

**PERJANJIAN BAGI HASIL ANTARA PENGELOLA DENGAN  
PENGUSAHA BURUNG WALET DALAM USAHA MEMBUDIDAYAKAN  
BURUNG WALET DI KOTA PADANG**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

*Oleh*

**HENGKI ARIYANTO**

**BP. 99140090**

**PROGRAM KEKHUSUSAN TENTANG  
HUKUM PERDATA EKONOMI**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2004**

No. Reg. 1661/PK/III/III-04



**PERJANJIAN BAGI HASIL ANTARA PENGELOLA DENGAN  
PENGUSAHA BURUNG WALET DALAM USAHA MEMBUDIDAYAKAN  
BURUNG WALET DI KOTA PADANG**

(Hengki Ariyanto, 99140090, Fakultas Hukum Universitas Andalas, i-vi, 1-60  
halaman, 2004)

**ABSTRAK**

Ditinjau dari aspek ekonomi, usaha burung walet ini merupakan suatu prospek usaha yang sangat menguntungkan dimana nilai jual sarangnya mencapai jutaan rupiah perkilogram. Karena keuntungan yang menggiurkan dan cara membudidayakan yang mudah itulah di kawasan Pondok makin banyak orang yang membudidayakan burung walet untuk diambil sarangnya. Usaha pembudidayaan burung walet ini dilakukan dengan sistem perjanjian bagi hasil antara pengelola dengan pengusaha burung walet.

Adapun permasalahan yang penulis angkat adalah Pertama : Bagaimanakah prosedur pembuatan perjanjian dan bentuk perjanjian antara pengusaha burung walet dengan pengelola rumah burung walet. Kedua : Bagaimanakah sistem bagi hasil dan hak-kewajiban serta tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sistem bagi hasil itu. Ketiga : Apa saja kendala yang timbul dalam perjanjian sistem bagi hasil tersebut serta bagaimana cara penyelesaiannya.

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah yuridis sosiologis. Data tersebut dikumpulkan melalui penelitian lapangan dengan alat pengumpul data yang digunakan adalah melalui wawancara dengan pengusaha burung walet (pihak yang mempunyai tempat dan modal), selain itu juga dilakukan dengan pihak pengelola (yang membudidayakan burung walet).

Setelah data penulis bahas maka ditarik kesimpulan dari permasalahan yang penulis angkat. Perjanjian sistem bagi hasil yang dilakukan oleh kedua belah pihak hanya berupa kesepakatan yang tidak dibuat dalam surat perjanjian bagi hasil yang bersifat tertulis. Surat perjanjian bagi hasil yang bersifat tertulis dianggap tidak perlu karena alasan kepercayaan diantara kedua belah pihak. Karena perjanjiannya tidak dalam bentuk tertulis maka dalam praktek sering timbul permasalahan tentang hak dan kewajiban serta tanggung jawab para pihak, terutama agak merugikan pihak pengelola karena kedudukannya yang lemah disini. Jika terjadi permasalahan biasanya para pengelola merundingkannya secara musyawarah

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pada era persaingan bebas sekarang akan banyak timbulnya persaingan yang keras dalam mencari pekerjaan yang baru. Selain faktor skill dan kemampuan juga diperlukan adanya hubungan relasi dan koneksi agar lebih memperlancar dalam memperoleh pekerjaan. Bagi yang mempunyai modal maka akan timbul berbagai alternatif lain dalam bidang usaha.

Dewasa ini dalam praktek banyak timbul bentuk-bentuk perjanjian dengan sistem bagi hasil baik itu dalam bidang pengangkutan, telekomunikasi atau dalam sistem pembiayaan modal ventura dan masih banyak bentuk usaha lainnya. Tentunya dalam perjanjian bagi hasil tersebut ada suatu perjanjian/kesepakatan yang dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat didalamnya.

Dalam pembuatan suatu perjanjian tentu adanya kerjasama yang pada hakekatnya mengindikasikan adanya 1 (satu) pihak atau lebih yang menjalin hubungan dengan bersifat dinamis untuk mencapai tujuan bersama. Hal ini terlihat dari 3 (tiga) unsur pokok yang selalu melekat pada suatu kerjasama yang berupa unsur 2 (dua) pihak/lebih, unsur interaksi dan unsur tujuan bersama. Salah satu perjanjian kerjasama bagi hasil yang akan dibahas disini adalah perjanjian antara pengelola dengan pengusaha burung walet dalam membudidayakan burung walet.

Ditinjau dari aspek ekonomi bidang usaha burung walet ini merupakan suatu prospek usaha yang menguntungkan dimana nilai jual sarangnya mencapai



jutaan rupiah karena keuntungan yang menggiurkan dan cara membudidayakan yang mudah itulah maka di kawasan pondok makin banyak orang yang membudidayakan burung walet. Sebenarnya usaha budidaya burung walet ini tidak hanya di Kota Padang saja, di kota lain seperti Medan, Jakarta, Surabaya, Semarang, Pekanbaru, Bagan Siapi-api usaha burung walet ini marak sekali, bahkan di kota besar tertentu walet diizinkan oleh Pemda setempat dengan perjanjian bagi hasil.

Sedangkan di kawasan Pondok ini yang akan dibahas adalah sistem perjanjian bagi hasil antara pengusaha walet selaku yang punya modal dan pihak pengelola yang menjaga tempat itu (yang menjaga bangunan yang membudidayakan burung walet). Dengan diadakannya perjanjian bagi hasil, maka kepentingan pihak masyarakat yang mengelola rumah burung walet itu terakomodasikan sehingga kesejahteraan akan meningkat.

Dalam perjanjian bagi hasil ini banyak timbul permasalahan seperti kurang senangnya para tetangga yang disebelah rumah mereka, dibuat rumah burung walet karena tidak bersih dan mengganggu kesehatan, hak yang diperoleh pihak pengelola dan pengusaha apakah tidak sesuai dengan kesepakatan, hasil yang diperoleh dalam 1 (satu) kali masa panen (3-4 bulan) apakah cocok dengan yang di perjanjian atau tidak. berdasarkan pemikiran inilah yang melatarbelakangi penulis untuk menyusun Karya Tulis yang berjudul Perjanjian Bagi Hasil Antara Pengelola dan pengusaha Burung Walet Dalam Usaha Membudidayakan Burung Walet di Kota Padang Sumatera Barat”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan judul dan latar belakang masalah diatas, maka penulis dapat merumuskan beberapa pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah prosedur pembuatan perjanjian dan bentuk perjanjian antara pengusaha burung walet dengan pengelola rumah burung walet.
2. Bagaimanakah sistem bagi hasil dan hak kewajiban serta tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sistem bagi hasil itu.
3. Apa saja kendala yang timbul dalam perjanjian sistem bagi hasil tersebut serta bagaimana cara penyelesaiannya.

## **C. Tujuan Penelitian**

Dalam hal ini tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur dan bentuk perjanjian antara pengusaha burung walet dengan pengelola rumah burung walet.
2. Untuk mengetahui sistem bagi hasil dan hak-kewajiban serta tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sistem bagi hasil itu.
3. Untuk mengetahui permasalahan yang timbul dalam perjanjian sistem bagi hasil tersebut serta bagaimana cara penyelesaiannya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Bagi penulis sendiri merupakan salah satu syarat wajib untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum selain itu dalam melakukan penelitian ini manfaat yang diberikan ada 2 macam, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan khususnya dibidang Hukum Perdata.

2. Manfaat Praktis

Membantu pihak-pihak yang terkait yaitu pihak pengusaha dan pengelola rumah walet serta masyarakat yang terkait didalamnya.

#### **E. Metode Penelitian**

1. Pendekatan Masalah

Sesuai dengan masalah yang ada maka diperoleh suatu metode dalam pendekatan masalah dalam penulisan ini yaitu yuridis sosiologis yakni pendekatan terhadap masalah dengan melihat peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan fakta-fakta yang ada sesuai dengan permasalahan yang penulis kemukakan.

2. Jenis Data

Dalam penelitian ini diperoleh data sebagai berikut :

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dilapangan dan dalam hal ini adalah pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.



### BAB III

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Tentang Budidaya Burung Walet

Seperti halnya jenis binatang lain, walet mempunyai perilaku dan kebiasaan yang khas. Dengan mengenal perilaku dan kebiasaan walet, peternak akan mudah membudidayakan dan meningkatkan produksi sarang walet. Pada dasarnya, walet dapat dibudidayakan di daerah wilayah Indonesia, daerah penyebarannya meliputi hampir seluruh Jawa, Kalimantan, Bali dan Nusa Tenggara Barat. Dibandingkan di pulau lainnya. Oleh karenanya, pemilihan dan penentuan lokasi untuk budidaya walet merupakan satu bagian penting untuk keberhasilan peternakan walet.

#### 1. Memilih Daerah Yang Cocok

Apabila akan mendirikan rumah walet, sebaiknya dipilih lokasi yang cocok agar tingkat huniannya tinggi. Kecocokan suatu lokasi untuk rumah walet biasanya dikaitkan dengan perilaku dan kebiasaan hidupnya. Secara umum, walet menyukai daerah yang basah dan lembab, namun walet tidak tahan hidup di daerah dingin. Berikut ini beberapa daerah yang cocok untuk dikembangkan sebagai lokasi pengembangan walet :

- a. Daerah basah dengan musim hujan lebih dari 6 bulan
- b. Daerah hutan tropis
- c. Daerah pertanian subur dengan irigasi yang baik
- d. Daerah perikanan yang terdapat banyak tambak, danau, kolam atau rawa
- e. Daerah dataran rendah

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian setelah diolah dapat disimpulkan :

1. Prosedur pembuatan perjanjian terbentuk sekurang-kurangnya dari 2 (dua) pihak yaitu pihak pengelola dan pengusaha burung walet. Dalam prosedur pembuatan perjanjian tersebut pihak pengusaha burung walet memaparkan secara rinci tentang usaha budidaya burung walet dan rencana ke depan bila panen walet ini berhasil. Bila kedua belah pihak sepakat terhadap rencana itu maka akan timbullah perjanjian diantara mereka. Perjanjian yang timbul diantara kedua pihak adalah perjanjian bagi hasil secara lisan, tidak dalam bentuk tertulis, dalam perjanjian hanya kesepakatan diantara kedua belah pihak. Jadi ini perjanjian disini adalah kepercayaan diantara para pihak.
2. Dalam Perjanjian Sistem Bagi Hasil yang terlibat adalah pihak-pihak yaitu pihak pengusaha (selaku yang punya modal dan yang menyediakan rumah peternakan burung walet) serta pihak pengelola (yaitu yang menjaga dan mengelola tempat itu, agar tempat itu dimasuki oleh burung walet untuk bersarang). Kedua belah pihak ini umumnya telah mengenal satu sama lain sejak lama sehingga kesepakatan dan kepercayaan adalah hal mutlak yang harus ada di antara keduanya.



## DAFTAR PUSTAKA

- Hurijan Rusli, *Hukum Perjanjian dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, 1993.
- J. Satrio, SH, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Moh. Chidir Ali dkk, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Mandor Maju, Bandung, 1993.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XIII, Penerbit PT. Intermasa, Jakarta, 1991.
- Wirdjono Prodjidikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Anonim, *Teknik Pengusahaan Walet Rumah, Pemanenan Sarang dan Penanganan Pasca Panen*, Kantor Menteri Negara Riset dan Teknologi.
- I, Dadang W., *Seri Budidaya Walet (16) : Rumah Bawang Lima Bagi Walet*, Trubus, No. 354, Agustus, 1998.
- Iswantoro, H, *Seri Budidaya Walet (5) : Laka-Laku Membangun Rumah Walet*, Trubus, No. 332, Juli 1997.
- Karjono, *Seri Budidaya Walet (9) : Mengantisipasi Penyebab Kepergaan Walet*, Trubus, No. 336, November 1997.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Buku II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2000.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Bina Cipta Bandung, 1987.
- Boerma Boerhan, *Diktat Hukum Perjanjian*, FHUA, Padang, 1990.
- Amrizal, *Hukum Bisnis*, Cetakan I, Jambatan, Jakarta, 1996.
- Sri Soedewi Masthaen Sofwan, *Hukum Perdata Perutangian*, Bag B., 1985.