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUHPerduta).

Kemudian penulis bertanya dan mewawancarai pihak kedua yaitu PT. Berkatkurnia mitraabadi dengan pertanyaan apakah perjanjian kerjasama tersebut telah dilaksanakan oleh pihak kedua ?

“bapak jonner menjelaskan bahwa perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut telah dibangun dan dikelola oleh pihak kedua diatas lahan pihak pertama dengan hak dan kewajiban para pihak”

Dari jawaban diatas bahwa suatu perjanjian kerjasama dimana terdapat objek dan pembiayaan kerjasama yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang telah mengadakan perjanjian kerjasama pembangun perumahan dengan hak dan kewajiban yang dituangkan kedalam isi Perjanjian Kerjasama Nomor 6 (enam).

Berdasarkan Pasal 4 nomor (2) Pihak kedua akan memberikan kepada pihak pertama terkait dengan point diatas, sejumlah uang keseluruhan yang berjumlah Rp. 750.000.000.- (tujuhratus limapuluh juta rupiah) yang pelaksanaannya akan dilakukan sesuai jadwal.

Selanjutnya penulis bertanya dan mewawancarai pihak pertama yaitu PT. Graha Citra Melayu dengan pertanyaan apakah perjanjian kerjasama tersebut berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya ?

“bapak yulizar menjelaskan bahwa pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan springhill tidak berjalan lancar sebagaimana mestinya dikarenakan adanya kewajiban pihak kedua tidak melaksanakan pembayaran fasilitas kredit kepada pihak bank dan pihak kedua tidak membayarkan pembayaran kepada pihak pertama sesuai dengan isi perjanjian sebagaimana mestinya, hanya sebagian saja dibayarkan oleh pihak kedua mengakibatkan pelaksanaannya tidak lancar sehingga rumah ada yang tidak laku dan ada rumah hasil pembangunan yang dilelang oleh bank dikarenakan tidak membayar fasilitas kredit yang sebagaimana mestinya sebagai kewajiban pihak kedua”.

Dari jawaban diatas bahwa pelaksanaan perjanjian kerjasama pelaksanaan pembangunan perumahan tidak berjalan lancar dan tidak sebagaimana yang telah diatur didalam isi perjanjian kerjasama, dimana harus melaksanakan seluruhnya yang berkaitan terhadap kesepakatan yang telah di buat sebagai perjanjian kerjasama yang sebagai dasar untuk suatu pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut. “Menurut M. Yahya Harahap perjanjian atau *verbintennis* mengandung pengertian suatu hubungan kekayaan harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melakukan prestasi”.

Objek perikatan harus memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu :

- a. “Harus jelas/tertentu atau dapat ditentukan karena perikatan dengan objek yang dapat ditentukan diakui sah. Perikatan tidak sah, jika objeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan.
- b. Objeknya dibolehkan/diperkenankan menurut Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara, persetujuan tidak akan menimbulkan perikatan jika objeknya bertentangan dengan ketentuan ketertiban umum atau kesusilaan dan jika dilarang oleh undang-undang.
- c. Prestasinya dimungkinkan. Terlebih dahulu jika dapat berlakunya perikatan disyaratkan juga: prestasinya harus mungkin untuk dilaksanakan. Sehubungan dengan itu dibedakan antara ketidakmungkinan objektif dan subjektif. Pada ketidakmungkinan objektif tidak akan timbul perikatan sedangkan pada ketidakmungkinan subjektif tidak menghalangi terjadinya perikatan”. (Abd Thalib, & Mukhlisin, 2017: 225-256)

Di Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 6 (enam) Pasal 4 nomor 5 yang menyatakan bahwa “segala perijinan, perpajakan dan lain-lain atas Proyek ini akan tetap atas nama Pihak Pertama sampai dengan berakhirnya proyek ini yang dengan ini pula telah dikuasakan sepenuhnya kepada Pihak Kedua tanpa pengecualian dan tidak akan dicabut dan atau berakhir sebelum proyek dimaksud dalam akta ini berakhir, sedangkan fasilitas kredit PT. Graha Citra Melayu di Bank Tabungan Negara akan ditutup dan dialihkan ke pihak kedua (PT. Berkatkurnia mitraabadi)”. Namun pihak kedua tidak dapat melaksanakannya sebagaimana mestinya mengakibatkan permasalahan bagi pembangunan perumahan sehingga pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara pihak berkaitan dengan kewajiban pihak kedua tidak terlaksanakan. Diakibatkan dari tidak melaksanakan kewajiban yang telah di tuangkan kedalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan tersebut seperti kewajiban pihak kedua untuk membayar fasilitas kredit kepada Bank tidak terlaksana dengan baik

sehingga membuat terhambat atau terkendala pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah springhill.

Seperti yang kita ketahui bersama, untuk setiap kontrak, kesepakatan mungkin tidak dapat dilaksanakan atau tidak dilaksanakan dengan benar, yang biasanya terjadi. tidak terlaksananya kontrak mempunyai penjelasan berbeda-beda, yaitu sebagai berikut :

- a. “Tidak terlaksana pada tingkat yang sangat ringan, sehingga tidak perlu diperbaiki sama sekali oleh pihak kontraktor
- b. Tidak terlaksana ringan, sehingga perlu diperbaiki pada saat serah terima atau pada masa perawatan oleh pihak kontraktor
- c. Tidak terlaksana yang agak berat, sehingga perlu diperbaiki pada saat sedang berlangsungnya pembangunan tanpa harus mengubah kontrak
- d. Tidak terlaksana yang agak berat, sehingga perlu diperbaiki pada saat sedang berlangsungnya pembangunan dengan dilakukannya penyesuaian atau perubahan kontrak.
- e. Tidak terlaksana yang berat, sehingga pelaksanaan kontrak harus ditunda
- f. Tidak terlaksana yang sangat berat, sehingga kontrak boleh diputus (terminasi) oleh salah satu pihak”.(Munir Fuadi, 1998: 196)

Pengertian pelaksanaan perjanjian adalah suatu pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak untuk mencapai tujuannya. Tujuan dari perjanjian itu tidak akan tercapai apabila tidak ada pelaksanaan dari pada perjanjian. Dalam hal ini menurut subekti, perjanjian itu adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. (R. Subekti, 2004: 1)

Dari kejadian ini, muncul hubungan antara kedua belah pihak, dan hubungan ini disebut perikatan. Sedangkan Perikatan adalah hubungan hukum

antara dua pihak, atas dasar ini pihak lain berhak meminta sesuatu kepada pihak lain, dan pihak lain wajib menjalankan kewajibannya.

Kemudian penulis bertanya dan mewawancarai pihak kedua PT. Berkaturnia mitraabadi dengan pertanyaan apakah perjanjian tersebut berjalan lancar sebagaimana mestinya ?

“bapak jonner menjelaskan bahwa pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut tidak berjalan lancar sebagai mana mestinya dimana pihak pertama tidak melaksanakan kewajiban dengan membayar pajak sehingga tidak dapat mengurus surat menyurat yang berhubungan dengan pembangunan”.

Dari jawaban diatas bahwa membuktikan bahwa pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tidak berjalan sebagaimana mestinya yang dimana diawal telah disepakati untuk menyanggupi suatu kewajiban dengan mengharapkan keuntungan bersama terwujud. Oleh karena tidak berjalan sebagaimana mestinya pelaksanaan perjanjian kerjasama maka dapat dikatakan wanprestasi (ingkar janji). Perjanjian pada dasarnya mendefinisikan hak dan kewajiban pihak yang terikat. Secara umum, kesepakatan menentukan prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak, yang berisi tentang hal untuk memberikan sesuatu, hal berbuat sesuatu atau hal untuk tidak berbuat sesuatu. Pada jawaban diatas ada nya permasalahan-permasalahan yang mengakibatkan terkendalanya suatu kewajiban para pihak yang telah di atur didalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 6 (enam).

Undang-undang harus dapat memberikan kepastian hukum kepada siapa pun yang terikat oleh undang-undang ini. Kitab Undang-Undang Hukum perdata

memberikan suatu bentuk perlindungan hukum bagi para pihak untuk secara bebas membuat perjanjian atau tidak, dan untuk secara bebas menentukan isi, keabsahan dan ketentuan hukum perjanjian tersebut secara tertulis dan tidak tertulis atau sesuai dengan prinsip ini kebebasan kontrak. Pilih hukum yang digunakan untuk kesepakatan dan harus mengikuti prinsip itikad baik. Prinsip itikad baik tidak hanya harus diterapkan pada saat perjanjian ditandatangani, tetapi juga harus diterapkan sebelum perjanjian ditandatangani.

Perbuatan tersebut harus dimaknai sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum. Menurutnya, perlu adanya penambahan kata "saling mengikat diri" dalam Pasal 1313 KUH Perdata.. Sehingga dapat diartikan menjadi perjanjian adalah “suatu perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum, dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih”. (R. Setiawan, 2000: 49)

Kemudian penulis bertanya dan mewawancarai pihak pertama yaitu PT. Graha Citra Melayu dengan pertanyaan apakah bentuk permasalahan-permasalahan di perjanjian kerjasama tersebut ?

“bapak yulizar menjelaskan bahwa permasalahan nya dalam perjanjian kerjasama tersebut adalah permasalahan pihak kedua mengajukan pinjaman kepada bank dengan jaminan surat tanah yang diberikan oleh pihak pertama untuk membangun perumahan, namun pihak kedua macet pembayaran kepada bank sehingga bunga membesar dan tidak melaksanakan perjanjian kerjasama sebagaimana mestinya dalam melaksanakan perjanjian kerjasama dengan membayarkan kepada pihak pertama hanya sebagian saja yaitu sebesar Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta rupiah) dan tidak membayarkan selebihnya Rp. 350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan.”

Dari jawaban diatas permasalahan dari suatu pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan adalah salah satunya timbulnya wanprestasi, wanprestasi yang kasus tersebut mungkin terkait dengan kelalaian pengembang real estat dalam proses penyelesaian konstruksi dan wanprestasi terkait perjanjian pembiayaan antara perusahaan pembiayaan atau bank (sebagai kreditor) dengan pengusaha pengembang properti. Menurut penulis, perjanjian pembangunan perumahan yang telah disepakati oleh pihak pertama dan pihak kedua tidak sesuai dengan yang terjadi, hal tersebut dikarenakan didalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut pihak kedua atau pihak yang memasukkan modal kerja memiliki kewajiban membayarkan uang senilai Rp. 750.000.000.- sesuai dengan jadwal yang disepakati atau tidak tepat waktu dan melakukan pembangunan perumahan serta memberikan hasil kepada pihak pertama setelah rumahnya terjual, namun hal tersebut tidak terlaksanakan sebagaimana yang telah dibuat didalam perjanjian, karena pihak kedua tidak dapat menyelesaikan dan memasarkan pembangunan perumahan tersebut serta tidak melaksanakan perjanjian yang disepakati seharusnya, dengan ini perbuatan pihak kedua atau yang memasukkan modal kerja dapat dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi dimana ada perjanjian kerjasama yang tidak sesuai dengan isi perjanjian.

Pada dasarnya, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat terdiri dari empat jenis :(R. Subekti, 2004: 45)

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjkannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan

- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Pembahasan hukum kontrak biasanya diartikan sebagai pembahasan keseimbangan dalam kontrak (asas keseimbangan). Diasumsikan sepanjang waktu bahwa kontrak yang ada antara kedua pihak tidak dapat menyeimbangkan posisi salah satu pihak. Perjanjian tersebut tidak adil dan sepihak, hanya ada kepentingan sepihak, oleh karena itu berusaha untuk mencari dan memahami hukum kontrak terkait dengan prinsip-prinsip hukum perjanjian Indonesia yang berlaku untuk mencapai pemahaman ketika suatu kesepakatan tercapai dengan siapa saja.

Perikatan timbul karena suatu perjanjian atau karena undang-undang. Semua perjanjian yang dibuat berdasarkan ketentuan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan menyepakatinya. Perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan sepihak dan harus kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan tertentu yang ditentukan oleh undang-undang atau tidak terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian. Kesepakatan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik, yaitu subjek hukum ingin melakukan sesuatu, kemudian melakukan negosiasi dengan pihak lain, yang tentunya harus merupakan perbuatan baik. Kejujuran dan kredibilitas perjanjian termasuk dalam isi perjanjian, dan kedua belah pihak harus mematuhi bersama-sama. Isi perjanjian disebut prestasi, yang berupa penyerahan proyek, melaksanakan perbuatan tertentu, dan tidak melakukan perbuatan tertentu.

Penulis yakin bahwa perjanjian tersebut menciptakan hak dan kewajiban antara para pihak. Hak dan kewajiban tersebut tidak hanya ditentukan oleh undang-undang, tentunya undang-undang juga ditentukan oleh kesepakatan para pihak. Oleh karena itu, para pihak yang menyimpulkan dan melaksanakan perjanjian harus itikad baik, sehingga tidak ada pihak yang salah memanfaatkan kebebasan perjanjian tersebut, karena para pihak memiliki kesempatan untuk menyimpang dari ketentuan tambahan.

Dengan itu dapat diartikan, bahwa antara perjanjian (*overeenkomst*) dan perikatan (*verbintenis*) memiliki hubungan, dimana perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Jadi, perjanjian menimbulkan perikatan dan perjanjian merupakan sumber terpenting yang menimbulkan perikatan.

Jadi berdasarkan pembahasan tersebut dapat dikatakan bahwa, pelaksanaan perjanjian kerjasama antara pihak pertama selaku pemilik lahan dengan pihak kedua selaku memasukkan modal kerja dan operasional untuk membangun dan mengelola perumahan dalam pembangunan perumahan di Pekanbaru, adalah perjanjian kerjasama antara pihak pertama dengan pihak kedua tidak berjalan semestinya, dikarenakan berdasarkan pengakuan pihak pertama bahwa pihak kedua lalai dan tidak tepat waktu dalam melakukan pembayaran kepada pihak pertama atau selaku pemilik lahan PT. Graha Citra Melayu karena pembangunan perumahannya tidak dapat terjual sesuai dengan isi perjanjian. Jadi penyelesaiannya menunggu itikad baik para pihak untuk menyelaikan permasalahan-permasalahan yang ada sehingga dapat terlaksana perjanjian yang ada

sebelumnya. Jika tidak ada itikad baik untuk melaksanakan perjanjian tersebut maka akan diberi peringatan terlebih dahulu dari pihak yang dirugikan.

Kemudian penulis bertanya dan mewawancarai pihak pertama PT. Graha Citra Melayu dengan pertanyaan apakah ada keinginan untuk penyelesaian permasalahan tersebut ?

“bapak yulizar menjelaskan bahwa jika ada itikad baik dari pihak kedua maka pihak pertama akan memberikan surat peringatan untuk menyampaikan kepada pihak kedua untuk melaksanakan suatu kewajibannya dengan cara penyelesaian diluar pengadilan dan jika tidak dapat melaksanakannya maka akan mencari jalan di Pengadilan”.

Dari jawaban diatas bahwa para pihak tentu ingin menyelesaikan masalah yang terjadi di perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut, sehingga pihak yang dirugikan ingin adanya itikad baik dari pihak kedua untuk melaksanakan kewajiban yang tertuang didalam perjanjian kerjasama tersebut. Dapat melaksanakan prestasi yang telah diatur di perjanjian kerjasam tersebut.

Hasil wawancara yang dilakukan penulis terhadap responden bahwa permasalahan tidak terlaksananya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan ternyata karena ada pihak yang tidak melakukan perjanjian kerjasama dengan itikad baik dalam memulai perjanjian dan melaksanakan perjanjian kerjasama tersebut sehingga pelaksanaannya tidak berjalan dengan lancarnya. Dimana pihak pertama PT. Graha Citra Melayu yang menyerahkan kepada pihak kedua yaitu PT. Berkatkurnia mitraabadi atas proyek pembangunan perumahan springhill berikut tanah dan rumahnya, terkait dengan itu pihak kedua berkewajiban memberikan pembayaran kepada pihak pertama dengan sejumlah uang berjumlah Rp. 750.000.000.- dan hanya terbayar sebagian saja sebesar Rp.

400.000.000.- (empat ratus juta rupiah) Dan juga kewajiban pihak kedua untuk membayar kewajiban kepada pihak bank dengan fasilitas kredit namun ternyata tidak dapat terbayar sehingga membuat terkendala pembangunan perumahan tersebut sehingga pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan tersebut tidak berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya.

B. Hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mitraabadi di Pekanbaru

Perjanjian adalah suatu kesepakatan yang sah secara hukum. Kesepakatan ini merupakan suatu kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar atau pedoman dari setiap perdagangan, dan menyangkut juga tenaga kerja. Perjanjian yang mengandung tidak sesuai hukum tertentu tidak dapat dilaksanakan dengan sempurna, jika perjanjian itu ada, tidak satu pun yang dapat menuntut pihak lainnya. Perjanjian-perjanjian tertentu, misalnya tidak berbentuk tertulis, tetapi tidak ada pihak yang dapat dituntut jika melanggar perjanjian dalam hal tidak ada bentuk tertulisnya sebagai bukti. Transaksi barang atau uang berdasarkan perjanjian yang tidak sempurna adalah sah dan tidak dapat dituntut kembali, perjanjian itu tidak dapat digugat jika salah satu pihak tidak melaksanakan syarat-syarat sah yang telah ditetapkan.

Dalam suatu perjanjian, Selama tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan moral, setiap orang dapat dengan bebas membuat kesepakatan, dan dapat dengan bebas menentukan isi, luas dan bentuk kesepakatan tersebut. Perjanjian tersebut memiliki prinsip hukum kontrak. Dalam

suatu perikatan yang dibuat dua pihak atau lebih yang terikat disebut kreditur dan debitur dimana setiap perikatan menimbulkan hak dan kewajiban bagi setiap pihak sesuai isi dari apa yang disepakati bersama. Pihak debitur yang diwajibkan untuk melaksanakan prestasi kepada pihak kreditur dimana prestasi berupa menyerahkan, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdara). Selain itu debitur juga berkewajiban untuk memberikan setiap harta kekayaan di ambil oleh kreditur sebagai untuk pelunasan atas segala utang debitur yang tidak menjalankan kewajiban dengan semestinya.

Salah satu bagian terpenting dari hukum kontrak adalah bahwa setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 (3) KUH Perdata, yang menekankan bahwa setiap pelaksanaan perjanjian wajib dilakukan dengan tegas, yang berarti bahwa kesepakatan wajib dilakukan dengan itikad baik. Setiap implementasi perjanjian wajib menerapkan ketertiban umum serta layak. Seperti yang kita semua tahu, setiap tujuan hukum adalah untuk melindungi individu atau komunitas yang mematuhi hukum yang berlaku. Oleh karena itu, untuk mencapai tujuan tersebut, hukum memiliki tanggung jawab untuk memberikan kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan di mata hukum.

Hubungan hukum akan sebagaimana benarnya jika setiap pihak- pihak melaksanakan setiap kewajibannya berkaitan dengan ketetapan dan waktu yang sudah ditentukan. Namun untuk memperkecil kemungkinan tidak terlaksananya suatu kesepakatan yang telah disepakati, walaupun ada kemungkinan pihak tidak melaksanakan suatu perjanjian. Untuk membuktikan hak dan kewajiban para pihak, maka perjanjian tersebut harus dilampirkan kedalam suatu perjanjian

berbentuk tertulis. Patut dipahami bahwa setiap perjanjian dibuat dalam bentuk apapun saling mengikatkan dirinya harus melaksanakan sesuatu hal sebagaimana mestinya diperjanjian (prestasi). Namun pada kenyataan yang kebanyakan terjadi sebelumnya tidak menutup kemungkinan salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak tidak akan melaksanakan kesepakatan yang dicapai. Ketidakmampuan melakukan kesepakatan dapat dikatakan wanprestasi, kelalaian atau tidak menepati janji pada saat melaksanakan kesepakatan hukum antara kedua belah pihak.

berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi mengacu pada orang yang memberikan, melakukan, dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya jika tidak terpenuhi dinyatakan wanprestasi saat :

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukan
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Jadi pada dasarnya undang-undang tidak melihat apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, namun yang diperhatikan atau diatur oleh undang-undang ialah isi perjanjian yang disepakati, yang sebagai pedoman bagi para pihak untuk tujuan yang hendak dicapai sama sama oleh para pihak, apakah isi perjanjian dilarang undang-undang atau tidak. Dari ketentuan syarat-syarat sahnya perjanjian diatas maka syarat tersebut dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu

syarat subjektif dan syarat objektif yang harus dipenuhi agar sahnya suatu perjanjian. Syarat subjektif yang terdapat dalam sepakat, cakap hukum apabila tidak tercapainya syarat tersebut maka bisa dibatalkan oleh satu pihak. Sedangkan dua syarat laginya ialah suatu hal tertentu, dan causa yang halal jika tidak dapat dipenuhi maka dapat dibatalkan demi hukum. Perjanjian adalah perbuatan hukum yang dimana ada dua pihak atau lebih yang saling sepakat melakukan perjanjian untuk melaksanakan hal tertentu. Dari perjanjian ini, ditimbulkan suatu perbuatan berupa hubungan hukum antara kedua belah pihak. Maka hubungan itu disebut sebagai perikatan.

Hubungan perikatan dengan perjanjian adalah sangat berhubungan karena setiap suatu perbuatan perjanjian akan menimbulkan perikatan bagi yang membuatnya. Dengan kata lain sumber terjadinya suatu perikatan adalah suatu perbuatan perjanjian, Karena hukum perjanjian menganut sistem terbuka, setiap orang dapat dengan bebas merumuskan atau menandatangani perjanjian dan hukum sebagai pelengkap bagi semua yang menandatangani perjanjian.. Perikatan bersumber dari suatu perjanjian, karena setiap melakukan suatu perjanjian terlibat antara dua pihak atau lebih yang mengikatkan diri pada mereka yang membuatnya, perikatan dapat timbul karena adanya perjanjian dan juga perikatan dapat timbul karena Undang-undang.

Selanjutnya penulis bertanya dan mewawancarai pihak pertama yaitu PT. Graha Citra Melayu dengan pertanyaan apa saja hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah springhill antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mitraabadi ?

“ Bapak Yulizar menjelaskan, faktor penghambatnya dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara kedua pihak dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama adalah pihak kedua PT. Berkatkurnia Mitraabadi sebagai yang memasukkan modal kerja dan operasional dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah springhill mengalami permasalahan keuangan dengan pihak bank yaitu adanya fasilitas kredit yang tidak dapat dibayarkan karena rumahnya tidak laku sehingga tidak dapat melanjutkan pembangunan membuat terhambatnya pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut. Di karenakan adanya permasalahan keuangan tidak dapat diselesaikan, menurut pihak pertama permasalahannya pihak kedua tidak dapat menunaikan kewajiban kepada pihak bank untuk membayar angsuran bank sehingga membuat terhambatnya pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut dan tidak dapat melaksanakan perjanjian kerjasama kepada pihak PT. Graha Citra Melayu dengan lancar dan sebagaimana mestinya yang telah diatur”.

Dari jawaban diatas bahwa terhambat nya suatu pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah springhill antara kedua belah pihak dikarenakan adanya permasalahan keuangan terhadap pihak kedua yaitu PT. Berkatkurnia mitraabadi kepada pihak bank penyedia dana dengan fasilitas kredit yang tidak mampu membayarkannya yang mengakibatkan terhambat dan terkendala dalam pembangunan perumahan sehingga membuat tidak terlaksanakannya kewajiban pihak kedua kepada pihak pertama, dimana isi suatu perjanjian kerjasama yang mereka buat tidak berjalan lancar sebagaimana mestinya yang telah ditetapkan di akta perjanjian kerjasama tersebut.

Kemudian penulis bertanya kepada pihak kedua yaitu PT. Berkatkurnia mitraabadi dengan pertanyaan apa hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut ?

“bapak jonner menjelaskan bahwa kewajiban pihak pertama tidak dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya dengan ada setifikat yang

belum diberikan serta membayar pajak yang sebagai kewajiban pihak pertama didalam pembangunan perumahan tersebut, dan fasilitas kredit yang macet sehingga tidak dapat melakukan pengurusan untuk pembangunan perumahan tersebut”.

Dari jawaban diatas bahwa para pihak saling menyatakan bahwa ada pihak yang tidak melaksanakan perjanjian kerjasama dengan sebagaimana mestinya yang telah dituangkan kedalam perjanjian dimana pelaksanaan perjanjian kerjasama wajib ditaati oleh para pihak yang menandatangani, maka dari itu terlihatlah bahwa pelaksanaan perjanjian kerjasama tidak berjalan lancar atau banyak hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut.

Berdasarkan hasil dari jawaban responden terhadap hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah springhill di Pekanbaru antara lain :

1. Hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama perumahan mewah springhill ini karena adanya permasalahan keuangan yang tidak selesai yaitu fasilitas kredit dari pihak bank sehinga menghambat pengurusan dan tidak dapat membangun rumah untuk diperjual belikan bahkan rumah yang telah terbangun tidak dapat dipasarkan atau tidak laku terjual di dalam pembangunan perumahan sehingga membuat pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan antara pihak pertama dan pihak kedua tidak berjalan dengan lancar dan tidak sebagaimana mestinya yang telah dituangkan kedalam perjanjian tersebut. Di Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 6 (enam) Pasal 4 nomor 5 yang menyatakan bahwa “segala perijinan, perpajakan dan lain-lain atas

Proyek ini akan tetap atas nama Pihak Pertama sampai dengan berakhirnya proyek ini yang dengan ini pula telah dikuasakan sepenuhnya kepada Pihak Kedua tanpa pengecualian dan tidak akan dicabut dan atau berakhir sebelum proyek dimaksud dalam akta ini berakhir, sedangkan fasilitas kredit PT. Graha Citra Melayu di Bank Tabungan Negara akan ditutup dan dialihkan ke pihak kedua (PT. Berkatkurnia mitraabadi)” yang dimaksud bahwa fasilitas kredit sebelumnya yang dimiliki pihak pertama menjadi kewajiban pihak kedua untuk membayar dan melanjutkan pembayaran kredit pinjaman kepada pihak bank karena pihak kedua mendapatkan fasilitas kredit dari pihak bank untuk membangun perumahan tersebut. Adapun dalam hambatan ini pembangunan perumahan tidak selesai namun masih ada fasilitas kredit yang telah menjadi kewajiban pihak kedua tidak terbayarkan atau macet sehingga bunga bank membesar karena tidak membayarkan kepada bank dan akibatnya rumah serta tanah telah dalam pelelangan. Dimana pihak pertama telah menyerahkan atau memberikan kuasa terhadap pihak kedua menjaminkan surat tanah atau sertifikat tanah untuk modal pembangunan perumahan, namun kewajiban pihak PT. Berkatkurnia mitraabadi membayarkan kepada pihak PT. Graha Citra Melayu sejumlah uang dengan jadwal yang telah ditetapkan, tetapi hanya sebagian saja terbayarkan dan juga fasilitas kredit yang didapatkan dari bank kewajiban pihak kedua untuk membayar pinjaman tersebut tetapi pihak kedua tidak memenuhi

kewajiban atau macet. Karena itu pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan terhambat dan tidak sebagaimana mestinya. Maka dari itu perlunya itikad baik dalam memulai suatu perjanjian dan perlunya itikad baik dalam pelaksanaan suatu perjanjian yang sah.

2. Kurang pedulinya para pihak untuk melaksanakan seluruh kewajiban di dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah springhill dimana telah disepakati diawal dengan tujuan bersama untuk mencapai keuntungan bersama. Jika pelaksanaan perjanjian kerjasama terlaksana dengan baik dan lancar dengan melaksanakan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan mewah springhill maka perjanjian kerjasama tersebut berjalan lancar tanpa hambatan yang mengakibatkan terhentinya proyek tersebut. Ketentuan yang ada didalam isi Perjanjian Kerjasama tersebut di Pasal 4 menjelaskan adanya Objek dan Pembiayaan kerjasama, dimana point satu “pihak pertama menyerahkan sepenuhnya kepada pihak kedua atas segala hak, kewajiban dan kewenangan atas proyek Springhill demikian berikut Tanah dan atau rumahnya”. Point berikutnya pihak kedua akan memberikan kepada pihak pertama terkait dengan point 1 tadi, sejumlah uang keseluruhan berjumlah Rp. 750.000.000.- yang pelaksanaannya akan dilakukan sesuai jadwal, namun pelaksanaannya tidak sebagaimana mestinya, hanya sebagian saja terbayarkan oleh pihak kedua.

3. Pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan terkendala karena tidak laku seluruh bangunan rumah yang dibangun sehingga terhambatnya pembangunan perumahan dan fasilitas kredit tidak terbayarkan sehingga membesarnya bunga bank.

Maka perlunya itikad baik dalam mengadakan perjanjian kerjasama agar tercapainya tujuan dengan baik dan lancar sebagaimana yang dikehendaki para pihak, perlunya disaat ingin memulai serta membuat perjanjian, dan perlunya itikad baik disaat melaksanakan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut.

Karena setiap wanprestasi akan memiliki konsekuensi yang sangat penting, harus ditentukan terlebih dahulu apakah para pihak tersebut dalam keadaan gagal bayar atau melaksanakan kewajiban, dan jika debitur menolak, itu wajib dibuktikan dihadapan hakim terlebih dahulu. Dan bila suatu pihak yang tidak melaksanakan prestasi, maka pihak lain yang saling berkaitan di dalam suatu perjanjian tersebut lebih baik terlebih dahulu memberikan peringatan yang kata lain dikenal “somasi” (Pasal 1238 KUHPerdara). Jadi setiap pihak yang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya telah di atur di suatu perjanjian, maka pihak lainnya yang terdapat di dalam perjanjian tersebut dapat mengajukan peringatan kepada pihak yang wanprestasi atau ingkar janji dalam melaksanakan suatu perjanjian yaitu “somasi” sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan.

Dengan pesatnya perkembangan bidang ekonomi dan perdagangan, transaksi perdagangan yang tinggi mengikuti, dan masyarakat membutuhkan

kesepakatan yang cepat, benar dan tepat. Dari itu maka timbul lah istilah perjanjian/kontrak baku atau kontrak standar (*standard contract*) adalah Kontrak tertulis yang dibuat oleh salah satu pihak, dan seringkali salah satu pihak mencetak kontrak dalam beberapa bentuk. Dalam hal ini, secara umum, ketika kontrak ditandatangani, para pihak hanya mengisi sangat sedikit atau tidak sama sekali. Untuk beberapa informatif data yang tidak berubah. Jika pihak lain dalam kontrak tidak memiliki atau hampir tidak memiliki kesempatan untuk menegosiasikan atau mengubah persyaratan yang ditetapkan oleh salah satu pihak,

Seperti kebebasan berkontrak, maka setiap orang mempunyai kebebasan dalam membuat suatu perjanjian baik merupakan bentuk dan pelaksanaannya, namun tidak melanggar dengan etika dan kelayakan. Perjanjian mempunyai asas-asas hukum yang berlaku. Suatu perikatan yang timbul dari perbuatan perjanjian antara dua pihak yang terikat yaitu debitur dan kreditur dimana setiap perikatan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan bersama. Debitur berkewajiban untuk memberikan prestasi memberikan, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdara). Selain itu debitur juga berkewajiban menyerahkan harta kekayaan untuk pelunasan utang debitur yang tidak memenuhi kewajiban diserahkan kepada kreditur.

Menurut Soebekti, Perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada orang lain atau lebih dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. (R. Subekti, 2004: 1). Dari kejadian itu, muncul hubungan antara dua orang atau lebih, yaitu perikatan. Kesepakatan tersebut menciptakan kesepakatan antara dua orang yang membuat kesepakatan. Perjanjian

tersebut berbentuk rangkaian kata, yang berisi janji atau kemampuan lisan atau tertulis. Dengan demikian hubungan antara perjanjian dan perikatan adalah kesepakatan menghasilkan perikatan.

Itikad baik dalam suatu perjanjian terdapat dalam pasal 1338 (3) KUHPerdara, Selain itu, disebutkan bahwa kesepakatan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik. Namun dalam pasal tersebut tidak disebutkan secara jelas apa yang dimaksud dengan “itikad baik”. Akibatnya orang akan sulit menafsirkan dari itikad baik itu sendiri. Karena itikad baik merupakan suatu pengertian yang abstrak yang berhubungan dengan apa yang ada dalam pikiran manusia. Menurut James Gordley, sebagaimana yang dikutip oleh Ridwan Khairandy, memang dalam kenyataannya sangat sulit untuk mendefinisikan itikad baik. Menurut teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu, akibat ajaran ini tidak melindungi pihak yang menderita kerugian dalam tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat tertentu. (Suhamoko, 2004: 5)

Dalam melakukan perjanjian setiap para pihak harus diawali dengan itikad yang baik yang merupakan itikad baik untuk memulai, itikad baik untuk melaksanakan perjanjian, dan itikad baik untuk menghapus perjanjian. Yang merupakan sebagai salah satu asas perjanjian yaitu asas itikad baik yang harus diberlakukan setiap pihak yang mengadakan suatu perjanjian. Sifat itikad baik dapat bersifat subjektif, karena perbuatan menjalin hubungan hukum mengarah pada konsekuensi hukum, dan pelaksana kesepakatan adalah sikap asli seseorang. Banyak ahli hukum Indonesia percaya bahwa itikad baik itu subjektif. Tetapi

sebagaimana pendapat Wirjono Prodjodikoro, “Asas-asas Hukum Perjanjian, menyebutkan para kalangan ahli hukum belanda antara lain Hofmann dan Vollmar menganggap bahwa disamping adanya pengertian itikad baik berupa subjektif, dan juga ada itikad baik yang bersifat objektif, oleh mereka tidak lain maksudnya adalah kepatutan (*billikheid, redelijkheid*)”.

Itikad baik mempunyai peran penting dalam hukum kontrak/perjanjian. Pada umumnya dipahami bahwa itikad baik merupakan kewajiban dalam suatu perjanjian karena merupakan Asas suatu perjanjian. Dengan demikian, itikad baik merupakan salah satu bentuk kewajiban hukum atau asas hukum perjanjian yang harus di taati seluruh kontrak. Itikad baik bukan hanya pada pelaksanaan saja, namun juga itikad baik dilakukan disaat ingin memulai suatu kontrak atau menandatangani kontrak, dan juga di tutupnya perjanjian.

Pelaksanaan kewajiban para pihak yang telah ditetapkan secara sah menurut hukum pada dasarnya adalah pelaksanaan dalam penerapan asas itikad baik. Dari semua itu yang terpenting atau intinya adanya pelaksanaan kewajiban perjanjian/kontrak adalah suatu itikad baik para pihak, sehingga apabila para pihak melaksanakan seluruh kewajiban perjanjian/kontrak maka para pihak telah menerapkan suatu asas itikad baik tersebut secara objektif, yaitu kontraktual.

Jadi berdasarkan pembahasan diatas maka dapat dikatakan bahwa Penghambat Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan antara PT. Graha Citra Melayu/pihak pertama sekaligus pemilik lahan dengan PT. Berkatkurnia mitraabadi/pihak kedua sekaligus yang memasukkan modal kerja

dan operasional untuk pembangunan perumahan Springhill di Kota Pekanbaru dilihat berdasarkan Asas Itikad baik dalam hukum perjanjian adalah dalam pelaksanaan Hak dan Kewajiban yang telah ditetapkan di suatu perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak untuk melaksanakan bagaimana semestinya di atur didalam perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya dengan lancar, dimana telah dibuat disepakati oleh kedua belah pihak dalam hal ini PT. Berkatkurnia Mitraabadi atau pihak kedua yang memasukkan modal kerja dan operasional tidak melaksanakan kewajiban dengan baik dan tidak seperti apa yang telah di tetapkan di perjanjian para pihak. Pihak kedua mengalami permasalahan keuangan berupa modal kerja dan masalah tidak terbayarnya fasilitas kredit kepada Bank sehingga pelaksanaan perjanjian pembangunan serta pengurusan utang-piutang kepada pihak bank belum selesai dan pembangunan terhenti sehingga apa yang seharusnya dilaksanakan dan disepakati tidak dapat berjalan sesuai dengan isi kesepakatan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Mewah Springhill antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkatkurnia Mitraabadi di Pekanbaru adalah tidak berjalan dengan sepenuhnya dikarenakan pihak kedua dalam hal ini yang memasukkan modal kerja atau membangun perumahan tersebut di lahan pihak pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya namun tidak dapat menyelesaikan pembayaran kepada pihak pertama dengan tepat waktu dan hanya sebagian saja, maupun pembangunan perumahan tersebut tidak selesai sebagaimana yang telah disepakati, dikarenakan pihak kedua dalam hal ini yang memasukkan modal kerja dan operasional mengalami masalah keuangan tidak dapat terjual rumahnya sebagaimana mestinya dan dimana pihak kedua tidak dapat membayarkan fasilitas kredit kepada pihak bank dimana itu kewajiban pihak kedua dan pelaksanaan perjanjian kerjasama tidak berjalan sebagaimana mestinya. Dalam hal ini pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut dilakukan oleh subjek hukum yaitu PT dengan PT yang menimbulkan perbuatan hukum dengan mengakibatkan hukum.
2. Penghambat Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Mewah Springhill antara PT. Graha Citra Melayu dengan PT. Berkat kurnia Mitra abadi Di Pekanbaru adalah pihak kedua atau

pihak yang memasukkan modal kerja dan operasional mengalami masalah keuangan dalam hal ini macetnya fasilitas kredit pada pihak bank dan rumah dibangun tidak laku terjual sebagaimana yang telah ditetapkan didalam isi perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tersebut, sehingga pembangunan terhenti dan tidak dapat melakukan penjualan atau transaksi jual beli rumah sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban yang telah disepakati.

B. Saran

1. Pelaksanaan dalam suatu perjanjian kerjasama pembangunan perumahan harus menerapkan asas-asas, ketentuan-ketentuan, dan undang-undang sebagaimana yang telah berlaku sehingga dapat menjalankan suatu perjanjian dengan sebagaimana mestinya yang telah diatur, terutama suatu perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan hak dan kewajiban yang telah ditentukan para pihak dengan sebagaimana mestinya. Untuk itu disarankan untuk mengikat diri dalam suatu kesepakatan harus menjalankan perjanjian dengan baik dan benar, dengan tidak menyampingkan Asas-asas, ketentuan-ketentuan, dan undang-undang yang berkaitan dengan Hukum Perjanjian.
2. Setiap orang atau masyarakat yang ingin membuat suatu perjanjian wajib yang sah menurut hukum, maka harus membuat dengan Asas itikad baik dalam membuat perjanjian sehingga sebelum membuat perjanjian harus dengan itikad yang baik, dalam pelaksanaan perjanjian

dengan itikad yang baik juga hingga selesai perjanjian tersebut. Bagi masyarakat yang ingin membuat perjanjian dengan pihak-pihak tertentu harus menerapkan asas hukum perjanjian bukan hanya asas itikad baik namun asas-asas lainnya seperti asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas keseimbangan, asas kesetaraan, dan asas kepatutan agar setiap perjanjian dapat berjalan dengan sebagaimana mestinya sesuai dengan kesepakatan bersama, sebagaimana asas keseimbangan ialah setiap pihak-pihak yang melakukan perjanjian maka menimbulkan hak dan kewajiban yang dimana wajib dilaksanakan para pihak dengan perjanjian yang telah dibuat sah menurut hukum, masyarakat juga bebas untuk membuat perjanjian dalam bentuk lisan dan tertulis, asal tidak melanggar undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan. Jadi masyarakat bukan semata-mata bebas untuk membuat suatu perjanjian tetapi harus melihat hukum perjanjian yang berlaku pada saat sekarang tujuannya untuk mengetahui asas-asas hukum perjanjian sehingga dapat memperkecil kemungkinan terjadinya perselisihan kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- A Qirom Syamsudin Meliala. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta. Liberty, 1985.
- Abd Thalib. *Aneka Hukum Bisnis Modern*. Depok. PT RajaGrafindo Persada, 2017.
- Abd Thalib. *Perkembangan Hukum Kontrak Modern*. Pekanbaru. UIR Press, 2016.
- Abd Thalib, & Admiral. *Hukum Keluarga dan Perikatan*. Pekanbaru. UIR Press, 2008.
- Abdul Rasyid Saliman. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*. Jakarta Prenadamedia Group, 2005.
- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perjanjian*. Bandung. PT. Alumni, 2006.
- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta. Laksbang Mediatama, 2008.
- Ambran Y S Chaniago. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Jakarta. CV. Pustaka Setia, 2002.
- Andika Wijaya, & Wida Peace Ananta. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*. Jakarta. PT. Grasindo, 2017.
- Budiman N.P.D Sinaga. *Hukum Kontrak Dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*. Jakarta. PT. RajaGrafindo Persada, 2005.
- Burhanudin Ali SDB, & Nathaniela Stg. *60 Contoh Perjanjian (Kontrak)*. Jakarta Timur. Hi-Fest Publishing, 2009.
- Chidir Ali. *Badan Hukum*. Bandung. PT. Alumni, 2005.
- Djumialdji. *Hukum Bangunan*. Jakarta. PT. Rineka Cipta, 1996.
- Gunawan Widjaja. *Seri Pemahaman Perseroan Terbatas Risiko Hukum sebagai Direksi Komisaris dan Pemilik PT*. Jakarta. Praninta Offset, 2008.
- Handri Raharjo. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta. Pustaka Yustisia, 2009.

- Mariam Darus Badruzaman. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung. PT. Alumni, 1994.
- _____. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung. PT. Alumni, 2000.
- Muhammad Sadi Is. *Hukum Perusahaan Di Indonesia*. Jakarta. Kencana, 2016.
- Munir Fuady. *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti, 1998.
- Munir Fuady. *Hukum Kontrak*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti, 2015.
- P.N.H Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta. Prenadamedia Group, 2015.
- R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. PT. Intermasa, 2004.
- Salim HS. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta. Sinar Grafika, 2008
- Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung. CV. Mandar Maju, 2000.
- _____. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung. CV. Mandar Maju, 2011.
- Zainal Asikin. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. PT. RajaGrafindo Persada, 2012.
- Zainal Asikin, & Wira Pria Suhartana. *Pengantar Hukum Perusahaan*. Jakarta. Prenadamedia Group, 2016.
- Zulfikri Toguan. *Cara Cepat Menjadi Pengusaha Properti*. Yogyakarta, Pekanbaru. Pustaka Pelajar, Alfa Riau, 2013.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.

C. Jurnal/Skripsi

A, Thalib. (2014). Technology transfer in Indonesia: Legal perspective. *UUM Journal of Legal Studies*, 5, 69-85.

A, Thalib., & Mukhlisin, M. (2017). Peran Dewan Perwakilan Daerah Terhadap Gagasan Amandemen UUD RI TAHUN 1945. *UIR LAW REVIEW*, 1(1), 49-62.

A, Thalib. (2018). Is Rich and Poor Uniform in Patent Law. In *The 3rd International Conference and Call for Paper* (Vol. 1, No. 1).

Admiral. (2018). Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing. *UIR Law Review, Volume 02*. (Nomor 02), 397-403.

Melta Dyana Putri. (2012). Tinjauan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Dengan Sistem Bagi Hasil Antara Investor Perorangan Dengan Developer Atau Pengembang PT. Della Sentosa Persada. *Skripsi*. Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau, Pekanbaru.