

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kota Batam merupakan salah satu daerah industri yang sangat strategis, dimana kota Batam terletak diantara Singapura dan Malaysia serta Selat Melaka yang menjadi jalur pelayaran sibuk dunia. Atas hal tersebut, kota Batam mempunyai daya tarik yang sangat baik serta mempunyai nilai jual yang tinggi. Kota Batam sendiri selain merupakan daerah industri yang sangat strategis juga mempunyai penumbuhan khususnya di bidang properti yang sangat pesat, dimana di negara Indonesia kota Batam termasuk kedalam list 10 (sepuluh) besar daerah yang mempunyai pertumbuhan yang sangat pesat.¹ Selain itu, kota Batam juga merupakan salah satu daerah perkotaan yang tidak kalah jauh dengan daerah-daerah lain, dimana kota Batam juga mempunyai pemandangan yang sangat menarik, oleh karena itu tidak dapat dipungkiri bahwa properti di kota Batam mempunyai daya tarik yang tidak kalah jauh menariknya dibandingkan dengan daerah-daerah lain maupun negara-negara lain.

Kota Batam merupakan daerah industri sejak dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973 yang menyatakan bahwa “seluruh wilayah pulau Batam adalah daerah industri.”² Sejak

¹ Detikfinance, “10 Provinsi Dengan Kenaikan Harga Properti Tertinggi di RI” <https://finance.detik.com/properti/d-4209602/10-provinsi-dengan-kenaikan-harga-properti-tertinggi-di-ri>, diunduh 13 Juni 2019.

² Keputusan Presiden, *Daerah Industri Pulau Batam*, Keppres Nomor 41 tahun 1973, Ps. 1 angka 2.

dikeluarkannya Keputusan Presiden tersebut, maka seluruh pengendalian atas kepemilikan hak atas tanah di kota Batam ada pada otorita Batam, dimana otorita Batam diberikan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) industri. Atas hal tersebut, kota Batam mendapat kepercayaan sebagai daerah industri. Kepercayaan kota Batam sebagai daerah industri dapat memberikan hasil yang positif terhadap negara Indonesia, dimana banyak para investor masuk ke kota Batam untuk berinvestasi dalam hal kegiatan perdagangan dibidang ekonomi, pendidikan, dan lainnya yang dapat menambah pendapatan negara.

Tidak hanya investor-investor asing yang hanya masuk ke kota Batam untuk berinvestasi, tetapi para investor lokal juga banyak berinvestasi di kota Batam. Sebagai salah satu contoh, banyak sekali orang Indonesia yang merantau atau mengunjungi ke kota Batam. Atas hal tersebut tentunya akan mempengaruhi tingkat permintaan properti yang berada di kota Batam. Tidak hanya mempengaruhi tingkat permintaan, tetapi juga mempengaruhi jumlah pendapatan daerah khususnya di kota Batam yang dijadikan sebagai tempat berinvestasi oleh para investor baik lokal maupun asing serta juga mempengaruhi jumlah penduduk yang berada di kota Batam yang tentunya semakin bertambah atau meningkat.

Selain itu, dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam mempengaruhi pertambahan penduduk di kota Batam. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik kota Batam, tercatat bahwa pada tahun 2017 jumlah penduduk Warga Negara Indonesia (WNI) di kota Batam tercatat sebanyak

1.063.941 (seribu enam puluh tiga sembilan ratus empat puluh satu) yang terdiri dari jenis kelamin pria sebanyak 543.773 (lima ratus ribu empat puluh tiga tujuh ratus tujuh puluh tiga), jenis kelamin wanita sebanyak 520.168 (lima ratus dua puluh seratus enam puluh delapan).”³ Berdasarkan data tersebut, tercatat bahwa total penduduk yang masuk ke kota Batam bertambah setiap tahunnya. Besarnya pertumbuhan penduduk juga meningkatkan kebutuhan masyarakat, khususnya dalam bidang properti. Hal ini juga berpengaruh terhadap peran perusahaan serta perantara perdagangan dalam bidang properti (*broker*) yang dibutuhkan untuk membantu masyarakat dan developer dalam kegiatan jual beli maupun sewa menyewa properti, khususnya di kota Batam.

Oleh karena itu, tidak dapat dipungkiri bahwa perusahaan-perusahaan perantara perdagangan properti di kota Batam juga semakin lama semakin meningkat. “Perusahaan perantara perdagangan properti yang selanjutnya disingkat P4 adalah badan usaha baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum yang didirikan dan berkedudukan di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang melakukan kegiatan usaha perantaraan jual beli, perantaraan sewa-menyewa, penelitian dan pengkajian, pemasaran, serta konsultasi dan penyebaran informasi yang berkaitan dengan properti berdasarkan perintah pengguna jasa yang diatur dalam perjanjian tertulis.”⁴ Dengan adanya perusahaan

³ Badan Pusat Statistik Kota Batam, “Penduduk WNI Dirinci Menurut Jenis Kelamin di Kota Batam, 1999-2017” <https://batamkota.bps.go.id/statictable/2018/11/07/67/penduduk-wni-menurut-jenis-kelamin-di-kota-batam-1999-2017.html>, diunduh 13 Februari 2019.

⁴ Indonesia, Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Permendag Nomor 51/M-DAG/PER/7/2017, Ps. 1 angka (1).

perantara tersebut tentunya keberadaan seorang *agent* atau sering kita dengar dengan marketing properti di dalam perusahaan tersebut juga sangat dibutuhkan. Hubungan antara *agent* atau sering dengar dengan marketing properti dengan perusahaan perantara perdagangan properti adalah hubungan kerjasama dalam hal pemasaran maupun penjualan khususnya dalam bidang properti.

Dalam melakukan hubungan kerjasama, perjanjian kerjasama menjadi suatu hal yang sangat diperlukan, karena dengan adanya perjanjian kerjasama tentunya mempunyai maksud agar dapat terciptanya hubungan baik para pihak dalam melaksanakan suatu perjanjian. Kata perjanjian kerjasama tentunya juga mempunyai keterkaitan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut dengan KUHPerdata). Dalam Pasal 1233 KUHPerdata yang merupakan dasar dari suatu perikatan dinyatakan bahwa “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang.” Oleh karena itu, tentunya perjanjian kerjasama tersebut tidak terlepas dari “asas kebebasan berkontrak”.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang mengatur setiap orang yang melakukan perjanjian atau kontrak kerjasama dapat secara bebas menentukan isi dari kontrak yang ingin mereka buat.⁵ Selain dari asas tersebut, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320

⁵ Suwandy Mardan, “Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian di Indonesia” <https://www.kompasiana.com/suwandymardan/55001bbaa33311d37250fc23/asas-kebebasan-berkontrak-dalam-hukum-perjanjian-di-indonesia>, diunduh 13 Juni 2019.

KUHPerdata yang terdiri atas “Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak dilarang.” Makna perjanjian kerjasama tidak diatur secara jelas bahwa harus dibuat secara tertulis. Apabila mengacu pada asas kebebasan berkontrak, maka perjanjian tersebut bisa dilakukan secara lisan maupun tertulis.

Dalam praktik sehari-hari sering kali kita jumpai bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam menjalin hubungan kerjasama hanya secara lisan tanpa tertulis, dimana kedua belah pihak tersebut hanya menggunakan unsur kepercayaan saja. Perlu diketahui bahwa apabila pada suatu hari terjadi suatu perselisihan paham terkait perjanjian yang telah mereka buat, tentunya sulit untuk menemukan atau membuktikan hal yang sebenarnya pernah diperjanjian terdahulu, dan juga diantara para pihak tidak ingin merugikan dirinya sebagai pihak yang terkait di dalam kesepakatan tersebut. Dalam kegiatan sehari-hari juga sering kita jumpai bahwa tidak selamanya suatu perjanjian tertulis dapat menjalin hubungan baik para pihak apabila para pihak tidak melaksanannya dengan itikad baik. Sebagai contoh salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) sebagaimana telah diperjanjikan di dalam kesepakatan tertulis yang mereka buat.

Dalam KUHPerdata terdapat sanksi tegas yang diberikan kepada pihak yang tidak melaksanakan kesepakatan yang mereka buat sebagaimana mestinya. Akan tetapi, dibalik hal-hal tersebut kesadaran terhadap suatu aturan hukum yang menjadi salah satu faktor utama dalam

melaksanakan perjanjian kerjasama tersebut, yang dimana perjanjian yang mereka buat tersebut secara hukum telah menjadi aturan hukum bagi mereka yang membuatnya. Perlu diketahui, bahwa dalam perjanjian kerjasama tidak hanya melaksanakan atau mengikat secara tegas hal yang diperjanjikan. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1339 KUHPerdara “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau Undang-Undang.”

PT. Alpha Central Propertindo adalah salah satu perusahaan perantara perdagangan di kota Batam yang bergerak dibidang properti.

Properti yang dipasarkan oleh PT. Alpha Central Propertindo dibantu oleh para *agency* yang berkerjasama dengan PT. Alpha Central Propertindo selaku perusahaan perantara perdagangan properti di kota Batam. Properti-properti yang dipasarkan oleh PT. Alpha Central Propertindo adalah properti yang berupa rumah/ruko/*townhouse*/gudang yang merupakan properti *secoundary* (sekunder) maupun *primary* (baru/langsung dari developer) kepada konsumen. Dalam melaksanakan kegiatan usahanya terdapat kekurangan dalam menjalin hubungan kerjasama antara PT. Alpha Central Propertindo dengan *Agency*. Dimana kerjasama yang dilakukan oleh *agency* hanya berupa secara lisan tanpa tertulis, yang mana hubungan yang dijalin tersebut hanya menggunakan unsur kepercayaan.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, hal yang dilakukan oleh PT. Alpha Central Propertindo tidak melanggar aturan hukum karena tidak

ada aturan yang tegas bahwa suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis. Namun, apabila terjadi sengketa di kemudian hari, maka akan sulit untuk dilakukan pembuktian karena tidak ada alat bukti tertulis. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdara, adanya perjanjian tertulis akan memudahkan dalam pembuktian karena dapat dijadikan sebagai alat bukti tertulis yang sah dalam hukum perdata. Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis ingin mengkaji permasalahan tersebut yang akan dituangkan dalam Laporan Kerja Praktek dengan judul **“PERANCANGAN PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PT. ALPHA CENTRAL PROPERTINDO DENGAN AGENCY DI KOTA BATAM”**.

B. Ruang Lingkup

Dalam melaksanakan kerja praktek di PT. Alpha Central Propertindo, pekerjaan yang dilakukan oleh penulis sebagai staff bagian legal di perusahaan adalah sebagai berikut :

1. Merancang kontrak sewa-menyewa apabila terdapat konsumen yang ingin menyewa properti sebagaimana yang ditawarkan oleh *agency* yang bekerja sama perusahaan;
2. Merancang surat permohonan kontrak kerjasama dengan developer terkait pemasaran properti yang berbentuk *primary*;
3. Mengurus legalitas perusahaan.

C. Tujuan Proyek

Dari latar belakang serta ruang lingkup diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa tujuan proyek yang dibuat penulis adalah sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kejelasan, ketegasan, serta kepastian hukum terkait hak-hak dan kewajiban para pihak (PT. Alpha Central Propertindo dan Agency) yang dituangkan dalam bentuk kesepakatan/perjanjian tertulis;
2. Untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak (PT. Alpha Central Propertindo dan Agency) terkait perjanjian kerjasama yang mereka lakukan;
3. Untuk memberikan kejelasan kepada para pihak terkait perjanjian yang mereka sepakati agar dapat meminimalisir terjadinya perselisihan paham yang mungkin terjadi di kemudian hari.

D. Luaran Proyek

Output yang akan diimplementasikan oleh penulis setelah masa pelaksanaan praktek kerja dilapangan ini adalah berupa perancangan kontrak kerjasama antara PT. Alpha Central Propertindo dengan Agency yang dituangkan dalam bentuk tertulis. Atas kontrak kerjasama yang dibuat secara tertulis tersebut, tentunya dapat memberikan kesadaran hukum bagi para pihak untuk melasakannya. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata “Persetujuan harus dilaksanakan

dengan itikad baik.” Dengan adanya itikad baik dalam melaksanakannya tentunya dapat mengurangi timbulnya perselisihan di kemudian hari.

E. Manfaat Proyek

Dari hasil pelaksanaan kerja praktek ini, harapan penulis agar dapat memberikan manfaat serta menambah wawasan kepada baik pihak perusahaan, pihak *agency*, serta para pembaca, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Dapat meminimalisir terjadinya pelanggaran terhadap perjanjian atau ingkar janji (*wanprestasi*) dalam melaksanakan perjanjian/kontrak kerjasama;
2. Memberikan *draft* kontrak kerjasama kepada pihak perusahaan, sehingga jika di kemudian hari ada hubungan kerjasama kepada *agency* yang ingin bergabung, tentunya sudah ada *draft* yang dapat dijadikan pedoman dalam membuat perjanjian/kontrak kerjasama;
3. Para pihak dapat mengetahui tentang adanya kepastian hukum terkait kontrak kerjasama yang disepakati tersebut serta memiliki konsekuensi hukum atau akibat hukum yang timbul apabila para pihak tidak melaksanakannya dengan itikad baik;
4. Dengan dan adanya kerja praktek ini, dapat memberikan kejelasan baik kepada para pihak, maupun kepada para pembaca yang membaca laporan ini agar mempunyai wawasan khususnya di hukum perjanjian sehingga daripada itu untuk kedepannya agar para pihak maupun para

pembaca dapat mengerti, dan juga dapat meminimalisir terjadinya perselisihan yang mungkin terjadi;

5. Memberikan pengetahuan dan wawasan kepada penulis bahwa perjanjian/kesepakatan kerjasama yang di dapatkan dalam perkuliahan di kampus tidak hanya sebatas sebagai pembelajaran, tetapi juga mempunyai keterkaitan langsung didalam praktek dunia kerja dilapangan.