

**PERJANJIAN KERJASAMA BAGI HASIL PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN ANTARA PEMILIK LAHAN DAN  
PENGEMBANG**

**TESIS**

**Oleh**

**SARBINI  
NPM 2222011031**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2024**

**PERJANJIAN KERJASAMA BAGI HASIL PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN ANTARA PEMILIK LAHAN DAN  
PENGEMBANG**

Oleh

**SARBINI  
NPM 2222011031**

**TESIS**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar  
Magister Hukum**

**Pada**

**Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**


Judul Tesis : Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan  
Perumahan Antara Pemilik Lahan dan Pengembang

Nama Mahasiswa : Sarbini


Nomor Pokok Mahasiswa : 2222011031

Program Studi : Magister Ilmu Hukum


Fakultas : Hukum

**MENYETUJUI****1. Komisi Pembimbing**

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum  
NIP 196012281989031001



Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum.  
NIP 196506221990031001

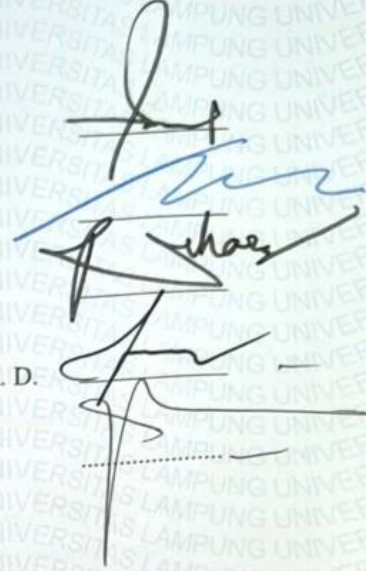
**2. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum**

Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum., Ph. D  
NIP 198009292008012023

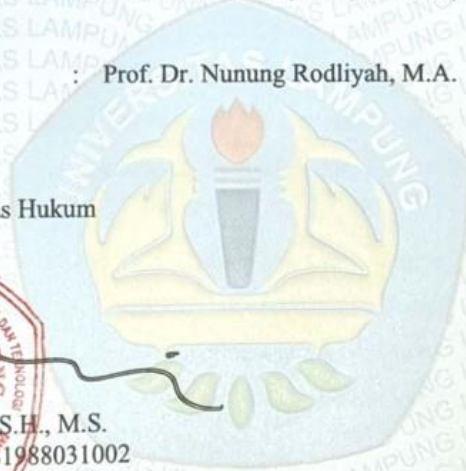


**MENGESAHAN****1. Tim Penguji**

Ketua : Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum  
Sekretaris : Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum  
Penguji Utama : Rohaini, S.H., M.H., Ph. D  
Anggota : Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum., Ph. D.  
Anggota : Prof. Dr. Nunung Rodliyah, M.A.

**2. Dekan Fakultas Hukum**

Dr. M. Fachr, S.H., M.S.  
NIP. 196412181988031002

**3. Direktur Pascasarjana**

Prof. Dr. H. Murhadi, M.Si.  
NIP. 196403261989021001

Tanggal lulus ujian Tesis: 11 Januari 2024

## HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sarbini  
Tempat dan tanggal : Pal Enam, 07 September 1982  
Program Studi : Magister Ilmu Hukum  
Nomor Pokok Mahasiswa : 2222011031

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Tesis ini adalah asli (original) dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister), baik di Universitas Lampung maupun di perguruan tinggi lain.
2. Seluruh data, informasi, interpretasi dan pernyataan dalam Tesis ini, kecuali yang disebutkan sumbernya murni hasil penelitian, pemikiran, dan/atau gagasan saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan apabila di kemudian hari ditemukan adanya bukti ketidakbenaran dalam pernyataan tersebut di atas, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lain sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku.

Bandar Lampung, Januari 2024  
Yang membuat pernyataan,



SARBINI  
NPM 2222011031

## RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Pal Enam, 07 September 1982. Penulis menyelesaikan Sekolah Dasar (SD) di SD Negeri 8 Karang Anyar pada tahun 1991, Sekolah Menengah Pertama (SMP) di Sekolah Menengah Pertama SMP Setara (PAKET B), pada tahun 2014 dan Sekolah Menengah Atas (SMA) di SMA Setara (PAKET C) PKBM Putri Anyelir pada tahun 2017. Penulis menempuh Pendidikan S1 Sarjana Hukum (SH) Universitas Megou Pak Tulang Bawangserta tahun 2021 melanjutkan studi pada Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2022.

## **MOTO**

“Maka Sesungguhnya Bersama Kesulitan Ada Kemudahan. Maka Apabila Engkau Telah Selesai (Dari Sesuatu Urusan), Tetaplah Bekerja Keras (Untuk Urusan Yang Lain). Dan Hanya Kepada Tuhanmulah Engkau Berharap.”

(QS. Al-Insyirah, 6-8)

“Tidak Ada Kesuksesan Tanpa Perjuangan dan Karunia Allah”

(Sarbini)

**HALAMAN PERSEMBAHAN**

بِسْمِ هَلَالِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan penuh Rasa Syukur kepada Allah SWT serta Sanjungan  
Kepada Baginda Rasulullah Muhammad SAW Penulis  
Mempersembahkan karya ini Kepada Ayahanda, Ibunda, Kakak dan Adik, Istri  
serta Anak-Anakku Tersayang yang selalu memberikan semangat dan dedikasi  
yang baik sehingga Penelitian Tesis ini dapat diselesaikan

Almamaterku tercinta

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG**



## SANWACANA

Puji syukur penulis panjtakan kehadiran Allah subhanahu wa ta'ala, karena atas rahmat dan hidayah-Nya disertasi ini dapat diselesaikan.

Disertasi dengan judul “**Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Perumahan Antara Pemilik Lahan dan Pengembang**”, adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar doktor dalam bidang ilmu hukum pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A., I.P.M., Rektor Universitas Lampung, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan pada jenjang tertinggi di Universitas Lampung.
2. Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si., Direktur Pascasarjana Universitas Lampung, yang telah memberi berbagai bantuan dan kemudahan selama studi.
3. Dr. Fakhri, S.H., M.S., Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung, yang telah memberi berbagai bantuan dan kemudahan selama studi.
4. Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum. Ph.D., Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum, yang telah memberi berbagai bantuan dan kemudahan selama studi.
5. Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum sebagai pembimbing 1 dan Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum., sebagai pembimbing II, yang telah dengan sabar terus menerus memberikan bimbingan, arahan, pencerahan, dan dorongan semangat yang tiada hentinya agar penulis segera menyelesaikan tesis ini.

6. Para dosen pembahas tesis baik pada seminar proposal, seminar hasil penelitian, ujian komperhensif, yaitu: Rohaini, S.H., M.H., Ph. D., (Pembahas 1) dan Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum., Ph. D. (Pembahas II).
7. Semua dosen pengajar dan staf program studi.

Bandar Lampung, Januari 2024

SARBINI

## ABSTRAK

### PERJANJIAN KERJASAMA BAGI HASIL PEMBANGUNAN PERUMAHAN ANTARA PEMILIK LAHAN DAN PENGEMBANG

Oleh

**Sarbini**

Mahalnya harga lahan untuk pembangunan perumahan disebabkan dengan meningkatnya kebutuhan dari perumahan bagi setiap penduduk. Perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan Pengembang adalah sebuah kemitraan strategis yang bertujuan untuk mengembangkan dan memanfaatkan lahan yang dimiliki oleh pemilik lahan untuk proyek pengembangan properti oleh Pengembang. Perjanjian ini melibatkan berbagai aspek, termasuk pembagian keuntungan, tanggung jawab, dan hak-hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Dalam perjanjian ini, pemilik lahan menyediakan tanah sebagai modal dalam proyek pengembangan properti, sedangkan pengembang bertanggung jawab atas pengembangan, perencanaan, konstruksi, dan pemasaran proyek.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif-empiris dengan menggunakan pendekatan *statute approach* dan pendekatan *case approach* terkait perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa syarat dan prosedur perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang secara singkat bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian dan dilaksanakan dihadapan notaris. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang diantaranya adalah hak untuk menerima bagian hasil pembangunan perumahan, hak untuk memantau dan mengawasi, dan hak untuk menerima kompensasi. Kewajiban pemilik lahan diantaranya adalah kewajiban untuk menyediakan tanah, kewajiban untuk memberikan izin dan kewajiban untuk mengikuti semua ketentuan. Hak dan kewajiban pengembang diantaranya adalah hak untuk mengembangkan dan membangun, hak untuk menjual unit rumah yang dibangun, dan hak untuk mengelola proyek pembangunan sesuai dengan visi dan rencana yang telah disepakati. Kewajiban pengembang diantaranya adalah kewajiban untuk menyediakan modal, tenaga kerja, dan sumber daya yang diperlukan untuk pembangunan perumahan, kewajiban untuk mematuhi semua peraturan, perizinan, dan persyaratan hukum yang berlaku, dan kewajiban untuk menjaga transparansi dan memberikan laporan kepada pemilik lahan tentang perkembangan proyek secara berkala. Konsekuensi hukum perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang adalah bahwa dalam perjanjian kerjasama adalah bahwa kedua pihak harus memenuhi semua kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.

**Kata Kunci : Perjanjian, Bagi Hasil, Perumahan**

**ABSTRACT****COOPERATION AGREEMENT TO SHARE RESULTS FROM HOUSING DEVELOPMENT BETWEEN THE LAND OWNER AND PENGEMBANG****By****Sarbini**

*The high price of land for housing development is caused by the increasing need for housing for each resident. The housing development profit sharing cooperation agreement between the landowner and the Developer is a strategic partnership that aims to develop and utilize land owned by the landowner for property development projects by the Developer. This agreement involves various aspects, including profit sharing, responsibilities, and rights owned by each party. In this agreement, the landowner provides land as capital in the property development project, while the Developer is responsible for the development, planning, construction, and marketing of the project.*

*The research method used in this study is a normative-empirical method using a statute approach and a case approach related to the cooperation agreement for the production of housing development between landowners and developers.*

*The results of the research show that the terms and procedures for a cooperation agreement for sharing the results of housing construction between land owners and developers are briefly that the agreement must meet the legal requirements of the agreement and be executed before a notary. The rights and obligations of the parties in a housing development profit sharing cooperation agreement between land owners and developers include the right to receive a share of the proceeds from housing development, the right to monitor and supervise, and the right to receive compensation. Land owners' obligations include the obligation to provide land, the obligation to provide permits and the obligation to follow all provisions. The developer's rights and obligations include the right to develop and build, the right to sell the housing units being built, and the right to manage the development project in accordance with the agreed vision and plan. The developer's obligations include the obligation to provide capital, labor and resources needed for housing construction, the obligation to comply with all applicable regulations, permits and legal requirements, and the obligation to maintain transparency and provide reports to land owners regarding project progress in full, periodically. The legal consequence of a cooperation agreement for the results of housing development between land owners and developers is that in the cooperation agreement, both parties must fulfill all the obligations agreed upon in the agreement.*

**Keywords: Agreement, Profit Sharing, Housing**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL DALAM</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>SANWACANA</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>i</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Permasalahan dan Ruang Lingkup .....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
D. Kerangka Teoretis dan Konseptual .....	9
E. Metode Penelitian.....	45
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>52</b>
A. Tinjauan Umum Terkait Perjanjian Bagi Hasil dalam Pembangunan Perumahan .....	52
B. Pembangunan Perumahan dalam Rangka Jaminan Kesejahteraan Masyarakat.....	71
C. Konsep Umum Terkait Pemilik Lahan untuk Pembangunan Perumahan dan Developer Perumahan .....	83



<b>BAB III. HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>97</b>
A. Syarat dan Prosedur Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Perumahan antara Pemilik Lahan dan Pengembang .....	104
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Perumahan antara Pemilik Lahan dan Pengembang .....	110
C. Konsekuensi Hukum Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Pembangunan Perumahan antara Pemilik Lahan dan Pengembang.....	130
 <b>BAB IV. PENUTUP .....</b>	 <b>140</b>
A. Simpulan.....	140
B. Saran.....	142
 <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	 <b>144</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Sebagaimana tertulis dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 28, bahwa rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa.<sup>1</sup>

Kebutuhan dasar manusia merupakan unsur-unsur yang dibutuhkan oleh manusia dalam mempertahankan keseimbangan fisiologis maupun psikologis, yang tentunya bertujuan untuk mempertahankan kehidupan.<sup>2</sup> Maslow menyebutkan bahwa sesudah manusia terpenuhinya kebutuhan jasmaninya, yaitu sandang, pangan, dan kesehatan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi.<sup>3</sup> Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupan.

---

<sup>1</sup> Atin Meriati Isnaini, dan Lalu Adnan. "Hak warga negara dalam pemenuhan lingkungan tempat tinggal yang layak ditinjau dari perspektif hukum hak asasi manusia." *Jatiswara* 33.1 (2018). hlm 23-33.

<sup>2</sup> Urip Santoso. *Hukum Perumahan*. (Jakarta: Prenada Media). (2017). hlm 12.

<sup>3</sup> Awaliyah Nur Dianasari. "Kewajiban Badan Hukum Penyelenggara Perumahan Menyediakan Sarana Ibadah Berdasarkan Regulasi Daerah Kabupaten Boyolali." *Jurnal Bedah Hukum* 5.2. (2021). hlm 106-124.

Tidak dapat dipungkiri, kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Menurut Undang-undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman, setiap warga Negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.<sup>4</sup> Masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>5</sup>

Oleh karenanya, rumah sebagai wadah tempat tinggal perseorangan ataupun dalam entitas sosial, baik dalam bentuk keluarga atau lainnya merupakan hak setiap orang. Secara fungsional rumah dijadikan sebagai wadah untuk berlindung dari tantangan alam dan ancaman binatang, sekaligus wadah interaksi sosial keluarga dan pada kasus tertentu mewadahi aktivitas ekonomi penghuninya. Hak perumahan secara nasional didefinisikan sebagai kelengkapan rumah dengan jaminan keamanan dan hukum, jaminan perolehan prasarana, sarana dan utilitas dasar, akses pada

---

<sup>4</sup> Heni Puspita. "Proses optimisasi bangunan dengan supply chain management dalam pembuatan industri perumahan." *Jurnal Industri Elektro dan Penerbangan* 4.1. (2020). hlm 45-55.

<sup>5</sup> Riza Sirait, Rudi Salam Sinaga, dan Maksum Syahri Lubis. "Implementasi Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Terhadap Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Medan." *Strukturasi: Jurnal Ilmiah Magister Administrasi Publik* 3.1. (2021). hlm 44-56.

pembiayaan, dan atau hal lain untuk memenuhi martabatnya sebagai manusia.<sup>6</sup> Penghuni rumah yang layak berarti memiliki status yang dapat dikatakan legal pendudukannya pada akses program peningkatan kesejahteraan serta peluang usaha yang membutuhkan kredibilitas hunian.<sup>7</sup>

Lahan merupakan sumber daya alam utama dalam menopang setiap aktivitas kehidupan manusia baik sebagai sumber daya yang dapat diolah maupun sebagai tempat tinggal terutama karena sifatnya yang permanen, tidak dapat dipindahkan serta unik. Karena itulah maka tidak mengherankan jika kemudian lahan menjadi tumpuan harapan dari berbagai kepentingan. Namun ketika sebidang lahan dapat digunakan untuk bermacam-macam keperluan, dan ketersediaannya yang terbatas, seringkali terjadi konflik diantara berbagai alternatif penggunaan maupun peruntukan dalam pemanfaatannya.<sup>8</sup>

Secara umum gejala yang mempengaruhi meningkatnya kebutuhan akan lahan adalah bertambahnya tingkat kebutuhan penduduk akan ruang. Jumlah penduduk Indonesia selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya. Sampai tahun 2023, total penduduk Indonesia mencapai 278 696, jiwa yang membutuhkan tempat tinggal dan sedangkan luas tanah tidak dapat bertambah. Meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitarnya, kelangkaan lahan diperkotaan, yang memberikan arti ekonomi dan strategi serta meningkatnya pembangunan infrastruktur. Harga lahan

---

<sup>6</sup> S. Sunarti, Nany Yuliasuti, dan I. Indriastjario. "Kolaborasi Stakeholder dalam Penyediaan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Salatiga." *Tata Loka* 20.4. (2018). hlm 455-471.

<sup>7</sup> Adhitya Pratama, Sany Roychansyah, dan Yori Hergawati. "Dampak Perkembangan Perumahan Terhadap Masyarakat di Sekitar Perumahan Kecamatan Baruga, Kota Kendari." *Jurnal Planoearth* 5.1. (2020). hlm 25-34.

<sup>8</sup> M. Yunanda, dan E. Ernamaiyanti. "Analisis Daya Dukung Dan Daya Tampung Lahan Pengembangan Perumahan Dan Pemukimanprovinsi Banten." *Jurnal Teknik Sipil* 9.1. (2019). hlm 25-31.

yang tinggi cenderung ditempati oleh fungsi lahan komersial, kecenderungan ini semakin meningkat pada akhirnya dimanfaatkan oleh para spekulasi dengan maksud untuk mencari keuntungan.<sup>9</sup> Akibatnya ketersediaan lahan dipertanian semakin sulit didapat dalam luasan yang memadai dengan harga lahan yang meningkat. Dari berbagai penelitian terungkap, bahwa melonjaknya harga lahan dipengaruhi sejumlah faktor, terutama investasi pemerintah dalam bentuk prasarana perkotaan, selain itu juga untuk mengetahui informasi besarnya harga lahan yang cepat dan akurat terlebih dahulu harus mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh yang dapat meningkatkan harga lahan.<sup>10</sup>

Pembangunan perumahan dan permukiman selalu menghadapi permasalahan pertanahan, terlebih di daerah perkotaan terkait ketersediaan lahan yang terbatas.<sup>11</sup> Kecenderungan pengembangan pertumbuhan penduduk mengarah pada wilayah pinggiran kota sebagai akibat perluasan aktivitas kota. Pusat kota sudah tidak mampu lagi menampung desakan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk yang terus meningkat mengindikasikan bahwa perkembangan penduduk menyebar ke arah pinggiran kota sehingga sebagai konsekuensinya adalah terjadi perubahan penggunaan lahan di perkotaan.<sup>12</sup>

Berbagai perkembangan, isu, dan permasalahan perumahan dan permukiman tidak terlepas dari dinamika perubahan-perubahan di dalam pembangunan ekonomi,

---

<sup>9</sup> Firsya Asha Sabitha. "Analisis Pengaruh Tingkat Urbanisasi Terhadap Ketersediaan Lahan Lahan Permukiman Perumahan Di Kota Surabaya." *Jurnal Lemhannas RI* 10.1. (2022). hlm 19-26.

<sup>10</sup> Edwin Renada Taufan, dan S.R. Su Ritohardoyo. "Pengaruh Kebutuhan Lahan Untuk Perumahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian Sawah Di Kabupaten Bantul." *Jurnal Bumi Indonesia* 7.1. (2018). hlm 34-44.

<sup>11</sup> Tri Feby Handayani, Ana Silviana, dan Sri Sudaryatmi. "Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Perumahan." *Diponegoro Law Journal* 3.2. (2014). hlm 11.

<sup>12</sup> Maria S Sumardjono. *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. (Jakarta: Penerbit Buku Kompas). (2008). hlm 12-19.



kesejahteraan sosial, dan pembangunan lingkungan, yang tidak saja mengikuti perubahan berdimensi ruang dan waktu, tetapi juga perubahan kondisi khususnya bidang ekonomi, sosial, dan budaya.<sup>13</sup> Kemampuan pengendalian pembangunan perumahan yang masih relatif terbatas dan mulai bertumbuh kembangnya peran dan potensi masyarakat di dalam mengatur dan melaksanakan kebutuhannya akan perumahan.<sup>14</sup>

Peningkatan kebutuhan akan rumah yang dipicu oleh pertumbuhan populasi, urbanisasi, dan perubahan gaya hidup telah menjadi tantangan utama dalam sektor perumahan.<sup>15</sup> Dampaknya terhadap harga tanah yang semakin mahal dapat mengakibatkan akses terbatas terhadap perumahan terjangkau bagi banyak orang.<sup>16</sup> Dalam menghadapi situasi ini, perlu adanya upaya kolaboratif antara pemerintah, pengembang properti, dan masyarakat untuk mencari solusi yang berkelanjutan, seperti pengembangan kawasan hunian terpadu, pembenahan regulasi, dan pemberian insentif bagi perumahan terjangkau.

Oleh karena itu dibutuhkan solusi agar pembangunan perumahan untuk mencukupi kebutuhan akan rumah dengan harga tanah yang murah yaitu dengan perjanjian kerjasama bagi hasil. Peningkatan kebutuhan akan perumahan terjangkau telah menjadi perhatian global, terutama di daerah perkotaan yang mengalami pertumbuhan pesat. Salah satu tantangan utama dalam upaya memenuhi kebutuhan

---

<sup>13</sup> Aulia Muflih Nasution. "Analisis Permasalahan Perumahan dan Permukiman di Kota Medan." *JAUR (Journal Of Architecture And Urbanism Research)* 3.1. (2019). hlm 27-46.

<sup>14</sup> Vicky Makarauw. "Penduduk, perumahan pemukiman perkotaan dan pendekatan kebijakan." *Sabua: Jurnal Lingkungan Binaan dan Arsitektur* 3.1. (2012). hlm 67-70.

<sup>15</sup> F. X. Sumarja. *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia. Hukum Agraria, 1.* (Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung). (2008). hlm 32.

<sup>16</sup> F. X. Sumarja. "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur Bersarakan Bangun Guna Serah." *Bhumi* 40.13. (2014). hlm 491-503.

ini adalah mahal nya harga tanah. Dalam situasi ini, perjanjian kerjasama bagi hasil (*profit-sharing agreement*) dapat menjadi solusi inovatif dalam pembangunan perumahan yang memungkinkan pemerintah, pengembang properti, dan masyarakat bekerja sama untuk mencapai tujuan bersama. Tesis ini akan membahas tentang perjanjian kerjasama bagi hasil sebagai solusi dalam membangun perumahan yang mencukupi kebutuhan dengan harga tanah yang terjangkau.

Perjanjian kerjasama bagi hasil adalah suatu bentuk kolaborasi antara pemilik lahan dengan pengusaha, di mana keuntungan dari proyek dikendalikan dan dibagi berdasarkan persentase yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam konteks pembangunan perumahan, perjanjian ini dapat diaplikasikan dengan cara berikut:

1. Pemilik tanah menyediakan lahan: Pemilik tanah dapat berkontribusi dengan menyediakan lahan yang dimiliki untuk pembangunan perumahan terjangkau. Lahan ini dapat diserahkan kepada pengembang dengan syarat bahwa sebagian hasil proyek akan dibagi kembali kepada pemilik lahan.
2. Pengembang bertanggung jawab atas pembangunan: Pengembang properti akan bertanggung jawab atas perencanaan dan pelaksanaan proyek pembangunan perumahan. Mereka akan menggunakan keahlian dan sumber daya mereka untuk memastikan bahwa proyek berjalan dengan efisien dan sesuai dengan standar kualitas.
3. Pembagian keuntungan: Keuntungan yang dihasilkan dari penjualan atau sewa unit perumahan akan dibagi berdasarkan persentase yang telah disepakati sebelumnya antara pemilik lahan dan pengembang. Bagian yang dibagi kepada pemerintah dapat digunakan untuk berbagai program perumahan yang lebih terjangkau.
4. Mendorong pembangunan terjangkau: Perjanjian ini dapat mendorong pembangunan perumahan yang lebih terjangkau karena pengembang akan memiliki insentif untuk mengoptimalkan biaya proyek agar bisa membagi keuntungan yang lebih besar.
5. Akses lebih luas kepada perumahan: Dengan mengendalikan harga tanah dan keuntungan, peluang untuk memiliki perumahan menjadi lebih terbuka bagi berbagai lapisan masyarakat.

Perjanjian kerjasama bagi hasil juga memiliki tantangan dan pertimbangan.

Pengaturan yang jelas dan transparansi dalam pembagian keuntungan,

perlindungan hukum bagi semua pihak, serta pengelolaan risiko adalah beberapa aspek yang harus dipertimbangkan. Dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil untuk perumahan, peran pemerintah hanya sebagai pembuat regulasi dalam pelaksanaan pembangunan perumahan khususnya pada lahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan serta pemerintah sebagai pihak yang memfasilitasinya.

Dalam upaya memenuhi kebutuhan akan perumahan terjangkau dengan harga tanah yang terus meningkat, perjanjian kerjasama bagi hasil muncul sebagai solusi yang menjanjikan. Kolaborasi antara pemerintah dan sektor swasta dalam bentuk ini dapat menghasilkan pembangunan perumahan yang lebih terjangkau dan berkelanjutan, serta memberikan akses lebih luas kepada masyarakat untuk memiliki tempat tinggal yang layak. Dengan menghadirkan perubahan paradigma dalam pembangunan perumahan, perjanjian kerjasama bagi hasil memiliki potensi untuk menjadi pilar penting dalam mencapai tujuan pembangunan perumahan yang berkelanjutan. Hal tersebut dilakukan oleh Pengembang dengan pemilik lahan untuk mengatasi problematika mahalannya tanah lahan untuk pembangunan perumahan. Berdasarkan uraian di atas, hal tersebut menjadi alasan dari urgensi penelitian terkait perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan Pengembang.

## **B. Permasalahan dan Ruang Lingkup**

### **1) Permasalahan**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, dalam penelitian disertasi ini akan mengkaji beberapa permasalahan yaitu:

- a. Apa sajakah syarat dan prosedur perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang?

- b. Apa sajakah hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang?
- c. Bagaimanakah akibat hukum perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang?

## **2) Ruang Lingkup**

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menguji hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang yang bertujuan untuk menyediakan perumahan yang terjangkau untuk masyarakat. Lokasi penelitian terkait perjanjian kerjasama pembangunan perumahan ini akan dilaksanakan di Kabupaten Lampung Selatan dan Kota Bandar Lampung.

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1) Tujuan Penelitian**

- a. Untuk menganalisis dan memahami terkait syarat dan prosedur perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang.
- b. Untuk menganalisis dan memahami hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang.
- c. Untuk menganalisis dan menguji akibat hukum perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang

### **2) Manfaat Penelitian**

Penulisan tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain sebagai berikut:

a. Dari Segi Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian dalam tesis ini diharapkan dapat dapat memberikan kajian atau pemikiran secara yuridis, filosofi, dan sosiologis terhadap hal-hal yang mendasari kebutuhan akan penggunaan model perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan Pengembang.

b. Dari Segi Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pembuat kebijakan dalam hal menentukan kebijakan yang berhubungan dengan jaminan ketersediaan lahan untuk perumahan dengan perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan developer perumahan.

#### **D. Kerangka Teoretis dan Konseptual**

##### **1) Kerangka Teoretis**

Setiap penelitian selalu disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, dalam hal ini menunjukkan adanya hubungan timbal balik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan konstruksi permasalahan. Sebelum mendefinisikan teori, ada yang perlu dijelaskan yaitu konsep. Konsep menunjuk pada istilah dan definisi yang digunakan untuk menggambarkan secara abstrak kejadian, keadaan, kelompok atau individu yang menjadi pusat perhatian ilmu sosial. Selanjutnya teori dapat di definisikan sebagai seperangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis (yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis atau dengan lainnya dengan data dasar yang dapat



diamati) dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.<sup>17</sup>

Selanjutnya untuk menjawab kedua permasalahan tesis ini akan digunakan beberapa teori atau konsep sebagai pisau analisisnya, yaitu teori perjanjian, teori kemanfaatan, dan teori keadilan. Adapun teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori yang berkaitan dengan perjanjian kerjasama dan juga teori mengenai praktik hukum untuk kemudian dikaji dan dianalisis dengan keadaan faktual.

#### **a. Teori Perjanjian**

Teori perjanjian memiliki peran krusial dalam menganalisis perjanjian kerjasama bagi hasil dalam pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang. Teori ini menyediakan kerangka kerja yang membantu dalam memahami dinamika hubungan antara kedua pihak, mengidentifikasi insentif dan risiko yang terlibat, serta merancang perjanjian agar dapat mencapai tujuan bersama dengan efektif. Beberapa fungsi teori perjanjian dalam analisis perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan diantaranya adalah untuk memberikan penjelasan terkait spesifikasi hak dan kewajiban antara pemilik lahan dan pengembang perumahan

Teori perjanjian membantu dalam merinci hak dan kewajiban masing-masing pihak secara jelas dan tegas. Hal ini mencakup hak pengembang terkait pengelolaan proyek, pemilihan desain, dan strategi pemasaran, serta hak pemilik lahan terkait dengan pembagian keuntungan, pengambilan keputusan, dan

---

<sup>17</sup> Lexy J. Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya). (2002). hlm 34-35.

penggunaan lahan. Dalam analisis perjanjian kerjasama bagi hasil, teori perjanjian membantu mengidentifikasi dan mengelola risiko yang mungkin timbul selama pembangunan perumahan. Ini termasuk risiko konstruksi, risiko pasar, atau risiko hukum. Pembagian risiko yang jelas dan adil menjadi kunci untuk menciptakan kerjasama yang berkelanjutan.

Teori perjanjian menciptakan insentif bagi kedua belah pihak untuk memberikan kontribusi maksimal terhadap kesuksesan proyek. Dengan menetapkan struktur bagi hasil yang adil dan memberikan imbalan yang sesuai dengan kontribusi masing-masing pihak, perjanjian dapat mendorong kinerja optimal dari pemilik lahan dan pengembang. Fungsi teori perjanjian dalam analisis perjanjian kerjasama melibatkan merancang mekanisme penyelesaian sengketa. Ini mencakup ketentuan untuk negosiasi, mediasi, atau arbitrase jika terjadi ketidaksepakatan antara pemilik lahan dan pengembang. Menyusun mekanisme ini menjadi penting untuk menjaga hubungan kerjasama.

Teori perjanjian membantu dalam menentukan ketentuan terkait batasan waktu pelaksanaan proyek dan kondisi yang memungkinkan pembatalan perjanjian jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Ini menciptakan dasar hukum yang kuat dan meminimalkan risiko ketidakpastian. Analisis perjanjian kerjasama juga mempertimbangkan kemungkinan pengembangan lebih lanjut atau perubahan kondisi di masa depan. Dengan menggabungkan aspek ini, teori perjanjian dapat membantu dalam merancang klausul fleksibel yang memungkinkan adaptasi perjanjian terhadap perubahan lingkungan atau kebutuhan proyek. Dengan memanfaatkan teori perjanjian, perjanjian kerjasama bagi hasil dalam pembangunan perumahan dapat dirancang sedemikian rupa

sehingga menciptakan hubungan kemitraan yang seimbang, berkelanjutan, dan adil bagi kedua belah pihak. Fungsi-fungsi di atas membantu menjaga kejelasan, kepastian, dan keseimbangan kepentingan di dalam perjanjian tersebut.

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Pasal 1313 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain. Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal.<sup>18</sup>

Perkataan perikatan (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan. Perjanjian sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*) tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjukkan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum Perjanjian.<sup>19</sup>

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat “Perjanjian harus

---

<sup>18</sup>Ahmadi Miru dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. (Jakarta: Rajagarfindo Perdasa). (2008). hlm 63.

<sup>19</sup>Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. (Jakarta: PT. Intermasa). (1998). hlm 122.

dibuat secara tertulis”. Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu Begerlijk Wetbook (BW) disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan Sesuatu. Menurut Fuady banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut.<sup>20</sup>

Selain itu Subekti juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian, menurut Subekti: “Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>21</sup> Sedangkan menurut M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>22</sup> Pengertian kontrak atau perjanjian yang dikemukakan para ahli tersebut melengkapi kekurangan definisi Pasal 1313 BW, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Syarat sahnya

---

<sup>20</sup> Munir Fuady. *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Ctk Pertama, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti). (2000). hlm 2.

<sup>21</sup> Yahmin AK. *Hukum Kontrak Internasional*. (Jakarta: Raja grafindo Persada). (2006). hlm 1.

<sup>22</sup> Salim HS, et.al. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. (Jakarta: Sinar Grafika). (2006). hlm 9.

perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Ada 4 syarat sahnya perjanjian :

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
- b) kecakapan mereka yang membuat perjanjian;
- c) suatu hal tertentu;
- d) suatu sebab yang halal.

Syarat 1 dan 2 disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek pembuat kontrak. Syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif, karena menyangkut obyek perjanjian. Perjanjian adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, yang dibuat dengan tujuan menciptakan hak dan kewajiban hukum. Agar suatu perjanjian dianggap sah dalam hukum, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi. Secara rinci syarat-syarat sahnya perjanjian umumnya adalah sebagai berikut:<sup>23</sup>

- a) Kesepakatan (*Offer and Acceptance*): Para pihak harus menyatakan kesediaan mereka untuk membuat perjanjian. Ada penawaran (offer) dari salah satu pihak, yang kemudian diterima (acceptance) oleh pihak lain tanpa ada penolakan atau perubahan yang signifikan. Kesepakatan ini harus bersifat bebas dan dengan pemahaman yang jelas tentang persyaratan perjanjian.
- b) Kapasitas Hukum (*Capacity*): Setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memiliki kapasitas hukum yang cukup. Artinya, mereka harus cukup dewasa dan berada dalam keadaan sadar serta bebas dari paksaan atau penipuan saat membuat perjanjian.
- c) Tujuan yang Sah (*Legality of Purpose*): Tujuan perjanjian harus sah menurut hukum. Ini berarti bahwa perjanjian yang melibatkan tindakan ilegal, melanggar ketertiban umum, atau bertentangan dengan norma-norma etika mungkin dianggap tidak sah.
- d) Kemungkinan Pelaksanaan (*Possibility of Performance*): Isi perjanjian harus bisa dilaksanakan. Perjanjian yang meminta pelaksanaan tugas yang mustahil atau tidak pasti tidak akan sah.

---

<sup>23</sup> Retna Gumanti. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdota)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5.01. (2012). hlm 23-34.

- e) Keterangkuman (*Certainty*): Perjanjian harus memiliki ketentuan yang jelas dan tegas, sehingga para pihak dapat memahami hak dan kewajiban mereka dengan jelas. Ketidak pastian atau ketidak jelasan dalam perjanjian dapat membuatnya tidak sah.
- f) Tertulis (*In Writing*): Beberapa perjanjian, terutama yang melibatkan transaksi besar atau sifatnya yang khusus, mungkin diwajibkan oleh hukum untuk dibuat secara tertulis. Namun, tidak semua perjanjian harus tertulis; banyak perjanjian yang sah dapat dibuat secara lisan.
- g) Kebebasan (*Free Will*): Para pihak harus membuat perjanjian dengan kehendak bebas mereka sendiri, tanpa adanya unsur pemaksaan atau penipuan.
- h) Tanggung Jawab Hukum (*Legal Competency*): Para pihak harus memiliki kapasitas hukum untuk membuat perjanjian. Ini berarti mereka tidak boleh berada dalam keadaan yang menghalangi mereka untuk membuat kontrak, seperti di bawah umur atau dalam keadaan yang tidak sadar.

Perlu diingat bahwa persyaratan perjanjian dapat bervariasi berdasarkan hukum negara dan jenis perjanjian yang dibuat. Oleh karena itu, sebaiknya Anda selalu berkonsultasi dengan seorang ahli hukum atau pengacara untuk memastikan bahwa perjanjian yang Anda buat memenuhi semua syarat yang diperlukan sesuai dengan hukum yang berlaku di wilayah Anda. Dalam perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:<sup>24</sup>

1) Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

---

<sup>24</sup> Salim HS. *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*. (Jakarta: Sinar Grafika). (2014). hlm 12.

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun,
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

## 2) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 BW. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

## 3) Asas *Pacta Sunt Servanda*

*Asas pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.<sup>25</sup> Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.

---

<sup>25</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian*. Ctk 20, (Jakarta: Intermasa). (2002). hlm 10.

#### 4) Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

#### 5) Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerdara, yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat



untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.

Teori perjanjian adalah kerangka kerja konseptual yang digunakan untuk memahami bagaimana perjanjian antara berbagai pihak terbentuk, dilaksanakan, dan dijalankan. Teori ini mencakup berbagai aspek, termasuk motivasi, interaksi, hambatan, dan hasil dari perjanjian tersebut. Sementara itu, perjanjian bagi hasil adalah suatu bentuk perjanjian di mana pihak-pihak yang terlibat bersepakat untuk berbagi keuntungan atau hasil dari suatu proyek atau usaha, biasanya dalam proporsi tertentu yang telah disepakati sebelumnya.<sup>26</sup> Hubungan antara teori perjanjian dan perjanjian bagi hasil dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Konsep Keuntungan Bersama: Teori perjanjian mengakui bahwa perjanjian terjadi karena adanya kepentingan bersama atau keuntungan bagi pihak-pihak yang terlibat. Perjanjian bagi hasil mencerminkan konsep ini dengan menekankan bahwa pihak-pihak yang terlibat memiliki kepentingan bersama untuk mencapai hasil yang menguntungkan dan berbagi keuntungan dari usaha tersebut.
- b) Motivasi dan Insentif: Teori perjanjian menyelidiki motivasi di balik perjanjian dan bagaimana insentif dapat mempengaruhi pihak-pihak dalam mencapai kesepakatan. Perjanjian bagi hasil sangat berkaitan dengan motivasi dan insentif, karena pihak-pihak memiliki dorongan untuk berusaha maksimal demi meraih keuntungan yang lebih besar, seiring dengan berbagi hasil sesuai perjanjian.
- c) Kesepakatan dan Negosiasi: Teori perjanjian memahami bagaimana pihak-pihak berinteraksi dan bernegosiasi untuk mencapai kesepakatan yang memuaskan. Perjanjian bagi hasil melibatkan proses negosiasi di mana pihak-pihak harus mencapai kata sepakat tentang bagaimana pembagian hasil akan dilakukan, termasuk porsi masing-masing pihak.
- d) Keterikatan Kontrak: Teori perjanjian menganggap kontrak sebagai alat untuk mengikat pihak-pihak dalam perjanjian dan memberikan kerangka kerja hukum untuk pelaksanaan perjanjian tersebut. Perjanjian bagi hasil

---

<sup>26</sup> Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. (Jakarta: Prenada Media). (2015). hlm 23.

menerapkan prinsip keterikatan kontrak dengan jelas, karena pihak-pihak harus mematuhi persentase pembagian keuntungan yang telah disepakati.

- e) Optimalisasi Hasil: Teori perjanjian sering membahas tentang bagaimana pihak-pihak dapat mencapai hasil optimal melalui perjanjian yang saling menguntungkan. Perjanjian bagi hasil merupakan bentuk praktis dari konsep ini, di mana pihak-pihak bekerja sama untuk memaksimalkan hasil proyek atau usaha dengan pembagian keuntungan yang adil.

Dalam kesimpulannya, teori perjanjian memberikan dasar konseptual untuk memahami proses dan aspek yang terlibat dalam pembentukan dan pelaksanaan perjanjian, sementara perjanjian bagi hasil adalah salah satu implementasi nyata dari konsep ini.<sup>27</sup> Perjanjian bagi hasil mencerminkan prinsip-prinsip teori perjanjian dalam konteks pembagian keuntungan atau hasil dari suatu usaha atau proyek, yang melibatkan kesepakatan, motivasi, insentif, dan keterikatan kontrak antara pihak-pihak yang terlibat khususnya dalam perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan Pengembang.

#### **b. Teori Kemanfaatan**

Teori kemanfaatan memiliki peran penting dalam menganalisis perjanjian kerjasama antara pemilik lahan dan pengembang, terutama dalam konteks penilaian preferensi, keputusan, dan keseimbangan antara manfaat dan kerugian bagi kedua pihak. Beberapa fungsi teori kemanfaatan dalam menganalisis perjanjian kerjasama tersebut. Teori kemanfaatan membantu dalam mengidentifikasi preferensi dan prioritas dari masing-masing pihak. Analisis ini mencakup evaluasi manfaat yang diinginkan dan tingkat prioritas terhadap

---

<sup>27</sup> A. Rahim. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik*. (Makassar: Humanities Genius). (2022). hlm 35.

elemen-elemen tertentu dalam perjanjian, seperti pembagian keuntungan, hak pengelolaan, atau partisipasi dalam pengambilan keputusan.

Melalui teori kemanfaatan, perjanjian kerjasama dapat dievaluasi untuk memastikan adanya keseimbangan antara manfaat yang diterima oleh pemilik lahan dan pengembang. Analisis ini mencakup distribusi manfaat yang adil dan konsisten dengan preferensi masing-masing pihak untuk menciptakan situasi kemanfaatan maksimal. Teori kemanfaatan membantu dalam pemodelan keputusan dari kedua pihak dalam konteks perjanjian kerjasama. Ini mencakup memahami bagaimana pemilik lahan dan pengembang membuat keputusan mengenai kerjasama, termasuk faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi dan tingkat kemanfaatan.

Dalam situasi di mana risiko dan penghargaan menjadi faktor penting, teori kemanfaatan membantu dalam menganalisis preferensi terkait tingkat risiko yang dapat diterima oleh masing-masing pihak. Hal ini memungkinkan penentuan perbandingan antara risiko yang diambil dan manfaat yang diharapkan. Dengan memahami teori kemanfaatan, perjanjian kerjasama dapat dirancang untuk mengoptimalkan hasil bersama. Ini melibatkan pencarian solusi yang memberikan manfaat maksimal bagi kedua belah pihak, sehingga menciptakan win-win situation dalam kerjasama.

Teori kemanfaatan membantu dalam memahami struktur keputusan dan preferensi, yang merupakan informasi penting selama proses negosiasi. Analisis ini dapat memandu upaya mencapai kesepakatan yang adil dan bermanfaat bagi kedua pihak. Dengan menerapkan teori kemanfaatan, dapat dilakukan evaluasi

terhadap berbagai alternatif yang mungkin muncul selama perjanjian berlangsung. Hal ini mencakup pemahaman tentang konsekuensi dari keputusan yang diambil oleh masing-masing pihak. Dengan memanfaatkan teori kemanfaatan, analisis perjanjian kerjasama antara pemilik lahan dan pengembang dapat dilakukan secara lebih sistematis dan berorientasi pada kebutuhan dan preferensi masing-masing pihak. Ini membantu menciptakan perjanjian yang lebih adil, efektif, dan sesuai dengan kemanfaatan bersama.

Perjanjian bagi hasil adalah bentuk kerjasama di mana pihak-pihak yang terlibat sepakat untuk berbagi keuntungan atau hasil dari suatu usaha atau proyek. Dalam konteks ini, prinsip bahwa setiap perjanjian bagi hasil harus memberikan manfaat kepada kedua pihak memiliki peran sentral.<sup>28</sup> Prinsip memberikan manfaat kepada kedua pihak mencerminkan nilai keadilan dan kesetaraan. Dalam perjanjian bagi hasil, baik pihak yang menyediakan modal, sumber daya, atau keterampilan, serta pihak yang berkontribusi dalam pelaksanaan proyek, semuanya memberikan kontribusi penting. Dalam menghormati kontribusi ini, perjanjian yang adil harus memastikan bahwa setiap pihak memperoleh manfaat yang wajar dan sebanding dengan kontribusinya.<sup>29</sup>

Dengan memberikan manfaat kepada kedua pihak, perjanjian bagi hasil mendorong motivasi dan keterlibatan aktif dari semua pihak yang terlibat. Pihak yang merasa mendapatkan manfaat yang adil cenderung lebih termotivasi untuk bekerja keras, berinovasi, dan berkontribusi secara maksimal. Ini berdampak

---

<sup>28</sup> Hasaziduhu Moho. "Penegakan Hukum di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan." *Warta Dharmawangsa* 13.1. (2019). hlm 13-20.

<sup>29</sup> Hari Agus Santoso. "Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan Pkpu." *Jatiswara* 36.3. (2021). hlm 325-334.

positif pada kualitas pelaksanaan proyek dan hasil yang diperoleh. Prinsip ini juga mendukung keberlanjutan kerjasama dalam jangka panjang. Jika salah satu pihak merasa tidak diuntungkan dalam perjanjian, hubungan kerjasama bisa menjadi tegang dan bahkan berakhir. Namun, jika manfaat diberikan kepada kedua pihak, maka hubungan tersebut lebih mungkin berlanjut dan bahkan berkembang menjadi kemitraan yang lebih kuat di masa depan. Pemberian manfaat kepada kedua pihak juga membangun pemahaman dan kepercayaan di antara mereka. Pihak yang merasa diuntungkan akan lebih cenderung melihat bahwa perjanjian ini adalah win-win solution, di mana semua pihak mendapatkan keuntungan. Hal ini memperkuat dasar kepercayaan dan kerjasama dalam perjanjian tersebut.

Prinsip ini juga membantu menghindari potensi konflik dan perselisihan. Jika salah satu pihak merasa tidak diperlakukan adil atau merugi dalam perjanjian, konflik bisa timbul dan merusak kerjasama yang sudah terjalin. Dengan memberikan manfaat kepada kedua pihak, risiko konflik dapat ditekan. Dalam setiap perjanjian bagi hasil, prinsip memberikan manfaat kepada kedua pihak memiliki signifikansi yang kuat. Prinsip ini mencerminkan nilai-nilai keadilan, kesetaraan, dan keberlanjutan. Ketika semua pihak merasa diuntungkan dalam perjanjian, kerjasama cenderung menjadi lebih efektif, berkelanjutan, dan positif. Oleh karena itu, memastikan manfaat yang adil dan seimbang untuk kedua pihak adalah kunci keberhasilan perjanjian bagi hasil yang sukses.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Hasaziduhu Moho. "Penegakan Hukum di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan." *Warta Dharmawangsa* 13.1. (2019). hlm 56-60.

Kemanfaatan merupakan hal yang paling utama didalam sebuah tujuan hukum, mengenai pembahasan tujuan hukum terlebih dahulu diketahui apakah yang diartikan dengan tujuannya sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia akan tetapi hukum bukanlah tujuan manusia, hukum hanyalah salah satu alat untuk mencapai tujuan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Jika kita lihat defenisi manfaat dalam kamus besar bahasa Indonesia manfaat secara terminologi bisa diartikan guna atau faedah.

Terkait kemanfaatan hukum ini menurut teori utilistis, ingin menjamin kebahagiaan yang terkesan bagi manusia dalam jumlah yang sebanyak-banyaknya. Pada hakekatnya menurut teori ini bertujuan hukum adalah manfaat dalam menghasilkan kesenangan atau kebahagiaan yang terbesar bagi jumlah orang yang banyak. Pengamat teori ini adalah Jeremy Bentham, teori berat sebelah sehingga Utrecht dalam menanggapi teori ini mengemukakan tiga hal yaitu: <sup>31</sup>

- a) Tidak memberikan tempat untuk mempertimbangkan seadil-adilnya hal-hal yang kongkret
- b) Hanya memperhatikan hal-hal yang berfaedah dan karena itu isinya bersifat umum.
- c) Sangat individualistis dan tidak memberi pada perasaan hukum seorang.

---

<sup>31</sup> AA Gede DH Santosa. "Perbedaan Badan Hukum Publik dan Badan Hukum Privat." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 5.2. (2019). hlm 152-166.

Menurut Utrecht, hukum menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia. Anggapan Utrecht ini didasarkan atas anggapan vanikan bahwa hukum untuk menjaga kepentingan tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu (mengandung pertimbangan kepentingan mana yang lebih besar dari pada yang lain). Menurut Mochtar Kusumaatmadja dalam Sudikno Mertukosumo tujuan pokok dan pertama dari hukum adalah ketertiban, kebutuhan, akan ketertiban ini merupakan syarat pokok (fundamental) bagi adanya suatu masyarakat manusia yang teratur. Tujuan lain dari hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat dan zamannya. Menurut Schuit telah memperinci ciri-ciri keadaan tertib sebagai berikut dapat diperkirakan, kerjasama, pengendalian kekerasan, kesesuaian, langgeng, mantap, berjenjang, ketaatan, tanpa perselisihan keseragaman, kebersamaan, suruhan, keberurutan, corak lahir, dan tersusun.

Perjanjian bagi hasil antara pemilik lahan dan pengembang perumahan merupakan bentuk kerjasama yang berpotensi memberikan manfaat yang signifikan bagi kedua belah pihak. Kerjasama ini melibatkan pemilik lahan yang menyediakan tanah dan pengembang perumahan yang bertanggung jawab atas pembangunan proyek perumahan. Berikut adalah beberapa kemanfaatan yang dapat diperoleh oleh kedua pihak dalam perjanjian ini:<sup>32</sup>

a) Pemilik Lahan

- 1) Pendapatan Pasif: Bagi pemilik lahan, perjanjian bagi hasil dapat memberikan pendapatan pasif tanpa harus terlibat secara langsung dalam

---

<sup>32</sup> Ubaidullah Muayyad. "Asas-Asas Perjanjian Dalam Hukum Perjanjian Islam." *Anil Islam: Jurnal Kebudayaan dan Ilmu Keislaman* 8.1. (2015). hlm 1-24.

pengembangan atau pengelolaan proyek perumahan. Mereka dapat memanfaatkan aset mereka (tanah) untuk menghasilkan pendapatan dari pembagian keuntungan.

- 2) Peningkatan Nilai Aset: Melalui pengembangan perumahan yang berhasil, nilai tanah dapat meningkat secara signifikan. Hal ini dapat memberikan keuntungan jangka panjang bagi pemilik lahan, terutama jika properti yang dikembangkan mengalami apresiasi nilai.
- 3) Minimisasi Risiko: Dalam kerjasama ini, pemilik lahan dapat meminimalkan risiko yang terkait dengan pengembangan perumahan, seperti biaya pembangunan, perizinan, dan pemasaran. Risiko ini dialihkan kepada pengembang perumahan.
- 4) Diversifikasi Investasi: Bagi pemilik lahan yang tidak memiliki pengetahuan atau sumber daya untuk mengembangkan properti sendiri, perjanjian bagi hasil dapat menjadi cara untuk mendiversifikasi portofolio investasi mereka.

b) Pengembang Perumahan:

- 1) Akses ke Lahan Berkualitas: Pengembang perumahan mendapatkan akses ke lahan yang memenuhi persyaratan dan memiliki potensi pengembangan yang baik tanpa harus mengeluarkan modal besar untuk membeli tanah.
- 2) Optimalisasi Sumber Daya: Dalam kerjasama ini, pengembang dapat fokus pada aspek pengembangan perumahan seperti perencanaan, desain, konstruksi, dan pemasaran, sementara tanah disediakan oleh pemilik lahan.



- 3) Berbagi Risiko dan Keuntungan: Pengembang perumahan memiliki peluang untuk berbagi risiko dan keuntungan dengan pemilik lahan. Jika proyek berhasil, keuntungan dapat dibagi berdasarkan persentase yang telah disepakati sebelumnya.
- 4) Skala Ekonomi: Melalui perjanjian bagi hasil, pengembang dapat mengembangkan proyek perumahan dengan skala yang lebih besar dari pada jika mereka harus membeli tanah secara terpisah.
- 5) Akses pada lahan yang murah

c) Konsumen

Perjanjian bagi hasil antara pengembang perumahan dan pemilik lahan dapat memberikan manfaat bagi kedua pihak, termasuk konsumen atau calon pembeli unit properti di perumahan tersebut. Beberapa manfaat yang dapat diperoleh oleh konsumen dari perjanjian tersebut adalah:

- 1) Pilihan Properti yang Beragam: Pengembang perumahan mungkin memiliki akses kepada lahan yang beragam dan lokasi yang strategis. Hal ini dapat menghasilkan variasi properti, baik dari segi tipe, ukuran, atau harga, yang memungkinkan konsumen untuk memilih sesuai dengan kebutuhan dan anggaran mereka.
- 2) Kualitas dan Desain yang Lebih Baik: Dalam usaha untuk mendapatkan hasil yang optimal dari proyek perumahan, pengembang mungkin akan berusaha keras untuk menghasilkan properti dengan kualitas dan desain yang baik. Konsumen dapat mendapatkan manfaat dari ini dengan memperoleh rumah atau unit yang lebih baik dalam hal konstruksi, perabotan, dan fasilitas.
- 3) Kemungkinan Harga yang Lebih Kompetitif: Karena pemilik lahan mendapatkan bagian dari hasil penjualan, pengembang mungkin lebih cermat dalam mengelola biaya produksi. Hal ini dapat mengarah pada penawaran harga yang lebih kompetitif bagi konsumen, terutama jika dibandingkan dengan pengembang yang harus membeli tanah dengan harga tinggi.
- 4) Keamanan Hukum: Dalam perjanjian bagi hasil, hak dan kewajiban setiap pihak biasanya diatur dengan jelas dalam kontrak. Ini memberikan

keamanan hukum bagi konsumen, karena mereka tahu bahwa properti yang mereka beli telah melalui proses hukum yang sah.

- 5) Potensi Investasi yang Lebih Menguntungkan: Bagi konsumen yang membeli properti dengan niat investasi, perjanjian bagi hasil dapat menghasilkan potensi keuntungan yang lebih tinggi jika nilai properti meningkat dari waktu ke waktu. Pemilik lahan dan pengembang yang berbagi keuntungan mungkin akan lebih termotivasi untuk meningkatkan nilai properti.
- 6) Keamanan Investasi: Konsumen akan memiliki keyakinan bahwa properti yang mereka beli telah melalui proses pengembangan yang profesional dan legal, sehingga risiko ketidakpastian hukum dapat diminimalkan.

Namun, meskipun ada potensi manfaat dalam perjanjian bagi hasil, penting bagi konsumen untuk melakukan riset dan pemeriksaan yang teliti sebelum memutuskan untuk membeli properti dalam proyek semacam ini. Pastikan untuk memahami semua syarat dan ketentuan perjanjian serta hak dan kewajiban Anda sebagai pembeli. Jika memungkinkan, konsultasikan dengan seorang ahli hukum atau konsultan properti sebelum membuat keputusan. Perjanjian bagi hasil antara pemilik lahan dan pengembang perumahan menciptakan hubungan kemitraan yang saling menguntungkan. Pemilik lahan mendapatkan pendapatan pasif, peningkatan nilai aset, dan kemungkinan diversifikasi investasi tanpa harus mengelola proyek secara langsung. Sementara itu, pengembang perumahan mendapatkan akses ke lahan berkualitas, kesempatan untuk berbagi risiko dan keuntungan, serta kemampuan untuk fokus pada aspek pengembangan yang lebih teknis. Dengan manfaat yang adil bagi kedua belah pihak, perjanjian ini dapat menciptakan win-win solution dalam pembangunan perumahan yang sukses.

### c. Teori Bagi Hasil

Bagi hasil merupakan konsep utama dalam perjanjian bisnis yang mengejawantahkan semangat keadilan dan keberlanjutan. Prinsip ini tidak hanya menciptakan hubungan yang seimbang antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu kesepakatan, tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif.<sup>33</sup> Dalam tulisan ini, kita akan menjelajahi signifikansi bagi hasil dalam perjanjian, bagaimana konsep ini mengubah dinamika bisnis, dan dampaknya terhadap pembangunan ekonomi yang berkelanjutan. Bagi hasil dalam perjanjian didasarkan pada prinsip bahwa keuntungan dan risiko harus dibagikan secara adil antara pihak yang terlibat. Hal ini menciptakan kerjasama yang seimbang di mana setiap pihak memiliki kepentingan yang setara dalam kesuksesan proyek atau usaha.<sup>34</sup>

Konsep bagi hasil dapat diterapkan dalam berbagai sektor bisnis, termasuk perbankan, investasi, dan kemitraan usaha. Contoh yang paling umum adalah perjanjian pembiayaan berbasis bagi hasil di dalam sistem perbankan syariah, di mana pihak bank dan nasabah berbagi keuntungan sesuai dengan perjanjian awal. Penerapan bagi hasil dalam perjanjian memberikan dorongan untuk pertumbuhan ekonomi yang lebih inklusif. Dengan melibatkan berbagai pihak dalam pembagian keuntungan, sistem ini mengurangi ketidaksetaraan dan memungkinkan partisipasi aktif masyarakat dalam aktivitas ekonomi. Bagi hasil

---

<sup>33</sup> Ria Ayu Novita, dan Suparno Agung Basuki Prasetyo. "Efektivitas Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian (Tanah Kering) di Desa Bringin, Kecamatan Bayan, Kabupaten Purworejo." *Diponegoro Law Journal* 6.2. (2017). hlm 1-12.

<sup>34</sup> Unggul Priyadi, dan Jannah Saddam Ash Shidiqie. "Pelaksanaan perjanjian bagi hasil pertanian lahan sawah: studi di Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Yogyakarta." *Millah: Journal of Religious Studies* (2015). hlm 101-116.

menciptakan insentif bagi pihak yang terlibat untuk bekerja sama dan berkontribusi secara optimal. Sistem ini juga mengajarkan arti tanggung jawab bersama dalam pengelolaan risiko, karena semua pihak memiliki kepentingan yang sama untuk menjaga kelangsungan usaha.<sup>35</sup>

Meskipun memiliki banyak manfaat, implementasi bagi hasil tidaklah tanpa tantangan. Penentuan pembagian yang adil, manajemen risiko yang efektif, dan pemahaman yang mendalam tentang kondisi pasar menjadi beberapa aspek yang harus diperhatikan. Kesadaran masyarakat dan pemahaman yang lebih baik tentang konsep bagi hasil menjadi kunci sukses implementasi. Pendidikan yang menyeluruh tentang prinsip-prinsip ini dapat membantu masyarakat, pelaku bisnis, dan pihak terkait lainnya untuk memahami dan menerapkan konsep ini dengan benar.<sup>36</sup>

Bagi hasil dalam perjanjian bukan hanya tentang pembagian keuntungan, tetapi juga mengenai pembangunan hubungan yang saling menguntungkan dan berkelanjutan. Konsep ini mendorong keseimbangan kepentingan, partisipasi aktif, dan pertumbuhan ekonomi yang inklusif. Meskipun dihadapkan pada sejumlah tantangan, implementasi yang baik dari konsep ini dapat menciptakan kerangka bisnis yang lebih adil dan berkelanjutan di masa depan. Oleh karena

---

<sup>35</sup> Tri Wahyuningsih. "Sistem bagi hasil maro sebagai upaya mewujudkan solidaritas masyarakat." *Komunitas* 3.2. (2011). hlm 12.

<sup>36</sup> Puji Sulistyaningsih, Heniyatun Heniyatun, dan Heni Hendrawati. "Sistem Bagi Hasil dalam Perjanjian Waralaba (Franchise) Perspektif Hukum Islam." *Jurnal Hukum Novelty* 8.1. (2017). hlm 137.

itu, bagi hasil bukan hanya sekadar metode transaksi bisnis, tetapi juga prinsip dasar yang mendefinisikan keberlanjutan dan keadilan dalam dunia bisnis.<sup>37</sup>

Sistem bagi hasil merupakan sistem dimana dilakukan perjanjian atau ikatan bersama di dalam melakukan kegiatan usaha. Di dalam kegiatan usaha diperjanjikan adanya pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat antara kedua belah pihak atau lebih bagi hasil dalam sistem perbankan syariah merupakan cirri khusus yang ditawarkan kepada masyarakat, dan di dalam aturan syari'ah yang berkaitan dengan pembagian hasil usaha harus ditentukan terlebih dahulu pada awal terjadinya kontrak (akad). Besarnya penentuan porsi bagi hasil antara kedua belah pihak ditentukan sesuai dengan kesepakatan bersama, dan di buat dengan dasar kerelaan (*An-Tarodhin*) di masing-masing pihak tanpa adanya unsur paksaan.

Akad berpola bagi hasil pada prinsipnya, merupakan suatu transaksi yang mengupayakan suatu nilai tambah (*added value*) dari suatu kerja sama antar pihak dalam memproduksi barang dan jasa. Menurut Agustianto, bagi hasil adalah keuntungan atau hasil yang diperoleh dari pengelolaan dana baik investasi maupun transaksi jual beli yang diberikan nasabah. Perhitungan bagi hasil disepakati menggunakan pendekatan atau pola :

- a) *Revenue Sharing* adalah perhitungan bagi hasil didasarkan pada total seluruh pendapatan yang diterima sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut. *Revenue Sharing* mengandung kelemahan, karena apabila tingkat pendapatan bank

---

<sup>37</sup> F. Hermawan. "Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian: Studi di Desa Waung Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk." *Jurnal Ilmu Hukum Mizan* 1.2. (2012). hlm 91-99.

sedemikian rendah maka bagian bank, setelah pendapatan di distribusikan oleh bank, tidak mampu mempunyai kebutuhan operasionalnya (yang lebih besar dari pada pendapatan fee) sehingga merupakan kerugian bank dan membebani para pemegang saham sebagai penanggung kerugian.

b) *Profit & Loss Sharing* adalah perhitungan bagi hasil didasarkan kepada seluruh pendapatan, baik hasil investasi dana maupun pendapatan fee atas jasa-jasa yang diberikan bank setelah dikurangi biaya-biaya operasional bank. Pada saat akad terjadi, wajib disepakati sistem bagi hasil yang digunakan, apakah *revenue sharing*, *profit & loss sharing* atau *gross profit*. Jika tidak disepakati, akad itu menjadi *gharar*. Pembayaran imbalan bank syariah kepada deposan (pemilik dana) dalam bentuk bagi hasil besarnya sangat tergantung dari pendapatan yang diperoleh oleh bank sebagai mudharib atas pengelolaan dana mudharabah tersebut, apabila bank syariah memperoleh hasil usaha yang besar maka distribusi hasil usaha didasarkan pada jumlah yang besar, sebaliknya apabila bank syariah memperoleh hasil usaha yang sangat kecil. Konsep ini mendapat unsur keadilan, dimana tidak ada suatu pihak yang diuntungkan sementara pihak yang lain dirugikan antara pemilik dana dan pengelola dana sehingga besarnya benefit yang diperlukan deposan sangat tergantung kepada kemampuan bank dalam menginvestasikan dana-dana yang diamanahkan kepadanya.

Bagi hasil menurut terminologi asing (inggris) dikenal dengan *profit sharing*. Profit sharing dalam kamus ekonomi diartikan pembagian laba. Secara definitif profit sharing diartikan distribusi beberapa bagian laba pada para pegawai dari suatu perusahaan. Lebih lanjut dikatakan, hal itu dapat berbentuk suatu bonus

uang tunai tahunan yang didasarkan pada laba yang diperoleh pada tahun-tahun sebelumnya atau dapat berbentuk pembayaran mingguan atau bulanan. Prinsip bagi hasil (*profit sharing*) merupakan karakteristik umum dan landasan bagi operasional bank islam secara keseluruhan. Prinsip bagi hasil dalam simpanan/tabungan tersebut menetapkan tingkat keuntungan/pendapatan bagi tiap-tiap pihak. Pembagian keuntungan dilakukan melalui tingkat perbandingan rasio, bukan ditetapkan dalam jumlah yang pasti.

Perjanjian kerjasama bagi hasil dalam pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang merupakan aplikasi konkret dari prinsip teori bagi hasil dalam konteks bisnis properti. Hubungan ini mencerminkan semangat kemitraan dan keadilan, di mana kedua pihak berbagi keuntungan dan risiko secara proporsional. Berikut adalah beberapa aspek hubungan antara teori bagi hasil dan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan diantaranya adalah pembagian keuntungan dan kerugian.

Teori bagi hasil menekankan pembagian keuntungan dan kerugian secara adil antara pihak yang terlibat dalam suatu usaha. Dalam perjanjian pembangunan perumahan, pemilik lahan dan pengembang sepakat untuk berbagi keuntungan proyek sesuai dengan persentase yang telah ditetapkan sebelumnya. Hal ini menciptakan insentif bagi keduanya untuk berkontribusi secara optimal terhadap kesuksesan proyek. Perjanjian bagi hasil menciptakan hubungan kemitraan di antara pemilik lahan dan pengembang. Kedua belah pihak memiliki kepentingan yang seimbang dalam mencapai tujuan bersama, yaitu pembangunan perumahan yang sukses. Kerjasama yang erat ini menciptakan lingkungan di mana

keputusan strategis dibuat bersama, dan kontribusi masing-masing pihak diakui dan dihargai.

Seiring dengan prinsip teori bagi hasil, pemilik lahan biasanya memiliki peran aktif dalam pengambilan keputusan terkait perancangan, pemasaran, dan pengelolaan proyek perumahan. Partisipasi mereka bukan hanya terbatas pada penyediaan lahan, tetapi juga mencakup kontribusi ide dan pandangan yang dapat meningkatkan nilai proyek secara keseluruhan. Prinsip bagi hasil mendorong pemilik lahan dan pengembang untuk berbagi tanggung jawab dalam mengelola risiko. Mereka saling mendukung dan bekerja sama untuk mengidentifikasi dan mengatasi tantangan yang mungkin muncul selama pembangunan perumahan. Ini menciptakan ikatan yang kuat di antara mereka untuk menjaga kelangsungan dan kesuksesan proyek.

Teori bagi hasil menuntut transparansi dalam pembagian keuntungan dan kerugian. Oleh karena itu, perjanjian kerjasama harus dibuat dengan jelas dan transparan, mencakup rincian tentang persentase pembagian hasil, tanggung jawab masing-masing pihak, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Hal ini membangun kepercayaan di antara pemilik lahan dan pengembang.

Penerapan teori bagi hasil dalam pembangunan perumahan juga dapat memberikan dampak positif pada pertumbuhan ekonomi lokal. Dengan melibatkan pemilik lahan lokal, proyek dapat memberikan manfaat ekonomi langsung kepada masyarakat setempat, menciptakan lapangan pekerjaan, dan merangsang pertumbuhan bisnis lokal. Dengan demikian, perjanjian kerjasama bagi hasil dalam pembangunan perumahan mencerminkan implementasi prinsip-



prinsip teori bagi hasil. Ini adalah bentuk konkrit dari kemitraan yang adil, memberikan manfaat kepada kedua belah pihak dan menciptakan nilai tambah untuk masyarakat setempat.

#### **d. Teori Keadilan**

Teori keadilan memiliki peran penting dalam menganalisis perjanjian kerjasama antara pemilik lahan dan pengembang. Fungsi teori keadilan dalam konteks perjanjian tersebut melibatkan pertimbangan elemen-elemen berikut diantaranya adalah untuk memberikan pembagian keuntungan yang adil. Teori keadilan membantu menentukan apakah pembagian keuntungan dalam perjanjian tersebut dianggap adil oleh kedua pihak. Pertimbangan keadilan melibatkan distribusi keuntungan yang merata dan sesuai dengan kontribusi masing-masing pihak terhadap proyek pembangunan perumahan.

Dalam konteks teori keadilan, perhatian diberikan terhadap pembagian risiko di antara pemilik lahan dan pengembang. Keadilan menuntut bahwa kedua pihak bertanggung jawab atas risiko yang sesuai dengan kontribusi dan keputusan mereka dalam perjanjian. Teori keadilan mendorong transparansi dan keterbukaan informasi di antara pemilik lahan dan pengembang. Informasi yang jelas dan terbuka dapat menciptakan lingkungan yang lebih adil dan memungkinkan kedua pihak untuk membuat keputusan yang lebih baik. Aspek partisipatif dari teori keadilan menekankan pentingnya pengambilan keputusan bersama antara pemilik lahan dan pengembang. Keadilan mengharapkan keterlibatan aktif kedua pihak dalam menentukan kebijakan, strategi, dan keputusan penting lainnya.

Teori keadilan menuntut perlakuan yang sama terhadap semua pihak yang terlibat. Ini mencakup hak dan kewajiban yang seimbang serta perlakuan yang adil terhadap semua pihak, tanpa memihak satu pihak terhadap yang lain. Aspek keadilan sosial dalam teori keadilan mencakup pertimbangan tentang keberlanjutan ekonomi dan sosial. Perjanjian kerjasama seharusnya tidak hanya memberikan keuntungan ekonomi, tetapi juga mendukung kesejahteraan sosial dan pembangunan berkelanjutan. Keadilan menuntut pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan. Pemilik lahan dan pengembang harus saling menghormati hak dan melaksanakan kewajiban mereka sesuai dengan norma dan nilai keadilan.

Teori keadilan mencakup pentingnya pemahaman bersama dan penerimaan atas kondisi, keputusan, dan kebijakan yang diambil oleh kedua pihak. Ini melibatkan dialog terbuka untuk memastikan bahwa persepsi keadilan diantara pihak terjaga. Dengan menerapkan teori keadilan, analisis perjanjian kerjasama antara pemilik lahan dan pengembang dapat lebih memperhatikan aspek-aspek keseimbangan, persamaan hak, dan keputusan bersama yang sesuai dengan norma dan nilai-nilai keadilan. Ini dapat membentuk landasan untuk menciptakan hubungan kerjasama yang adil dan berkelanjutan.

Keadilan dalam literatur sering diartikan sebagai suatu sikap dan karakter. Sikap dan karakter yang membuat orang melakukan perbuatan dan berharap atas keadilan adalah ke-adilan, sedangkan sikap dan karakter yang membuat orang bertindak dan berharap keti-dakadilan adalah ketidakadilan.<sup>38</sup> Secara umum

---

<sup>38</sup> Anthon F. Susanto. "Keraguan dan Ketidakadilan Hukum (Sebuah Pembacaan Dekonstruktif)." *Jurnal Keadilan Sosial* 1. (2010). hlm 23.

dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (*un-lawful, lawless*) dan orang yang tidak fair (*un-fair*), maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (*law-abiding*) dan fair. Karena tindakan memenuhi/mematuhi hukum adalah adil, maka semua tindakan pembuatan hukum oleh legislatif sesuai dengan aturan yang ada adalah adil. Tujuan pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Maka, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil.<sup>39</sup>

Keadilan sebagai bagian dari nilai sosial memiliki makna yang amat luas, bahkan pada suatu titik bisa bertentangan dengan hukum sebagai salah satu tata nilai sosial. Suatu kejahatan yang dilakukan adalah suatu kesalahan. Namun apabila hal tersebut bukan merupakan keserakahan tidak bisa disebut menimbulkan ketidakadilan. Sebaliknya suatu tindakan yang bukan merupakan kejahatan dapat menimbulkan ketidakadilan. Ukuran keadilan sebagaimana disinggung diatas sebenarnya menjangkau wilayah yang ideal atau berada dalam wilayah cita, dikarenakan berbicara masalah keadilan, berarti sudah dalam wilayah makna yang masuk dalam tataran filosofis yang perlu perenungan secara mendalam sampai hakikat yang paling dalam, bahkan Kelsen menekankan pada filsafat hukum Plato, bahwa keadilan didasarkan pada pengetahuan perihal sesuatu yang baik.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Erlin Indarti. "Demokrasi dan Kekerasan: Sebuah Tinjauan Filsafat Hukum." *Aequitas Juris, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira* 2.1. (2008). hlm 33.

<sup>40</sup> Maryanto. "Refleksi dan Relevansi Pemikiran Filsafat Hukum Bagi Pengembangan Ilmu Hukum." *Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang* 13.1. (2003). hlm 52-54.

Keadilan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari tujuan hukum itu sendiri, di samping kepastian hukum dan kemanfaatan. Mensikapi adanya beberapa permasalahan hukum yang terjadi di negara Indonesia yang kemudian dituangkan dalam beberapa putusan hakim,<sup>41</sup> sehingga membawa pada satu perenungan bahwa terminologi keadilan yang notabene ada dalam kajian filsafat dapatkah dijadikan sebagai bagian utama dalam pencapaian tujuan hukum, mengingat konsep keadilan yang bersifat abstrak sehingga diperlukan pemahaman dalam filsafat ilmu hukum yang akan menjelaskan nilai dasar hukum secara filosofis sehingga dapat membangun hukum yang sebenarnya.<sup>42</sup>

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.<sup>43</sup> Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya. Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara

---

<sup>41</sup> M. Fauzan. "Pesan Keadilan Di Balik Teks Hukum yang Terlupakan." *Varia Peradilan* 25.29. (2010). hlm 30.

<sup>42</sup> Inge Dwisvimiar. "Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum." *Jurnal Dinamika Hukum* 11.3. (2011). hlm 522-531.

<sup>43</sup> M. Agus Santoso. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*. Ctk Kedua, (Jakarta: Kencana). (2014). hlm 85.

sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antarbangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial).

Menurut Aristoteles keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan.<sup>44</sup> Sedangkan menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhan putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Hyronimus Rhiti. *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*. Ctk Kelima, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya). (2015). hlm 241.

<sup>45</sup> Muhammad Syukri Albani Nasution. *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*. Ctk Kedua, (Jakarta: Kencana). (2017). hlm 217-218.

Perjanjian bagi hasil antara pemilik lahan dan pengembang perumahan adalah bentuk kerjasama yang memerlukan prinsip keadilan yang kuat untuk memastikan bahwa semua pihak terlibat merasa diperlakukan secara adil dan setara. Keadilan menjadi dasar dalam membangun hubungan kerjasama yang berkelanjutan dan saling menguntungkan. Berikut adalah beberapa alasan mengapa keadilan sangat penting dalam perjanjian bagi hasil ini:

- a) Menghormati Kontribusi: Keadilan memastikan bahwa kontribusi dari setiap pihak diakui dan dihargai dengan benar. Pemilik lahan menyediakan aset berupa tanah, sementara pengembang perumahan bertanggung jawab atas pengembangan dan pemasaran. Kedua kontribusi ini memiliki nilai yang sama pentingnya, dan prinsip keadilan memastikan bahwa hasil kerja bersama dihargai secara setara.
- b) Mencegah Eksploitasi: Tanpa prinsip keadilan, risiko terjadinya eksploitasi salah satu pihak menjadi lebih besar. Pemilik lahan mungkin dapat diperlakukan tidak adil atau mendapatkan pembagian keuntungan yang tidak proporsional jika tidak ada mekanisme yang mengatur.
- c) Membangun Kepercayaan: Keadilan merupakan elemen kunci dalam membangun kepercayaan di antara pemilik lahan dan pengembang perumahan. Kedua pihak harus yakin bahwa kesepakatan yang dicapai akan menguntungkan mereka secara adil, sehingga memperkuat kerjasama dan membantu mencegah potensi konflik di masa depan.
- d) Motivasi dan Keterlibatan: Keadilan menciptakan dorongan bagi kedua pihak untuk berkontribusi maksimal dan berinvestasi secara emosional dalam proyek. Pemilik lahan akan lebih termotivasi untuk memberikan izin penggunaan tanah dengan keyakinan bahwa mereka akan mendapatkan bagian yang pantas dari hasil.
- e) Keseimbangan dalam Pembagian Keuntungan: Prinsip keadilan membantu memastikan bahwa pembagian keuntungan sesuai dengan kontribusi masing-masing pihak. Ini mencegah terjadinya kesenjangan yang tidak adil dalam porsi keuntungan yang diterima oleh pemilik lahan dan pengembang perumahan.
- f) Pembangunan Berkelanjutan: Keadilan juga berkontribusi pada pembangunan perumahan yang berkelanjutan. Pemilik lahan yang merasa diperlakukan dengan adil lebih cenderung memberikan dukungan jangka panjang terhadap proyek pengembangan, yang pada akhirnya berdampak positif pada lingkungan dan komunitas sekitar.

Keadilan dalam perjanjian bagi hasil antara pemilik lahan dan pengembang perumahan adalah prinsip yang penting dan tidak boleh diabaikan. Prinsip ini menciptakan landasan untuk kerjasama yang bermakna dan berkelanjutan, serta membantu meminimalkan risiko konflik dan ketidak setaraan. Dengan mengedepankan keadilan dalam perjanjian ini, semua pihak akan merasa dihargai, diperlakukan adil, dan memiliki insentif untuk bekerja sama dengan maksimal guna mencapai hasil yang menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat.

Teori keadilan memainkan peran penting dalam konteks perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan Pengembang. Teori keadilan membantu memastikan bahwa kesepakatan tersebut adil, transparan, dan memenuhi kepentingan semua pihak yang terlibat. Teori keadilan membantu menentukan cara pembagian keuntungan dari proyek pembangunan perumahan. Hal ini akan memastikan bahwa pemilik lahan dan Pengembang menerima bagian yang adil dari hasil proyek sesuai dengan kontribusi dan risiko yang mereka ambil. Teori keadilan berperan dalam memastikan bahwa hak-hak pemilik lahan dan Pengembang dilindungi secara adil dalam perjanjian. Ini termasuk hak kepemilikan lahan, hak atas keuntungan, dan hak-hak lain yang relevan.

Prinsip keadilan mendorong transparansi dalam perjanjian, termasuk informasi yang diberikan kepada semua pihak mengenai proyek pembangunan perumahan. Hal ini memungkinkan semua pihak untuk memahami kondisi kesepakatan dan implikasinya. Teori keadilan mendukung partisipasi dan konsultasi dengan semua pihak yang terlibat dalam perjanjian, termasuk pemilik lahan dan

Pengembang. Ini memungkinkan mereka untuk berkontribusi pada perjanjian dan memastikan bahwa kepentingan mereka diakomodasi. Teori keadilan juga mempertimbangkan aspek sosial, sehingga kesepakatan ini harus mempertimbangkan dampaknya pada masyarakat sekitar. Ini bisa mencakup pertimbangan terhadap pemeliharaan lingkungan, keamanan, dan dampak sosial lainnya. Jika ada konflik atau sengketa yang timbul selama pelaksanaan perjanjian, prinsip keadilan dapat digunakan sebagai pedoman untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan cara yang adil dan damai.

Prinsip keadilan juga mempertimbangkan kepentingan umum dan pembangunan yang berkelanjutan. Perjanjian harus memastikan bahwa pembangunan perumahan tersebut memenuhi kebutuhan masyarakat luas dan mempromosikan kesejahteraan bersama. Dalam konteks perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan, penerapan teori keadilan akan membantu menciptakan kerangka kerja yang seimbang dan adil bagi semua pihak yang terlibat, meminimalkan risiko konflik, dan memastikan keberlanjutan proyek perumahan yang berhasil. Penting bagi semua pihak untuk berkomitmen untuk mematuhi prinsip-prinsip keadilan dalam perjanjian mereka.

## **2) Kerangka Konseptual**

Kerangka konsep dapat dikatakan sebagai suatu hubungan yang akan menghubungkan secara teoritis antara variabel-variabel penelitian yaitu, antara variabel independen dengan variabel dependen yang akan diamati atau diukur melalui penelitian yang akan dilaksanakan.<sup>46</sup> Konsep yang terpilih perlu

---

<sup>46</sup> Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. (Bandung: Alfabeta). (2017). hlm 58.



ditegaskan agar tidak salah pengertian karena konsep merupakan hal yang abstrak maka perlu diterjemahkan dalam katakata sedemikian rupa sehingga dapat diukur secara empiris.<sup>47</sup> Salah satu cara untuk menjelaskan konsep adalah definisi. Berdasarkan pengertian tersebut maka batasan pengertian dari istilah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) **Perjanjian** adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menguraikan hak, kewajiban, tanggung jawab, dan persyaratan yang harus dipatuhi oleh setiap pihak yang terlibat. Perjanjian dapat bersifat formal atau informal dan bisa mencakup berbagai jenis konteks, seperti bisnis, hukum, keuangan, properti, dan sektor lainnya. Perjanjian dibuat untuk mengatur hubungan antara pihak-pihak yang terlibat, menetapkan parameter pelaksanaan suatu kesepakatan, serta memberikan dasar hukum untuk tindakan atau transaksi yang akan dilakukan.
- b) **Kerjasama** adalah tindakan atau proses bekerja bersama-sama untuk mencapai tujuan atau hasil yang diinginkan. Dalam kerjasama, individu, kelompok, organisasi, atau entitas lainnya berkolaborasi dan berbagi sumber daya, pengetahuan, keterampilan, atau upaya untuk mencapai hasil yang lebih baik daripada yang dapat dicapai secara mandiri. Kerjasama melibatkan interaksi positif antara pihak-pihak yang terlibat, di mana mereka berkontribusi dan saling mendukung untuk mencapai tujuan yang sama atau saling menguntungkan. Kerjasama dapat terjadi dalam berbagai konteks, termasuk dalam lingkup personal, bisnis, pendidikan, pemerintahan, dan bidang lainnya.

---

<sup>47</sup> Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. (Tangerang Selatan: UNPAM Press). (2018). hlm 53.

- c) **Perumahan adalah** kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- d) **Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman** adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
- e) **Bagi hasil** adalah sebuah prinsip atau kesepakatan yang digunakan dalam berbagai konteks, terutama dalam hal keuangan dan bisnis. Prinsip ini mengacu pada pembagian keuntungan atau hasil dari suatu usaha atau investasi antara dua atau lebih pihak berdasarkan persentase atau perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.
- f) **Perumahan dan Kawasan Permukiman** adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
- g) **Lahan** adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia.
- h) **Pembangunan perumahan** adalah proses pembangunan dan pengembangan tempat tinggal atau hunian yang mencakup berbagai jenis fasilitas perumahan

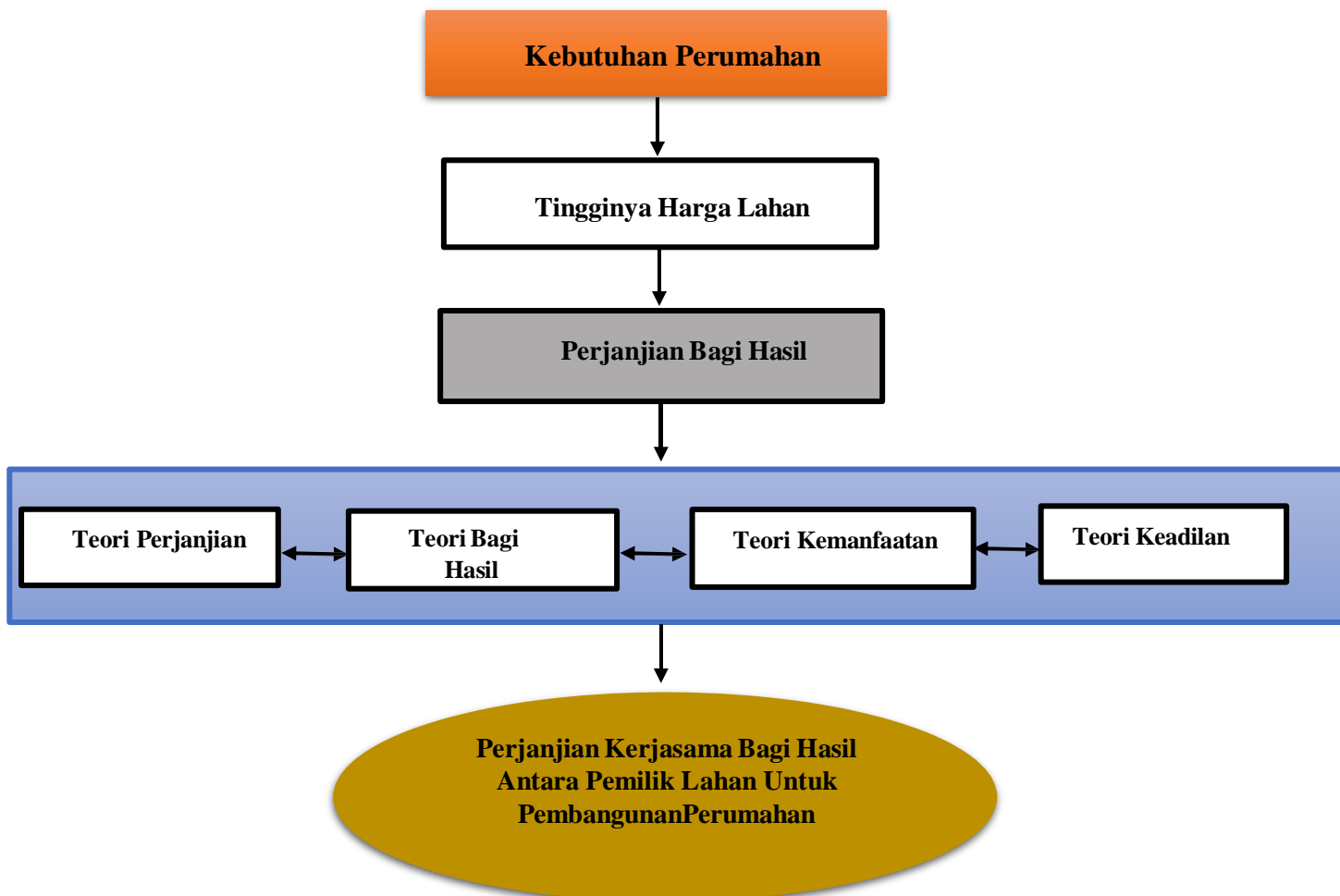
seperti rumah, apartemen, kondominium, perumahan komersial, dan sebagainya. Ini adalah bagian penting dari pembangunan perkotaan dan pedesaan yang bertujuan untuk menyediakan tempat tinggal yang layak dan aman bagi penduduk.

- i) **Kerjasama pembangunan perumahan** adalah bentuk kolaborasi antara berbagai pihak, seperti pemerintah, sektor swasta, organisasi non-pemerintah, dan masyarakat sipil, untuk menyediakan perumahan untuk masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas, maka kerangka pemikiran dalam penelitian Tesis ini secara singkat digambarkan pada bagan berikut ini:

### Alur Pikir

**Gambar Alur Pikir Penelitian**



## E. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian.<sup>48</sup> Metode penelitian ini dilakukan dalam memperoleh data yang akurat serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.<sup>49</sup> Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>50</sup>

### 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris<sup>51</sup> terkait perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan Pengembang. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan *statute approach* dan pendekatan *case approach*<sup>52</sup> yang berkaitan dengan perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang. Selain itu juga diadakan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan pemecahan atas permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.

### 2. Sumber Data

Sumber data adalah keterangan atau suatu bahan nyata yang dapat dijadikan dasar kajian (analisis dan kesimpulan).<sup>53</sup> Sumber data utama dalam penelitian kualitatif

---

<sup>48</sup> Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan penelitian Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti). (2004). hlm 57.

<sup>49</sup> Kornelius Benuf, dan Muhamad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Gema Keadilan* 7.1. (2020). hlm 20-33.

<sup>50</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar). (2010). hlm 34.

<sup>51</sup> Soetrisno. *Metodologi Research*. (Yogyakarta: UGM). (1978). hlm 49.

<sup>52</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group). (2011). hlm 35.

<sup>53</sup> Sulistyowati Irianto, dkk. *Kajian Sosio-Legal*. (Jakarta: Pustaka Larasan). (2012). hlm 81.

adalah kata-kata dan tindakan, selebihnya data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.<sup>54</sup> Pada penelitian ini sumber data penelitian ada dua:

#### **a. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya diamati dan dicatat untuk pertama.<sup>55</sup> Data primer dalam penelitian ini dibagi menjadi dua bagian, yang pertama diperoleh melalui observasi dan yang kedua diperoleh dengan cara wawancara (*interview*). Adapun data-data yang telah kami peroleh setelah melakukan observasi yaitu data-data yang berhubungan dengan perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang.

Data primer yang kedua yaitu wawancara (*interview*). Data primer yang telah peneliti dapat setelah melakukan wawancara terkait Perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan Pengembang, peneliti melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang memahami terkait pembangunan perumahan khususnya di Provinsi Lampung diantaranya adalah Bapak Karsono (sebagai pemilik lahan), Ibu Agustria Larasati (sebagai pengembang perumahan), dan Jesi Harviana Putri (sebagai konsumen).

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain:

---

<sup>54</sup> Lexy J. Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya). (2002). hlm 112.

<sup>55</sup> Marzuki. *Metode Riset*. (Yogyakarta: PT. Raja Grafindo Persada). (1986). hlm 55.

- 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat seperti Peraturan Perundang-Undangan diantaranya adalah sebagai berikut:
  - a) Undang-Undang Dasar 1945;
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - c) Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
  - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
  - e) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
  - f) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2021 tentang Penyelesaian Ketidaksiuaian Tata Ruang, Kawasan Hutan, Izin, dan/Atau Hak Atas Tanah;
  - i) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
  - j) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

k) Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah;

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu pendapat para ahli hukum, karya ilmiah, serta buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu kamus dan ensiklopedia.

### **3. Pengumpulan Data**

Dari hasil pengamatan langsung terdapat perilaku manusia dimana peneliti secara partisipatif berada dalam kelompok yang diselidikinya. Untuk mengumpulkan data dan keterangan yang diperlukan, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

#### **a. Observasi**

Metode observasi adalah metode yang dilakukan dengan jalan mengadakan pengamatan terhadap suatu objek penelitian dengan menggunakan seluruh alat indra.<sup>56</sup> metode observasi ini digunakan untuk mengamati dan mendengar dalam rangka memahami, mencari jawaban terhadap fenomena yang terjadi dengan mencatat, merekam, memotret fenomena tersebut. Metode observasi diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan dengan sistematika fenomena-fenomena yang diselidiki, dalam arti yang luas observasi tidak hanya terbatas pada pengamatan yang dilakukan baik secara langsung atau tidak langsung.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> Suharsimi Arinkunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. (Jakarta: Rineka Cipta). (1998). hlm 107.

<sup>57</sup> Sutrisno Hadi. *Metode Research II*. Ctk 20, (Yogyakarta: Andi Offset). (1991). hlm 136.

## **b. Studi Dokumen**

Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum. Hal ini dikarenakan setiap penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi dokumen bertujuan untuk memeriksa ulang validitas dan reliabilitas yang dapat menentukan hasil dari suatu penelitian.<sup>58</sup> Pada penelitian ini studi dokumen berkaitan dengan sumber data sekunder yang digunakan karena didalamnya dijelaskan bahan hukum yang dipakai baik itu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. Data sekunder yang digunakan berupa bahan kepustakaan seperti Peraturan Perundang-Undangan, serta buku-buku lain yang berkaitan dengan tema yang diambil.

## **4. Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif, yaitu untuk menggambarkan dan menganalisis suatu fenomena dengan cara mendeskripsikan fokus penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penelitian bermaksud untuk menggambarkan keadaan yang ada di lapangan kemudian mengadakan analisis data-data yang diperoleh. Penelitian ini menggunakan metode pengolahan data dengan langkah-langkah sebagai berikut:

### **a) Pengecekan Data (*Editing*)**

Editing, yaitu meneliti kembali catatan para pencari data untuk mengetahui apakah catatan tersebut sudah cukup baik dan dapat segera dipersiapkan untuk

---

<sup>58</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Rajawali Press). (2006). hlm 68.



keperluan proses berikutnya.<sup>59</sup> Data yang diteliti disini, baik dari kelengkapan maupun kejelasan makna yang ada dalam data tersebut serta korelasinya dengan penelitian ini, sehingga dengan data-data tersebut peneliti memperoleh gambaran jawaban sekaligus dapat memecahkan permasalahan yang sedang diteliti. Pemeriksaan kembali semua data yang diperoleh terutama dari kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian serta relevansinya dengan kelompok data lain.

**b) Pengelompokan Data (*Classifying*)**

*Classifying*, yaitu mengklasifikasikan data-data yang telah diperoleh agar lebih mudah dalam melakukan pembacaan data sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan. Tahap ini bertujuan untuk memilih data yang diperoleh dengan permasalahan yang dipecahkan dan membatasi beberapa data yang seharusnya tidak dicantumkan dan tidak dipakai dalam penelitian ini. Atau menyusun dan mensistematisasikan data-data yang diperoleh dari para informan ke dalam pola tertentu guna mempermudah pembahasan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

**c) Pemeriksaan Data (*Verifying*)**

*Verifying*, setelah kedua tahap diatas, tahap selanjutnya adalah verifikasi data, yaitu langkah dan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh data dan informasi dari lapangan yang mana data dan informasi tersebut diperlukan untuk menjawab pertanyaan penelitian,<sup>60</sup> serta mempermudah untuk menganalisis data yang telah diperoleh atau dengan kata lain verifikasi data

---

<sup>59</sup> Koentjaraningrat. *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama). (1997). hlm 270.

<sup>60</sup> Nana Sudjana dan Ahwal Kusumah. *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*. (Bandung: Sinar Baru Algasindo). (2000). hlm 84.

sebagai sesuatu yang jalin-menjalin pada saat sebelum, selama, dan sesudah pengumpulan data dalam bentuk yang sejajar, untuk membangun wawasan umum yang disebut “analisis”.<sup>61</sup> Atau langkah dan kegiatan yang dilakukan pada sebuah penelitian untuk memperoleh data dan informasi dari lapangan dan harus di *cross check* kembali agar validitasnya dapat diakui oleh pembaca.

#### **d) Analisis Data (*Interpretasi*)**

*Interpretasi*, yaitu menganalisa data mentah yang berasal dari informan untuk dipaparkan kembali dengan kata-kata yang mudah dicerna serta dipahami. Adapun metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yaitu penelitian yang berupaya menghimpun data dan informasi yang telah ada atau telah terjadi di lapangan.<sup>62</sup> Peneliti melakukan analisis atas data-data tersebut dengan menggunakan teori-teori yang telah dipaparkan. Hal ini dilakukan dengan untuk memahami apakah data-data penelitian yang telah terkumpul tersebut memiliki relevansi dengan teori-teori yang telah ada atau tidak, lebih dari itu analisis data dilakukan untuk memahami makna-makna (*meaning*) dari peristiwa yang akan diteliti.

#### **e) Kesimpulan**

*Concluding*, pada tahap yang kelima ini peneliti menarik beberapa poin untuk menemukan jawaban atas pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah, berupa kesimpulan-kesimpulan yang terdapat dalam penelitian ini, sehingga akan memudahkan dalam menyimpulkan isi penelitian.

---

<sup>61</sup> Mathew B. Miles dan A. Michael Huberman. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. (Jakarta: Universitas Indonesia). (1992). hlm 19.

<sup>62</sup> Nana Sudjana dan Ahwal Kusumah. *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*. Op Cit, hlm 85.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Terkait Perjanjian Bagi Hasil dalam Pembangunan Perumahan**

Perjanjian sebagai suatu kontrak merupakan perikatan yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat para pihak yang pelaksanaannya akan berhubungan dengan hukum kekayaan dari masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Saat ini, dasar hukum perjanjian diatur dalam KUHPerduta.<sup>63</sup> Adapun ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta mengatur asas kebebasan berkontrak yang berbunyi kontrak adalah suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang melahirkan suatu kewajiban, baik untuk berbuat maupun tidak berbuat sesuatu. Meskipun demikian, asas kebebasan berkontrak bukan berarti bebas tanpa batas (mutlak). Setiap pihak yang membuat perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian.<sup>64</sup>

Adapun syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerduta yang menjadi dasar hukum perjanjian saat ini adalah penjelasan lebih lanjut tentang asas-asas utama dalam kontrak perdata dapat Anda simak dalam asas-asas yang berlaku dalam hukum kontrak. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal tersebut menyatakan bahwa para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isinya dan

---

<sup>63</sup> Johannes Ibrahim Kosasih, dan M. SH. *kausa yang halal dan kedudukan bahasa Indonesia dalam hukum perjanjian*. (Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara)). (2021). hlm 45.

<sup>64</sup> Miftah Arifin. "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian." *Jurnal Ius Constituendum* 5.1. (2020). hlm 66-82.

bagaimanapun bentuknya. Dengan kata lain, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang dan bagi mereka yang membuatnya dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian diantaranya adalah adanya kesepakatan.

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian.<sup>65</sup> Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Secara a contrario, berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Syarat yang selanjutnya adalah kecakapan para pihak. Menurut Pasal 1329 KUH Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.

Syarat selanjutnya adalah mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan. Serta yang terakhir adalah adanya sebab yang halal. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

Perjanjian dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non-obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang mewajibkan

---

<sup>65</sup> Muhamad Hasan Muaziz, dan Achmad Busro. "Pengaturan Klausula baku dalam hukum perjanjian untuk mencapai keadilan berkontrak." *Law Reform* 11.1. (2015). hlm 74-84.

seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Terdapat 4 (empat) macam-macam perjanjian obligatoir diantaranya adalah:

1. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik: Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebankan prestasi kepada satu pihak. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebankan prestasi antara kedua belah pihak.
2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban: Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Sementara perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi.
3. Perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil: Perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang mengikat sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya. Adapun perjanjian formil adalah perjanjian yang terikat dengan formalitas tertentu, dalam hal ini sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
4. Perjanjian bernama, perjanjian tak bernama dan perjanjian campuran: Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur di dalam undang-undang. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang. Sedangkan perjanjian campuran adalah perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama.

Sedangkan perjanjian non-obligatoir merupakan perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Macam-macam perjanjian non-obligatoir ini terbagi atas *zakelijk overeenkomst*, yaitu perjanjian yang menetapkan dipidindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain. *Bevinds overeenkomst*, yaitu perjanjian untuk membuktikan sesuatu. *Liberatoir overeenkomst*, yaitu perjanjian ketika seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban. *Vaststelling overeenkomst*, yaitu perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan.<sup>66</sup>

Penggunaan model perjanjian dalam kerjasama bagi hasil antara pemilik lahan dan pengembang perumahan adalah suatu praktik yang sangat penting untuk memastikan bahwa semua pihak terlibat dalam kerjasama ini memahami hak, kewajiban, dan pembagian keuntungan dengan jelas. Berikut adalah beberapa model perjanjian yang umum digunakan dalam kerjasama bagi hasil antara pemilik lahan dan pengembang perumahan:

1. Perjanjian Bagi Hasil (*Joint Venture Agreement*): Perjanjian ini adalah kontrak formal yang mengatur semua aspek kerjasama antara pemilik lahan dan pengembang perumahan. Ini mencakup berbagai hal, seperti pembagian keuntungan antara kedua pihak, kontribusi masing-masing pihak, baik berupa tanah atau modal, Peran dan tanggung jawab masing-masing pihak dalam proyek, prosedur pengambilan keputusan dan manajemen proyek, persyaratan untuk penyelesaian proyek dan penjualan property, dan kewajiban hukum dan peraturan yang harus dipatuhi.

---

<sup>66</sup> Christopher V. Hawkins, dan Simon A. Andrew. "Understanding horizontal and vertical relations in the context of economic development joint venture agreements." *Urban Affairs Review* 47.3. (2011). hlm 385-412.

2. Perjanjian Sewa-Beli (*Lease-Purchase Agreement*): Perjanjian ini memungkinkan pemilik lahan untuk menyewakan tanah kepada pengembang perumahan untuk jangka waktu tertentu dengan opsi untuk membelinya di masa depan. Ini bisa menjadi cara yang baik untuk pengembang perumahan untuk mengamankan lahan tanpa perlu membelinya sepenuhnya pada awalnya.
3. Perjanjian Sewa (*Lease Agreement*): Perjanjian sewa tanah memungkinkan pengembang perumahan untuk menggunakan lahan untuk proyek mereka dalam jangka waktu tertentu. Pemilik lahan akan menerima pembayaran sewa sebagai kompensasi.
4. Perjanjian Pengembangan Tanah (*Land Development Agreement*): Ini adalah perjanjian yang merinci tanggung jawab pengembang perumahan dalam mengembangkan lahan, termasuk pembangunan infrastruktur, fasilitas, dan layanan umum yang diperlukan.
5. Perjanjian Pembagian Keuntungan (*Profit-Sharing Agreement*): Dalam beberapa kasus, pengembang perumahan dan pemilik lahan dapat membuat perjanjian yang membagi keuntungan berdasarkan persentase tertentu, tanpa harus membentuk sebuah perusahaan patungan. Ini bisa menjadi cara yang lebih sederhana untuk berbagi keuntungan.

Dalam menyusun model perjanjian, sangat penting untuk mempertimbangkan hal-hal berikut:

1. Pembagian Keuntungan: Bagaimana keuntungan akan dibagi antara pemilik lahan dan pengembang perumahan? Apakah ada pembagian tetap, atau akan ada perhitungan yang lebih kompleks?

2. Kontribusi Masing-Masing Pihak: Perjanjian harus menjelaskan kontribusi masing-masing pihak, baik dalam bentuk lahan, modal, atau sumber daya lainnya.
3. Ketentuan Pemberhentian: Bagaimana perjanjian dapat diakhiri jika salah satu pihak ingin mengakhiri kerjasama? Ketentuan mengenai penyelesaian konflik juga harus dipertimbangkan.
4. Hak dan Kewajiban: Hak dan kewajiban masing-masing pihak harus diuraikan dengan jelas, termasuk kewajiban terkait perizinan, biaya operasional, dan pemeliharaan.
5. Peraturan dan Hukum yang Berlaku: Perjanjian harus mencakup peraturan dan hukum yang berlaku dalam yurisdiksi yang relevan.

Ketika pemilik lahan dan pengembang perumahan menggunakan model perjanjian yang sesuai dengan kebutuhan mereka, ini dapat membantu menghindari sengketa di masa depan dan memastikan bahwa kerjasama berjalan dengan lancar dan menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat. Pembangunan perumahan merupakan salah satu aspek penting dalam pertumbuhan ekonomi dan perkembangan sosial suatu negara. Namun, salah satu kendala utama yang sering dihadapi dalam pembangunan perumahan adalah keterbatasan lahan yang murah. Lahan yang terjangkau dan tersedia dalam jumlah yang cukup dapat berdampak signifikan pada harga perumahan, aksesibilitas perumahan, dan kualitas hidup masyarakat. Beberapa aspek penting terkait dengan keterbatasan lahan murah dalam pembangunan perumahan. Salah satu dampak langsung dari keterbatasan lahan murah adalah peningkatan harga lahan. Dalam situasi di mana permintaan perumahan melebihi pasokan lahan yang murah, harga lahan akan melonjak secara



signifikan. Ini berdampak pada kenaikan harga perumahan, membuatnya sulit dijangkau oleh kelompok masyarakat dengan penghasilan rendah.

Keterbatasan lahan murah dapat memperburuk kesenjangan perumahan di masyarakat. Kelompok ekonomi lemah mungkin terpaksa tinggal di lingkungan yang kurang aman atau tidak layak, sementara kelompok ekonomi yang lebih kuat mampu membeli perumahan yang lebih baik. Keterbatasan lahan murah dapat mendorong pengembangan perkotaan yang tidak terkendali dan penggunaan lahan yang tidak efisien. Hal ini dapat mengakibatkan ketidak berlanjutan lingkungan dan kemacetan lalu lintas. Harga perumahan yang tinggi akibat keterbatasan lahan murah dapat mengakibatkan banyak orang tinggal dalam perumahan yang tidak layak atau mengorbankan sebagian besar pendapatan mereka untuk membayar sewa atau hipotek. Hal ini dapat berdampak buruk pada kualitas hidup mereka.

Pemerintah dapat mengimplementasikan kebijakan yang mengatur harga tanah, seperti pembatasan spekulasi lahan atau memberikan insentif kepada pemilik lahan untuk menyediakan lahan murah untuk perumahan sosial. Pemanfaatan lahan yang efisien dan perencanaan perkotaan yang baik dapat membantu mengatasi keterbatasan lahan murah. Ini mencakup pengembangan berorientasi transit dan revitalisasi kawasan kota yang terbengkalai. Fokus pada pengembangan perumahan berbiaya rendah yang menggunakan teknologi dan bahan yang ekonomis dapat membantu meningkatkan ketersediaan perumahan terjangkau.

Keterbatasan lahan murah adalah kendala signifikan dalam pembangunan perumahan yang mempengaruhi harga perumahan, aksesibilitas, dan kualitas hidup

masyarakat.<sup>67</sup> Upaya untuk mengatasi kendala ini melibatkan berbagai pihak, termasuk pemerintah, pengembang, dan komunitas lokal. Dengan kebijakan yang tepat dan perencanaan perkotaan yang bijak, keterbatasan lahan murah dalam pembangunan perumahan dapat diatasi, sehingga perumahan yang layak dapat diakses oleh semua lapisan masyarakat. Perjanjian bagi hasil adalah bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih di mana mereka bersepakat untuk menggabungkan sumber daya atau usaha mereka untuk mencapai suatu tujuan bersama, dan hasilnya akan dibagi sesuai dengan kesepakatan sebelumnya.<sup>68</sup> Perjanjian ini sering digunakan dalam berbagai konteks, termasuk dalam pembangunan proyek-proyek besar, seperti proyek infrastruktur atau pengembangan properti.

### **1. Konsep Dasar Perjanjian Bagi Hasil dalam Pembangunan**

Perjanjian bagi hasil (*profit-sharing agreement*) dalam konteks pembangunan adalah bentuk kesepakatan atau kontrak antara dua pihak atau lebih, di mana mereka bekerja sama untuk mencapai tujuan tertentu dalam pengembangan atau pembangunan suatu proyek.<sup>69</sup> Konsep dasar perjanjian bagi hasil dalam pembangunan mencakup beberapa elemen utama diantaranya adalah pihak yang terlibat. Perjanjian ini melibatkan minimal dua pihak, yaitu pihak yang menyediakan sumber daya atau usaha (biasanya disebut sebagai "investor") dan pihak yang memiliki pengetahuan, keterampilan, atau akses ke sumber daya yang dibutuhkan untuk proyek tersebut (biasanya disebut sebagai "mitra" atau

---

<sup>67</sup> Dora Kusumastuti. "Kajian terhadap kebijakan pemerintah dalam pemberian subsidi di sektor perumahan." *Yustisia Jurnal Hukum* 4.3. (2015). hlm 541-557.

<sup>68</sup> Walliam Mardhatillah, dan Safrina Safrina. "Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Pembangunan Perumahan dengan sistem Bagi Hasil antara PT. Berkah Raja Phonna dengan Pemilik Tanah." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan* 5.2. (2021). hlm 183-192.

<sup>69</sup> A. Ratna Sari. "Feasibility Study Of Griya Asri Residence With Profit Sharing System." *Jurnal Ilmiah Ecosystem* 18.2. (2018). hlm 1110-1117.

"operator"). Dalam beberapa kasus, perjanjian ini juga melibatkan pihak ketiga, seperti pemerintah atau lembaga keuangan.

Salah satu elemen inti dari perjanjian bagi hasil adalah pembagian keuntungan. Pihak-pihak yang terlibat sepakat untuk membagi hasil atau keuntungan proyek sesuai dengan kesepakatan sebelumnya. Pembagian ini dapat berdasarkan persentase, proporsi investasi awal, atau kinerja proyek. Perjanjian ini biasanya dibuat untuk mencapai tujuan bersama atau proyek spesifik. Misalnya, pembangunan proyek infrastruktur, pertanian, pertambangan, atau pengembangan properti. Pihak-pihak yang terlibat berkontribusi untuk mencapai tujuan ini dan berbagi hasil dari keberhasilan proyek tersebut.

Investor biasanya menyediakan pembiayaan atau modal yang diperlukan untuk memulai atau mengembangkan proyek. Operator atau mitra, di sisi lain, mungkin menyediakan tenaga kerja, pengetahuan teknis, keterampilan manajemen, atau akses ke sumber daya tertentu. Perjanjian bagi hasil juga mencakup tanggung jawab dan kewajiban masing-masing pihak. Ini termasuk hak dan kewajiban terkait dengan pengelolaan proyek, pengelolaan risiko, dan pemeliharaan proyek. Perjanjian ini dapat memiliki masa berlaku tertentu atau berlanjut hingga mencapai tujuan proyek. Durasi perjanjian biasanya dicantumkan dalam dokumen perjanjian.

Pengaturan hukum perjanjian bagi hasil biasanya mengikuti hukum yang berlaku di wilayah atau negara di mana proyek beroperasi. Ini mencakup aturan dan regulasi terkait kepemilikan, pajak, serta perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Proses pengawasan dan pelaporan seringkali menjadi bagian penting dari

perjanjian bagi hasil. Ini memungkinkan pihak yang terlibat untuk memantau kemajuan proyek dan memastikan bahwa pembagian keuntungan dilakukan dengan benar. Perjanjian ini juga harus mencantumkan ketentuan terkait dengan perubahan kondisi proyek, termasuk bagaimana mengatasi situasi ketika proyek tidak mencapai tujuan atau harus ditutup. Konsep dasar perjanjian bagi hasil dalam pembangunan menciptakan kerangka kerja yang fleksibel untuk berbagai jenis proyek pembangunan. Kesepakatan semacam ini membantu memanfaatkan sumber daya dan kemampuan masing-masing pihak untuk mencapai hasil yang diinginkan dalam pembangunan ekonomi, sosial, atau infrastruktur.

## **2. Manfaat Perjanjian Bagi Hasil dalam Pembangunan**

Perjanjian bagi hasil adalah alat kerja sama yang penting dalam berbagai bidang pembangunan, termasuk pembangunan ekonomi, infrastruktur, pertanian, pertambangan, dan banyak lagi.<sup>70</sup> Konsep dasar perjanjian ini adalah pembagian keuntungan atau hasil antara dua pihak atau lebih yang bekerja sama untuk mencapai tujuan tertentu. Manfaat utama dari perjanjian bagi hasil dalam konteks pembangunan.

Salah satu manfaat utama dari perjanjian bagi hasil adalah bahwa mereka memungkinkan pihak-pihak yang terlibat untuk menggabungkan sumber daya mereka. Misalnya, dalam proyek pertanian, seorang petani mungkin memiliki lahan yang subur, tetapi tidak memiliki modal untuk membeli peralatan pertanian yang mahal. Dengan bermitra dengan seorang investor, mereka dapat

---

<sup>70</sup> Komang Agus Sujana, Ketut Sudiarmaka, dan Ni Ketut Sari Adnyani. "Efektifitas Pelaksanaan Undang Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil Terhadap Tanah Pertanian Di Desa Umejero Kecamatan Busungbiu Kabupaten Buleleng." *Jurnal Komunitas Yustisia* 3.2. (2020). hlm 114-123.

menggabungkan lahan dan modal untuk meningkatkan hasil pertanian. Ini juga berlaku dalam proyek-proyek infrastruktur di mana perusahaan konstruksi dapat bermitra dengan pemerintah atau investor swasta untuk membiayai dan mengembangkan proyek infrastruktur yang diperlukan.

Perjanjian bagi hasil dapat menjadi insentif bagi pihak-pihak yang ingin berinvestasi dalam pembangunan proyek-proyek penting. Misalnya, investor mungkin bersedia berpartisipasi dalam proyek-proyek pembangunan infrastruktur jika mereka dapat membagi keuntungan dengan pemerintah atau mitra lainnya. Hal ini dapat menghasilkan sumber daya tambahan yang diperlukan untuk membiayai proyek-proyek besar yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Dalam banyak kasus, pembangunan proyek-proyek besar melibatkan risiko yang signifikan. Perjanjian bagi hasil memungkinkan pembagian risiko antara pihak-pihak yang terlibat. Sebagai contoh, dalam industri pertambangan, risiko geologis dan ekonomi yang tinggi dapat dibagikan antara perusahaan pertambangan dan investor. Jika proyek tidak mencapai hasil yang diharapkan, kerugian juga akan dibagikan secara adil. Perjanjian bagi hasil sering digunakan dalam proyek-proyek yang berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan. Misalnya, proyek pertanian berkelanjutan yang menerapkan praktik-praktik ramah lingkungan dapat menghasilkan hasil yang lebih baik dalam jangka panjang. Dengan bermitra, pihak-pihak dapat berinvestasi dalam teknologi dan praktik yang berkelanjutan, yang pada akhirnya menguntungkan masyarakat dan lingkungan.

Perjanjian bagi hasil menciptakan kemitraan yang kuat antara pihak-pihak yang terlibat. Ini mendorong komunikasi, kerjasama, dan kepercayaan antara mereka. Kemitraan yang kuat ini dapat berdampak positif pada kelangsungan proyek dan memungkinkan inovasi serta pertumbuhan ekonomi. Perjanjian bagi hasil dalam pembangunan adalah alat penting yang dapat meningkatkan akses terhadap sumber daya, mendorong investasi, membagi risiko, meningkatkan keberlanjutan, dan menciptakan kemitraan yang kuat.<sup>71</sup> Mereka memainkan peran kunci dalam memajukan proyek-proyek pembangunan yang mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Dengan manfaat-manfaat ini, perjanjian bagi hasil tetap menjadi instrumen yang penting dalam mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan di seluruh dunia.

### **3. Risiko dalam Perjanjian Bagi Hasil**

Perjanjian bagi hasil adalah bentuk kerja sama yang umum digunakan dalam berbagai bidang pembangunan dan bisnis di seluruh dunia. Meskipun perjanjian ini dapat memberikan banyak manfaat, mereka juga melibatkan risiko yang harus dikelola secara hati-hati. Berbagai risiko yang terkait dengan perjanjian bagi hasil dalam konteks pembangunan dan strategi untuk mengatasi mereka diantaranya adalah risiko keuangan.<sup>72</sup> Salah satu risiko utama dalam perjanjian bagi hasil adalah risiko keuangan. Ini mencakup kemungkinan proyek tidak menghasilkan keuntungan seperti yang diharapkan atau bahkan mengalami kerugian. Faktor-

---

<sup>71</sup> Abu bakar, Lastuti, dan Tri Handayani. "Kesiapan Infrastruktur Hukum Dalam Penerbitan Sukuk (Surat Berharga Syariah) Sebagai Instrumen Pembiayaan Dan Investasi Untuk Mendorong Pertumbuhan Pasar Modal Syariah Indonesia." *Jurnal Jurisprudence* 7.1. (2017). hlm 1-14.

<sup>72</sup> Annisa Masitha, dan Wardah Yuspin. "Paradigma Profit and Loss Sharing: Hambatan dan Peluang dalam Pembiayaan Musyarakah." *Annual Conference of Ihtifaz: Islamic Economics, Finance, and Banking* (2021). hlm 71-84.

faktor ekonomi, fluktuasi pasar, atau biaya operasional yang tinggi dapat berkontribusi pada risiko ini.

Manajemen risiko keuangan melibatkan perencanaan keuangan yang cermat, analisis dampak risiko, dan pembuatan cadangan keuangan yang memadai untuk mengatasi kemungkinan kerugian. Perjanjian dapat mencakup klausul-klausul yang mengatur bagaimana pembagian kerugian akan ditangani. Risiko hukum dan kontraktual muncul ketika perjanjian tidak dikelola atau dilaksanakan sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku. Ini dapat melibatkan masalah hukum seperti perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat atau pelanggaran kontrak. Perjanjian harus dirancang secara hati-hati dengan bantuan konsultan hukum yang kompeten. Klausul-klausul yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, prosedur penyelesaian sengketa, dan perlindungan hukum harus disertakan.

Risiko operasional mencakup gangguan dalam pelaksanaan proyek yang dapat terjadi akibat faktor seperti masalah teknis, kesalahan manajemen, atau bencana alam. Risiko ini dapat menghambat progres dan mengarah pada kerugian. Manajemen risiko operasional melibatkan perencanaan yang cermat, pengawasan, dan pemantauan proyek secara teratur. Sistem pengendalian mutu dan langkah-langkah darurat harus dipersiapkan untuk mengatasi risiko operasional yang mungkin timbul.

Perjanjian bagi hasil seringkali melibatkan proyek jangka panjang yang beroperasi dalam lingkungan yang berubah-ubah. Risiko ketidakpastian termasuk perubahan kondisi pasar, regulasi, atau lingkungan yang dapat mempengaruhi hasil proyek. Proyek harus dirancang dengan fleksibilitas yang memadai untuk mengatasi

perubahan kondisi eksternal. Evaluasi risiko secara berkala dan rencana adaptasi proyek yang tepat dapat membantu mengurangi dampak ketidakpastian. Risiko adalah bagian alami dari perjanjian bagi hasil dalam pembangunan. Namun, dengan manajemen risiko yang tepat dan strategi mitigasi yang bijak, risiko ini dapat dikelola dengan baik. Penting untuk memiliki pemahaman yang kuat tentang risiko yang mungkin muncul dan merancang perjanjian yang kuat dan fleksibel untuk mengatasi tantangan yang mungkin dihadapi selama pelaksanaan proyek. Dengan demikian, perjanjian bagi hasil dapat menjadi alat yang efektif dalam mencapai tujuan pembangunan dan menciptakan kemitraan yang sukses antara pihak-pihak yang terlibat.

Dalam perjanjian bagi hasil dalam konteks pembangunan perumahan, mitigasi risiko adalah langkah-langkah yang diambil untuk mengidentifikasi, mengukur, mengurangi, dan mengelola risiko-risiko yang mungkin timbul selama proses pembangunan.<sup>73</sup> Strategi mitigasi risiko dalam perjanjian bagi hasil dapat membantu melindungi semua pihak yang terlibat dalam proyek perumahan dan memastikan bahwa hasil yang diinginkan dapat dicapai. Beberapa strategi yang dapat digunakan dalam mitigasi risiko perjanjian bagi hasil pembangunan perumahan diantaranya adalah evaluasi risiko awal.

Identifikasi semua potensi risiko yang terkait dengan proyek pembangunan perumahan, termasuk risiko konstruksi, pasar, perizinan, dan finansial. Penilaian risiko-risiko ini berdasarkan probabilitas kemunculan dan dampaknya terhadap proyek. Prioritaskan risiko-risiko berdasarkan tingkat kepentingan dan urgensi

---

<sup>73</sup> Moh Nur Sholeh. *Manajemen Risiko Proyek Konstruksi*. (Semarang: Universitas Diponegoro). (2023). hlm 67-74.



penanganan. Jelaskan dengan jelas dalam perjanjian bagaimana risiko akan dibagi antara semua pihak yang terlibat dalam proyek, termasuk pengembang, investor, kontraktor, dan pihak lainnya. Tentukan batasan tanggung jawab masing-masing pihak terhadap risiko tertentu.

Pertimbangkan untuk mengambil asuransi yang sesuai untuk melindungi proyek terhadap risiko-risiko tertentu seperti kerusakan fisik, bencana alam, atau tanggung jawab sipil.<sup>74</sup> Pastikan semua pihak yang terlibat dalam proyek memiliki polis asuransi yang memadai. Pastikan bahwa perjanjian bagi hasil memiliki kontrak yang kuat dan jelas yang mengatur hak dan kewajiban semua pihak. Sertakan klausa-klausa yang merinci prosedur penanganan risiko yang akan diikuti jika risiko-risiko tertentu terjadi. Libatkan penasihat hukum yang kompeten untuk mengidentifikasi risiko hukum yang mungkin terkait dengan perjanjian dan proyek. Pastikan perjanjian mematuhi semua peraturan dan hukum yang berlaku. Jika ada lebih dari satu investor atau mitra dalam proyek, pertimbangkan untuk mendiversifikasi investasi mereka agar risiko dapat dibagi lebih luas.

Pastikan semua pihak yang terlibat dalam proyek memiliki komitmen finansial yang cukup untuk mengatasi risiko yang mungkin timbul. Pertimbangkan untuk mengalokasikan cadangan dana untuk penanganan risiko yang tidak terduga. Lakukan pemantauan dan pelaporan teratur terkait dengan perkembangan proyek dan risiko yang mungkin timbul. Jika risiko muncul, tindaklanjuti dengan cepat dan terapkan strategi mitigasi yang telah direncanakan.

---

<sup>74</sup> Khotibul Umam. *Memahami dan Memilih Produk Asuransi*. (Yogyakarta: Media Pressindo). (2018). hlm 34.

Fasilitasi komunikasi terbuka dan kolaboratif antara semua pihak yang terlibat dalam proyek. Berbagi informasi tentang risiko dan upaya mitigasi dengan semua pihak yang relevan. Setelah proyek selesai, lakukan evaluasi pasca-proyek untuk mengidentifikasi apa yang berjalan baik dan apa yang dapat ditingkatkan dalam mitigasi risiko di masa depan. Strategi mitigasi risiko yang efektif dalam perjanjian bagi hasil pembangunan perumahan akan membantu mengurangi ketidakpastian, melindungi investasi, dan memastikan bahwa proyek berjalan sesuai dengan rencana, yang pada gilirannya dapat meningkatkan peluang kesuksesan proyek dan mencapai jaminan kesejahteraan masyarakat yang diinginkan.<sup>75</sup>

Regulasi dan hukum terkait perjanjian bagi hasil dalam pembangunan perumahan dapat bervariasi dari satu yurisdiksi ke yurisdiksi lainnya. Namun, ada beberapa prinsip dasar dan jenis hukum yang seringkali berlaku dalam banyak negara. Di bawah ini adalah beberapa regulasi dan hukum yang relevan terkait perjanjian bagi hasil dalam pembangunan perumahan. Perjanjian bagi hasil adalah bentuk kontrak antara berbagai pihak, termasuk pengembang, investor, dan pihak lainnya. Oleh karena itu, hukum kontrak yang berlaku harus diikuti dengan cermat. Ini termasuk prinsip-prinsip umum kontrak, seperti kesepakatan, pertimbangan, kapasitas hukum, dan pemenuhan.

Banyak negara memiliki hukum perumahan yang mengatur berbagai aspek pembangunan perumahan, termasuk perencanaan tata ruang, perizinan, standar bangunan, dan hak kepemilikan. Hukum perumahan ini dapat memengaruhi

---

<sup>75</sup> Tony Marta, S. T. Indra Gunawan, dan Alder H. Manurung. "Analisis Risiko Operasional Dalam Poses Pembangunan Apartemen Pt. Graha Reyhan Tri Putra." *Jurnal Manajemen Risiko* 1.2. (2021). hlm 41-60.

bagaimana perjanjian bagi hasil dibentuk dan dijalankan. Transaksi properti dan perjanjian bagi hasil dapat memiliki implikasi pajak yang signifikan. Hukum pajak properti, pajak penjualan, dan pajak penghasilan perlu dipertimbangkan dengan cermat. Beberapa negara juga memiliki insentif pajak khusus untuk pengembangan perumahan tertentu.

Jika proyek pembangunan perumahan memengaruhi lingkungan, seperti lahan basah atau wilayah lindung, hukum lingkungan harus diikuti dengan ketat. Ini mungkin termasuk evaluasi dampak lingkungan dan persyaratan perlindungan lingkungan. Hukum yang mengatur hak kepemilikan tanah dan penjualan properti sangat penting dalam perjanjian bagi hasil. Ini mencakup masalah seperti hak kepemilikan, hak sewa, dan prosedur transfer kepemilikan. Jika ada pekerjaan konstruksi yang dilakukan, hukum ketenagakerjaan yang berlaku termasuk pembayaran upah, hak-hak pekerja, dan peraturan keselamatan kerja.

Perjanjian bagi hasil dalam pembangunan perumahan seringkali harus mematuhi peraturan zonasi dan tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah setempat atau nasional. Ini memengaruhi pemilihan lokasi, jenis penggunaan lahan, dan tata ruang proyek. Penting untuk mematuhi hukum hak asasi manusia dan anti-diskriminasi yang berlaku, terutama jika proyek perumahan memengaruhi hak-hak individu atau kelompok tertentu. Jika perjanjian melibatkan pembiayaan, hukum bank dan keuangan yang berlaku harus diikuti, termasuk peraturan perbankan dan pengaturan keuangan lainnya. Proses penyelesaian sengketa yang digunakan dalam perjanjian bagi hasil perlu dijelaskan dalam perjanjian itu sendiri. Setiap perjanjian bagi hasil dalam pembangunan perumahan harus disusun dengan cermat dengan mempertimbangkan semua regulasi dan hukum yang relevan. Konsultasi dengan

penasihat hukum yang berpengalaman dalam hukum perumahan dan kontrak sangat disarankan untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut sah, adil, dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Tantangan yang sering dihadapi dalam perjanjian bagi hasil, seperti masalah kepercayaan, negosiasi, atau perbedaan kepentingan antara pihak-pihak yang terlibat. Pembangunan perumahan dengan perjanjian bagi hasil dapat menghadapi berbagai tantangan dan kendala yang perlu diperhatikan oleh semua pihak yang terlibat. Beberapa tantangan dan kendala utama yang mungkin muncul dalam perjanjian bagi hasil pembangunan perumahan diantaranya adalah fluktuasi di pasar perumahan, seperti penurunan harga properti atau krisis ekonomi, dapat mengubah tingkat pengembalian investasi.<sup>76</sup> Ini dapat mengganggu kesepakatan bagi hasil dan mengakibatkan potensi kerugian bagi investor.

Proyek pembangunan perumahan sering melibatkan risiko konstruksi, termasuk keterlambatan, biaya tambahan, dan masalah teknis.<sup>77</sup> Tantangan ini dapat mempengaruhi waktu dan anggaran proyek. Perumahan seringkali terkait dengan berbagai regulasi perizinan dan perumahan. Proses perizinan yang rumit dan panjang dapat menunda proyek dan menambah biaya. Mendapatkan pembiayaan yang cukup untuk proyek pembangunan perumahan bisa menjadi tantangan. Terutama dalam perjanjian bagi hasil, menarik investor atau mitra yang bersedia berinvestasi bisa memerlukan upaya tambahan. Mengamankan lahan yang sesuai

---

<sup>76</sup> R. Rusli, Muhammad Asdar, dan Abdul Razak Munir. "Management and Development Strategy of Medium Class Housing Industry (Case Study of PT. Baruga Asrinusa Development)." *Hasanuddin Journal of Applied Business and Entrepreneurship* 2.3. (2019). hlm 124-136.

<sup>77</sup> Novi Hazriyanti, Benny Hidayat, dan Taufika Ophiyandri. "Manajemen Risiko Proyek Pembangunan Rumah Khusus Suku Anak Dalam (SAD) Provinsi Jambi." *Rang Teknik Journal* 3.2. (2020). hlm 269-278.

untuk pembangunan perumahan bisa menjadi kendala, terutama jika kepemilikan lahan memiliki masalah hukum atau sengketa.

Perubahan kebijakan pemerintah terkait perumahan atau perpajakan dapat mempengaruhi hasil investasi dan struktur perjanjian bagi hasil. Ketidakpastian politik, konflik, atau perubahan rezim politik di wilayah tertentu dapat mengganggu proyek perumahan dan mengakibatkan risiko keamanan. Memastikan kualitas konstruksi yang tinggi dan kontrol mutu yang ketat selama pembangunan adalah tantangan penting dalam menjaga nilai properti dan kepercayaan investor. Keterlambatan dalam aliran kas atau masalah likuiditas dapat mengganggu kemampuan untuk memenuhi kewajiban finansial dalam perjanjian bagi hasil. Tidak seimbangnya pemahaman dan ekspektasi antara berbagai pihak yang terlibat dalam perjanjian bisa menghasilkan ketidaksetujuan dan konflik. Jika ada sengketa antara pihak-pihak yang terlibat, proses penyelesaiannya bisa menjadi sulit dan memakan waktu. Perubahan dalam kondisi lingkungan, seperti perubahan iklim atau bencana alam, dapat mengancam keberlanjutan proyek perumahan.

Hubungan dengan komunitas setempat dapat menjadi kompleks. Membangun dukungan komunitas dan mengatasi masalah sosial yang mungkin timbul adalah tantangan penting. Tidak memiliki strategi mitigasi risiko yang kuat dalam perjanjian bagi hasil dapat meningkatkan risiko dan mempengaruhi hasil proyek. Penting untuk mengidentifikasi dan mengelola tantangan ini sejak awal perencanaan dan pelaksanaan proyek pembangunan perumahan dengan perjanjian bagi hasil. Hal ini memerlukan komunikasi yang baik antara semua pihak yang terlibat, perencanaan yang matang, dan pemahaman yang jelas tentang risiko yang mungkin timbul. Selain itu, dapat berguna untuk melibatkan penasihat hukum dan

ahli keuangan yang berpengalaman untuk membantu merancang perjanjian dan strategi mitigasi risiko yang efektif.

### **B. Pembangunan Perumahan dalam Rangka Jaminan Kesejahteraan Masyarakat**

Pemukiman atau Perumahan adalah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang wajib dipenuhi guna menjalankan aktivitasnya. Dalam masa sekarang banyak pengembang yang mengutamakan kebutuhan konsumennya maka dari itu banyak ditemui pengembang yang menyediakan hunian pemukiman atau perumahan dengan harga yang terjangkau ataupun dengan sistem kredit tanpa Uang muka. Rumah ataupun Hunian yang layak adalah kebutuhan yang paling penting bagi seluruh masyarakat Indonesia, tetapi pada kenyataannya pemerintah lupa bahwa masih banyak masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal yang layak.

Perumahan dan daerah permukiman adalah suatu kesatuan sistem yang tidak dapat dipisahkan yang terdiri dari sebuah pembinaan, pengadaan pembangunan daerah perumahan, pengadaan pembangunan daerah permukiman, pemeliharaan perumahan dan permukiman, perbaikan perumahan dan permukiman, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman, penyediaan lahan perumahan dan permukiman, pembiayaan dan serta peran serta masyarakat.<sup>78</sup>

Perumahan merupakan suatu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik yang ada diperkotaan maupun yang ada dipedesaan, yang memiliki sarana,

---

<sup>78</sup> Yuli Heriyanti, dan Ahmad Zikri. "Pembinaan Dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman." *Artikel Teknik Sipil* 1.2. (2019). hlm 65-73.

prasarana, dan utilitas umum sebagai pemenuhan standar hunian yang layak huni.<sup>79</sup>

Daerah permukiman adalah suatu bagian dari lingkungan hidup yang berada diluar lingkungan lindung, baik berada diperkotaan maupun dipedesaan yang memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.<sup>80</sup>

Permukiman adalah suatu kawasan yang terdiri dari lebih dari satu rumah yang memiliki sarana dan prasarana guna menunjang kualitas penghuninya, dalam hal ini permukiman merupakan suatu kawasan yang digunakan untuk pembangunan beberapa rumah yang mempunyai fungsi lain entah diperkotaan maupun didaerah pedesaan.<sup>81</sup> Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan daerah permukiman adalah suatu pelaksanaan perencanaan, pembangunan, pengendalian, dan pemangfaatan dalam segi kesejahteraan masyarakat, termasuk juga didalamnya peningkatan kualitas kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran serta masyarakat yang terkoordinir dan terealisasi.

Pembangunan perumahan dalam rangka jaminan kesejahteraan masyarakat adalah topik yang penting dalam konteks pembangunan sosial dan ekonomi suatu negara. Tinjauan pustaka adalah langkah awal untuk memahami kerangka kerja, konsep, teori, dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan topik tersebut. Beberapa konsep dan temuan penting tentang pembangunan perumahan dan kesejahteraan masyarakat di antaranya adalah hak atas perumahan layak. Konsep ini menekankan

---

<sup>79</sup> S. Sunarti. *Buku Ajar Perumahan dan Permukiman*. (Semarang: Undip Press). (2019), hlm. 21.

<sup>80</sup> M. Farizki, dan Wenang Anurogo. "Pemetaan Kualitas Permukiman Dengan Menggunakan Penginderaan Jauh Dan SIG Di Kecamatan Batam Kota, Batam." *Majalah Geografi Indonesia* 31.1. (2017). hlm 39-45.

<sup>81</sup> Zazilatur Rachmah, Michael M. Rengkung, dan Verry Lahamendu. "Kesesuaian Lahan Permukiman Di Kawasan Kaki Gunung Dua Sudara." *Spasial* 5.1. (2018). hlm 118-129.

pentingnya hak setiap individu untuk memiliki akses kepada perumahan yang layak dan terjangkau. Ini merupakan dasar dari upaya pembangunan perumahan yang berfokus pada jaminan kesejahteraan masyarakat.

Hak atas perumahan layak adalah konsep hak asasi manusia yang mengakui bahwa setiap individu memiliki hak fundamental untuk memiliki akses kepada perumahan yang layak dan memadai. Hak ini telah diakui secara internasional oleh berbagai instrumen hak asasi manusia, termasuk Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia PBB, yang menyatakan bahwa "Setiap orang berhak atas tinggalan yang memadai, aman, dan layak." Beberapa poin penting yang terkait dengan hak atas perumahan layak adalah universalitas. Hak ini berlaku untuk semua individu, tanpa diskriminasi. Ini berarti bahwa tidak ada alasan untuk mengecualikan kelompok tertentu dari hak ini, seperti kelompok berpendapatan rendah, penyandang disabilitas, atau kelompok rentan lainnya.

Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk melindungi dan memastikan pelaksanaan hak atas perumahan layak. Ini mencakup kewajiban untuk mengambil langkah-langkah yang sesuai untuk mencegah pemiskinan perumahan, diskriminasi dalam akses perumahan, dan pemaksaan penggusuran tanpa penggantian yang wajar. Hak atas perumahan layak tidak hanya tentang memiliki tempat tinggal, tetapi juga tentang memiliki perumahan yang memadai dari segi kualitas, kesehatan, dan keamanan. Ini mencakup aspek-aspek seperti ketersediaan air bersih, sanitasi yang layak, aksesibilitas bagi penyandang disabilitas, dan perlindungan dari cuaca buruk.



Salah satu aspek penting dari hak ini adalah keterjangkauan perumahan. Ini berarti bahwa perumahan harus terjangkau secara ekonomi bagi semua lapisan masyarakat, termasuk kelompok berpendapatan rendah. Hak atas perumahan layak juga mencakup hak individu dan komunitas untuk berpartisipasi dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan terkait perumahan. Partisipasi ini dapat membantu memastikan bahwa kebijakan perumahan mencerminkan kebutuhan dan aspirasi masyarakat. Hak Atas Perumahan Layak adalah bagian integral dari hak asasi manusia yang bertujuan untuk menjaga martabat dan kesejahteraan individu. Implementasi hak ini dapat menjadi dasar bagi pembangunan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan, yang pada gilirannya dapat berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Keterjangkauan perumahan adalah salah satu faktor penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kebijakan yang mendukung perumahan terjangkau melalui subsidi, kredit, atau insentif lainnya dapat membantu mengatasi masalah akses perumahan. Pembangunan Perumahan Terjangkau adalah pendekatan dalam pengembangan perumahan yang bertujuan untuk memastikan bahwa perumahan yang dibangun atau disediakan dapat diakses dan terjangkau oleh berbagai lapisan masyarakat, termasuk mereka yang berpenghasilan rendah atau rentan secara ekonomi.<sup>82</sup>

Pembangunan perumahan terjangkau berarti bahwa biaya perumahan, baik dalam bentuk sewa atau kepemilikan, harus sesuai dengan tingkat pendapatan masyarakat.

---

<sup>82</sup> Fauzi Janu Amarrohman, dan Abdi Sukmono. "Identifikasi Lahan Murah di Pinggiran Kota Semarang Sebagai Potensi Pengembangan Perumahan Terjangkau (Studi Kasus: Kelurahan Rowosari dan Kelurahan Jabungan, Kota Semarang)." *Jurnal Geodesi Undip* 12.2. (2023). hlm 171-180.

Ini memungkinkan individu dan keluarga dengan berbagai tingkat pendapatan untuk memiliki akses ke perumahan yang tidak memberatkan secara finansial. Perumahan yang terjangkau harus mudah diakses oleh fasilitas umum seperti sekolah, tempat kerja, transportasi, dan layanan kesehatan. Ini dapat membantu mengurangi biaya transportasi dan meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Terjangkau bukan berarti berkualitas rendah. Perumahan yang terjangkau harus tetap memenuhi standar kualitas dan keselamatan yang diperlukan untuk menjaga kesejahteraan penghuninya.

Pembangunan perumahan terjangkau sering kali memerlukan campur tangan pemerintah atau kebijakan khusus untuk menciptakan kondisi yang mendukung. Ini bisa termasuk pengembangan perumahan sosial, subsidi perumahan, insentif fiskal, atau peraturan yang mendukung pembangunan perumahan terjangkau. Seperti pada hak atas perumahan layak, partisipasi masyarakat juga dapat menjadi elemen penting dalam pembangunan perumahan terjangkau. Melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan dapat membantu memastikan bahwa perumahan yang dibangun memenuhi kebutuhan dan aspirasi mereka. Konsep ini sering terkait erat dengan pembangunan berkelanjutan, di mana perumahan yang terjangkau dirancang dengan mempertimbangkan dampaknya terhadap lingkungan, efisiensi energi, dan penggunaan lahan yang bijak.

Pembangunan Perumahan Terjangkau adalah penting dalam upaya mengatasi masalah kekurangan perumahan dan pemiskinan perumahan di berbagai negara.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> Fahmi Idris, Mukhrijal Mukhrijal, dan Saddam Rasanjani. "Efektifitas Program Rumah Layak Huni dalam Upaya Penanggulangan Kemiskinan di Kabupaten Aceh Barat Daya." *Sosio Konsepsia* 12.2. (2023). hlm 23-31.

Ini juga dapat berperan dalam meningkatkan stabilitas sosial dan ekonomi serta meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan. Dalam banyak kasus, kerjasama antara sektor publik, swasta, dan organisasi nirlaba diperlukan untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan terjangkau.

Partisipasi masyarakat dalam perencanaan dan pembangunan perumahan adalah kunci untuk memastikan bahwa pembangunan tersebut sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat setempat. Ini juga dapat meningkatkan rasa memiliki dan tanggung jawab terhadap perumahan. Partisipasi masyarakat dalam pembangunan perumahan dalam rangka jaminan kesejahteraan memiliki peran penting dalam memastikan bahwa kebijakan, program, dan proyek perumahan mencerminkan kebutuhan dan aspirasi masyarakat yang akan diuntungkan olehnya. Partisipasi ini adalah salah satu prinsip dasar dalam pengembangan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan.

Partisipasi masyarakat memungkinkan warga setempat untuk berkontribusi dalam mengidentifikasi kebutuhan perumahan yang sesuai dengan kondisi mereka. Ini mencakup menentukan jenis perumahan yang dibutuhkan, lokasi yang tepat, dan fasilitas-fasilitas yang diperlukan. Masyarakat dapat terlibat dalam proses perencanaan perumahan, termasuk merancang tata ruang, infrastruktur, dan fasilitas umum. Partisipasi ini membantu memastikan bahwa perumahan yang dibangun akan berdampak positif pada kualitas hidup dan lingkungan sekitar. Melalui partisipasi, masyarakat dapat memberikan masukan dalam pemilihan model pembangunan perumahan yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Ini dapat mencakup perumahan sosial, perumahan swasta terjangkau, atau model lain yang sesuai.

Dalam program perumahan yang memerlukan seleksi penerima manfaat, partisipasi masyarakat dapat membantu menentukan kriteria seleksi yang adil dan transparan. Hal ini mencegah penyalahgunaan kebijakan dan ketidaksetaraan dalam akses. Masyarakat juga dapat berperan dalam pengawasan dan evaluasi proyek perumahan. Mereka dapat memantau pelaksanaan proyek, memastikan bahwa kualitas terpenuhi, dan memberikan umpan balik untuk perbaikan jika diperlukan. Partisipasi masyarakat tidak hanya tentang memberi mereka suara dalam proses pembangunan perumahan, tetapi juga tentang memperkuat peran mereka dalam pengambilan keputusan dan meningkatkan kapasitas mereka untuk mengelola perumahan mereka sendiri. Penting untuk menjalankan konsultasi terbuka dan komunikasi yang efektif dengan masyarakat. Ini termasuk memberikan informasi yang jelas tentang proyek perumahan, proses keputusan, dan hak-hak mereka dalam konteks perumahan.

Partisipasi masyarakat juga dapat membantu dalam penyelesaian konflik yang mungkin timbul dalam proses pembangunan perumahan. Pendekatan berbasis dialog dapat menghindari konflik yang merugikan dan memperlancar implementasi proyek. Partisipasi masyarakat adalah elemen kunci dalam menjalankan kebijakan perumahan yang berfokus pada jaminan kesejahteraan masyarakat.<sup>84</sup> Dengan melibatkan masyarakat dalam setiap tahap pembangunan perumahan, dapat dihasilkan solusi yang lebih efektif, berkelanjutan, dan sesuai dengan kebutuhan

---

<sup>84</sup> Handayani Hutapea, dan Djoko Suwandono. "Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik." *Ruang* 2.4. (2015). hlm 371-380.

dan aspirasi mereka, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Penelitian telah menunjukkan bahwa kualitas perumahan memiliki dampak signifikan pada kualitas hidup seseorang. Perumahan yang layak dapat meningkatkan kesejahteraan fisik dan mental. Perumahan memiliki dampak yang signifikan pada kualitas hidup individu dan masyarakat secara keseluruhan. Kualitas perumahan dapat memengaruhi berbagai aspek kehidupan, dan oleh karena itu, peran perumahan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat sangat penting.

Perumahan yang layak memberikan perlindungan dari cuaca buruk, penyakit, dan bahaya lingkungan lainnya. Rumah yang aman dan sehat dapat mendukung kesejahteraan fisik penghuninya dengan mengurangi risiko penyakit dan cedera. Perumahan yang nyaman, aman, dan stabil juga dapat memiliki dampak positif pada kesejahteraan mental. Rumah yang menenangkan dapat menciptakan lingkungan yang mendukung kesehatan mental dan kesejahteraan emosional. Perumahan yang memadai memungkinkan keluarga memiliki ruang untuk berkumpul, beraktivitas bersama, dan memberikan perlindungan terhadap konflik dan stres. Ini dapat meningkatkan kualitas hidup keluarga secara keseluruhan.

Lokasi perumahan yang baik dapat mempengaruhi akses anak-anak ke pendidikan berkualitas. Dekatnya rumah dengan sekolah, transportasi umum, dan fasilitas pendidikan lainnya dapat meningkatkan peluang pendidikan anak-anak. Perumahan yang terletak dekat dengan pusat kerja atau infrastruktur ekonomi dapat meningkatkan aksesibilitas pekerjaan, mengurangi biaya transportasi, dan

meningkatkan peluang ekonomi bagi penghuni. Perumahan yang terletak di komunitas yang aktif dan solidaritas dapat meningkatkan kesejahteraan sosial. Interaksi dengan tetangga, partisipasi dalam aktivitas sosial, dan dukungan komunitas dapat berkontribusi pada kualitas hidup yang lebih baik. Perumahan yang stabil dan aman memberikan rasa keamanan kepada penghuninya. Ini dapat mengurangi kecemasan dan ketidakpastian, yang dapat meningkatkan kualitas hidup secara keseluruhan. Kepemilikan rumah atau akses ke perumahan yang terjangkau dapat menjadi aset ekonomi yang penting bagi individu dan keluarga. Ini dapat memberikan stabilitas finansial dan meningkatkan kesejahteraan ekonomi.

Dalam konteks jaminan kesejahteraan masyarakat, perumahan yang layak dan terjangkau menjadi fondasi penting. Kebijakan dan program yang mendukung akses universal terhadap perumahan yang aman, nyaman, dan terjangkau dapat berkontribusi signifikan pada peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Dengan demikian, perumahan harus dianggap sebagai salah satu komponen utama dalam upaya mencapai jaminan kesejahteraan masyarakat yang lebih besar.

Pembangunan perumahan juga dapat berperan sebagai mesin ekonomi dengan menciptakan lapangan kerja dalam industri konstruksi dan mendukung pertumbuhan ekonomi lokal.<sup>85</sup> Perumahan bukan hanya tempat tinggal bagi individu dan keluarga, tetapi juga memiliki peran penting sebagai investasi ekonomi dalam konteks pembangunan perumahan yang berfokus pada jaminan

---

<sup>85</sup> Rochmat Aldy Purnomo. *Ekonomi kreatif pilar pembangunan Indonesia*. (Surakarta: Ziyad Visi Media). (2016). hlm 43-48.

kesejahteraan. Perumahan dapat menjadi aset ekonomi yang memiliki dampak positif pada pertumbuhan ekonomi, lapangan kerja, dan stabilitas keuangan. Perumahan berperan sebagai investasi ekonomi dalam kaitannya dengan pembangunan perumahan dalam rangka jaminan kesejahteraan.

Proyek pembangunan perumahan dapat menciptakan lapangan kerja dalam industri konstruksi. Ini mencakup pekerjaan untuk tukang, arsitek, insinyur, pemasok bahan bangunan, dan sejumlah pekerjaan lainnya yang berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi lokal. Pembangunan perumahan mendorong aktivitas ekonomi yang lebih luas. Ketika seseorang membeli atau menyewa properti, itu memicu pengeluaran dalam berbagai sektor, seperti perabotan, peralatan rumah tangga, dekorasi, dan layanan terkait perumahan. Ini membantu mendorong pertumbuhan ekonomi di sekitarnya. Pemerintah biasanya mengenakan pajak atas properti dan transaksi perumahan. Pendapatan dari pajak ini dapat digunakan untuk mendukung program-program sosial dan infrastruktur yang berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat.

Pembangunan perumahan dapat mendorong pengembangan lahan yang sebelumnya belum dimanfaatkan. Ini dapat meningkatkan nilai properti di daerah tersebut dan membuka peluang ekonomi yang baru. Perumahan juga menjadi basis penting bagi sektor keuangan. Banyak orang memerlukan pinjaman hipotek atau pembiayaan perumahan untuk membeli properti. Ini menciptakan kesempatan bagi lembaga keuangan untuk memberikan pinjaman dan mendapatkan pendapatan melalui bunga. Selain itu, investor dapat melihat properti sebagai bentuk investasi jangka panjang yang dapat menghasilkan pendapatan melalui penyewaan atau peningkatan nilai properti. Keberadaan komunitas perumahan yang berkembang dapat membantu mendukung pertumbuhan bisnis lokal, seperti toko-toko kecil,

restoran, dan layanan lainnya, yang menciptakan peluang kerja tambahan dan memberikan manfaat ekonomi bagi daerah tersebut.

Kepemilikan rumah dapat memberikan stabilitas finansial bagi individu dan keluarga. Ini dapat mengurangi ketidakpastian finansial dan memberikan perlindungan dari fluktuasi harga sewa atau perubahan pasar perumahan. Pembangunan perumahan yang terencana dengan baik dan berkelanjutan dapat menjadi investasi ekonomi yang signifikan bagi masyarakat dan negara. Ini dapat meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan lapangan kerja, pendapatan, akses ke perumahan yang terjangkau, dan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Oleh karena itu, penting untuk memahami perumahan sebagai aset ekonomi yang dapat mendukung jaminan kesejahteraan masyarakat.

Kebijakan perumahan yang efektif dan progresif dapat membantu mencapai jaminan kesejahteraan masyarakat. Hal ini mencakup regulasi perumahan, insentif fiskal, dan dukungan keuangan.

Kebijakan perumahan memainkan peran penting dalam pembangunan perumahan yang bertujuan untuk jaminan kesejahteraan masyarakat. Kebijakan ini mencakup berbagai tindakan, regulasi, program, dan inisiatif yang dirancang untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan. Aspek kunci kebijakan perumahan yang terkait dengan jaminan kesejahteraan masyarakat. Salah satu fokus utama kebijakan perumahan adalah memastikan akses yang lebih besar kepada perumahan yang terjangkau bagi semua lapisan masyarakat, termasuk mereka yang berpenghasilan rendah atau rentan secara ekonomi.<sup>86</sup> Ini dapat

---

<sup>86</sup> Hamdi Darmawan, et al. "Strategi Dan Mode Pemerintah Kota Palembang Dalam Menerapkan Kebijakan Pembangunan Rumah Murah Bagi Masyarakat Berpenghasilan



mencakup berbagai insentif seperti subsidi perumahan, program pembiayaan khusus, atau pengembangan perumahan sosial.

Banyak negara memiliki program perumahan sosial yang disubsidi atau dikelola oleh pemerintah. Kebijakan ini bertujuan untuk menyediakan perumahan yang terjangkau bagi mereka yang memiliki kesulitan dalam membeli atau menyewa perumahan di pasar bebas. Kebijakan perumahan seringkali mencakup regulasi dan standar yang bertujuan untuk memastikan bahwa perumahan memenuhi persyaratan kualitas, keselamatan, dan aksesibilitas tertentu. Hal ini termasuk regulasi terkait bahan bangunan, tata ruang, sanitasi, dan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas. Kebijakan perumahan yang efektif juga dapat mengencakan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan perumahan. Masyarakat dapat terlibat dalam perencanaan, pengawasan, dan pengambilan keputusan terkait perumahan mereka sendiri.

Dalam upaya mencapai jaminan kesejahteraan jangka panjang, kebijakan perumahan seringkali berfokus pada pengembangan perumahan yang berkelanjutan.<sup>87</sup> Ini termasuk pemanfaatan lahan yang bijak, efisiensi energi, dan penggunaan sumber daya yang berkelanjutan. Kebijakan perumahan juga dapat mencakup program-program yang bertujuan untuk mengentaskan pemiskinan perumahan. Hal ini dapat mencakup pemberian bantuan keuangan kepada keluarga berpendapatan rendah, pelatihan keterampilan untuk meningkatkan akses pekerjaan, atau pengentasan penggusuran paksa tanpa penggantian yang wajar.

---

Rendah." *Papatung: Jurnal Ilmu Administrasi Publik, Pemerintahan dan Politik* 4.1. (2021). hlm 58-68.

<sup>87</sup> Erica Soeroto. "Efisiensi Sebagai Basis Kebijakan Penyelenggaraan Perumahan Rakyat." *Bina Ekonomi* 22.1. (2018). hlm 85-94.

Perlindungan hak-hak pemilik dan penyewa adalah bagian penting dari kebijakan perumahan. Ini mencakup regulasi yang melindungi pemilik rumah dari penyalahgunaan atau pengusiran paksa dan memberikan penyewa hak-hak yang adil. Dalam konteks perubahan iklim, kebijakan perumahan dapat berfokus pada pembangunan perumahan yang beradaptasi dengan perubahan iklim dan berkontribusi pada pengurangan emisi karbon. Kebijakan perumahan yang efektif harus berusaha untuk menciptakan perumahan yang terjangkau, aman, dan berkualitas tinggi, serta meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Ini seringkali melibatkan kerjasama antara pemerintah, sektor swasta, dan organisasi nirlaba untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan yang komprehensif. Dengan demikian, kebijakan perumahan memiliki peran penting dalam mencapai jaminan kesejahteraan masyarakat.

Untuk mengukur dampak pembangunan perumahan terhadap kesejahteraan masyarakat, berbagai indikator dapat digunakan, termasuk akses perumahan, kualitas perumahan, ketahanan perumahan, dan peningkatan kondisi sosial ekonomi. Penggunaan indikator-indikator ini membantu dalam menilai apakah pembangunan perumahan telah berdampak positif pada kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Data dari indikator ini dapat digunakan oleh pemerintah, organisasi nirlaba, dan peneliti untuk mengukur kemajuan, mengidentifikasi masalah, dan merancang kebijakan yang lebih baik dalam upaya mencapai jaminan kesejahteraan masyarakat melalui pembangunan perumahan yang berkelanjutan dan inklusif.

### **C. Konsep Umum Terkait Pemilik Lahan untuk Pembangunan Perumahan dan Developer Perumahan**

Pemilik lahan dan developer perumahan adalah dua pihak utama yang memainkan peran krusial dalam proses pengembangan perumahan. Kehadiran keduanya menciptakan sinergi yang penting untuk menciptakan tempat tinggal yang layak dan berkualitas bagi masyarakat. Peran masing-masing pemangku kepentingan, hubungan mereka, serta dampak kerjasama ini pada pengembangan perumahan. Pemilik lahan adalah individu atau entitas yang memiliki kepemilikan legal atas sebidang tanah yang memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi perumahan.<sup>88</sup> Peran pemilik lahan dalam pengembangan perumahan sangat penting, karena tanpa lahan yang tersedia, pengembangan perumahan tidak mungkin terjadi. Peran pemilik lahan diantaranya adalah sebagai penyedia lahan. Pemilik lahan menyediakan aset fisik berupa tanah yang akan menjadi dasar dari pengembangan perumahan. Tanah ini bisa menjadi lahan kosong, tanah pertanian, atau lahan komersial yang akan dikonversi menjadi perumahan.

Pemilik lahan memiliki hak legal atas tanah tersebut, yang mencakup hak untuk menjual, menyewakan, atau mengembangkan tanah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Dalam beberapa kasus, pemilik lahan juga dapat menjadi investor dalam proyek pengembangan perumahan dengan menyumbangkan tanahnya sebagai modal awal. Sedangkan developer perumahan adalah individu atau perusahaan yang memiliki keterampilan dan sumber daya untuk mengembangkan lahan menjadi perumahan yang dapat dijual atau

---

<sup>88</sup> Yudhi Wahab Aprisandi, et al. "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Pembangunan Perumahan Antara Pengembang Dengan Pemilik Lahan." *Consensus: Jurnal Ilmu Hukum* 1.2. (2022). hlm 61-68.

disewakan.<sup>89</sup> Peran developer perumahan bertanggung jawab untuk merancang dan merencanakan proyek perumahan, termasuk pemilihan jenis properti yang akan dibangun (misalnya, apartemen, rumah, atau kompleks perumahan), perencanaan infrastruktur, dan fasilitas pendukung. Developer biasanya menginvestasikan sumber daya finansial mereka untuk membiayai konstruksi dan pengembangan. Mereka juga dapat mencari pendanaan tambahan dari lembaga keuangan atau investor.

Developer mengambil peran penting dalam pelaksanaan proyek, termasuk pengadaan bahan bangunan, konstruksi, dan manajemen proyek secara keseluruhan. Hubungan antara pemilik lahan dan developer seringkali didasarkan pada perjanjian kontrak yang rinci. Kontrak ini mencakup berbagai aspek, seperti hak pengembangan, pembagian keuntungan, tanggung jawab perbaikan lahan, dan durasi kerjasama. Kontrak ini dirancang untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak dan mengatur persyaratan kerjasama dengan jelas.

Salah satu model kontrak yang umum digunakan adalah "*joint venture*," di mana pemilik lahan dan developer berbagi tanggung jawab dan keuntungan proyek secara bersama-sama. Dalam model lain, pemilik lahan mungkin hanya menyewakan lahan mereka kepada developer dengan pembayaran tunai atau dalam bentuk persentase dari penjualan properti yang dikembangkan. Dampak kerjasama pemilik lahan dan developer terhadap pengembangan perumahan adalah timbulnya kerjasama yang solid antara pemilik lahan dan developer perumahan dapat

---

<sup>89</sup> Elis Badriah, dan Asep Nurwanda. "Penerapan Metode Full Costing Dalam Menentukan Harga Pokok Produksi Pembangunan Rumah." *Moderat: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan* 5.4. (2019). hlm 411-421.

menghasilkan dampak positif pada pengembangan perumahan. Kerjasama ini dapat meningkatkan ketersediaan perumahan bagi masyarakat, membantu mengurangi ketidakseimbangan antara penawaran dan permintaan.

Developer perumahan sering membawa inovasi dalam desain dan konstruksi, yang dapat meningkatkan kualitas dan daya tarik properti. Pemilihan lokasi yang tepat dan perencanaan yang baik oleh developer dapat membantu menjaga keberlanjutan lingkungan dan mencegah konversi lahan pertanian yang berharga. Pengembangan perumahan yang sukses juga dapat memberikan dampak positif pada pertumbuhan ekonomi lokal melalui penciptaan lapangan kerja dan pendapatan pajak. Namun, penting juga untuk mengatasi potensi dampak negatif, seperti gentrifikasi yang dapat mengusir penduduk asli dari daerah tersebut dan meningkatkan harga tanah secara signifikan. Dalam kesimpulan, pemilik lahan dan developer perumahan adalah dua pihak utama yang saling mendukung dalam pengembangan perumahan. Hubungan yang kuat antara keduanya, didukung oleh kontrak yang jelas dan adil, dapat menghasilkan pengembangan perumahan yang berkualitas, berkelanjutan, dan bermanfaat bagi masyarakat dan ekonomi lokal.

#### **a. Pemilik Lahan untuk Pembangunan Perumahan**

Pemilik lahan untuk pembangunan perumahan adalah individu atau entitas yang memiliki hak kepemilikan atas sebidang tanah yang memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi perumahan. Peran pemilik lahan dalam proses pembangunan perumahan sangat penting, karena tanah merupakan aset dasar yang diperlukan untuk memulai dan menyelesaikan proyek perumahan. Beberapa aspek yang menjelaskan peran pemilik lahan dalam konteks pembangunan perumahan diantaranya adalah pemilik lahan adalah penyedia utama lahan yang diperlukan

untuk pembangunan perumahan.<sup>90</sup> Tanah yang mereka miliki bisa berupa lahan kosong, tanah pertanian, atau bahkan lahan komersial yang akan dikonversi menjadi perumahan. Tanpa lahan yang tersedia, pembangunan perumahan tidak dapat dimulai.

Lokasi tanah yang dimiliki oleh pemilik lahan dapat memengaruhi penentuan lokasi proyek perumahan. Keputusan tentang di mana perumahan akan dibangun dapat sangat dipengaruhi oleh keberadaan tanah yang tersedia dan potensial untuk pengembangan. Kebijakan perencanaan kota sering kali dipengaruhi oleh pemilik lahan. Mereka dapat memilih untuk menjual tanah mereka kepada pengembang perumahan, yang dapat memengaruhi arah perkembangan kota. Kebijakan tata ruang dan peraturan zonasi dapat dipengaruhi oleh keputusan pemilik lahan. Pemilik lahan memiliki peluang untuk mendapatkan keuntungan dari pengembangan tanah mereka. Ini dapat terjadi melalui penjualan tanah dengan harga yang lebih tinggi setelah pengembangan selesai, pembagian keuntungan dengan pengembang, atau bentuk investasi lainnya dalam proyek perumahan.

Pemilik lahan juga memiliki tanggung jawab sosial dan lingkungan. Mereka harus mempertimbangkan dampak dari pengembangan lahan mereka terhadap masyarakat sekitar dan lingkungan. Memperhatikan isu-isu seperti keberlanjutan, tata guna lahan yang bijaksana, dan kebutuhan sosial dapat membantu mengarahkan pembangunan perumahan menuju solusi yang lebih berkelanjutan. Pemilihan lokasi yang tepat dan perencanaan yang baik oleh pemilik lahan dapat

---

<sup>90</sup> Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati. "Alih Fungsi Lahan Pertanian Untuk Pembangunan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1.1. (2017). hlm 19-30.

membantu menjaga keberlanjutan lingkungan dan mencegah konversi lahan pertanian yang berharga. Pemilik lahan dapat memainkan peran penting dalam memastikan bahwa pengembangan lahan dilakukan dengan mempertimbangkan keberlanjutan.

Dalam konteks pembangunan perumahan, pemilik lahan adalah pihak yang memiliki potensi untuk memengaruhi arah dan hasil dari proyek tersebut. Hubungan antara pemilik lahan dan pengembang perumahan sering kali didasarkan pada perjanjian kontrak yang mencakup berbagai aspek, termasuk hak pengembangan, pembagian keuntungan, dan tanggung jawab perbaikan lahan. Oleh karena itu, kerjasama yang baik antara pemilik lahan dan pengembang perumahan adalah kunci untuk kesuksesan pembangunan perumahan yang berkualitas dan berkelanjutan.

Pembangunan perumahan merupakan salah satu aspek penting dalam perkembangan suatu komunitas. Lahan yang sesuai dan strategis adalah komoditas yang sangat dibutuhkan dalam proses ini, dan pemilik lahan dapat berasal dari individu maupun badan hukum, termasuk perusahaan. Artikel ini akan menjelaskan peran penting yang dimainkan oleh individu dan perusahaan dalam pemilik lahan untuk pembangunan perumahan. Pemilik lahan untuk pembangunan perumahan bisa berasal dari individu maupun badan hukum, termasuk perusahaan. Pemilik lahan, baik individu maupun perusahaan, memiliki hak untuk mengembangkan atau memanfaatkan lahan mereka sesuai dengan peraturan yang berlaku di wilayah tersebut.

Individu yang memiliki lahan dapat memutuskan untuk mengembangkan perumahan di atasnya atau menjualnya kepada pengembang perumahan atau perusahaan properti yang kemudian akan mengembangkan proyek perumahan. Perusahaan properti atau badan hukum juga dapat memiliki lahan yang mereka beli atau peroleh untuk tujuan pengembangan perumahan. Mereka biasanya memiliki sumber daya dan keahlian yang diperlukan untuk mengembangkan proyek perumahan, termasuk perencanaan, perizinan, konstruksi, dan pemasaran. Penting untuk diingat bahwa dalam banyak yurisdiksi, ada regulasi dan peraturan yang mengatur pengembangan perumahan, termasuk zonasi lahan, perizinan, dan persyaratan lingkungan. Oleh karena itu, baik individu maupun perusahaan harus mematuhi semua peraturan yang berlaku dan mendapatkan izin yang diperlukan sebelum memulai proyek pembangunan perumahan.

Pengadaan lahan adalah langkah krusial dalam pembangunan perumahan yang sering melibatkan dua pendekatan utama: pembebasan hak atas lahan dari pemilik yang ada dan kerjasama bagi hasil dengan subjek hukum lainnya. Dalam artikel ini, kita akan mengeksplorasi kedua metode ini serta implikasinya dalam pembangunan perumahan.

Pembebasan hak adalah proses di mana pemerintah atau otoritas publik memperoleh lahan pribadi dari pemiliknya untuk kepentingan publik.<sup>91</sup> Ini bisa termasuk pembangunan perumahan, proyek infrastruktur, atau tujuan umum lainnya. Ada beberapa poin penting yang perlu diperhatikan dalam pembebasan

---

<sup>91</sup> Rizky Adi Nugraha, dan Intan Nevia Cahyana. "Tinjauan Yuridis Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Pt. Graha Asri Pembangunan Guna Pembangunan Perumahan D'village Residence Di Tasikmalaya." *Reformasi Hukum Trisakti* 1.2. (2019). hlm 65-72.



hak. Pembebasan hak hanya dapat dilakukan jika ada kepentingan publik yang kuat, seperti pembangunan perumahan yang akan meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Pemilik lahan harus diberikan kompensasi yang adil dan wajar atas lahan mereka sesuai dengan nilai pasar saat ini. Proses pembebasan hak harus mengikuti prosedur hukum yang ditetapkan, termasuk pemberitahuan kepada pemilik lahan, persidangan, dan hak untuk memprotes keputusan tersebut. Pembebasan hak adalah alat yang kuat untuk memperoleh lahan untuk pembangunan perumahan, tetapi perlu dijalankan dengan hati-hati untuk melindungi hak-hak individu.

Kerjasama bagi hasil adalah ketika dua atau lebih pihak sepakat untuk bekerja sama dalam pengadaan lahan dan pembangunan perumahan.<sup>92</sup> Dalam konteks ini, perusahaan properti atau pengembang bekerjasama dengan pemilik lahan untuk mengembangkan proyek perumahan. Beberapa poin penting dalam kerjasama bagi hasil adalah pihak-pihak yang terlibat harus sepakat tentang pembagian keuntungan dari proyek. Biasanya, pemilik lahan memberikan lahan sebagai modal, sedangkan pengembang menyediakan sumber daya dan keahlian untuk mengembangkan proyek.

Kerjasama bagi hasil memerlukan perjanjian kontrak yang jelas yang mengatur peran, tanggung jawab, dan pembagian keuntungan antara pihak-pihak yang terlibat. Pihak-pihak yang terlibat juga berbagi risiko proyek, yang dapat termasuk perubahan kondisi pasar, biaya konstruksi yang meningkat, atau perubahan regulasi. Kerjasama bagi hasil memungkinkan pemilik lahan untuk mendapatkan

---

<sup>92</sup> Dwi Novita Sari. "Karakteristik Perjanjian Kerjasama Operasi/Joint Operation." *Lex Lata* 1.3. (2020). hlm 12-24.

keuntungan dari peningkatan nilai properti mereka tanpa harus mengelola proyek secara mandiri. Kerjasama bagi hasil adalah model yang fleksibel dan dapat menguntungkan semua pihak yang terlibat, tetapi memerlukan manajemen dan perencanaan yang hati-hati untuk berhasil.

Pengadaan lahan untuk pembangunan perumahan dapat dilakukan melalui pembebasan hak atau kerjasama bagi hasil dengan subjek hukum lainnya seperti perusahaan properti. Kedua metode ini memiliki manfaat dan tantangan mereka sendiri, dan pemilihan metode tergantung pada konteks dan tujuan proyek. Yang terpenting, dalam setiap pendekatan, penting untuk memastikan bahwa hak-hak individu dan hukum yang berlaku dihormati untuk menciptakan pembangunan perumahan yang berkelanjutan dan adil.

#### **b. Developer Perumahan**

Developer perumahan, juga dikenal sebagai pengembang properti, adalah entitas bisnis atau individu yang bertanggung jawab atas pengembangan dan konstruksi perumahan.<sup>93</sup> Mereka mengakuisisi lahan, merancang proyek perumahan, memperoleh izin yang diperlukan, membangun rumah-rumah atau unit-unit perumahan, dan kemudian memasarkan dan menjualnya kepada konsumen atau investor. Peran developer perumahan diantaranya adalah:<sup>94</sup>

- a) Pengadaan Lahan: Developer perumahan mencari, membeli, atau mendapatkan lahan yang sesuai untuk pengembangan perumahan mereka.
- b) Perencanaan dan Desain: Mereka merancang proyek perumahan, termasuk tata letak, jenis properti, dan desain arsitektur.
- c) Pembiayaan: Developer mencari sumber daya finansial untuk membiayai proyek, termasuk pinjaman, modal sendiri, atau mitra keuangan.

---

<sup>93</sup> Elsa Mellinda Saputri, W. Waspiyah, dan Ridwan Arifin. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 2.2. (2019). hlm 151.

<sup>94</sup> Ramlan Indra Jaya. "Model Komunikasi Developer Syariah dalam Solusi Peningkatan Ekonomi Islam." *Al-Hikmah* 20.1. (2022). hlm 45-54.

- d) Konstruksi: Mereka bertanggung jawab atas pelaksanaan fisik proyek, termasuk konstruksi rumah-rumah atau bangunan perumahan lainnya.
- e) Pemasaran dan Penjualan: Developer memasarkan properti kepada konsumen atau investor potensial, menawarkan unit-unit yang dibangun untuk dijual atau disewakan.
- f) Manajemen Proyek: Developer mengelola semua aspek proyek, termasuk perizinan, anggaran, jadwal, dan manajemen risiko.

Pengembangan perumahan adalah proses yang penting dalam pembangunan perkotaan dan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Namun, proses ini seringkali dihadapkan pada berbagai tantangan yang dapat menghambat kemajuan dan mengganggu kelancaran proyek. Dalam tulisan ini, kami akan mengulas beberapa tantangan utama dalam pengembangan perumahan dan solusi yang dapat diambil untuk mengatasinya. Salah satu tantangan paling menonjol dalam pengembangan perumahan adalah perizinan dan regulasi yang kompleks dan beragam di berbagai yurisdiksi.<sup>95</sup> Proses mendapatkan izin yang panjang dan birokratis dapat memperlambat proyek dan menambah biaya. Pengembang perumahan harus berinvestasi dalam penelitian dan pemahaman yang mendalam tentang peraturan setempat. Mereka juga dapat berkomunikasi dengan pemerintah setempat untuk memahami prosedur perizinan dan mencari cara untuk mempercepat proses tersebut. Biaya konstruksi yang tidak stabil atau meningkat secara signifikan dapat mengganggu anggaran proyek dan mengancam profitabilitas. Pengembang harus melakukan perencanaan keuangan yang cermat, termasuk mempertimbangkan potensi fluktuasi biaya konstruksi. Penggunaan teknologi dan praktik konstruksi yang efisien dapat membantu mengendalikan biaya.

---

<sup>95</sup> Mira Susanti, dan Roni Ekha Putera. "Implementasi Persetujuan Bangunan Dan Gedung (PBG) Berbasis Web (SIMBG) Di Kecamatan Ampek Angkek." *Jurnal Mirai Management* 8.2. (2023). hlm 326-333.

Keterlambatan dalam konstruksi dapat memicu biaya tambahan dan penundaan penjualan unit perumahan. Manajemen proyek yang efektif, pemilihan kontraktor yang andal, dan perencanaan jadwal yang realistis dapat membantu menghindari keterlambatan. Pengembang juga harus memiliki rencana cadangan jika terjadi masalah. Pemasaran dan penjualan properti perumahan memerlukan pemahaman yang baik tentang pasar dan persaingan yang ketat. Pengembang harus melakukan penelitian pasar yang cermat dan merancang strategi pemasaran yang efektif. Mereka juga dapat bekerja sama dengan agen properti berpengalaman. Semakin banyak perhatian diberikan pada keberlanjutan dalam pengembangan perumahan. Memenuhi persyaratan lingkungan dapat menambah kompleksitas proyek. Pengembang dapat mempertimbangkan praktik-praktik ramah lingkungan dalam perencanaan dan konstruksi. Investasi dalam teknologi hijau dan sumber energi terbarukan dapat membantu memenuhi standar keberlanjutan.

Beberapa proyek perumahan dapat menghadapi oposisi dari komunitas sekitar yang merasa terancam oleh perkembangan. Pengembang harus berkomunikasi secara aktif dengan warga setempat, mendengarkan kekhawatiran mereka, dan mencari solusi yang memperhitungkan kepentingan komunitas. Masalah hukum seperti klaim properti atau sengketa hukum dapat menghambat kemajuan proyek. Pengembang harus menjalani proses hukum yang tepat, memastikan hak kepemilikan tanah, dan menghindari tindakan hukum yang dapat mengganggu proyek.

Dalam menghadapi berbagai tantangan dalam pengembangan perumahan, penting untuk mencari solusi yang kreatif dan berkolaborasi dengan para pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, komunitas, dan mitra bisnis. Dengan

perencanaan yang cermat, manajemen yang efektif, dan komitmen untuk melaksanakan praktik terbaik, pengembang perumahan dapat mengatasi hambatan-hambatan tersebut dan berhasil mengembangkan perumahan yang bermanfaat bagi masyarakat dan lingkungan.

Pengembangan perumahan adalah salah satu aspek penting dalam menciptakan kesejahteraan masyarakat. Kesejahteraan masyarakat tidak hanya mencakup aspek ekonomi, tetapi juga mencakup kualitas hidup, akses terhadap perumahan yang layak, dan kesempatan untuk hidup dalam lingkungan yang aman dan berkembang. Keterkaitan antara pemilik lahan dan pengembang perumahan memainkan peran penting dalam upaya untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat dan meningkatkan kesejahteraan mereka.<sup>96</sup> Keterkaitan ini dapat memberikan manfaat yang signifikan diantaranya adalah akses terhadap perumahan yang terjangkau.

Pemilik lahan, baik individu maupun badan hukum, memiliki peran kunci dalam menyediakan akses terhadap perumahan yang terjangkau bagi masyarakat. Mereka dapat menjual lahan mereka kepada pengembang perumahan dengan harga yang wajar atau berpartisipasi dalam kerjasama bagi hasil untuk membangun perumahan yang terjangkau. Dengan demikian, pemilik lahan memainkan peran penting dalam mengatasi masalah kekurangan perumahan yang sering dialami oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Pengembang perumahan bertanggung jawab untuk merancang dan membangun infrastruktur, fasilitas umum, dan layanan yang diperlukan untuk mendukung

---

<sup>96</sup> Z. Zanariah. "Inovasi Percepatan Perizinan Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Daerah." *Kemudi: Jurnal Ilmu Pemerintahan* 4.1. (2019). hlm 21-33.

komunitas perumahan. Namun, mereka memerlukan akses ke lahan yang dimiliki oleh pemilik lahan untuk melakukan hal ini. Kolaborasi antara pemilik lahan dan pengembang perumahan memungkinkan pembangunan perumahan yang lebih lengkap, dengan akses yang lebih baik terhadap fasilitas seperti sekolah, taman, transportasi, dan pelayanan kesehatan, yang semuanya berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat.<sup>97</sup> Proyek pengembangan perumahan dapat menciptakan lapangan kerja dalam berbagai bidang, termasuk konstruksi, perencanaan, arsitektur, dan manajemen properti. Ini memberikan peluang ekonomi bagi masyarakat setempat dan dapat meningkatkan pendapatan serta kesejahteraan ekonomi masyarakat.

Ketika pengembang perumahan mengembangkan proyek perumahan yang sukses, ini dapat meningkatkan nilai properti di sekitarnya. Hal ini berpotensi menguntungkan pemilik lahan di wilayah tersebut, yang kemudian dapat memanfaatkan kenaikan nilai properti ini sebagai investasi untuk masa depan. Pengembang perumahan dan pemilik lahan juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa pembangunan perumahan dilakukan dengan memperhatikan aspek lingkungan. Kolaborasi mereka dalam menerapkan praktik-praktik ramah lingkungan, seperti penggunaan energi terbarukan dan manajemen limbah yang baik, dapat menciptakan lingkungan yang lebih sehat dan berkelanjutan bagi masyarakat.

Penting bagi pemilik lahan dan pengembang perumahan untuk berkomunikasi dan berkolaborasi dengan komunitas setempat. Ini memungkinkan mereka untuk

---

<sup>97</sup> Shirly Wunas. *Kota humanis: integrasi guna lahan & transportasi di wilayah suburban*. (Jakarta: Firstbox Media). (2018). hlm 33-35.

memahami kebutuhan dan harapan masyarakat dan membangun perumahan yang sesuai dengan konteks sosial dan budaya yang ada. Dalam rangka memastikan bahwa kesejahteraan masyarakat terjamin, kolaborasi dan keterkaitan yang baik antara pemilik lahan dan pengembang perumahan sangat penting. Ketika keduanya bekerja bersama untuk menciptakan perumahan yang terjangkau, berkelanjutan, dan berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat, ini menciptakan kondisi yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat, serta mendorong perkembangan yang positif dalam pembangunan perkotaan dan pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian terkait perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Syarat dan prosedur perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang diantaranya adalah kesepakatan saling menguntungkan, klarifikasi pemilikan dan hak atas lahan, rencana pembangunan yang spesifik, pembagian keuntungan, tanggung jawab dan kewajiban, waktu dan tahapan proyek, persyaratan perizinan, penyelesaian sengketa dan kepatuhan hukum. Secara singkat terkait syarat dan prosedur perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang secara singkat bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian dan dilaksanakan dihadapan notaris. Perlu diingat bahwa perjanjian bagi hasil yang sah secara hukum sangat penting untuk menghindari konflik di masa depan. Oleh karena itu, perjanjian kerjasama ini akan dilakukan dihadapan notaris.
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang adalah, pemilik Lahan berhak untuk menerima bagian hasil pembangunan perumahan sesuai dengan perjanjian, yang dapat berupa persentase dari penjualan unit rumah atau keuntungan bersih proyek, untuk memantau dan mengawasi



progres pembangunan perumahan sesuai dengan waktu yang telah disepakati, dan untuk menerima kompensasi jika ada pelanggaran atau keterlambatan dalam pelaksanaan proyek yang disebabkan oleh pengembang. Kewajiban Pemilik Lahan adalah wajib untuk menyediakan tanah yang sudah dimiliki dalam kondisi yang layak untuk pembangunan, untuk memberikan izin dan kerjasama dalam proses pembangunan, dan untuk mengikuti semua ketentuan yang diatur dalam perjanjian, termasuk pembagian hasil. Pengembang berhak untuk mengembangkan dan membangun perumahan di atas tanah milik pemilik lahan, untuk menjual unit rumah yang dibangun dan mendapatkan bagian dari hasil penjualan sesuai dengan perjanjian dan untuk mengelola proyek pembangunan sesuai dengan visi dan rencana yang telah disepakati. Kewajiban Pengembang adalah wajib untuk menyediakan modal, tenaga kerja, dan sumber daya yang diperlukan untuk pembangunan perumahan, untuk mematuhi semua peraturan, perizinan, dan persyaratan hukum yang berlaku, dan untuk menjaga transparansi dan memberikan laporan kepada pemilik lahan tentang perkembangan proyek secara berkala.

3. Konsekuensi hukum perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang adalah dalam perjanjian kerjasama adalah bahwa kedua pihak harus memenuhi semua kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Kepatuhan terhadap kewajiban ini adalah kunci untuk menjaga integritas perjanjian dan menghindari potensi konflik hukum. Jika salah satu pihak melanggar perjanjian, konsekuensinya bisa berupa tindakan hukum. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan hukum untuk mendapatkan kompensasi atau pemenuhan kewajiban yang dilanggar.

Perjanjian kerjasama bisa dibatalkan atau diputuskan jika ada pelanggaran yang serius oleh salah satu pihak.

Perjanjian akan mencantumkan kondisi-kondisi yang dapat mengakibatkan pembatalan, seperti keterlambatan proyek atau pelanggaran hukum yang serius. Perjanjian kerjasama sering mencakup klausul penyelesaian sengketa yang menjelaskan bagaimana konflik akan diselesaikan. Ini bisa termasuk mediasi, arbitrase, atau litigasi. Konsekuensi hukum dari klausul ini adalah bahwa pihak-pihak harus mengikuti prosedur penyelesaian sengketa yang telah disepakati. Jika salah satu pihak melanggar perjanjian dan menyebabkan kerugian finansial kepada pihak lain, maka pihak yang melanggar dapat diwajibkan membayar kompensasi atau ganti rugi sesuai dengan kerugian yang telah ditimbulkan. Jika pelanggaran serius terkait dengan aspek perizinan atau hukum lainnya, pihak berwenang dapat mencabut izin proyek pembangunan perumahan, yang dapat berdampak pada penghentian proyek. Pentingnya memahami konsekuensi hukum dalam perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan adalah untuk mendorong kedua pihak untuk mematuhi perjanjian dengan itikad baik. Dengan demikian, perjanjian kerjasama dapat berjalan lancar dan menguntungkan bagi kedua belah pihak tanpa terjadi konflik yang merugikan.

## **B. Saran**

Berdasarkan simpulan terkait perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang maka dapat diberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah untuk menjamin kemudahan dalam penyelesaian persyaratan dalam usaha pembangunan perumahan misalnya dalam pengurusan perizinan.
2. Bagi pemilik lahan untuk lebih memahami regulasi terkait pertanahan manasajakah lahan yang diperbolehkan untuk dikelola menjadi perumahan dan menjaga komitmen serta melaksanakan hak dan kewajibannya.
3. Bagi pengembang harus lebih transparan dan optimal dalam melakukan pembangunan khususnya terkait kualitas dan menjaga komitmen serta melaksanakan hak dan kewajibannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Amiruddin, dan Zainal Asikin. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Rajawali Press).
- Arinkunto, Suharsimi. (1998). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta).
- Bachtiar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. (Tangerang Selatan: UNPAM Press).
- Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar).
- Fanani, Zaenal. (2017). *Pembangunan Sumber Daya Berkelanjutan*. Vol. 1, (Malang: UMMPress).
- Fuady, Munir. (2000). *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Ctk Pertama, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).
- Hadi, Sutrisno. (1999). *Metode Research II*. Cet 20, (Yogyakarta: Andi Offset).
- HS., Salim. (2014). *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Irianto, Sulistyowati, dkk. (2012). *Kajian Sosio-Legal*. (Jakarta: Pustaka Larasan)
- Koentjaraningrat. (1997). *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. (Jakarta: PT. Gremedia Pustaka Utama).
- Marzuki, Peter Mahmud. (2011). *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).
- Marzuki. (1986). *Metode Riset*. (Yogyakarta: PT. Raja Grafindo Persada).
- Miles, Mathew B., dan A. Michael Huberman. (1992). *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. (Jakarta: Universitas Indonesia).
- Miru, Ahmadi, dan Sakka Pati. (2008). *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. (Jakarta: Rajagarfindo Perdasa).
- Moleong, L. (2002). *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya).
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan penelitian Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

- Nasution, Muhammad Syukri Albani. (2017). *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*. Ctk. Kedua, (Jakarta: Kencana).
- Purnomo, Rochmat Aldy. (2016). *Ekonomi kreatif pilar pembangunan Indonesia*. (Surakarta: Ziyad Visi Media).
- Rhiti, Hyronimus. (2015). *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*. Ctk. Kelima, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya).
- Santoso, M. Agus. (2014). *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*. Ctk. Kedua, (Jakarta: Kencana).
- Santoso, Urip. (2017). *Hukum Perumahan*. (Jakarta: Prenada Media).
- Sholeh, Moh Nur. (2023). *Manajemen Risiko Proyek Konstruksi*. (Semarang: Universitas Diponegoro).
- Soetrisno. (1978). *Metodologi Research*. (Yogyakarta: UGM).
- Subekti, S. H., Veronika Nugraheni Sri Lestari, dan MM SE. (2020). *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. (Surabaya: Jakad Media Publishing).
- Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian*. Ctk 20, (Jakarta: Intermasa).
- Sudjana, Nana, dan Ahwal Kusumah. (2000). *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*. (Bandung: Sinar Baru Algasindo).
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. (Bandung: Alfabeta).
- Sumardjono, Maria S. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. (Jakarta: Penerbit Buku Kompas).
- Sumarja, F. X. (2008). *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia. Hukum Agraria*. (Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung).
- Sunarti. (2019). *Buku Ajar Perumahan dan Permukiman*. (Semarang: Undip Press).
- Sutedi, Adrian. (2020). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. (Jakarta Timur: Sinar Grafika (Bumi Aksara)).
- Umam, Khotibul. (2018) . *Memahami dan Memilih Produk Asuransi*. (Yogyakarta: Media pressindo).

Wunas, Shirly. (2018). *Kota humanis: integrasi guna lahan & transportasi di wilayah suburban*. (Yogyakarta: Firstbox Media).

### **Artikel Ilmiah:**

Abubakar, Lastuti, dan Tri Handayani. (2017). "kesiapan infrastruktur hukum dalam penerbitan sukuk (surat berharga syariah) sebagai instrumen pembiayaan dan investasi untuk mendorong pertumbuhan pasar modal syariah Indonesia." *Jurnal Jurisprudence* 7.1.

Alpendra, Rozi, dan Lilis Suriani. (2023). "Pelaksanaan Program Bantuan Stimulant Perumahan Swadaya (BSPS) Dalam Penyediaan Rumah Bantuan Di Desa Koto Perambahan Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar." *Jurnal Kemunting* 4.1.

Amarrohman, Fauzi Janu, dan Abdi Sukmono. (2023). "Identifikasi Lahan Murah di Pinggiran Kota Semarang Sebagai Potensi Pengembangan Perumahan Terjangkau (Studi Kasus: Kelurahan Rowosari dan Kelurahan Jabungan, Kota Semarang)." *Jurnal Geodesi Undip* 12.2.

Anggraeny, Isdian, dan Sholahuddin Al-Fatih. (2020). "Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi." *De Lega Lata* 5.1.

Arista, Windi. (2022). "Implementasi Asas Keseimbangan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Justici* 14.2.

Azis, Helmi Abdul, dan Dahlan Ali. (2018). "Tindak Pidana Penipuan dengan Menggunakan Sarana Akta Perjanjian yang Dibuat di Hadapan Notaris." *At-Tasyri': Jurnal Ilmiah Prodi Muamalah*.

Badriah, Elis, dan Asep Nurwanda. (2019). "Penerapan Metode Full Costing Dalam Menentukan Harga Pokok Produksi Pembangunan Rumah." *Moderat: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan* 5.4.

Benuf, Kornelius, dan Muhamad Azhar. (2020). "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Gema Keadilan* 7.1.

Dianasari, Awaliyah Nur. (2021). "Kewajiban Badan Hukum Penyelenggara Perumahan Menyediakan Sarana Ibadah Berdasarkan Regulasi Daerah Kabupaten Boyolali." *Jurnal Bedah Hukum* 5.2.

Djurdjani, Djurdjani, Ranisa Amalia Sholikhah, dan Prijono Nugroho Djojmartono. (2022). "Model Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sleman." *JGISE: Journal of Geospatial Information Science and Engineering* 5.1.

- Dwisvimiar, Inge. (2011). Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum. *Jurnal Dinamika Hukum* 11.3.
- Esasari, E. (2015). "Strategi Keberlanjutan Perusahaan Pengembang Perumahan Dengan Penerapan Metode ISIS Accelerator." *Agora* 3.1.
- Evelina, Adeline. (2019). "Tanggung Jawab Hukum Pelaksana Pekerjaan Konstruksi Terhadap Kegagalan Pekerjaan Konstruksi dan Bangunan." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 7.1.
- Farizki, M., dan Wenang Anurogo. (2017). "Pemetaan Kualitas Permukiman Dengan Menggunakan Penginderaan Jauh Dan SIG Di Kecamatan Batam Kota, Batam." *Majalah Geografi Indonesia* 31.1.
- Fauzan, M. (2010). "Pesan Keadilan Di Balik Teks Hukum yang Terlupakan", *Varia Peradilan* 25.29.
- Handayani, Tri Feby, Ana Silviana, dan Sri Sudaryatmi. (2014). "Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Perumahan." *Diponegoro Law Journal* 3.2.
- Handayani, Wahyu Deny. (2022). "Pengambilalihan Objek Oleh Developer Akibat Wanprestasi Konsumen Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah." *Jurnal Akta Notaris* 1.1.
- Harahap, Putri Mardiah, et al. (2022). "Tanggung jawab developer dalam perolehan Sertifikat Hak Milik satuan rumah susun berdasarkan PPJB (studi apartement City Deli Medan)." *Jurnal Normatif* 2.2.
- Hardiyanto, Yudi. (2017). "Pelaksanaan Konsensualisme Dan Iktikad Baik Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Bangun Bagi Hasil Pembangunan Ruko Menurut Kuhperdata." *Menara Ilmu* 11.76.
- Hayati, Kinanti R., M. Ferry Firmansyah, dan Rania Nurlita Sari. (2023). "Pengaruh Tingkat Kepadatan Penduduk Yang Semakin Kompleks dan Terus Meningkat di Kota Surabaya." *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 1.5.
- Hazriyanti, Novi, Benny Hidayat, dan Taufika Ophiyandri. (2020). "Manajemen Risiko Proyek Pembangunan Rumah Khusus Suku Anak Dalam (SAD) Provinsi Jambi." *Rang Teknik Journal* 3.2.
- Heriyanti, Yuli, dan Ahmad Zikri. (2019). "Pembinaan Dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman." *Artikel Teknik Sipil* 1.2.
- Hutapea, Handayani, dan Djoko Suwandono. (2015). "Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik." *Ruang* 2.4.

- Idris, Fahmi, Mukhrijal Mukhrijal, dan Saddam Rasanjani. (2023). "Efektifitas Program Rumah Layak Huni dalam Upaya Penanggulangan Kemiskinan di Kabupaten Aceh Barat Daya." *Sosio Konsepsia* 12.2.
- Indarti, Erlyn. (2008). "Demokrasi dan Kekerasan: Sebuah Tinjauan Filsafat Hukum." *Aequitas Juris, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira* 2.1.
- Isnaini, Atin Meriati, dan Lalu Adnan. (2018). "Hak warga negara dalam pemenuhan lingkungan tempat tinggal yang layak ditinjau dari perspektif hukum hak asasi manusia." *Jatiswara* 33.1.
- Junef, Muhar. (2021). "Penegakkan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan." *Jurnal Penelitian Hukum*.
- Kusumastuti, Dora. (2015). "Kajian terhadap kebijakan pemerintah dalam pemberian subsidi di sektor perumahan." *Yustisia Jurnal Hukum* 4.3.
- Makarauw, Vicky. (2012). "Penduduk, perumahan pemukiman perkotaan dan pendekatan kebijakan." *Sabua: Jurnal Lingkungan Binaan dan Arsitektur* 3.1.
- Mardhatillah, Walliam, dan Safrina. (2021). "Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Pembangunan Perumahan dengan sistem Bagi Hasil antara PT. Berkah Raja Phonna dengan Pemilik Tanah." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan* 5.2.
- Marta, Tony, S. T. Indra Gunawan, dan Alder H. Manurung. (2021). "Analisis Risiko Operasional Dalam Proses Pembangunan Apartemen Pt. Graha Reyhan Tri Putra." *Jurnal Manajemen Risiko* 1.2.
- Maryanto. (2003). "Refleksi dan Relevansi Pemikiran Filsafat Hukum Bagi Pengembangan Ilmu Hukum." *Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang* 13.1.
- Muflih Nasution, Aulia. (2019). "Analisis Permasalahan Perumahan dan Permukiman di Kota Medan." *JOUR (Journal Of Architecture And Urbanism Research)* 3.1.
- Nugraha, Rizky Adi, dan Intan Nevia Cahyana. (2019). "Tinjauan Yuridis Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Pt. Graha Asri Pembangunan Guna Pembangunan Perumahan D'village Residence Di Tasikmalaya." *Reformasi Hukum Trisakti* 1.2.
- Nurhalimah, Hana, dan Arif Firmansyah. (2022). "Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent." *Jurnal Riset Ilmu Hukum*.



- Pessak, Reynaldi Hizkia, J. Ronald Mawuntu, dan Donna O. Setiabudhi. (2019). "Instrumen Hukum Penyelenggaraan Kerja Sama Pemerintah Daerah dalam Pembangunan di Bidang Jasa Konstruksi." *Amanna Gappa*.
- Pinca, Junnytte Juliana, dan Rusdianto Sesung. (2023). "Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebelum Dan Saat Proses Pembangunan Satuan Rumah Susun." *Jurnal Hukum* 20.1.
- Pratama, Adhitya, Sany Roychansyah, dan Yori Hergawati. (2020). "Dampak Perkembangan Perumahan Terhadap Masyarakat di Sekitar Perumahan Kecamatan Baruga, Kota Kendari." *Jurnal Planoearth* 5.1.
- Pratomo, Gigih, dan Sony Kristiyanto. (2013). "Analisis Sistem Dan Peranan Kelembagaan Sektor Perumahan Di Kabupaten Jember: Paradigma New Institutional Economics (NIE)." *Equilibrium: Jurnal Ekonomi-Manajemen-Akuntansi* 11.1.
- Puspita, Heni. (2020). "Proses optimisasi bangunan dengan supply chain management dalam pembuatan industri perumahan." *Jurnal Industri Elektro dan Penerbangan* 4.1.
- Putra, I. D. G. A. D., dan Anak Agung Gde Yana. (2007). "Pemenuhan Atas Perumahan Salah Satu Upaya Penanggulangan Kemiskinan." *Jurnal Permukiman NATAH* 5.2.
- Rachmah, Zazilatur, Michael M. Rengkung, dan Verry Lahamendu. (2018). "Kesesuaian Lahan Permukiman Di Kawasan Kaki Gunung Dua Sudara." *Spasial* 5.1.
- Rosalind, Maria, dan Retno Dewi Pulung Sari. (2022). "Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau dari Asas Keseimbangan." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 7.1.
- (2023). "Wanprestasi Badan Usaha Dalam Perjanjian Kerjasama Operasional." *Jurnal Rechtsens* 12.1.
- Rusli, R., Muhammad Asdar, dan Abdul Razak Munir. (2021). "Management and Development Strategy of Medium Class Housing Industry (Case Study of PT. Baruga Asrinusa Development)." *Hasanuddin Journal of Applied Business and Entrepreneurship* 2.3.
- Sabitha, Firsya Asha. (2022). "Analisis Pengaruh Tingkat Urbanisasi Terhadap Ketersediaan Lahan Lahan Permukiman Perumahan Di Kota Surabaya." *Jurnal Lemhannas RI* 10.1.
- Saputri, Elsa Mellinda, W. Waspiyah, dan Ridwan Arifin. (2019). "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 2.2.

- Sari, A. Ratna. (2018). "Feasibility Study Of Griya Asri Residence With Profit Sharing System." *Jurnal Ilmiah Ecosystem* 18.2.
- Silviana, Ana. (2017). "Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Antara Regulasi Dan Implementasi." *Diponegoro Private Law Review* 1.1.
- Sirait, Riza, Rudi Salam Sinaga, dan Maksun Syahri Lubis. (2021). "Implementasi Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Terhadap Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Medan." *Strukturasi: Jurnal Ilmiah Magister Administrasi Publik* 3.1.
- Soeroto, Erica. (2018). "Efisiensi Sebagai Basis Kebijakan Penyelenggaraan Perumahan Rakyat." *Bina Ekonomi* 22.1.
- Sujana, Komang Agus, Ketut Sudiatmaka, dan Ni Ketut Sari Adnyani. (2020). "Efektifitas Pelaksanaan Undang Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil Terhadap Tanah Pertanian Di Desa Umejero Kecamatan Busungbiu Kabupaten Buleleng." *Jurnal Komunitas Yustisia* 3.2.
- Sumarja, F. X. "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur Bersarakan Bangun Guna Serah." *Bhumi* 40.13 (2014): 491-503.
- Sunarti, S., Nany Yuliasuti, dan I. Indriastjario. (2018). "Kolaborasi Stakeholder dalam Penyediaan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Salatiga." *Tata Loka* 20.4.
- Susanti, Mira, dan Roni Ekha Putera. (2023). "Implementasi Persetujuan Bangunan Dan Gedung (PBG) Berbasis Web (SIMBG) Di Kecamatan Ampek Angkek." *Jurnal Mirai Management* 8.2.
- Susanto, Anthon F. (2010). "Keraguan dan Ketidakadilan Hukum (Sebuah Pembacaan Dekonstruktif)." *Jurnal Keadilan Sosial* Edisi 1.
- Taufan, Edwin Renada, dan Su Ritohardoyo. (2018). "Pengaruh Kebutuhan Lahan Untuk Perumahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian Sawah Di Kabupaten Bantul." *Jurnal Bumi Indonesia* 7.1.
- Yunanda, M., dan E. Ernamaiyanti. (2019). "Analisis Daya Dukung Dan Daya Tampung Lahan Pengembangan Perumahan Dan Pemukiman provinsi Banten." *Jurnal Teknik Sipil* 9.1.
- Zanariah, Z. (2019). "Inovasi Percepatan Perizinan Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Daerah." *Kemudi: Jurnal Ilmu Pemerintahan* 4.1.

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil;

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2021 tentang Penyelesaian Ketidaksiesuaian Tata Ruang, Kawasan Hutan, Izin, dan/Atau Hak Atas Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah;