

**PENYELESAIAN PERJANJIAN BANGUN BAGI
YANG TIDAK TERLAKSANA**
(Studi di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn)

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

T.M FADEL RASYIDI
NPM.1206200459



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
 Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
 Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Ilmu, Beradab dan Berprestasi

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 18 Oktober 2018, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : T.M. FADEL RASYIDI
NPM : 1206200459
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENYELESAIAN PERJANJIAN BANGUN BAGI YANG TIDAK TERLAKSANA (Studi Di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, SH., M.Kn)

Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
 () Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
 () Tidak Lulus

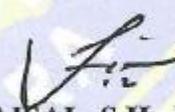
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


IDA HANIFAH, S.II., M.H
 NIDN: 0003036001


FAISAL, S.II., M.Hum
 NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
2. FAISAL RIZA, S.H., M.H
3. ZAINUDDIN, S.H., M.H
4. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

1. 
 2. _____
 3. 
 4. _____



Slamet, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : T.M. FADEL RASYIDI
NPM : 1206200459
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENYELESAIAN PERJANJIAN BANGUN BAGI YANG TIDAK TERLAKSANA (Studi Di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, SH., M.Kn)

PENDAFTARAN : Tanggal 13 Oktober 2018

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM PERDATA

Diketahui
Dekan

IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I

ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

Pembimbing II

RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDK: 8808950017



Siaga, Cerdas dan Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : T.M. FADEL RASYIDI
NPM : 1206200459
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENYELESAIAN PERJANJIAN BANGUN BAGI YANG
TIDAK TERLAKSANA (Studi Di Kantor Notaris Irma
Yolanda Handayani, SH., M.Kn)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 05 September 2018

Pembimbing I

ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

Pembimbing II

RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDK: 8808950017

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : T.M. Fadel Rasyidi
NPM : 1206200459
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH
DENGAN SISTEM BAGI HASIL (Studi Di Kantor Notaris Irma
Yolanda Handayani, SH., M.Kn)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, ` Oktober 2018

Saya yang menyatakan



T.M. FADEL RASYIDI

ABSTRAK

PENYELESAIAN PERJANJIAN BANGUN BAGI YANG TIDAK TERLAKSANA (Studi di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn)

**T.M FADEL RASYIDI
NPM.1206200459**

Di dalam masyarakat Indonesia sendiri penyelesaian terhadap sengketa akibat suatu perjanjian seperti halnya dalam perjanjian bagi hasil atau bangun bagi juga memerlukan suatu upaya untuk menyelesaikannya, baik upaya penyelesaian melalui pengadilan (litigasi) dengan menggunakan ketentuan hukum formal maupun melalui upaya di luar pengadilan (non litigasi). Adanya upaya untuk menemukan cara-cara penyelesaian yang lebih mendahulukan kompromi, dimulai pada saat melihat bentuk-bentuk penyelesaian yang dipergunakan pada saat itu (terutama lembaga peradilan) menunjukkan berbagai kelemahan/kekurangan, seperti: biaya tinggi, lamanya proses pemeriksaan, dan sebagainya.

Penelitian ini dikategorikan pada penelitian yang berjenis empiris, yang mana sumber data yang digunakan adalah sumber data primer yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian (*field research*) di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, serta sumber data sekunder dengan data yang didapat melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan pengolahan data analisis kualitatif yang fokus permasalahannya adalah sebagai berikut, yaitu; 1) Bagaimana ketentuan tentang perjanjian bangun bagi terhadap hak atas tanah, 2) Bagaimana pelaksanaan perjanjian bangun bagi terhadap hak atas tanah, 3) Bagaimana penyelesaian terhadap perjanjian bangun bagi yang tidak terlaksana.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa; 1) Ketentuan tentang perjanjian bangun bagi terhadap hak atas tanah antara pemilik tanah, yaitu pihak yang menyerahkan atau menyediakan tanahnya kepada pihak pelaksana pembangunan sebagai pelaksana pembangunan toko untuk dapat dibangun sejumlah unit bangunan toko di atas tanah yang dimiliki pemilik tanah. Terhadap pembangunan toko tersebut pemilik tanah memperoleh bagian hasil berupa sejumlah unit pertokoan sesuai dengan perjanjian, 2) Pelaksanaan perjanjian bangun bagi terhadap hak atas tanah yaitu Perjanjian bangun bagi pembangunan toko Di Kota Medan yang dilakukan antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan merupakan perjanjian konsensual (timbang balik) sehingga kewajiban pemilik tanah merupakan hak dari pelaksana pembangunan dan kewajiban pelaksana pembangunan merupakan hak bagi pemilik tanah, 3) Penyelesaian terhadap perjanjian bangun bagi yang tidak terlaksana adalah melalui mediasi yang ditempuh dengan mempertemukan pihak pemilik tanah dan pelaksana pembangunan dan memberikan penjelasan tentang akibat hukum yang akan diderita kedua pihak. Selanjutnya atas kesepakatan bersama antara kedua pihak disepakati untuk melakukan perdamaian.

Kata kunci: Penyelesaian, Perjanjian Bangun Bagi, Tidak Terlaksana.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wbr.

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, keselamatan dan ilmu pengetahuan yang merupakan amanah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat dan salam juga dipersembahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini yang berjudul **“Penyelesaian Perjanjian Bangun Bagi Yang Tidak Terlaksana (Studi di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn)”**

Disadari skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan skripsi ini, baik moril maupun materil yang telah diberikan dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih secara khusus dan istimewa diberikan kepada orang yang paling berharga dan berjasa dalam hidup saya, merekalah yang selalu menjadi panutan dan inspirasi bagi saya selama ini yakni **“Ayahanda T. Nasrul, S.H.,M.Hum dan Ibunda Dra. Nelly Suryani”**. Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan serta rezeki yang berlimpah kepada mereka.

Selanjutnya dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah saya haturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani, M.A.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Ibu Hj. Ida Hanifah, S.H, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Faisal, S.H, M.Hum. Selaku Wakil Dekan I dan Bapak Zainuddin, S.H, M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Zainuddin, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Rahmat Ramadhani, S.H, M.H. selaku Dosen Pembimbing II, yang dengan penuh perhatian, motivasi dan arahan serta saran dalam membimbing sehingga skripsi ini selesai dengan baik.
5. Bapak Faisal Riza, S.H, M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak dan Ibu dosen yang mengajar selama ini di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
7. Disampaikan juga terima kasih kepada seluruh Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan pelayanan administrasi yang sangat bersahaja kepada seluruh mahasiswa.
8. Kepada Reni Yulia Lestari terima kasih telah menemani dan mensupport.
9. Kepada semua teman seperjuanganku Daniel Ortega, Ilham Sabara, Ilham Ramadan, Raden, Wanda, Hazmi, Ihsan, Ade Wahyu terima kasih atas waktu, dukungan dan kebersamaan selama ini.

Akhirnya, saya berharap semoga skripsi ini bermanfaat bukan hanya bagi saya, akan tetapi juga bagi para pembaca. Semoga Allah senantiasa melimpahkan Taufiq dan Hidayah-Nya kepada kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Oktober 2018

Penulis

T.M Fadel Rasyidi

DAFTAR ISI

Lembaran Pendaftaran Ujian	
Lembaran Berita Acara Ujian	
Lembar Persetujuan Pembimbing.....	
Pernyataan Keaslian.....	
Kata Pengantar	i
Daftar Isi	iii
Abstrak.....	vi
Bab I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	4
2. Manfaat Penelitian	5
B. Tujuan Penelitian	5
C. Metode Penelitian	6
1. Sifat Penelitian.....	6
2. Sumber Data.....	6
3. Alat Pengumpul Data.....	8
4. Analisis Data.....	9
D. Definisi Operasioanal.....	9
Bab II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Perjanjian	11
1. Pengertian Perjanjian	11
2. Syarat Sah Perjanjian	13

3. Hapusnya Perjanjian	15
B. Konsep Perjanjian Bangun Bagi	20
1. Pengertian Perjanjian Bangun Bagi	20
2. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian Bangun Bagi.....	21
3. Perjanjian Bangun Bagi Dalam Perspektif KUHPerdara.....	22
C. Penyelesaian Perjanjian Yang Tidak Terlaksana	23
1. Faktor-Faktor Penyebab Tidak Terlaksananya Perjanjian.....	23
2. Upaya Penyelesaian Perselisihan Perjanjian.....	26
3. Bentuk-Bentuk Perselisihan Perjanjian.....	30

Bab III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Tentang Perjanjian Bangun Bagi Terhadap Hak Atas Tanah.....	36
1. Terjadinya Perjanjian Bangun Bagi Terhadap Hak Atas Tanah.	36
2. Syarat Sahnya Perjanjian Bangun Bagi	37
3. Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Bangun Bagi.....	42
B. Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi Terhadap Hak Atas Tanah.....	46
1. Gambaran Umum Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn.	46
2. Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi.....	47
3. Isi Perjanjian Bangun Bagi	50
C. Penyelesaian Terhadap Perjanjian Bangun Bagi Yang Tidak Terlaksana	54
1. Penyelesaian Sengketa di Indonesia	54

2. Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa.....	56
3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa yang Ditempuh Para Pihak dalam Menyelesaikan Perjanjian Bangun Bagi Yang Tidak Terlaksana.....	62

Bab IV: KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	68
B. Saran.....	69

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian bangun bagi merupakan perjanjian yang lahir dari kebiasaan masyarakat dalam bekerja sama dalam upaya pemenuhan kebutuhan hidupnya. Fenomena perjanjian bangun bagi ini berkembang dalam masyarakat sebagai akibat adanya kebiasaan dalam masyarakat melakukan kegiatan bagi hasil. Perjanjian bagi hasil ini timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih saling bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha yang kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Demikian pula dengan keinginan sebagian warga masyarakat untuk memiliki bangunan rumah atau bangunan toko juga ditempuh berbagai macam cara. Salah satu cara yang ditempuh dengan mengadakan perjanjian bangun bagi, dimana pihak yang memiliki tanah dengan mengikatkan diri dengan pemilik modal membangun perumahan atau pertokoan. Perjanjian antara pelaksana pembangunan (pihak pemilik modal) dengan pemilik tanah tersebut dikenal dengan perjanjian bagi hasil atau selanjutnya disebut “Perjanjian Bangun Bagi”.

Dalam pelaksanaannya perjanjian bangun bagi ini juga merupakan perjanjian konsensuil (timbang balik) dan sebagai suatu perjanjian timbal balik, maka yang menjadi kewajiban pemilik tanah merupakan hak dari pemilik modal atau pelaksana pembangunan. Sebaliknya apa yang menjadi kewajiban pemilik modal atau pelaksana pembangunan merupakan hak bagi pemilik tanah.

Perjanjian bangun bagi belum secara khusus ada pengaturannya. Oleh karena itu, perjanjian bagi hasil ini mengikuti ketentuan umum di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) khususnya pada ketentuan Buku III KUH Perdata mengatur tentang Perikatan. Dalam membuat perjanjian termasuk dalam hal ini perjanjian bangun bagi terdapat suatu asas yang disebut asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas hukum yang penting berkaitan dengan berlakunya perjanjian (kontrak) adalah asas kebebasan berkontrak. Artinya, pihak-pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi perjanjian itu.¹

Dalam suatu perjanjian terdapat para pihak dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Hak dan kewajiban itu harus dilaksanakan secara sukarela. Apabila hak tersebut tidak dilaksanakan atau dengan kata lain tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka ia dikatakan melakukan wanprestasi (ingkar janji). Selanjutnya dalam hal wanprestasi R. Subekti menyebutkan “apabila dalam tenggang waktu debitur tidak memenuhi kewajiban prestasinya, maka dapat dikatakan debitur wanprestasi”. Mengenai wanprestasi ini, Subekti membagi dalam 4 (empat) macam yaitu:²

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya;

¹ Lukman Santoso. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Penerbit Cakrawala, halaman 10.

² Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, halaman 45.

3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang di dalam perjanjian yang tidak boleh dilakukan.

Demikian pula halnya dalam perjanjian bangun bagi apabila hak dan kewajiban tersebut tidak terlaksana tentunya akan menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, oleh karena itu para pihak dapat menuntut pihak yang menyebabkan kerugian tersebut. Tuntutan dapat dilakukan melalui tuntutan pemenuhan perjanjian, ganti rugi sampai pada pembatalan perjanjian. Tuntutan pembatalan perjanjian itu sendiri kemudian menyebabkan timbulnya perselisihan atau sengketa.

Pada awalnya, bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dipergunakan selalu berorientasi pada bagaimana supaya memperoleh kemenangan (seperti peperangan, perkelahian bahkan lembaga pengadilan). Oleh karena kemenangan yang menjadi tujuan utama, para pihak cenderung berupaya mempergunakan berbagai cara untuk mendapatkannya, sekalipun melalui cara-cara melawan hukum. Akibatnya, apabila salah satu pihak memperoleh kemenangan tidak jarang hubungan diantara pihak-pihak yang bersengketa menjadi buruk, bahkan berubah menjadi permusuhan.

Sesuai ketentuan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yaitu:

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta berkaitan dengan pertanahan; atau membuat akta risalah lelang.

Dalam ketentuan tersebut terlihat bahwa notaris selain berwenang dalam pembuatan akta otentik dan kegiatan lainnya yang berkenaan dengan akta juga berwenang atau dapat bertindak sebagai pihak yang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Dalam hal ini notaris dapat menjadi mediator dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa antara para pihak yang terlibat dalam akta perjanjian yang dibuatnya. Termasuk dalam hal ini untuk menyelesaikan perselisihan perjanjian bangun bagi yang tidak terlaksana.

Berdasarkan uraian diatas maka disusun skripsi ini dengan judul:
“Penyelesaian Perjanjian Bangun Bagi Yang Tidak Terlaksana (Studi di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn)”

1. Rumusan Masalah

Perumusan masalah merupakan kelanjutan dari latar belakang atau pendahuluan, yaitu menentukan dan atau memilih masalah yang hendak dipecahkan melalui penelitiannya.³Masalah yang dirumuskan berdasarkan uraian diatas dapat ditarik permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari

³ Beni Ahmad Saebani. 2008. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Pustaka setia, halaman 72.

penelitian, adapun rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Bagaimana ketentuan tentang perjanjian bangun bagi terhadap hak atas tanah?
- b. Bagaimana pelaksanaan perjanjian bangun bagi terhadap hak atas tanah?
- c. Bagaimana penyelesaian terhadap perjanjian bangun bagi yang tidak terlaksana?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoretis maupun praktis, manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoretis yaitu menambah wawasan dan khazanah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata khususnya dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah dengan sistem bagi hasil.
- b. Secara praktis sebagai sumbangan pemikiran bagi kepentingan Negara, bangsa, dan pembangunan serta memberikan manfaat kepada masyarakat umum agar mendapatkan pemahaman tentang pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah dengan sistem bagi hasil.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah dengan sistem bagi hasil.
2. Untuk mengetahui akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah dengan sistem bagi hasil.

3. Untuk mengetahui tanggung jawab notaris dalam terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah dengan sistem bagi hasil.

C. Metode Penelitian

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *research*. Kata *research* berasal dari *re* (kembali) dan *to search* (mencari). *Research* berarti mencari kembali. Oleh karena itu, penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian”. Apabila suatu penelitian merupakan usaha pencarian, maka timbul pertanyaan apakah yang dicari itu? Pada dasarnya yang dicari adalah pengetahuan atau pengetahuan yang benar.⁴ Metode penelitian adalah langkah dan prosedur yang akan dilakukan dalam mengumpulkan data dan atau informasi empiris untuk memecahkan permasalahan atau hipotesis penelitian, maka digunakan penelitian meliputi:

1. Sifat/Materi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang bertujuan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksud dari penelitian deskriptif adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru.

2. Sumber Data

Sesuai dengan penelitian ini yaitu penelitian hukum empiris atau penelitian hukum lapangan, maka sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari Data Primer dan Data Sekunder.

⁴ Zainuddin Ali. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan (*field research*).⁵ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, data primer adalah data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya⁶ lebih lanjut, Data primer menurut adalah dua penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya dengan berbagai cara seperti; wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok, maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian, atau hasil pengujian.⁷ Guna menghimpun data primer dalam penelitian ini, penelitian lapangan dilakukan di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H., M.Kn.

b. Data Sekunder

Adalah data yang bersumber dari studi kepustakaan (*library research*) yang berkaitan dengan publikasi terhadap yaitu data pustaka yang tercantum dalam dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder meliputi;

1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan⁸, yang terdiri dari;

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵ Tim Penyusun. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 6.

⁶ Anonim, "Data Primer" melalui, www.bacaanpopuler.com/2017/08/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder.html, diakses pada tanggal 12 September 2018 pukul 15.00 wib.

⁷ Anonim, "Data Primer" melalui, <https://www.kanalinfo.web.id>, diakses pada tanggal 12 September 2018 pukul 15.00 wib.

⁸ Anonim, "Penelitian Hukum" melalui, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>, diakses pada tanggal 14 Agustus 2018 pukul 22.00 wib.

- 2) Bahan hukum sekunder, biasanya berupa pendapat hukum/doktrin/teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian.⁹ Bahan hukum sekunder pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami/menganalisis bahan hukum primer terdiri dari buku-buku, karya ilmiah, hasil penelitian yang berhubungan dengan penelitian karya ilmiah.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.

3. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini melalui dua cara, yaitu:

- a. Alat pengumpulan data primer, yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bertalian dengan judul penelitian yaitu Ibu Irma Yolanda Handayani, S.H., M.Kn, selaku Notaris di Kota Medan guna menghimpun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
- b. Alat pengumpulan data sekunder, dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 - 1) *Offline*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan baik di

⁹ Anonim, "Penelitian Hukum" melalui, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>, diakses pada tanggal 15 Agustus 2018 pukul 22.20 wib.

dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

- 2) *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini

4. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dikelompokkan sesuai dengan penelitian dan diteliti serta di evaluasi keabsahannya. Setelah itu diseleksi dan diolah lalu dianalisa sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku untuk melihat kecenderungan yang ada. Analisa data termasuk penarikan kesimpulan dilakukan secara kualitatif, sehingga di harapkan memberikan solusi dan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

D. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti.¹⁰ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu “Penyelesaian Perjanjian Bangun Bagi Yang Tidak Terlaksana (Studi di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn)”, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu:

1. Penyelesaian

¹⁰ Tim Penyusun. *Op. Cit.*, halaman 5.

Yang dimaksud penyelesaian dalam penelitian ini adalah penyelesaian sengketa, yaitu suatu upaya yang dilakukan oleh para pihak guna menyelesaikan perselisihan atau sengketa akibat adanya suatu perbuatan hukum yang disepakati sebelumnya.

2. Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.

3. Bangun Bagi

Bangun bagi di penelitian ini merupakan perjanjian bangun bagi, yang merupakan perjanjian yang dilaksanakan antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan (pengembang) untuk pembangunan dengan membagi bagian masing-masing pihak berupa bangunan pertokoan sesuai dengan kesepakatan.

4. Tidak Terlaksana

Yang dimaksud dengan tidak terlaksana dalam penelitian ini adalah suatu perjanjian bangun bagi yang tidak terlaksana hak dan kewajibannya, dimana pihak pengembang tidak melaksanakan kewajibannya seperti yang sudah ditentukan sehingga pihak pemilik tanah mengalami kerugian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan kata lain bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Menurut teori klasik, yang dimaksud dengan perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum yang berisi dua yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹¹ Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Maka hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.

¹¹ Sudikno Mertokusumo. 2010. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pusaka, halaman 153.

Beberapa sarjana memberikan definisi tentang perikatan, antara lain R. Subekti dan Pitlo. Menurut Subekti, “perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu”,¹² sedangkan Pitlo mengatakan bahwa “perikatan adalah hubungan hukum yang bersifat kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur)”. Perikatan artinya segala sesuatu yang mengenai ikatan.¹³

Dalam KUHPerdato, tersirat beberapa asas dalam perjanjian yang patut anda perhatikan yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of contract*)

Dalam hukum perdata pada dasarnya setiap orang diberi kebebasan untuk membuat perjanjian baik dari segi bentuk maupun watak, selama tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, kesusilaan, kepatutan dalam masyarakat (Pasal 1337 KUHPerdato).

b. Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Kata konsensuil berasal dari kata *consensus* yang artinya sepakat. Perjanjian atau kontrak sudah dianggap sah apabila para pihak telah sepakat mengenai hal-hal yang pokok yang diperjanjikan dan tidaklah diperlukan suatu formalitas. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPer.

c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

¹² Subekti. *Op. Cit.*, halaman 1.

¹³ Hilman Hadikusuma. 2004. *Bahasa Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni, halaman 98.

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian yang sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga para pihak yang berjanji harus memenuhi isi dari perjanjian tersebut. Asas kepastian hukum dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

d. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Dalam melaksanakan perjanjian para pihak tidak boleh melakukan sesuatu yang merugikan pihak lain. Mereka harus menjunjung tinggi kebenaran dan kejujuran. Asas itikad baik tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPer.

2. Syarat Sah Perjanjian

Secara umum yang menjadi syarat sah nya suatu perjanjian menurut pasal 1320 kitab undang-undang hukum perdata, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.
- c. Mengenai suatu hal tertentu, artinya bahwa perjanjian harus mengenai suatu objek tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal, artinya isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban.

Dua syarat pertama dinamakan syarat subyektif, karna mengenai orang-orang atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat obyektif karna mengenai perjanjian nya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Sepakat yang dimaksud merupakan kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakati atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian tersebut, mempunyai kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya.

Suatu perjanjian dibuat dalam melakukan suatu kesepakatan antara dua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dalam perjanjian sering dilakukan dalam kalangan masyarakat baik dari hal yang terkecil sampai yang terbesar, namun banyak kalangan masyarakat yang kurang menaati hukum dalam perjanjian. Perjanjian terdapat dua bentuk, yaitu perjanjian lisan dan tulisan.

Perjanjian lisan yaitu perjanjian yang kesepakatan/kalusul yang diperjanjikan disepakati secara lisan. Perjanjian lisan seperti ini sah akan tetapi yang menjadi masalah jika ada sengketa yang lahir terkait dengan perjanjian ini maka pihak akan kesulitan melakukan pembuktian. Perjanjian lisan hanya membutuhkan kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian yang berisi tentang hak dan kewajiban yang dibuat.

Dalam asas berkontrak kata sepakat dalam perjanjian lisan sering menjadi masalah, seperti adanya pihak yang diintimidasi oleh pihak lain dengan berfikir

positif yang lebih kuat untuk mencapai kata sepakat dengan apa yang dijanjikan dalam perjanjian lisan.

Berdasarkan dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdara) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Disini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.¹⁴

Perjanjian tertulis terbagi menjadi dua yaitu perjanjian dibawah tangan dan perjanjian akta otentik. Perjanjian tertulis dengan akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Perjanjian dengan akta dibawah tangan masih memberikan ruang bagi salah satu pihak untuk mengikari isi perjanjian. Perjanjian dengan akta otentik adalah perjanjian yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang yaitu notaris dan pejabat pembuat akta tanah. Konsekuensi pada perjanjian akta otentik yaitu tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak untuk mengingkari isi perjanjian.

3. Hapusnya Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁵ Keabsahan perjanjian di tentukan oleh syarat sah perjanjian yang telah di tentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara. Konsekuensi tidak terpenuhi syarat sah perjanjian adalah perjanjian

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 82.

¹⁵ Agus Sugiarto dan Lina Sinatra. 2012. *Aneka Surat Perjanjian*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya, halaman 2.

menjadi tidak sah, dan perjanjian tersebut dapat di batalkan atau batal demi hukum. Pembatalan perjanjian pada dasarnya adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual itu di anggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan perjanjian, maka eksistensi perjanjian dengan sendirinya menjadi hapus. Akibat hukum permbatalan yang menghapus eksistensi perjanjian selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya perjanjian.

Perikatan hapus:¹⁶

- a. Karena pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan barang yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat;
- c. Pembaharuan utang;
- d. Kompensasi atau perhitungan hutang timbal balik;
- e. Percampuran utang;
- f. Pembebasan utang;
- g. Hapusnya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian;
- h. Pembatalan perjanjian;
- i. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan;
- j. Lewat waktu.

Wanprestasi merupakan tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan maupun kelalaian. Wanprestasi dapat juga di artikan sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak

¹⁶ Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia, halaman 152.

debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Oleh karena itu, wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditentukan lebih dahulu apakah debitur benar telah melakukan wanprestasi. Untuk mengetahui hal ini, maka harus dilihat isi dari suatu perjanjian yang telah disepakati. Baru dapat diketahui debitur telah melakukan wanprestasi apabila ia tidak melaksanakan kewajibannya.

Bentuk-bentuk wanprestasi yaitu:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
- b. Laksanakan tetapi tidak tepat waktu atau terlambat
- c. Laksanakan tapi tidak seperti yang di perjanjikan
- d. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh di lakukan

Apabila dalam suatu perikatan terjadi wanprestasi yang disebabkan oleh salah satu pihak baik itu kreditor maupun debitur tidak menepati isi daripada perjanjian yang telah mereka buat atas kesepakatan bersama, maka salah satu pihak yang dirugikan dengan terjadinya wanprestasi dapat mengajukan gugatan pengadilan dengan tuntutan sebagaimana penulis sebutkan di atas (Pasal 1239, 1266 dan 1267 BW). Misalnya:

- a. Wanprestasi yang disebabkan karena murni wanprestasi

A berhutang kepada B sebesar Rp. 100.000.000, dengan jangka waktu 10 bulan diangsur setiap bulannya sebesar Rp. 10.000.000 ditambah dengan bunga 5 % yang dihitung dari hutang pokok atau sebesar Rp. 15.000.000 untuk setiap bulannya. Pembayaran angsuran atas hukum tersebut hanya dilakukan pada bulan

pertama dan kedua selanjutnya bulan-bulan berikutnya (sampai 5 bulan) A tidak membayar angsuran setelah diberikan peringatan sampai 3 kali tetap tidak mau membayar angsuran yang sudah menjadi kewajibannya, maka sudah dipastikan bahwa A sebagai debitur telah memenuhi unsur kesengajaan terjadinya wanprestasi secara murni.

- b. Wanprestasi yang disebabkan oleh hasil kerja yang tidak sempurna atau gagal dilaksanakan sesuai isi perjanjian.

A memenangkan tender yang diselenggarakan oleh B untuk membangun sebuah gedung 3 lantai dengan ukuran 10 x 20 m² atau seluas 200 m² dengan biaya sebesar Rp.1.000.000.000. dalam perjanjian disebutkan bahwa untuk pekerjaan proyek tersebut pembayarannya akan dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan hasil kerjaan A.

Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak. Barang yang diperjual belikan musnah diperjalanan karena perahu yang mengangkutnya karam. Barang yang dipersewakan terbakar habis selama waktu yang dipersewakannya. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan resiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi.

Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah tanggungan si berpiutang”. Perkataan tanggungan dalam pasal ini sama dengan resiko. Dengan begitu dalam

perikatan untuk memberikan sesuatu barang tertentu tadi, jika barang itu sebelum diserahkan, musnah karena suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak, kerugian ini harus dipikul oleh si berpiutang, yaitu pihak yang berhak menerima barang itu. Suatu perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu adalah suatu perikatan yang timbul dari suatu perjanjian yang sepihak. Pembuat undang-undang disini hanya memikirkan suatu perjanjian dimana hanya ada suatu kewajiban disalah satu pihak, yaitu kewajiban memberikan suatu barang tertentu, dengan tidak memikirkan bahwa pihak yang memikul kewajiban itu juga dapat menjadi pihak yang berhak atau dapat menuntut sesuatu.

Bagian khusus ditemukan beberapa pasal yang mengatur tentang resiko itu sendiri, misalnya pasal 1490. Jika dibandingkan pasal 1490 (resiko dalam jual beli) dengan pasal 1545 (resiko dalam tukar menukar), maka ternyata dua pasal itu, kedua-duanya mengatur soal resiko dalam suatu perjanjian yang timbal balik tetapi sangatlah beda satu sama lain.

Pasal 1460 mengatakan: “jika barang yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya”.

Sebaliknya Pasal 1545 menentukan: “jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah diluar kesalahan pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan pihak yang telah memenuhi perjanjian dapat menuntut kembali barang yang telah diberikannya dalam tukar-menukar itu”.¹⁷

¹⁷ Subekti. *Hukum Perjanjian. Op. Cit.*, halaman 60.

Ditemukan perbedaan dalam kedua pasal tersebut adalah Pasal 1490 meletakkan resiko dipundak si pembeli yang merupakan kreditur dari barang yang dibelinya, dalam Pasal 1545 meletakkan resiko pada pundak masing-masing pemilik barang yang dipertukarkan. Pemilik adalah debitur atas barang yang dipertukarkan dan musnah sebelum diserahkan. Penentuan resiko ini berpengaruh kepada tindakan perdata yang dilakukan seseorang dan bagaimana penempatan pertanggungungan yang dibebankan kepada para pihak. Kedua hal tersebut merupakan hal yang menimbulkan kerugian yang berujung pada tuntutan ganti rugi. Tuntutan ganti rugi dapat dilakukan berdasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365-1367 KUH Perdata. Menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

B. Konsep Perjanjian Bangun Bagi

1. Pengertian Perjanjian Bangun Bagi

Perjanjian bangun bagi merupakan suatu perjanjian yang tidak dikenal namanya di dalam KUH Perdata. Perjanjian bangun bagi disebut juga dengan perjanjian tak bernama (*innominaat/on benoemde*), yang lahir karena kebutuhan bisnis dalam dinamika hukum bisnis yang terjadi di masyarakat. Pada prinsipnya perjanjian bangun bagi digolongkan kepada perjanjian timbal balik antara dua pihak yaitu pihak *developer*/pemilik modal dan pihak pemilik tanah yang membuat suatu perjanjian dimana pihak *developer*/pemilik modal akan melaksanakan pembangunan berupa rumah tempat tinggal/ruko atau bangunan-bangunan lainnya, dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati oleh kedua

belah pihak yang pada umumnya pihak *developer*/pemilik akan menyerahkan sejumlah uang kepada pemilik tanah atau menyerahkan sejumlah uang dan juga beberapa pintu bangunan untuk pemilik tanah sebagai kontra prestasi dari penyerahan tanah yang telah dilakukan oleh pemilik tanah.

Perjanjian bangun bagi dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian besar yaitu:

a. Perjanjian bangun bagi murni

Perjanjian bangun bagi murni adalah yang dilakukan antara pihak *developer* dengan pemilik tanah dimana pihak *developer* berkewajiban untuk menyerahkan beberapa unit bangunan kepada pihak pemilik tanah sesuai kesepakatan yang telah dicapai oleh kedua belah pihak, dan pihak *developer* tidak membayar denegon menggunakan uang tunai.

b. Perjanjian bangun bagi campuran

Perjanjian bangun bagi campuran adalah suatu perjanjian bangun bagi antara pihak *developer* dengan pihak pemilik tanah dimana di dalam perjanjian tersebut disepakati bahwa di dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi tersebut *developer* berkewajiban untuk melaksanakan prestasi berupa pembayaran sejumlah uang ditambah dengan bangunan rumah sesuai kesepakatan antara *developer* dengan pemilik tanah tersebut.

2. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian Bangun Bagi

Di dalam Buku III KUHPerdara mengatur tentang perikatan, di mana perikatan tersebut ada yang bersumber dari persetujuan dan yang ada yang bersumber dari undang-undang. Sehubungan dengan hal itu, perjanjian bangun bagi pembangunan toko termasuk salah satu jenis perikatan yang bersumber dari

perjanjian atau persetujuan. Dengan demikian, untuk sahnya perjanjian bangun bagi pembangunan toko harus mengikuti pula syarat-syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

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

Keempat syarat sahnya perjanjian yang disebut di atas harus ada pada setiap perjanjian bangun bagi pembangunan toko yang diadakan oleh para pihak. “Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek perbuatan dilakukan itu”.

3. Perjanjian Bangun Bagi Dalam Perspektif KUHPerdata

Perjanjian bangun bagi meskipun tidak memiliki nama di dalam KUH Perdata tetapi tetap tunduk kepada asas-asas umum dari hukum perjanjian yang termuat di dalam Buku Ketiga III KUH Perdata tersebut. Lahirnya suatu perjanjian bangun bagi merupakan suatu perwujudan dari asas kebebasan membuat perjanjian yang termuat di dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Kata semua di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tersebut menunjukkan adanya kebebasan bagi semua orang untuk membuat perjanjian

kepada siapa saja dan tentang apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan aturan-aturan hukum yang berlaku, norma agama, dan asas-asas kepatutan dan keadilan yang diakui umum. Sedangkan pengertian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya mengandung pengertian bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tersebut harus dipatuhi/ditaati dan dilaksanakan dengan itikad baik layaknya sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak.

C. Penyelesaian Perjanjian Yang Tidak Terlaksana

1. Faktor-Faktor Penyebab Tidak Terlaksananya Perjanjian

Dalam setiap perjanjian yang melibatkan dua pihak pastilah mempunyai hak dan kewajiban. Hak bagi salah satu pihak merupakan kewajiban/prestasi yang harus dilaksanakan oleh pihak lainnya. Demikian pula dalam perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Toko terdapat dua pihak yaitu pemilik tanah dan pelaksana pembangunan pertokoan.

Jika undang-undang telah menetapkan subjek perjanjian yaitu pihak kreditur yang berhak atas prestasi dan pihak debitur yang wajib melaksanakan prestasi, maka intisari atau objek dari perjanjian adalah prestasi itu sendiri. Wujud prestasi ini dalam Pasal 1234 KUHPerdara terdiri dari 3 macam yaitu:

- a. Perikatan untuk memberikan sesuatu atau menyerahkan sesuatu;
- b. Perikatan untuk berbuat sesuatu;
- c. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.

Perikatan untuk memberikan sesuatu misalnya perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar dan lain-lain. Sedangkan perikatan untuk berbuat sesuatu antara lain perjanjian kerja, perjanjian pemborongan pekerjaan termasuk

perjanjian bagi hasil atau bangun bagi. Kemudian perikatan untuk tidak berbuat sesuatu misalnya adalah perjanjian untuk tidak memasang gambar pada suatu tembok. Dalam membuat perjanjian sebagaimana yang telah diuraikan terdahulu bahwa dalam suatu perjanjian terdapat para pihak dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Hak dan kewajiban itu harus dilaksanakan secara sukarela. Apabila hak dan kewajiban tersebut tidak dilaksanakan atau dengan kata lain tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka ia dikatakan melakukan wanprestasi (ingkar janji).

Dalam hukum perjanjian, jika seorang debitur tidak memenuhi isi perjanjian atau tidak melakukan hal-hal yang dijanjikan, debitur tersebut telah melakukan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya.¹⁸ Demikian pula halnya dalam perjanjian bangun bagi apabila salah satu pihak di dalam perjanjian bangun bagi tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian, maka pihak tersebut dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Pengertian wanprestasi sebagaimana diuraikan di atas, menjelaskan bahwa pengertian wanprestasi adalah si debitur tidak melaksanakan kewajiban pada tepat waktunya atau melakukan kewajiban tetapi tidak sepenuhnya.

Adapun untuk menentukan debitur dalam keadaan wanprestasi harus ada unsur salah pada debitur. Salah satu cara untuk adanya unsur salah itu terlebih dahulu harus memberikan somasi (teguran). Seorang dapat dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi apabila ia telah dinyatakan lalai yaitu melalui surat perintah atau akta lain yang sejenis berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri

¹⁸ Tan Kamelo. 2006. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung: PT Alumni, halaman 238.

dan setelah dilakukan teguran. Hal ini diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata menentukan bahwa “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, jika ia menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dengan demikian, dalam perjanjian bangun bagi pembangunan pertokoan wanprestasi, tidak hanya terbatas pada tidak melakukan suatu yang telah disanggupi, tetapi juga melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan oleh salah satu pihak atau melakukan sesuatu tetapi terlambat. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dalam suatu perjanjian dapat berupa 4 macam:

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan akan tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Perjanjian bangun bagi apabila telah ditentukan bahwa objek perjanjian berupa pembangunan pertokoan telah dilakukan menurut ketentuan, namun hasilnya tidak seperti yang diharapkan, maka pelaksana pembangunan yang menyanggupi untuk melakukan itu dianggap telah melakukan wanprestasi. Sebaliknya pemilik tanah atau lahan pembangunan yang diwajibkan untuk memberikan jaminan bagi pelaksana pembangunan untuk melaksanakan pembangunan sesuai dengan telah ditentukan, tetapi ia tidak dapat memenuhinya, maka ia juga dikatakan telah wanprestasi.

Di dalam perjanjian bangun bagi wanprestasi tidak hanya terbatas melakukan sesuatu yang telah disanggupi akan dilakukan tetapi juga meliputi perbuatan melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan atau melakukan yang diperjanjikan tetapi terlambat. Bila wanprestasi terjadi karena kelalaian maka dapat diperingatkan secara tertulis dengan surat perintah atau akta sejenis itu. Dalam surat perintah itu ditentukan agar pihak yang melakukan wanprestasi untuk segera mengetahui bahwa pada waktu tertentu ia harus memenuhi prestasinya. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, maka yang perlu diperhatikan adalah akibat dari keterlambatan itu. Misal akibat dari salah satu tidak membayar atau terlambat membayar uang atau tidak membayar uang yang telah diperjanjikan semula, sehingga pihak lainnya menderita kerugian.

2. Upaya Penyelesaian Perselisihan Perjanjian

Di dalam masyarakat Indonesia sendiri penyelesaian terhadap sengketa akibat suatu perjanjian seperti halnya dalam perjanjian bagi hasil atau bangun bagi juga memerlukan suatu upaya untuk menyelesaikannya, baik upaya penyelesaian melalui pengadilan (litigasi) dengan menggunakan ketentuan hukum formal maupun melalui upaya di luar pengadilan (non litigasi). Adanya upaya untuk menemukan cara-cara penyelesaian yang lebih mendahulukan kompromi, dimulai pada saat melihat bentuk-bentuk penyelesaian yang dipergunakan pada saat itu (terutama lembaga peradilan) menunjukkan berbagai kelemahan/kekurangan, seperti: biaya tinggi, lamanya proses pemeriksaan, dan sebagainya.

Akibat semakin meningkatnya efek negatif dari lembaga pengadilan, upaya ini dikenal dengan maupun upaya penyelesaian di luar pengadilan (non litigasi). Kondisi ini kemudian mendorong lahirnya ketentuan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut UU No. 30 Tahun 1999). Pasal 1 angka 10 UU No. 30 Tahun 1999 mendefinisikan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa.

Sengketa tidak lepas dari suatu konflik. Dimana ada sengketa pasti disitu ada konflik. Begitu banyak konflik dalam kehidupan sehari-hari. Entah konflik kecil ringan bahkan konflik yang besar dan berat. Hal ini dialami oleh semua kalangan, karena hidup ini tidak lepas dari permasalahan. Tergantung bagaimana kita menyikapinya. Kenapa harus mempelajari tentang sengketa. Karena untuk mengetahui lebih dalam bagaimana suatu sengketa itu dan bagaimana penyelesaiannya.¹⁹

¹⁹ Anonim, "Definisi Sengketa", melalui <http://yuarta.blogspot.com/2011/03/definisi-sengketa.html>, diakses pada tanggal 3 September pukul 10.34 wib.

Pengertian sengketa dalam kamus Bahasa Indonesia adalah pertentangan atau konflik. Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu obyek permasalahan. Menurut Winardi, pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu obyek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.

Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Dari kedua pendapat di atas maka dapat dikatakan bahwa sengketa adalah perilaku pertentangan antara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum dan karenanya dapat diberi sanksi hukum bagi salah satu diantara keduanya. Munculnya sengketa jika salah satu pihak menghendaki pihak lain untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu tetapi pihak lainnya menolak berlaku demikian. Pencarian berbagai jenis proses dan metode untuk menyelesaikan sengketa yang muncul adalah sesuatu yang *urgent* dalam masyarakat.

Para ahli non hukum banyak mengeluarkan energi dan inovasi untuk mengekspresikan berbagai model penyelesaian sengketa (*dispute resolution*). Berbagai model penyelesaian sengketa, baik formal maupun informal, dapat dijadikan acuan untuk menjawab sengketa yang mungkin timbul asalkan hal itu membawa keadilan dan kemaslahatan.

Macam-macam penyelesaian sengketa pada awalnya, bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dipergunakan selalu berorientasi pada bagaimana supaya memperoleh kemenangan (seperti peperangan, perkelahian bahkan lembaga pengadilan). Oleh karena kemenangan yang menjadi tujuan utama, para pihak cenderung berupaya mempergunakan berbagai cara untuk mendapatkannya, sekalipun melalui cara-cara melawan hukum.

Akibatnya, apabila salah satu pihak memperoleh kemenangan tidak jarang hubungan diantara pihak-pihak yang bersengketa menjadi buruk, bahkan berubah menjadi permusuhan. Dalam perkembangannya, bentuk-bentuk penyelesaian yang berorientasi pada kemenangan tidak lagi menjadi pilihan utama, bahkan sedapat mungkin dihindari. Pihak-pihak lebih mendahulukan kompromi dalam setiap penyelesaian sengketa yang muncul di antara mereka, dengan harapan melalui kompromi tidak ada pihak yang merasa dikalahkan/dirugikan.

Selanjutnya sebagai konsekuensi dari wanprestasi, oleh hukum diberikan sanksi kepada pihak yang mengingkari janjinya, karena tanpa adanya sanksi dapat mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak dalam penyelesaiannya. Menurut Subekti akibat dari wanprestasi adalah:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.²⁰

²⁰ Subekti. *Hukum Perjanjian. Op. Cit.*, halaman 45.

3. Bentuk-Bentuk Perselisihan Perjanjian

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi. Tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Debitur perlu diberi peringatan tertulis, yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi.

Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi. Peringatan tertulis secara resmi yang disebut somasi. Somasi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian Pengadilan Negeri dengan perantara Juru Sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur, yang disertai berita acara penyampaiannya.

Peringatan tertulis tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram, atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima. Surat peringatan ini disebut “*ingebreke stelling*”. Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Tiga keadaan tersebut yaitu:

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.

c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.²¹

Beberapa cara yang dapat dipilih dalam menyelesaikan sengketa, diantaranya adalah:

a. Konsultasi

Tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan dalam UU No. 30 Tahun 1999 mengenai makna maupun arti dari konsultasi. Jika melihat pada *Black's law dictionary* dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan konsultasi (*consultation*) adalah “*act of consulting or conferring e.g patient with doctor, client with lawyer. Deliberation of persons on some subject*”. Dari rumusan yang diberikan tersebut dapat dilihat, bahwa pada prinsipnya konsultasi merupakan satu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu, yang disebut “klien” dengan pihak lain yang merupakan pihak “konsultan”, yang memberikan pendapatnya klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut.

Tidak ada suatu rumusan yang menyatakan sifat “keterikatan” atau “kewajiban” untuk memenuhi dan mengikuti pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan. Ini berarti klien adalah bebas untuk menentukan sendiri keputusan yang akan diambil untuk kepentingannya sendiri, walau demikian tidak menutup kemungkinan klien akan dapat mempergunakan pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan tersebut.

Ini berarti dalam konsultasi, sebagai suatu bentuk pranata alternatif penyelesaian sengketa, peran dari konsultan dalam menyelesaikan perselisihan

²¹ Munir Fuady. *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 30.

atau sengketa yang ada tidaklah dominan sama sekali, konsultan hanyalah memberikan pendapat (hukum), sebagaimana diminta kliennya, yang untuk selanjutnya keputusan mengenai sengketa tersebut akan diambil sendiri oleh para pihak meskipun ada kalahnya pihak konsultan juga diberikan kesempatan untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dikehendaki oleh para pihak yang bersengketa tersebut.

b. Negosiasi

Dengan negosiasi dimaksudkan proses tawar menawar atau pembicara untuk mencapai suatu kesepakatan terhadap masalah tertentu yang terjadi diantara para pihak, negosiasi dilakukan baik karena ada sengketa para pihak maupun hanya belum ada kata sepakat disebabkan belum pernah dibicarakan hal tersebut. Negosiasi dilakukan oleh dilakukan oleh negosiator mulai dari negosiasi yang paling sederhana dimana negosiator tersebut adalah para pihak yang berkepentingan sendiri, sampai kepada menyediakan negosiator khusus atau memakai *lawyer* sebagai negosiator”.

Dari dua pengertian di atas dapat diketahui bahwa negosiasi merupakan suatu proses pembicaraan atau perundingan mengenai suatu hal tertentu untuk mencapai suatu kompromi atau kesepakatan di antara para pihak yang melakukan negosiasi. Negosiasi, yaitu cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui diskusi (musyawarah) secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya diterima oleh para pihak tersebut. Jadi, negosiasi tampak sebagai suatu seni untuk mencapai kesepakatan dan bukan ilmu pengetahuan yang dapat dipelajari. Dalam praktik, negosiasi dilakukan karena dua alasan, yaitu:

- 1) Untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga (di sini tidak terjadi sengketa); dan
- 2) Untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul di antara para pihak

c. Mediasi

Mediasi adalah salah satu alternative dalam menyelesaikan sengketa. Mediasi adalah suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan bagi kedua belah pihak. Pihak ketiga yang membantu menyelesaikan sengketa tersebut dengan mediator.

Pihak mediator tidak mempunyai kewenangan untuk member putusan terhadap sengketa tersebut, melainkan hanya berfungsi untuk membantu dan menemukan solusi terhadap para pihak yang bersengketa tersebut. Pengalaman, kemampuan dan integritas dari pihak mediator tersebut diharapkan dapat mengefektifkan proses negosiasi di antara para pihak yang bersengketa.

d. Konsiliasi

Seperti halnya mediasi, konsiliasi (*conciliation*) juga merupakan suatu proses penyelesaian sengketa di antara para pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak. Biasanya konsiliasi mengacu pada suatu proses yang mana pihak ketiga bertindak sebagai pihak yang mengirimkan suatu

penawaran penyelesaian antara para pihak tetapi perannya lebih sedikit dalam proses negosiasi dibandingkan seorang mediator.

Seperti juga mediator, tugas dari konsiliator hanyalah sebagai pihak fasilitator untuk melakukan komunikasi di antara pihak sehingga dapat diketemukan solusi oleh para pihak sendiri. Dengan demikian pihak konsiliator hanya melakukan tindakan-tindakan seperti mengatur waktu dan tempat pertemuan para pihak, mengarahkan subyek pembicaraan, membawa pesan dari satu pihak kepada pihak lain jika pesan tersebut tidak mungkin disampaikan langsung atau tidak mau bertemu muka langsung, dan lain-lain.

e. Arbitrase

Perkataan arbitrase berasal dari kata “*arbitrase*” (bahasa latin), yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan.²² Apabila memperhatikan pengertian di atas nampak jelas bahwa lembaga arbitrase memang dimaksudkan menjadi suatu lembaga yang berfungsi untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa tetapi tidak mempergunakan suatu metode penyelesaian yang klasik, dalam hal ini lembaga peradilan.

Meskipun arbitrase sudah ada dan dipraktekkan selama berabad-abad bahkan pertama kali diperkenalkan oleh masyarakat Yunani sebelum masehi, namun sampai sekarang definisi pasti mengenai apa itu arbitrase masih saja ditemui karena begitu banyaknya perbedaan pendapat. Perbedaan pendapat tersebut tidak sampai menghilangkan makna arbitrase sebagai alternatif

²² Zaeni Asyhadie. 2009. *Hukum Bisnis*. Jakarta: PT RakjaGrafindo Persada, halaman 231.

penyelesaian sengketa melainkan justru memberikan konsep yang berbeda-beda mengenai arbitrase.

Di Indonesia sendiri, minat untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur arbitrase ini meningkat semenjak diundangkannya UU No. 30 Tahun 1999 tersebut. Adapun beberapa hal yang menjadi keuntungan Arbitrase dibandingkan menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi adalah:

- a. Sidang tertutup untuk umum;
- b. Prosesnya cepat (maksimal enam bulan);
- c. Putusannya final dan tidak dapat dibanding atau kasasi;
- d. Arbiternya dipilih oleh para pihak, ahli dalam bidang yang disengketakan, dan memiliki integritas atau moral yang tinggi;
- e. Walaupun biaya formalnya lebih mahal daripada biaya pengadilan, tetapi tidak ada biaya-biaya lain; hingga
- f. Khusus di Indonesia, para pihak dapat mempresentasikan kasusnya dihadapan Majelis Arbitrase dan Majelis Arbitrase dapat langsung meminta klarifikasi oleh para pihak. Dalam ruang lingkup internasional, Indonesia maupun pihak-pihak dari Indonesia juga acap kali menyelesaikan sengketa melalui jalur arbitrase.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Tentang Perjanjian Bangun Bagi Terhadap Hak Atas Tanah

1. Terjadinya Perjanjian Bangun Bagi Terhadap Hak Atas Tanah

Perjanjian bangun bagi pembangunan toko antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan dalam praktek secara umum berpedoman pada ketentuan pada asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1320 KUHPerduta.²³ Namun demikian, dalam praktek perjanjian bangun bagi ini juga mengikuti kebiasaan dalam hukum adat. Lebih lanjut menurut Hilman Hadikusuma yang menjadi latar belakang terjadinya bangun bagi adalah:²⁴

a. Bagi pemilik:

- 1) Tidak berkesempatan mengerjakannya hartanya sendiri.
- 2) Keinginan mendapatkan hasil tanpa susah payah dengan memberi kesempatan kepada orang lain untuk mengerjakannya.

b. Bagi penggarap:

- 1) Tidak atau belum mempunyai pekerjaan tetap.
- 2) Kelebihan waktu bekerja.
- 3) Keinginan mendapatkan tambahan hasil garapan.

Dengan demikian dasar timbulnya perjanjian bangun bagi ini adalah sama halnya dengan perjanjian bagi hasil atau dalam perjanjian pembangunan disebut

²³ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

²⁴ Anonim, "Perjanjian Bangun Bagi" melalui, www.repository.usu.ac.id, diakses pada tanggal 28 Agustus 2018 pukul 3.29 wib.

perjanjian bangun bagi karena orang yang mempunyai hak atas tanah tidak mempunyai kesempatan ataupun kemampuan untuk membangun atau mendirikan bangunan sesuai yang diinginkannya. Oleh karena itu, dengan membuat kesepakatan atau perjanjian bangun bagi tersebut pemilik tanah mengizinkan orang lain untuk membangunnya dengan ketentuan agar hasilnya dalam hal ini dibagi dua atau sesuai dengan kesepakatan.

Berbagai hubungan antara individu di dalam masyarakat sebagai akibat dari keanekaragaman kepentingan selalu ada di dalam kehidupan sosial. Oleh sebab itu agar tidak timbul kekacauan di dalam masyarakat terutama yang menyangkut hubungan-hubungan itu, maka dalam hal ini diperlukan peraturan-peraturan yang mampu menjamin stabilitas para anggota masyarakat. Maksudnya diperlukan aturan-aturan hukum yang timbul atas dasar dan kesadaran tiap-tiap individu di dalam masyarakat.²⁵

2. Syarat Sahnya Perjanjian Bangun Bagi

Di dalam Buku III KUH Perdata mengatur tentang perikatan, di mana perikatan tersebut ada yang bersumber dari persetujuan dan yang ada yang bersumber dari undang-undang. Sehubungan dengan hal itu, perjanjian bangun bagi pembangunan toko termasuk salah satu jenis perikatan yang bersumber dari perjanjian atau persetujuan. Dengan demikian, untuk sahnya perjanjian bangun bagi pembangunan toko harus mengikuti pula syarat-syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:²⁶

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

²⁵ Sudarsono. 1991. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, halaman 48.

²⁶ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat sahnya perjanjian yang disebut di atas harus ada pada setiap perjanjian bangun bagi pembangunan toko yang diadakan oleh para pihak. “Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek perbuatan dilakukan itu”.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dalam kesepakatan tersebut menunjukkan bahwa di antara para pihak harus ada kemauan yang bebas untuk saling mengadakan kesepakatan. Kemauan yang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada, “apabila kata sepakat itu diberikan atau terjadi karena adanya kekhilafan, penipuan atau paksaan. Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi pokok atau tujuan dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian”. Penipuan dapat terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai dengan akal-akal cerdas, sehingga pihak lainnya terbujuk untuk memberikan perizinannya. Dengan kata lain, kata sepakat tidak mungkin terjadi apabila dilandasi dengan penipuan atau keterangan yang tidak benar.

Lahirnya suatu Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Toko seperti yang menjadi objek penelitian ini karena adanya kesepakatan kedua belah pihak yang

mengadakan persetujuan kehendak dan tercapai suatu kesepakatan (konsensus). Kesepakatan tersebut dapat dinyatakan oleh kedua belah pihak secara tertulis maupun lisan. Kesepakatan yang telah tercapai antara pihak dalam suatu Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Toko biasanya dinyatakan secara tertulis. Dalam praktek perjanjian bangun bagi dibuat dengan kesepakatan bersama. Misalnya seperti perjanjian bangun bagi toko, dalam perjanjian ini pihak pemilik tanah menyediakan tanahnya untuk dibangun sejumlah bangunan toko dengan suatu kesepakatan pembagian suatu hubungan hukum dan seterusnya tinggal menerima bagian perumahan yang menjadi haknya. Sedangkan pelaksana pembangunan melaksanakan pembangunan toko sesuai kesepakatan dan juga memperoleh bagian dari toko yang menjadi haknya. Dengan demikian dalam Perjanjian Bangun Bagi Toko kedua pihak ikut menentukan isi perjanjian, para pihak dalam hal ini telah menyetujui dan menyanggupi semua persyaratan yang tercantum di dalamnya. Hal ini menunjukkan bahwa kesepakatan telah terjadi diantara mereka, maka oleh karena itu terikat untuk mentaati semua isi perjanjian yang telah mereka sepakati bersama.

Hal tersebut adalah sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada umumnya orang itu dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, apabila ia sudah dewasa artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Untuk melaksanakan suatu perjanjian bangun

bagi diharuskan orang yang cakap bertindak dalam lalu lintas hukum, karena dalam perjanjian itu seseorang terikat untuk melaksanakan suatu prestasi dan mereka harus dapat mempertanggungjawabkannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata yang menyatakan “bahwa setiap orang adalah cakap untuk mengadakan suatu persetujuan, kecuali orang yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, seperti orang yang belum dewasa, orang gila atau orang yang berada di bawah pengampuan.

c. Suatu hal tertentu

“Suatu perjanjian termasuk perjanjian bangun bagi harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan”.

Barang yang dimaksudkan di sini adalah paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang yang sudah ada ditangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan. Demikian pula halnya dalam perjanjian bangun bagi juga harus ditentukan objeknya seperti halnya perumahan atau pertokoan yang menjadi objek penelitian ini.

Dengan adanya objek dan syarat dalam perjanjian tersebut, menurut Abdulkadir Muhammad gunanya ialah “untuk menetapkan hak kewajiban kedua pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka perjanjian itu dianggap batal demi hukum”. Persyaratan yang demikian itu sejalan dengan ketentuan Pasal 1333 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu persetujuan

harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya". Dengan demikian hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian haruslah tertentu barangnya atau sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya.

d. Suatu Sebab yang Halal

Untuk sahnya suatu perjanjian juga harus memenuhi suatu syarat yang dinamakan dengan sebab atau alasan yang diperbolehkan. Tetapi yang dimaksudkan dengan sebab (*causa*) yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti "isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak".

Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang ialah "isi perjanjian itu" yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Jika perjanjian yang berisi sebab (*causa*) yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum. Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Demikianlah juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa sebab (*causa*), ia dianggap tidak pernah ada. Oleh karena itu, perjanjian bangun bagi juga bukanlah suatu perjanjian yang dilarang oleh ketentuan undang-undang. Dengan demikian, apabila dalam membuat suatu perjanjian tidak terdapat

suatu hal tertentu, maka dapat dikatakan bahwa objek perjanjian tidak ada. Oleh karena itu, perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena tidak terang apa yang diperjanjikan. Sedangkan suatu perjanjian yang isinya tidak ada sebab yang diperbolehkan atau isinya melanggar ketentuan, maka perjanjian itu juga tidak dapat dilaksanakan karena melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

3. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Bangun Bagi

Menurut KUH Perdata suatu perjanjian merupakan perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Berdasarkan pengertian tersebut suatu perjanjian baru dapat dibuat apabila terdapat dua orang atau lebih yang sepakat untuk saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu prestasi yang merupakan tujuan dari pada perjanjian yang mereka buat tersebut. Hal ini juga dilakukan Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Toko yang dijadikan objek penelitian.

Para pihak dapat melakukan perjanjian yang merupakan salah satu bentuk perikatan. Para pihak ataupun subjek hukum yang merupakan peserta dalam suatu perjanjian hanya terbatas pada orang-orang dan badan hukum. Menurut teori hukum, yang disebut subjek hukum adalah manusia yang berkepribadian hukum dan segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan dan kebutuhan masyarakat, yang oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban.

Setiap individu merupakan subjek sejak mulai dia lahir sampai ia meninggal, kecuali apabila undang-undang menentukan lain, maka bayi dalam kandunganpun sudah merupakan subjek hukum apabila menyangkut

kepentingannya. Namun individu atau subjek hukum yang dapat membuat perjanjian adalah individu yang mempunyai kecakapan untuk suatu perbuatan hukum.

Hal ini penting untuk kelancaran dari pelaksanaan perjanjian karena kecakapan subjek hukum syarat subjektif dari syarat sahnya suatu perjanjian, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dalam suatu perjanjian, para pihak merupakan pendukung hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Toko dalam pelaksanaannya melibatkan dua pihak, yaitu pemilik tanah dan pelaksana pembangunan. Dalam hal ini pelaksana pembangunan toko membuat perjanjian dengan pemilik tanah untuk melaksanakan pembangunan toko dengan membagi hasilnya sesuai dengan perjanjian bersama dengan pemilik tanah. Dengan demikian dalam perjanjian bangun bagi pembangunan toko, para pihak yang terlibat antara lain:²⁷

- a. Pemilik tanah, yaitu pihak yang menyerahkan atau menyediakan tanahnya kepada pihak pelaksana pembangunan sebagai pelaksana pembangunan toko untuk dapat dibangun sejumlah unit bangunan toko di atas tanah yang dimiliki pemilik tanah. Terhadap pembangunan toko tersebut pemilik tanah memperoleh bagian hasil berupa sejumlah unit pertokoan sesuai dengan perjanjian.

²⁷ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

- b. Pihak pelaksana pembangunan, yaitu pihak yang menyediakan dirinya untuk melaksanakan kegiatan pembangunan toko di atas tanah milik orang lain dengan menerima sejumlah bagian unit bangunan toko tersebut.

Setiap perjanjian melahirkan perikatan sebagai hubungan hukum yang menyebabkan para pihak mempunyai hak dan kewajiban. Pada perbuatan hukum bersegi dua, yaitu perjanjian yang terdapat hak dan kewajiban di antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Sehubungan dengan hal ini, Utrech mengatakan bahwa “Tiap-tiap hubungan hukum bersegi dua, kekuasaan (*bevoegdheid*) dengan tantangannya yakni, kewajiban ini diberikan hukum kepada seseorang (baik seorang pribadi maupun suatu badan hukum) karena perhubungan hukumnya dengan orang lain (suatu badan hukum lain), juga diberi hak.

Dalam hal dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka timbullah hak bagi pihak yang satu menjadi kewajiban bagi pihak lain yang dalam KUH Perdata pihak yang satu disebut debitur dan pihak yang lain disebut kreditur. Dalam perjanjian bangun bagi pembangunan toko, pemilik tanah menyatakan setuju dan memberi izin kepada pelaksana pembangunan untuk melaksanakan pembangunan sejumlah unit bangunan toko di atas tanah miliknya. Demikian juga halnya dengan pelaksana pembangunan sebagai pelaksana pembangunan berkewajiban melakukan prestasinya kepada pemilik tanah dengan sebaik-baiknya.

Berdasarkan hasil hasil penelitian di lapangan diketahui bahwa dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi pembangunan toko, yang menjadi hak dari pemilik tanah adalah mendapatkan atau memperoleh hasil berupa sejumlah unit

bangunan toko sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang diperjanjikan dan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Sedangkan hak lainnya dari pemilik tanah adalah:²⁸

- a. Berhak mengawasi hasil pelaksanaan pekerjaan usaha pembangunan toko khususnya dalam penggunaan material sesuai dengan perjanjian.
- b. Berhak memberi teguran (mengambil tindakan yang tegas) apabila terjadi penyalahgunaan bahan material dan apabila tidak menerima bagian sebagaimana yang diperjanjikan.
- c. Berhak mengalihkan objek perjanjian kepada pihak lain apabila pelaksana pembangunan tidak melaksanakan kewajibannya.

Sedangkan kewajiban pemilik tanah adalah:²⁹

- a. Menyerahkan tanah miliknya untuk dipergunakan oleh pelaksana pekerjaan usaha pembangunan toko dan memberi jaminan terhadap lancarnya proses pembangunan dilaksanakan.
- b. Pemilik tanah wajib menyerahkan dan mengakui bagian dari hasil pembangunan yang menjadi hak pelaksanaan pekerjaan usaha pembangunan toko sesuai dengan perjanjian.

Hak pelaksana pembangunan dalam perjanjian bangun bagi pembangunan toko adalah mendapat jaminan terhadap kelancaran pembangunan toko dan berhak memperoleh bagian atas hasil pembangunan toko sesuai dengan bagian yang menjadi bagiannya sebagai imbalan dari pekerjaan yang telah dikerjakannya.

²⁸ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

²⁹ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

Sedangkan yang menjadi kewajiban pelaksana pembangunan sebagai pelaksana pembangunan adalah merupakan hak dari pemilik tanah, antara lain:

- a. Melaksanakan pekerjaan pembangunan toko yang menjadi objek perjanjian sesuai dengan rencana dan persyaratan serta menggunakan material sesuai dengan yang diperjanjikan.
- b. Wajib menyerahkan bagian bangunan toko yang menjadi bagian hak pemilik tanah.
- c. Wajib melaksanakan pembangunan toko sesuai dengan perjanjian dan menjaga agar tanah tidak dipergunakan untuk usaha lain yang tidak sesuai dengan perjanjian dan kegiatan lain yang dapat merugikan lingkungan di sekitarnya.

Penjelasan di atas menjelaskan bahwa seperti halnya perjanjian pada umumnya, khususnya perjanjian yang bertimbal balik termasuk dalam hal ini perjanjian bangun bagi pembangunan toko juga terdapat pengaturan hak dan kewajiban. Hak bagi salah satu adalah kewajiban bagi pihak lainnya demikian pula sebaliknya. Untuk lebih jelasnya mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian bangun bagi dapat dilihat pada lampiran beberapa Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Toko yang berhasil penulis peroleh di lapangan.

B. Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi Terhadap Hak Atas Tanah

1. Gambaran Umum Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M.

Kn.

Notaris Irma Yolanda Handayani, SH. M.Kn adalah jasa notaris di Medan. Jasa ini menerima pembuatan dokumen penting seperti pembuatan akta PT, CV, Firma dan lainnya. Selain pembuatan akta, dokumen lainnya yang penting seperti

surat perjanjian, pengurusan ijin badan, NPWP dan domisili khusus perusahaan. Layanan yang nyaman dan aman. Telah memiliki ijin, SK Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Kantor ini beralamat di Jalan Brigjend Katamso Komplek Prima Minimalis Blok B-20, Kel. Sei Mati, Kec. Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara.³⁰

2. Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi

Pasal 1320 KUHPerdara yang memuat syarat-syarat sahnya suatu perjanjian memiliki sanksi yang jelas apabila tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata pada angka 1 dan 2 disebut sebagai syarat subjektif, dimana apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya ke pengadilan. Sedangkan untuk angka 3 dan angka 4 apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Di dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi pada umumnya perjanjian bangun bagi tersebut dibuat melalui suatu akta otentik notaris, dimana perjanjian tersebut ditanda tangani oleh para pihak dihadapan notaris. Sebelum pelaksanaan penandatanganan akta perjanjian bangun bagi tersebut maka pada umumnya pihak *developer*/pengembang telah melakukan pembayaran terhadap pihak pemilik tanah sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai antara pihak *developer*/pemilik modal dengan pihak pemilik tanah. Selanjutnya apabila dalam kesepakatan perjanjian bangun bagi tersebut dicapai suatu kesepakatan dimana *developer*/pemilik modal harus pula menyerahkan sejumlah bangunan kepada

³⁰ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

pemilik tanah, maka hal tersebut juga termuat di dalam akta perjanjian bangun bagi tersebut. Material bangunan juga telah ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan termuat di dalam akta perjanjian bangun bagi tersebut.³¹

Di samping itu di dalam akta perjanjian bangun bagi juga termuat klausul tentang waktu pelaksanaan pembangunan, dan waktu pelaksanaan penyerahan bangunan kepada pihak pemilik tanah oleh pihak *developer*/pemilik modal kepada pihak pemilik tanah apabila hal tersebut diperjanjikan di dalam akta perjanjian bangun bagi yang dibuat oleh notaris tersebut. Pada umumnya di dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi atas tanah yang belum bersertipikat, maka notaris akan melakukan pengurusan sertipikat hak atas tanah sebagai tempat dilaksanakannya pembangunan tersebut ke kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada.³²

Sepanjang pelaksanaan prestasi maupun kontra prestasi dari pihak *developer*/pemilik modal belum dilaksanakan seluruhnya kepada pihak pemilik tanah maka dokumen hak kepemilikan atas tanah yang dijadikan objek perjanjian bangun bagi tersebut berada dalam penyimpanan notaris. Penyerahan dokumen hak kepemilikan atas tanah akan dilakukan oleh notaris apabila pihak *developer*/pemilik modal telah melakukan kewajibannya dalam memenuhi seluruh prestasinya kepada pihak pemilik tanah. Hal penyimpanan dokumen kepemilikan hak atas tanah pada notaris dimaksudkan untuk melindungi hak-hak dari pemilik tanah dan untuk memberikan kepastian hukum atas perolehan seluruh hak-hak

³¹ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

³² Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

pemilik tanah yang telah disepakati dan termuat di dalam perjanjian bangun bagi tersebut.

Di dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi sering timbul masalah bahwa ternyata setelah ditanda tangannya akta perjanjian bangun bagi tersebut oleh pihak *developer*/pemilik modal dengan pihak pemilik tanah, ternyata dikemudian hari kewajiban *developer*/pemilik modal belum dilaksanakan seluruhnya terhadap pemilik tanah. Hal ini menimbulkan masalah bagi notaris, karena para pemilik tanah akan meminta pertanggungjawabannya tidak hanya kepada *developer*/pemilik modal tetapi juga kepada notaris atas hak-hak mereka yang belum dipenuhi oleh *developer*/pemilik modal secara keseluruhan. Tidak jarang di dalam praktek pelaksanaan pembuatan akta perjanjian bangun bagi notaris digugat ganti rugi oleh para pemilik tanah atas belum diterimanya secara penuh hak-hak mereka yang telah diperjanjikan di dalam akta perjanjian bangun bagi tersebut.³³

Selain itu notaris juga diadukan oleh para pemilik tanah ke pihak kepolisian telah melakukan perbuatan penggelapan hak kepemilikan atas tanah para pemilik tanah, karena memandang bahwa notaris tersebut telah membuat akta perjanjian bangun bagi antara para pemilik tanah dengan pihak *developer*/pemilik modal. Oleh karena itu notaris dalam pembuatan akta perjanjian bangun bagi antara *developer*/pemilik modal dengan pihak pemilik tanah, wajib terlebih dahulu menanyakan tentang pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak apakah telah dilakukan prestasi dan kontra prestasinya secara keseluruhan atau belum,

³³ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

dan meminta para pihak membuat surat perjanjian bahwa pelaksanaan perjanjian bangun bagi tersebut telah selesai hak dan kewajibannya masing-masing pihak atau pihak *developer* membuat pernyataan masih harus menyerahkan beberapa unit bangunan kepada pihak pemilik tanah sebagai kontra prestasi pada saat pembangunan dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi tersebut selesai dilaksanakan.

3. Isi Perjanjian Bangun Bagi

Sebidang tanah seluas kurang lebih 435 m² (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), yang terletak di Kota Medan, Kecamatan Medan Helvetia, Kelurahan Dwikora, yang diperoleh dan dimiliki oleh Pihak Pertama berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 29-06-2004 (dua puluh sembilan Juni dua ribu empat), yang dilegalisir oleh Camat Medan Helvetia pada tanggal yang sama dibawah daftar Nomor: 069/LEG/MHA/2004.³⁴

Bahwa Pihak Kedua menyanggupi atas biayanya sendiri untuk membangun Komplek Perumahan lengkap dengan sarana umum dengan memakai nama perumahan Type bangunan 70 diatas tanah milik pihak pertama, sesuai dengan gambar siteplane terlampir. Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, para pihak dengan perjanjian ini menerangkan telah disetujui dan mufakat untuk membuat perjanjian pembangunan rumah dan penentuan bahagian, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan.

³⁴ Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian Nomor 14.

Mengenai sistem pembagian dijelaskan sebagai berikut:³⁵

- a. Bahwa Pihak Kedua selaku Pengembang akan mendapat bahagian sebanyak 02 (dua) unit Rumah Tempat Tinggal Type 70, Kavling nomor 2 dan nomor 3;
 - 1) 1 (satu) unit rumah tempat tinggal dengan ukuran 5 m x 18 m (lima meter kali delapan belas meter); dan
 - 2) Satu (satu) unit rumah tempat tinggal dengan ukuran 10 m x 12 m (sepuluh meter kali dua belas meter);
- b. Pihak Pertama mendapat 01 (satu) unit rumah tempat tinggal bertingkat type 70 kavling nomor 1 dengan ukuran 5 m x 18 m (lima meter kali delapan belas meter), yang akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebagaimana yang diatur dalam akta ini dan Pihak Pertama mendapatkan uang tunai dari pihak Kedua sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang akan diserahkan pihak kedua kepada pihak pertama pada saat penandatanganan akta ini;
- c. Pengurusan permohonan Sertipikat Hak Milik ditanggung oleh pihak pertama dan saat ini masih dalam proses di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemecahan sertipikat ditanggung oleh pihak kedua, dimana setelah bagian dipecah, pecahan sertipikat yang merupakan bagian pihak pertama sebagaimana pembagian yang telah diatur dalam akta ini akan diserahkan kepada pihak kedua;

³⁵ Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian Nomor 14.

- d. Pihak Kedua menanggung seluruh biaya Konstruksi, Izin Milik, Pemecahan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Penyediaan Air Bersih, Penyediaan Listrik dan lain-lainnya yang menyangkut dengan kelancaran pekerjaan;
- e. Pihak Pertama dalam akta ini menyediakan lahan untuk dibangun oleh Pihak Kedua dan Pihak Kedua menanggung biaya pembangunan tersebut;

Kedua belah pihak sepakat bahwa 02 (dua) unit rumah yang menjadi bagian Pihak Kedua diatas dapat dirubah bentuk dan Type serta ukuran tanahnya sesuai dengan keinginan Pembeli, atau layak menurut pertimbangan Pihak Kedua untuk dirubah dan typenya sesuai dengan keinginan pasar, dimana segala biaya penambahan dan pengurangannya, dapat dijual belikan kepada siapa saja yang diinginkan oleh Pihak Kedua dengan harga jual yang diinginkan oleh Pihak Kedua karena hal tersebut sepenuhnya sudah menjadi milik Pihak Kedua sebagaimana pembahagian yang telah disepakati yang timbul akibat penambahan dan pengurangan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Kedua, dimana Pihak Pertama dibebaskan dalam hal ini dan tetap berpedoman kepada pembahagian yang telah disepakati dalam akta ini.³⁶

Selanjutnya setelah akta ini di tandatangani maka akan dilakukan penandatanganan akta Perjanjian/Kuasa antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang pasal-pasalnya akan diatur atas musyawarah/mufakat antara kedua belah pihak yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam akta ini, segera setelah Sertipikat Hak Milik atas tanah yang dimohonkan tersebut diatas selesai terpecah.

³⁶ Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian Nomor 14.

Bahwa untuk 01 (satu) unit bangunan rumah yang merupakan bahagian Pihak Pertama harus selesai dibangun selambat-lambatnya dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung mulai tanggal diterbitkannya ijin Mendirikan Bngunan dan Sertifikat Hak Milik serta pemecahannya selesai, dengan dengan masa tenggang selama 6 (enam) bulan, hal tersebut diatas tidak berlaku apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh force majeure seperti gempa bumi, bencana alam, peperangan, huru hara serta akibat dari kebijakan-kebijakan pemerintah yang berada diluar dari batas kemampuan pihak kedua sehingga mengakibatkan pihak kedua dianggap lalai dalam menyelesaikan pekerjaan tersebut, maka dengan demikian pihak kedua dibebaskan dari gugatan hukum mengenai hal tersebut, dimana sambil menunggu proses sertipikat terbit, piha kedua sudah bisa memulai pekerjaan di lapangan. Izin mendirikan bangunan (IMB) diurus bersama-sama oleh kedua belah pihak segera setelah akta ini ditandatangani.³⁷

Pihak pertama menjamin bahwa tanah/lahan yang akan didirikan 03 (tiga) unit bangunan rumah tersebut benar mutlak milik pihak pertama, tidak dibebani dengan benar mutlak milik pihak pertama, tidak dibebani dengan beban-beban apapun juga, bebas dari segala hutang piutang, sita dan sangketa, sehingga dengan demikian pihak kedua tidak akan mendapat gangguan hukum dari pihak manapun juga mengenai hal tersebut, diimana jika didalam pembangunan berlangsung pihak kedua ternyata mendapat hukum dari pihak manapun juga yang merasa berhak atau turut berhak sehingga menyebabkan terganggu jalnnya pembangunan atau sampai mengakibatkan terhentinya proses pembangunan akibat gangguan

³⁷ Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian Nomor 14.

tersebut, maka pihak kedua secara sepihak berhak menghentikan proses pembangunan tersebut dan segala biaya yang timbul yang telah dikeluarkan oleh pihak kedua ditanggung sepenuhnya oleh pihak pertama. Perjanjian kerja sama ini tidak berakhir oleh karena meninggalnya salah satu pihak akan tetapi dilanjutkan oleh para ahli waris dari yang meninggal dunia tersebut dengan tetap memtauhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam akte ini.³⁸

C. Penyelesaian Terhadap Perjanjian Bangun Bagi Yang Tidak Terlaksana

1. Penyelesaian Sengketa di Indonesia

Perkembangan penyelesaian sengketa nonlitigasi ini semakin pesat terutama dalam dunia bisnis, sehingga perlu diadakan suatu aturan main yang jelas (*rule of play*), sehingga diterbitkanlah Undang-Undang No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa namun undang-undang ini tidak mengatur secara rinci dan tegas tentang bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa kecuali arbitrase. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa.

Pada dasarnya, keberadaan alternatif penyelesaian sengketa telah diakui sejak tahun 1970 yaitu dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman dimana dalam penjelasan Pasal 3

³⁸ Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian Nomor 14.

Undang-Undang ini menyatakan bahwa penyelesaian perkara di luar pengadilan, atas dasar perdamaian atau melalui wasit tetap diperbolehkan.

Istilah Penyelesaian Sengketa Alternatif merupakan istilah yang umum dipergunakan sebagai terjemahan dari *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Ada berbagai istilah yang dipakai untuk menunjuk pada bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan, seperti: Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS), Pilihan Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan, Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) sebagaimana judul dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mendefinisikan Alternatif Penyelesaian Sengketa yaitu lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Ada beberapa keuntungan yang diperoleh para pihak apabila memilih penyelesaian sengketa alternatif sebagai lembaga yang akan membantu menyelesaikan sengketa yang timbul di antara mereka, antara lain:³⁹

- a. Waktu, melalui Penyelesaian Sengketa Alternatif waktu yang dipergunakan untuk menyelesaikan suatu sengketa relatif singkat;
- b. Biaya, karena waktu dan mekanismenya relatif sederhana sehingga membawa akibat biaya yang dikeluarkanpun lebih murah;

³⁹ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

- c. Keahlian, pihak yang turut serta dalam membantu proses penyelesaian sengketa berasal dari kalangan ahli di bidangnya, sehingga keputusan yang diambil relatif dapat dipertanggungjawabkan;
- b. Kerahasiaan, karena mekanisme penyelesaian tidak dipublikasikan, sehingga kerahasiaan dari masing-masing pihak tetap terjaga. Seperti kita ketahui, masalah kerahasiaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi siapapun juga, tidak terkecuali bagi pelaku usaha.

Dalam penyelesaian sengketa, sarana menempuh jalan perdamaian melalui penyelesaian sengketa alternatif ini tentu saja tidak lepas dari suatu kenyataan bahwa penyelesaian sengketa dengan jalan litigasi ternyata memberikan banyak kesulitan bagi para pihak. Banyak orang yang mengajukan gugatannya ke pengadilan, dengan cepat pula menemukan ketidakefisienan selama berada seharian di pengadilan; biaya hukum yang tinggi, bulanan atau tahunan menunggu selesainya proses perkara, perasaan frustrasi yang berkaitan dengan para praktisi yang terlibat di pengadilan berbicara dengan bahasa yang tidak dimengerti oleh orang awam dalam hukum. Anggapan yang kemudian timbul adalah bahwa hukum tidak didesain untuk memecahkan problem orang banyak. Tujuannya terlalu tinggi dan abstrak dalam menemukan kebenaran.

2. Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa

Perkembangan penyelesaian sengketa alternatif sebagai strategi penyelesaian sengketa di luar pengadilan belakangan ini cukup pesat. Resolve memberikan batasan pengertian tentang proses-proses dasar dari alternatif penyelesaian sengketa yang kiranya dapat memberikan manfaat bagi upaya

sistematisasi pengalaman selama ini mengenai penanganan kasus-kasus sengketa yang pernah dilakukan. Beberapa di antaranya adalah konsiliasi, fasilitasi, negoisasi, dan mediasi. Namun dalam kesempatan ini hanya menguraikan pengertian mediasi saja. Kata mediasi berasal dari bahasa Inggris "*mediation*", yang artinya penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga sebagai penengah atau penyelesaian sengketa secara menengahi dan yang menengahinya disebut mediator atau orang yang menjadi penengah.

Dalam terminologi hukum, istilah "*mediation*" berarti pihak ketiga yang ikut campur perkara cenderung mencari penyelesaiannya, sedangkan pihak yang menjadi penengah disebut dengan istilah "*mediator*". Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas, berikut diuraikan pengertian mediasi menurut pandangan para sarjana dan secara konstitusi.

Mediasi adalah salah satu alternatif dalam menyelesaikan sengketa. Yang dimaksud dengan mediasi adalah suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan bagi kedua belah pihak. Pihak ketiga yang membantu menyelesaikan sengketa tersebut disebut dengan "*mediator*", pihak mediator tidak mempunyai kewenangan untuk memberikan putusan terhadap sengketa tersebut. Melainkan hanya berfungsi untuk membantu dan menemukan solusi terhadap para pihak yang bersengketa tersebut.

Berbagai pengertian mediasi tersebut, dapat dinyatakan bahwa mediasi sesungguhnya merupakan proses penyelesaian sengketa secara netral oleh pihak

ketiga yang dilakukan dalam suasana dialog yang terbuka, tidak berpihak, jujur dan tukar pendapat untuk mencapai kata mufakat.

Kesepakatan mediasi mempunyai arti sebuah kesepakatan oleh para pihak untuk menerima suatu mediasi atau hanya beberapa penyelesaian dengan menggunakan kesepakatan atau mungkin dengan membangun kepercayaan antara pihak-pihak; kesepakatan mediasi mungkin dapat dilakukan dalam mediasi formal tertulis pada suatu pasal di dalam kontrak atau terpisah dari pada kontrak.⁴⁰

Pengertian-pengertian mediasi di atas juga menggambarkan esensi kegiatan mediasi dan peran mediator sebagai pihak ketiga. Mediasi adalah proses pengambilan keputusan yang dilakukan para pihak dengan dibantu pihak ketiga sebagai mediator. Kewenangan pengambilan keputusan sepenuhnya berada di tangan para pihak dan mediator hanyalah membantu para pihak di dalam proses pengambilan keputusan tersebut. Kehadiran mediator menjadi amat penting karena ia dapat membantu dan mengupayakan proses pengambilan keputusan menjadi lebih baik sehingga menghasilkan *outcome* yang dapat diterima oleh mereka yang bertikai. Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dilakukan secara bersama-sama oleh pihak yang netral. Mediator dapat mengembangkan dan menawarkan pilihan penyelesaian sengketa dan para pihak dapat pula mempertimbangkan tawaran mediator sebagai suatu alternatif menuju kesepakatan dalam penyelesaian sengketa. Alternatif penyelesaian yang ditawarkan mediator diharapkan mampu mengakomodasi kepentingan para pihak yang

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

bersengketa. Mediasi dapat membawa para pihak mencapai kesepakatan tanpa merasa ada pihak yang menang atau pihak yang kalah (*win-win solution*).

Dalam prakteknya, penyelesaian sengketa dengan mediasi merupakan langkah penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi. Praktek mediasi ini sudah dijalankan dalam badan peradilan di Indonesia. Esensi utama dari proses mediasi adalah lebih berperannya para pihak yang bersengketa, yang didasarkan pada suatu itikad baik dan kesukarelaannya dalam proses mediasi sehingga tercapai suatu penyelesaian sengketa yang merupakan hasil dari kesepakatan para pihak.⁴¹

Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dalam bentuk mediasi memang bukan merupakan masalah yang mampu mengatasi semua sengketa, namun demikian dengan menggunakan jalur ini terdapat beberapa keuntungan yang bisa diperoleh yaitu:

- a. Untuk mengurangi kemacetan dan penumpukan perkara (*court congestion*) di pengadilan. Banyaknya kasus yang diajukan ke pengadilan menyebabkan proses berperkara seringkali berkepanjangan dan memakan biaya yang tinggi serta sering memberikan hasil yang kurang memuaskan;
- b. Untuk meningkatkan keterlibatan masyarakat (desentralisasi hukum) atau memberdayakan pihak-pihak yang bersengketa dalam proses penyelesaian sengketa;
- c. Untuk memperlancar jalur keadilan (*access to justice*) di masyarakat;

⁴¹ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

- d. Untuk memberi kesempatan bagi tercapainya penyelesaian sengketa yang menghasilkan keputusan yang dapat diterima oleh semua pihak sehingga para pihak tidak menempuh upaya banding dan kasasi;
- e. Penyelesaian perkara lebih cepat dan biaya murah;
- f. Bersifat tertutup/rahasia (*confidential*);
- g. Lebih tinggi tingkat kemungkinan untuk melaksanakan kesepakatan, sehingga hubungan pihak-pihak bersengketa di masa depan masih dimungkinkan terjalin dengan baik;
- h. Mengurangi merebaknya “permainan kotor” dalam pengadilan.⁴²

Dalam hal ini apabila dikaitkan dengan kesepakatan perdamaian untuk menyelesaikan sengketa akibat tidak terlaksananya Perjanjian Bangun Bagi Toko yang dituangkan dalam bentuk akta perdamaian sebagaimana dijelaskan sebelumnya apabila dibuat secara tertulis oleh notaris dalam bentuk akta otentik yang dapat menjamin kepastian hukum bagi para pihak karena merupakan akta otentik, dimana walaupun tidak dilakukan pengesahan melalui pengadilan mengingat kedudukan notaris sebagai pembuat akta otentik yang memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata.⁴³

Jadi, apabila Akta Perdamaian yang dibuat oleh notaris merupakan akta otentik akan menjadi sah secara hukum apabila akta tersebut telah memenuhi persyaratan sebagai alat bukti dan mempunyai kekuatan pembuktian hukum yang sempurna, maksudnya adalah akta tersebut telah mempunyai kekuatan

⁴² Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

⁴³ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

pembuktian keluar baik dalam bentuk formil maupun materiil karena itu kedudukannya sama dengan Undang-Undang, yaitu apabila suatu pihak mengajukan sebuah akta resmi maka apa yang tertulis di dalam akta itu harus dipercayai oleh Hakim, kecuali jika ada bukti-bukti lawan yang mempunyai derajat atau nilai yang mempunyai kekuatan melumpuhkan.

Demikian pula halnya terhadap pihak ketiga, akta otentik mempunyai kekuatan bukti bebas. Oleh karena itu setiap akta yang dibuat oleh Notaris harus disaksikan oleh para penghadap dan dua orang saksi. Dalam hal hadirnya dua orang saksi juga merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari, maka dapat dikatakan bahwa saksi-saksi itu juga merupakan alat yang tidak dapat dipisahkan dari akta Notaris.

Hal ini sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 1868 KUHPerdara dinyatakan bahwa "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya". Jadi dari Pasal 1868 tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan, bahwasannya suatu akta dikatakan otentik apabila memenuhi unsur-unsur antara lain (a) bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang dan (b) Dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.¹⁷⁸ Akta perdamaian yang dibuat sebagai suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak, guna mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara dalam bentuk tertulis oleh pejabat umum seperti halnya notaris memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik sehingga dapat

digunakan bagi kepentingan pembuktian dalam suatu peristiwa hukum guna mendapatkan suatu kepastian hukum.

3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa yang Ditempuh Para Pihak dalam Menyelesaikan Perjanjian Bangun Bagi Yang Tidak Terlaksana

Pada dasarnya tujuan para pihak dalam membuat suatu perjanjian sudah tentu menginginkan agar isi perjanjian itu dapat dilaksanakan oleh para pihak. Akan tetapi, dalam prakteknya sering kali para pihak tidak melaksanakan perjanjian atau lalai dalam melaksanakan perjanjian yang telah disepakati bersama baik perjanjian yang dibuat secara lisan maupun perjanjian yang dibuat dalam akta notaris.

Seseorang dikatakan telah melakukan kelalaian atau tindakan wanprestasi apabila ia melakukan tindakan yang bertentangan dengan apa yang telah diperjanjikan baik berupa tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, melakukan yang diperjanjikan tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Dalam Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Toko kelalaian yang dimaksud disini juga merupakan tindakan wanprestasi dianggap telah dilakukan pihak pelaksana pembangunan, karena dalam perjanjian tersebut tidak memenuhi kewajibannya pada saat yang telah ditentukan atau telah melanggar perjanjian dan perbuatan tersebut dapat merugikan pihak lain.

Dalam prakteknya kelalaian dan wanprestasi dilakukan oleh pihak pelaksana pembangunan, dimana pihak pelaksana pembangunan tidak dapat

menyelesaikan pembangunan pada waktu yang telah ditentukan atau melanggar isi perjanjian sehingga menimbulkan tuntutan pembatalan perjanjian dari pihak yang merasa dirugikan. Namun demikian tuntutan pembatalan perjanjian tersebut tidak diajukan ke pengadilan tetapi diajukan kepada pihak pelaksana pembangunan setelah sebelumnya diberikan teguran atau somasi.⁴⁴

Mediasi atau alternatif penyelesaian sengketa di Indonesia merupakan *culture* bangsa Indonesia sendiri, baik dalam masyarakat tradisional maupun sebagai dasar negara Pancasila yang dikenal dengan istilah musyawarah untuk mufakat. Seluruh suku bangsa di Indonesia mengenal makna dari istilah tersebut, walaupun penyebutannya berbeda, tetapi memiliki *philosophy* yang sama. Dalam klausula-klausula suatu kontrak atau perjanjian, pada bagian penyelesaian sengketa selalu diikuti dengan kata-kata “kalau terjadi suatu sengketa atau perselisihan, diselesaikan dengan cara musyawarah dan apabila tidak tercapai suatu kesepakatan akan diselesaikan di pengadilan”.

Hal ini juga diakui bahwa dalam praktek pembuatan Akta Perjanjian Bangun Bagi pada Notaris di Kota Medan juga dilakukan dengan memasukkan klausula penyelesaian sengketa atau perselisihan, diselesaikan dengan cara musyawarah dan apabila tidak tercapai suatu kesepakatan akan diselesaikan di pengadilan. Dalam hal ini para pihak akan lebih dahulu memberikan somasi kepada pihak yang wanprestasi atau lalai dan mengupayakan untuk melakukan

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

penyelesaian melalui musyawarah seperti diantaranya dengan melibatkan notaris sebagai pembuat akta.⁴⁵

Hal yang sama juga dikemukakan oleh para pemilik tanah bahwa ia pernah melakukan peneguran secara lisan yaitu pada saat ia mengunjungi lokasi pembangunan toko ditemukan adanya kejanggalan dalam penggunaan bahan. Hal ini dilakukan dengan mendatangi pelaksana pembangunan akibat pembangunan perumahan tidak diselesaikan tepat waktu, upaya itu dilakukan agar terhadap persengketaan dapat diselesaikan dengan cara musyawarah. Ia menganggap bahwa jalan ini lebih cepat selesai dan dapat memuaskan kedua belah pihak. Namun apabila kemudian tidak ditanggapi oleh pelaksana pembangunan maka pemilik tanah menuntut pembatalan.

Hal ini juga dikemukakan oleh pemilik tanah bahwa pihaknya sering melakukan peneguran terhadap pelaksana pembangunan apabila ditemukan ketidaksesuaian pembangunan berdasarkan perjanjian, maka sebagai pemilik tanah ia berhak untuk menegur pelaksana pembangunan agar melaksanakan pembangunan perumahan sesuai dengan kesepakatan. Demikian pula halnya dalam penyelesaian pekerjaan yang tidak tepat waktu.

Lebih lanjut dari hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa tuntutan pembatalan atas pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Toko dilakukan secara langsung kepada pihak pelaksana pembangunan karena tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan perjanjian. Dalam hal ini pembangunan ruko tidak sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan, yaitu 24

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

bulan. Hal ini tentunya tidak dapat diterima oleh pemilik tanah karena dengan sendirinya akan merugikan pemilik tanah. Demikian pula halnya dalam hal pelaksanaan pekerjaan yang tidak diselesaikan tepat waktu pihak pemilik tanah merasa dirugikan karena tidak dapat memanfaatkan bangunan toko yang semula dijanjikan tepat waktu. Dalam hal ini, pihak notaris sebagai pembuat perjanjian menyarankan kepada para pihak untuk berdamai atau melakukan upaya mediasi atau mendamaikan kedua pihak yang berselisih.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka untuk menyelesaikannya dilakukan dengan jalan musyawarah. Apabila dengan cara musyawarah juga tidak dicapai penyelesaian maka pekerjaan tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain.⁴⁶

Pengalihan Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Toko kepada pihak lain dapat saja dilakukan setelah para pihak menyelesaikan perselisihannya melalui kesepakatan damai yang dibuat dalam bentuk Akta Perdamaian sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Namun demikian, dalam penulisan ini tidak dikaji lebih jauh mengenai pelaksanaan pengalihannya karena penelitian lebih difokuskan pada peran notaris dalam penyelesaian sengketa.

Pengalihan perjanjian atau pembuatan perjanjian baru dengan pihak ketiga juga dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Toko yang baru setelah para pihak sebelumnya menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing setelah dibuatnya Akta Perdamaian.

⁴⁶ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

Dengan demikian, proses penyelesaian yang dapat ditempuh ketika terjadi sengketa dalam Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Toko adalah dapat memberikan teguran dan biasanya apabila terjadi pelanggaran perjanjian. Pemilik tanah secara lisan langsung melakukan peneguran dan upaya terakhir yang dapat ditempuh, yaitu membatalkan perjanjian dan menyerahkan pekerjaan kepada pihak lain.⁴⁷

Apabila pihak notaris selaku pembuat perjanjian berhasil mendamaikan para pihak yang berselisih tentunya pengalihan tidak akan terjadi karena para pihak dapat melanjutkan perjanjian setelah adanya kesepakatan damai. Adapun mekanisme yang dilakukan oleh pihak notaris sebagai mediator adalah dengan mempertemukan para pihak yang berselisih dan memberikan pendapat hukum tentang perjanjian yang disepakai sebelumnya. Dalam hal mediasi ini notaris bertindak sebagai pihak ketiga (mediator) dalam proses penyelesaian sengketa di antara para pihak dengan bersikap netral dan tidak memihak.

Mengenai adanya mekanisme mediasi ini juga dibenarkan oleh pihak pemilik tanah bahwa pihaknya setelah mengajukan tuntutan pembatalan kemudian dihubungi oleh pihak notaris guna menyelesaikan perselisihan dengan pihak pelaksana pembangunan. Dalam pertemuan dengan pihak pelaksana pembangunan dan setelah mendengar penjelasan tentang ketentuan yang diatur dalam perjanjian dan akibat hukum yang akan diderita apabila perjanjian dibatalkan, maka pihak pemilik tanah memilih untuk berdamai.

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Irma Yolanda Handayani, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 4 Agustus 2018 di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M. Kn .

Setelah mendengar penjelasan mengenai akibat hukum yang akan diderita maka pihaknya lebih memilih berdamai mengambil jalan terbaik dan saling menguntungkan. Berdasarkan uraian di atas, jelaslah bahwa mekanisme penyelesaian yang ditempuh para pihak melalui mediasi akibat kelalaian pelaksana pembangunan yang tidak melaksanakan kewajibannya adalah dengan mempertemukan pihak pemilik tanah dan pelaksana pembangunan dan memberikan penjelasan tentang akibat hukum yang akan diderita kedua pihak apabila dilakukan pembatalan.

Selanjutnya atas kesepakatan bersama antara kedua pihak disepakati untuk melakukan perdamaian. Kesepakatan damai ini hanya dilakukan secara lisan tanpa dibuat dalam bentuk akta apabila para pihak ingin melanjutkan perjanjian atau mengalihkan kepada pihak lain atau membuat Akta Perdamaian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1851 jo Pasal 1867 KUHPerdara dan ketentuan Pasal 6 ayat (2) UU No. 30 Tahun 1999. Dengan demikian jelaslah bahwa penyelesaian yang ditempuh terhadap kelalaian dan wanprestasi pelaksana pembangunan adalah seluruhnya melalui jalan damai dan tidak ada kasus yang dilimpahkan ke pengadilan. Penyelesaian yang ditempuh dilakukan melalui musyawarah (damai) dengan metode mediasi antara kedua pihak dengan melibatkan notaris sebagai mediator.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya maka dalam skripsi ini disimpulkan sebagai berikut:

1. Ketentuan tentang perjanjian bangun bagi terhadap hak atas tanah antara pemilik tanah, yaitu pihak yang menyerahkan atau menyediakan tanahnya kepada pihak pelaksana pembangunan sebagai pelaksana pembangunan toko untuk dapat dibangun sejumlah unit bangunan toko di atas tanah yang dimiliki pemilik tanah. Terhadap pembangunan toko tersebut pemilik tanah memperoleh bagian hasil berupa sejumlah unit pertokoan sesuai dengan perjanjian. Dan Pihak pelaksana pembangunan, yaitu pihak yang menyediakan dirinya untuk melaksanakan kegiatan pembangunan toko di atas tanah milik orang lain dengan menerima sejumlah bagian unit bangunan toko tersebut.
2. Pelaksanaan perjanjian bangun bagi terhadap hak atas tanah yaitu Perjanjian bangun bagi pembangunan toko Di Kota Medan yang dilakukan antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan merupakan perjanjian konsensuil (timbang balik) sehingga kewajiban pemilik tanah merupakan hak dari pelaksana pembangunan dan kewajiban pelaksana pembangunan merupakan hak bagi pemilik tanah. Namun dalam pelaksanaannya tidak

berjalan sebagaimana mestinya. Faktor penyebab adalah faktor kelalaian pelaksana pembangunan yang tidak melaksanakan perjanjian tepat waktu.

3. Penyelesaian terhadap perjanjian bangun bagi yang tidak terlaksana adalah melalui mediasi dengan melibatkan notaris sebagai mediator. Mekanisme penyelesaian yang ditempuh para pihak melalui mediasi akibat kelalaian pengembang yang tidak melaksanakan kewajibannya adalah dengan mempertemukan pihak pemilik tanah dan pelaksana pembangunan dan memberikan penjelasan tentang akibat hukum yang akan diderita kedua pihak. Selanjutnya atas kesepakatan bersama antara kedua pihak disepakati untuk melakukan perdamaian.

B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan di atas, maka dalam skripsi ini disarankan sebagai berikut:

1. Disarankan kepada pelaksana pembangunan agar dapat memenuhi dan melaksanakan semua ketentuan dalam perjanjian sehingga tidak terjadi tuntutan dari pemilik tanah dan menghindari kerugian di kemudian hari. Kepada pemilik tanah disarankan juga harus menyadari kondisi ekonomi dan memahami kesulitan pelaksana pembangunan dalam menyelesaikan kendala dalam pembangunan rumah toko..
2. Disarankan kepada para pihak agar mempertahankan tata cara penyelesaian perselisihan baik akibat pelanggaran perjanjian atau wanprestasi maupun akibat hal lainnya dengan cara musyawarah karena dengan cara musyawarah

termasuk melalui mediasi merupakan cara terbaik untuk penyelesaian sengketa secara damai.

3. Disarankan kepada Notaris agar dalam penyelesaian secara damai antara pemilik tanah dan pelaksana pembangunan hendaknya dibuat dalam bentuk akta dengan mencantumkan hak dan kewajiban para pihak dalam akta seperti halnya akta perdamaian sehingga dapat dijadikan alat bukti yang otentik bagi para pihak maupun pihak ketiga.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Agus Sugiarto dan Lina Sinatra. 2012. *Aneka Surat Perjanjian*. Jakarta: Prestasi Pustaka

Beni Ahmad Saebani. 2008. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Pustaka setia

Hilman Hadikusuma. 2004. *Bahasa Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni

Lukman Santoso. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Penerbit Cakrawala

Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Munir Fuady. *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia

Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia

Sudarsono. 1991. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta

Sudikno Mertokusumo. 2010. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pusaka

Tan Kamelo. 2006. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung: PT Alumni

Tim Penyusun. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Zaeni Asyhadie. 2009. *Hukum Bisnis*. Jakarta: PT RakjaGrafindo Persada

Zainuddin Ali. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika

B. Peraturan-Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

C. Internet

Anonim, “Data Primer” melalui, www.bacaanpopuler.com/2017/08/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder.html, diakses pada tanggal 12 September 2018 pukul 15.00 wib

Anonim, “Data Primer” melalui, <https://www.kanalinfo.web.id>, diakses pada tanggal 12 September 2018 pukul 15.00 wib.

Anonim, “Penelitian Hukum” melalui, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>, diakses pada tanggal 14 Agustus 2018 pukul 13.20 wib

Anonim, “Definisi Sengketa”, melalui <http://yuarta.blogspot.com/2011/03/definisi-sengketa.html>, diakses pada tanggal 3 September pukul 10.34 wib

Anonim, “Perjanjian Bangun Bagi” melalui, www.repository.usu.ac.id, diakses pada tanggal 28 Agustus 2018 pukul 3.29 wib.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Unggul, Cerdas, Terpercaya

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : T.M FADEL RASYIDI
NPM : 1206200459
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH DENGAN SISTEM BAGI HASIL (Studi Di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, SH., M.Kn)
PEMBIMBING I : ZAINUDDIN, SH., M.H
PEMBIMBING II : RAHMAT RAMADHANI, SH., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONSULTASI LANJUTAN	PARAF
24/08/18	Rombit judul + Rumusan masalah & kerangka skripsi		
12-09-18.	Perbaiki Abstrak, Simpulan bab I dan bab II		
17-09-18.	Perbaiki lagi sistematika penulisan		
24-09-18.	Perbaiki bab III & bab IV.		
26-09-18	acc ditinjau ke pembimbing I Perbaiki Daftar Pustaka		
27-09-18	acc ditinjau ke pembimbing I		
28-9-18	Perbaiki metadatanya		
2-9-18	Kulipa Sesuaikan dgn Daftar Pustaka		
5-9-18	Perbaiki lagi sesuai petunjuk di bereskan & ACC di Sibangka		

Diketahui Dekan

Pembimbing I

Pembimbing II


(Ida Hanifah, S.H., M.H)


(Zainuddin, SH., M.H)


(Rahmat Ramadhani, SH., M.H)



IRMA YOLANDA HANDAYANI, SH. M.Kn

Notaris Kota Medan

SK. Menkeh dan HAM.RI Nomor : C-1271.HT. 03.01 - Th. 2002

Tanggal 21 Oktober 2002

KOMPLEK RUKO PRIMA MINIMALIS BLOK B-20 JL. BRIGJEND KATAMSO NO. 327 W MEDAN 20159

TELP. 061 - 4158970, 082165298384 - Email:kantornot_lyh@yahoo.co.id HP. 08126025496

Nomor : 619 /NIYH/VIII/2018.-
Lamp :
Hal : **Pemberian Izin Riset.-**

Medan, 01 Agustus 2018

Kepada Yth :

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Fakultas Hukum
Jalan Kapten Muchtar Basri Nomor 3
Medan.

Assalamu'alaikum, Wr.Wb

Bersarkan Surat Perihal "Mohon Izin Riset", Nomor : 1085/II.3-AU/UMSU-06/F/2018, tertanggal 27 Juli 2018, yang dikeluarkan oleh Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Fakultas hukum, maka untuk itu kami **memberikan Izin Riset**, Kepada, yaitu:

Nama : T.M Fadel Rasyidi
NPM : 1206200459
Fakultas/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Rumah dengan Sistem Bagi Hasil.

Atas izin riset yang telah kami berikan, untuk itu kami berharap agar saudara dapat menjaga kerahasiaan yang ada pada kantor kami.

Demikian Surat Balasan ini kami perbuat, agar dapat digunakan sebagaimana mestinya. Atas Kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Notaris/PPAT

Kota Medan



(IRMA YOLANDA HANDAYANI, SH)



Unggul, Cerdas & Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax (061) 6625474
Website: <http://www.umsu.ac.id> E-mail: rektor@umsu.ac.id

SURAT KEPUTUSAN PROPOSAL SKRIPSI
DAN PENGHUJUKAN DOSEN PEMBIMBING

Nomor: *970* /KEP/II.3-AU/UMSU-06/F/2018

Bismillahirrahmanirrahim

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Berdasarkan Surat Persetujuan Kepala Bagian Hukum Perdata, Menetapkan Proposal Skripsi dan Dosen Pembimbing Skripsi:

Nama : T.M. FADEL RASYIDI
NPM : 1206200459
Prodi/Bagian : Ilmu Hukum / Hukum Perdata
Jenjang Studi : Strata-1 (S-1)
Judul Proposal : PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH DAN PENENTUAN BAGIAN

Pembimbing I : ZAINUDDIN, SH., MH
Pembimbing II : RAHMAT RAMADHANI, SH., MH

Dengan demikian mahasiswa yang bersangkutan diizinkan untuk menyusun skripsi dengan ketentuan:

1. **Penulisan berpedoman pada buku panduan penulisan Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.**
2. **Tanggal Seminar: 23 Mei 2018**
3. **Waktu bimbingan rata-rata 9 (sembilan) kali pertemuan dengan dosen pembimbing.**
4. **Surat penetapan proposal dan penghujukan dosen pembimbing ini berlaku sampai tanggal: 23 NOPEMBER 2018.**

Ditetapkan di : Medan
Pada Tanggal : 15 Syawal. 1439 H
29 Juni. 2018 M



IDA HANIFAH, SH., MH

Tembusan :

1. Kepala Bagian
2. Peringgal

SURAT KETERANGAN

Assalamualikum Wr. Wb

Berdasarkan Surat perihal Pemberian Izin Riset, tertanggal 01 Agustus 2018, Nomor : 619/NIYH/VIII/2018, yang dikeluarkan oleh Notaris IRMA YOLANDA HANDAYANI, Sarjana Hukum, dengan ini membenarkan bahwa mahasiswa, yaitu :

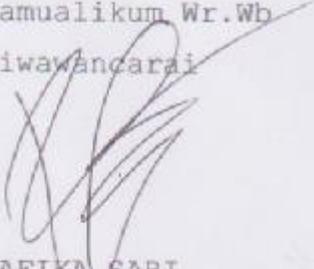
Nama	: T.M Fadel Rasyidi
NPM	: 1206200459
Fakultas/Bagian	: Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi	: Pelaksana Perjanjian Pembangunan Rumah dengan sistem bagi hasil.

Telah melakukan riset dikantor Notaris IRMA YOLANDA HANDAYANI, Sarjana Hukum dan telah melakukan wawancara yang diwakili oleh staff notaris dan hasil wawancara tersebut digunakan samata-mata hanya untuk menyelesaikan tugas akhir skripsi.

Demikian surat ini kami perbuat agar dapat digunakan sebagaimana mestinya. Atas kerjasama yang baik ucapkan terimakasih.

Wassalamualikum Wr.Wb

Yang diwawancarai



RINI RAFIKA SARI