

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERJANJIAN BANGUN BAGI  
ANTARA PEMILIK TANAH DAN DEVELOPER  
(STUDI PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN GRIYA TODAK ASRI DI  
KOTA PEKANBARU)**

**SKRIPSI**

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



**OLEH :**

**SANIA SAVIRA**

**NPM : 171010029**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2021**

## ABSTRAK

Dalam masyarakat Indonesia penyelesaian dalam suatu sengketa yang berasal dari suatu perjanjian seperti halnya dalam perjanjian bangun bagi atau perjanjian bagi hasil yang juga memerlukan suatu upaya untuk menyelesaikannya, baik dengan upaya melalui jalur pengadilan (litigasi) dengan menggunakan ketentuan hukum formal, maupun dengan melalui upaya diluar pengadilan (non litigasi). Adanya upaya untuk menemukan cara – cara penyelesaian yang mendahulukan kompromi, yaitu dimulai dengan melihat bentuk – bentuk penyelesaian yang dipergunakan pada saat itu (terutama lembaga peradilan) menunjukkan berbagai kelemahan/kekurangan, seperti : lamanya proses pemeriksaan, biaya yang tinggi, dan lain sebagainya.

Masalah pokok dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan Perjanjian Bangun bagi antara Pemilik Tanah dan Developer pada Pembangunan Perumahan Todak Asri di Kota Pekanbaru dan bagaimana upaya penyelesaian masalah yang timbul diantara pemilik tanah dan developer dalam perjanjian bangun bagi pada Pembangunan Perumahan Todak Asri di Kota Pekanbaru

Penelitian ini dikategorikan pada penelitian yang berjenis studi empiris dan sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis. Sedangkan sumber data penelitian yang digunakan adalah sumber data primer yang di peroleh langsung dari lokasi penelitian (*field research*) dan sekunder yang diperoleh dari data literatur, sedangkan untuk alat pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu engan melalui wawancara dan dokumentasi di Perumahan Griya Todak Asri.

Berdasarkan hasil penelitian dddapat dipahami bahwa, pelaksanaan perjanjian bangun bagi terhadap hak atas perjanjian bangun bagi pembanguna perumahan di Perumahan Griya Todak Asri di Kota Pekanbaru yang dilakukan antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan (*developer*) merupakan perjanjian konsensuil (timbang balik) sehingga kewajiban pemilik tanah merupakan hak dari developer, sedangkan kewajiban developer merupakan hak bagi pemilik tanah. Penyelesaian terhadap perjanjian bangun bagi yang tidak terlaksana adalah melalui mediasi yang ditempuh dengan mempertemukan pihak pemilik tanah dan developer, kemudian memberikan penjelasan tentang kerugian yang didapat jika terjadinya pembatalan perjanjian dan akibat hukum yang akan diderita kedua belah pihak. Selanjutnya atas kesepakatan bersama antara kedua belah pihak sepakat untuk melakukan perdamaian.

**Kata kunci : Penyelesaian, Perjanjian Bangun Bagi, Wanprestasi.**

## ABSTACT

*In Indonesian society, the settlement of a dispute that originates from an agreement such as in a profit-sharing agreement or profit-sharing agreement which also requires an effort to resolve it, either through efforts through the courts (litigation) using formal legal provisions, or through outside efforts. court (non-litigation). There were efforts to find ways of settling that prioritized compromise, starting with looking at the forms of settlement used at that time (especially the judiciary) which showed various weaknesses/lacknesses, such as the length of the examination process, high costs, and so on.*

*The main problem in this study is how to implement a Building Agreement between Land Owners and Developers on the Todak Asri Housing Development in Pekanbaru City and how to resolve problems that arise between land owners and developers in the building agreement for the Todak Asri Housing Development in Pekanbaru City.*

*This research is categorized as an empirical study and the nature of this research is descriptive analysis. While the research data sources used were primary data sources obtained directly from the research location (field research) and secondary data obtained from literature data, while the data collection tool in this study was ith through interviews and documentation at Griya Todak Asri Housing.*

*Based on the results of the study, it can be understood that, the implementation of the building agreement for the rights to the building agreement for housing construction at Griya Todak Asri Housing in Pekanbaru City carried out between the land owner and the developer (developer) is a consensual agreement (reciprocity) so that the obligations of the land owner are rights of the developer, while the developer's obligation is the right of the land owner. Settlement of building agreements for those that are not implemented is through mediation which is taken by bringing together the land owners and developers, then provide an explanation of the losses obtained in the event of cancellation of the agreement and the legal consequences that will be suffered by both parties. Furthermore, by mutual agreement between the two parties agreed to make peace.*

**Key words : solution, bangun bagi agreement, breach of contract**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

Assalamualaikum Warrahmatulahi Wabarakatuh

Alhamdulillahrabbi lalamin, Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Bangun Bagi Antara Pemilik Tanah dan Developer (Studi Pada Pembangunan Perumahan Griya Todak Asri di Kota Pekanbaru). Shallawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari zaman kebodohan (jahiliah) menuju zaman yang berilmu pengetahuan seperti saat ini.

Skripsi ini penulis susun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi program S1 pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Yang istimewa untuk kedua orang tua tercinta yaitu Ayahanda Ir. Syafri Gamal dan Ibunda Vivi, dan juga tak lupa terimakasih kepada kedua adik saya Syifa Savira dan Sadiya Savira. Terimakasih atas segala doa, dukungan baik materi maupun moril, kesabaran, bimbingan, dan kasih sayang tak terhingga yang diberikan kepada penulis selama ini. Hanya karya kecil ini

yang dapat penulis persembahkan, semoga karya kecil ini dapat membuat mereka bangga dan bahagia.

2. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.CL selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mencari dan menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan waktunya dalam membantu pengurusan administrasi yang dibutuhkan oleh penulis hingga pada akhirnya penulis bisa melangsungkan ujian Skripsi.
4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Wakil I Dekan Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau yang telah memberikan waktunya dalam membantu pengurusan administrasi yang dibutuhkan oleh penulis hingga pada akhirnya penulis bisa melangsungkan ujian Skripsi.
5. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H.,M.H., selaku Wakil II Dekan Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau yang telah memberikan waktunya dalam membantu pengurusan administrasi yang dibutuhkan oleh penulis hingga pada akhirnya penulis bisa melangsungkan ujian Skripsi.
6. Bapak S. Parman, S.H., M.H., selaku Wakil III Dekan Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau yang telah memberikan waktunya dalam memabntu pengurusan administrasi yang dibutuhkan oleh penulis hingga pada akhirnya penulis bisa melangsungkan ujian Skripsi.
7. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., M.H., selaku Ketua Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universtas Islam Riau yang telah memberikan

waktunya untuk penulis dan memberikan masukan kepada penulis dalam pemilihan judul skripsi.

8. Bapak Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H. selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu, dan memberikan nasehat, saran serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu Penguji Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk hadir pada ujian Skripsi penulis dan memberikan saran-saran serta masukan dalam penulisan Skripsi ini.
10. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pengetahuan dan pendidikan selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
11. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang selama ini banyak memberikan bantuan layanan administrasi kepada penulis.
12. Seluruh responden dan Notaris/PPAT Melly Tri Yenny Alidin, SH. yang telah bersedia membantu penulis dalam memberikan informasi mengenai Skripsi penulis.
13. Senior serta teman seperjuangan dalam Dewan Mahasiswa 2019/2020.
14. Teman seperjuangan penulis dalam Himpunan Mahasiswa Jurusan Hukum Perdata angkatan 2017 baik pengurus maupun anggota HIMADATA<sup>17</sup> lainnya yang telah bersama-sama menggerakkan keluarga besar ini dalam berbagai kegiatan.

15. Kedua teman saya Monarisyah Rialin dan Pingkan Annelisa, yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada saya untuk segera menyelesaikan Skripsi ini.

Semoga segala kebaikan, bantuan, dorongan, dan doa yang telah diberikan kepada penulis menjadi amal baik serta mendapat ridho dari Allah SWT. Penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca jika terdapat kesalahan dan kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembacanya. *Aamiin ya Rabbal Aalamiin.*

Pekanbaru, 18 November 2021

Penulis

Sania Savira

171010029

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN .....	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN .....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI .....	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI .....	vi
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN PEMBIMBING .....	vii
SURAT KEPUTUSAN PENGUJI SKRIPSI.....	viii
BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU.....	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTACT.....	xi
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tinjauan dan Manfaat Penelitian .....	8
D. Tinjauan Pustaka.....	9
E. Konsep Operasional.....	16
F. Metode Penelitian.....	17
<b>BAB II TINJAUAN UMUM .....</b>	<b>22</b>
A. Tinjauan Mengenai Perjanjian.....	22
1. Pengerian Perjanjian Pada Umumnya.....	22
2. Asas – Asas dalam Hukum Perjanjian .....	27
3. Syarat Sahnya Perjanjian .....	30
4. Prestasi dan wanprestasi .....	33
5. Berakhirnya Perjanjian .....	36
B. Tinjauan Mengenai Perjanjian Bangun Bagi.....	37
1. Pengertian perjanjian bangun bagi.....	37

2. Landasan Hukum Perjanjian Bangun Bagi .....	38
3. Unsur – unsur dalam Perjanjian Bangun Bagi .....	40
4. Subjek Perjanjian Bangun Bagi .....	40
5. Objek perjanjian bangun bagi .....	42
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>43</b>
1. Pelaksanaan Perjanjian Bangun bagi antara Pemilik Tanah dan Developer Perumahan Griya Todak Asri di Kota Pekanbaru.....	43
2. Penyelesaian Perjanjian Bangun bagi antara Pemilik Tanah dan Developer Perumahan Griya Todak Asri di Kota Pekanbaru.....	64
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>81</b>
A. Kesimpulan .....	81
B. Saran.....	82
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>84</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>90</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Populasi dan Responden .....19



Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Seiring dengan berkembangnya zaman saat ini, banyaknya pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia. Masyarakat membutuhkan tempat untuk tinggal, maka dari itu hal ini yang menyebabkan tingginya permintaan masyarakat akan pembangunan perumahan dan pemukiman, terutama di kota – kota berkembang di Indonesia. Dengan semakin banyaknya penduduk terutama di kota besar yang disebabkan oleh pertumbuhan penduduk dan urbanisasi, dengan sendirinya semakin besarnya kebutuhan akan lahan untuk membuat rumah, sementara lahan menjadi semakin terbatas.

Salah satu perjuangan dalam mencapai impian bangsa Indonesia yaitu terwujudnya adil dan makmur masyarakat berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945, maka dari itu dengan adanya tujuan dalam mewujudkan lahir dan batinnya kesejahteraan rakyat Indonesia dengan merata dan adil disebut sebagai Pembangunan Nasional, dalam Undang – Undang Dasar 1945, Pasal 28 H diamanatkan hak konstitusional merupakan rumah sebagaimana dinyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”

Seperti yang disebutkan dari Pasal tersebut terlihat bahwa kebutuhan akan perumahan yang baik lingkungannya merupakan tanggung jawab negara yang memiliki kewajiban memberikan arahan, memiliki tempat tinggal agar

terpenuhinya kebutuhan merupakan salah satu unsur utama kesejahteraan rakyat, bagi seluruh Warga Negara Indonesia sebagai kebutuhan pokok, sesuai harkat dan martabat sebagai manusia. (Kallo, 2009)

Indonesia sebagai Negara Hukum Seperti yang telah diketahui, yang mana dasar hukumnya telah diatur Indonesia adalah negara Hukum yang telah tercantum dalam Undang – Undang Dasar 1945 pasal 1 ayat 3. Dan karena itulah Indonesia disebut sebagai negara hukum. Dari situlah diketahui bahwa ada apapun yang diperbuat memiliki hukum, termasuk untuk memiliki rumah sekalipun. Dan hukum yang ada di Indonesia memiliki banyak jenis hukum salah satunya seperti Hukum Perdata atau Hukum Private.

Hukum Perdata adalah hukum yang mengatur antara orang dengan orang, orang dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum. Hukum perdata sering digunakan dalam kehidupan sehari – hari seperti, adanya perjanjian, kontrak, dan lainnya. Hukum Perdata menurut Soebekti merupakan segala hukum Private yang mengatur tentang segala hukum pokok kepentingan individu. Sedangkan menurut Soedikno Mertokusumo adalah seluruh aturan yang mempelajari hubungan keluarga dan dalam kehidupan sosial dalam masyarakat antara satu orang dan orang lainnya dalam pergaulan masyarakat maupun dalam hubungan keluarga.

Hukum Perdata menjadi panduan terhadap masyarakat untuk menyelesaikan masalah yang muncul di masyarakat. Salah satunya mengenai buku bagian ketiga yaitu perikatan. Perikatan memiliki beberapa jenis seperti, jual beli, perjanjian, kontrak, pinjam pakai, sewa menyewa, penghibahan,

tukar menukar, dan lainnya. Salah satunya yang sering digunakan dalam masyarakat yaitu mengenai perjanjian.

Seperti yang kita ketahui masyarakat berkeinginan untuk memiliki bangunan tempat untuk tinggal mau itu bangunan rumah ataupun toko dan itu di tempuh dengan berbagai macam cara. Salah satu cara untuk memiliki bangunan rumah atau toko yaitu dengan cara mengadakan perjanjian. Ada berbagai macam bentuk perjanjian salah satunya perjanjian bangun bagi.

Perjanjian bangun bagi merupakan bentuk kerjasama untuk memenuhi kebutuhan hidup dan timbul dikarenakan kebiasaan masyarakat dalam membuat perjanjian. Perjanjian bagi hasil ini ada karen perkembangan dari kebiasaan dalam membagi hasil di lingkup masyarakat. Adanya kesepakatan antara dua belah pihak atau lebih dengan keinginan untuk bekerjasama dalam kegiatan usaha yang mana hasilnya akan dibagi sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan para pihak yang ada di dalam perjanjian merupakan sebab timbulnya perjanjian bagi (Algamar Ilham, 2021, ).

Perjanjian bangun bagi atau bagi hasil ini masih belum ada pengaturan secara khususnya. Maka dari itu dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) khususnya ketentuan dalam Buku III KUH Perdata perjanjian bangun bagi mengikuti aturan umum yang ada khususnya yang mengatur mengenai perikatan.

Dalam membuat perjanjian bangun bagi dan juga perjanjian lainnya menganut suatu asas yaitu asas mengenai kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak yang besarsal dari Asas kebebasan berkontrak untuk menentukan

dan menyimpulkan dengan Undang – Undang kesusilaan dan ketertiban umum agar perjanjian tidak bertentangan, dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata sebagaimana yang ditentukan menyebutkan dengan itikad baik perjanjian harus dilaksanakan. Dan ketentuan lainnya dalam pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dalam hukum kontrak Perancis kesepakatan tentang keinginan para pihak yang diwujudkan adalah dasar yang mengikat dalam hukum suatu perjanjian. Kesepakatan baik secara lisan maupun tertulis dapat dinyatakan dengan berbagai cara, selama kesepakatan tersebut dapat mengikat para pihak dengan semua akibat hukum. (Suharnoko, 2004)

Sebagai perwujudan perjanjian, selain undang – undang kontrak tertulis adalah salah satu dari dua landasan hukum yang ada selain undang – undang yang dapat menimbulkan perikatan. Dengan kewajiban – kewajiban satu sama lain yang terikat merupakan situasi hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum. (Sinaga, 2005)

Seperti yang kita ketahui suatu perjanjian yang terdiri antara dua orang atau lebih dimana berjanji melakukan atau tidak melakukan sesuatu merupakan kontrak atau perjanjian. merupakan kontrak atau perjanjian yang mana suatu perjanjian yang terdiri dari dua orang atau lebih adalah perjanjian. Seseorang wajib memberikan sesuatu kepada orang lain tetapi orang yang menerima pengembalian tidak menerima balasannya (kontrak prestasi), hal

tersebut merupakan perjanjian kepada orang lain secara sepihak atau kontrak sepihak. (Miru, 2007)

Dalam perjanjian akan menghasilkan suatu perikatan, maka berdasarkan pasal 1233 KUH Perdata, hubungan hukum dua belah pihak atau dua orang lebih merupakan suatu perikatan, baik lahir dari sebuah perjanjian maupun Undang – Undang. Dalam suatu perikatan adanya pihak yang wajib memenuhi tuntutan dari satu pihak menuntut yang memiliki hak sesuatu dari pihak lain, dan begitu pula sebaliknya.

Demikian pula dengan sebagian keinginan masyarakat untuk memiliki bangunan rumah atau bangunan toko juga ditempuh serbagai macam cara. Salah satu cara yang di tempuh yaitu dengan perjanjian bangun bagi yang terbentuk dari kerjasama antara pemilik tanah dengan pemilik modal untuk membangun prumahan atau pertokoan. Perjanjian bangun bagi berisi pemilik tanah yang saling berjanji dengan developer (pemilik modal) yang dimana pemilik tanah member izin untuk mengelola tanahnya kepada developer dengan cara membangun beberapa unit rumah, toko atau perumahan yang merupakan objek perjanjian dan kemudian akan dibagi sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat kedua pihak perjanjian ini deikenal dengan perjanjian bagi hasli atau “Perjanjian Bangun Bagi”.

Suatu perjanjian terdapat para pihak dimana masing – masing memiliki kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Hak dan kewajiban yang mereka dapat tersebut harus dilaksanakan secara sukarela. Apaila hak tersebut tidak terlaksanakan maka akan dikatakan

wanprestasi jika hak dan kewajiban yang disepakati tidak terlaksana atau kesepakatan tidak dipenuhi. Wanprestasi adalah kelalai yang dilakukan pihak manapun atau dari salah satu pihak yang mengikat perjanjian tidak terlaksana seperti yang telah dijanjikan, dan bila perjanjian atau prestasi yang dijanjikan terlaksanakannya lebih lambat dari yang di tentukan itu juga termasuk dalam.

R. Subekti menyebutkan mengenai wanprestasi yaitu “apabila tenggang waktu debitur tidak memenuhi kewajiban prestasinya, maka dapat dikatakan debitur wanprestasi”. Suatu perjanjian apabila telah diputuskan maka harus diserahkan pada waktu yang telah di tentukan. Tetapi apabila objek belum diserahkan disaat waktunya tiba, maka dapat dikatakan bahwa telah terjadi wanprestasi atau ingkat janji (Yenny Tri, 2014).

Demikian pula dalam perjanjian bangun bagi apabila hak dan kewajibannya tidak terlaksana 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 dapat menyebabkan timbulnya perselisihan sengketa.

Pada awalnya, bentuk penyelesaian sengketa yang dipergunakan selalu berorientasi pada bagaimana supaya memperoleh kemenangan (seperti perkelahian, peperangan bahkan lembaga pengadilan). Karena kemenangan yang menjadi tujuan utama, para pihak cenderung berupaya menggunakan berbagai cara untuk mendapatkannya, sekalipun melalui cara mawan hukum.

Akibatnya, apabila salah satu pihak memperoleh kemenangan tidak jarang hubungan diantara para pihak yang bersengketa menjadi buruk, bahkan berubah menjadi permusuhan.

Adanya perbuatan melawan hukum dikarenakan sengketa atau perselisihan yang dapat muncul dalam suatu perjanjian. Dari prespektif ketentuan hukum perdata atau tindakan hukumnya, antara kedua belah pihak hubungan hukumnya yaitu antara pemilik modal dengan pemilik tanah memiliki hubungan hukum dalam perjanjian bangun bagi sehubungan membuat terjadinya para pihak yang mengalami kerugian, suatu kerugian terjadi disebabkan melanggar hukum atau tidak menepati persyaratan dalam suatu perjanjian oleh salah satu pihak. Dalam Pasal 1365 KUH Perdata menurut ketentuan hukumnya, seseorang melakukan kelalaian yang membuat orang lain mengalami kerugian merupakan perbuatan yang melanggar hukum.

Seperti yang disebutkan sebelumnya dalam perjanjian bangun bagi, sama dengan perjanjian lain yang juga memiliki hambatan proses pelaksanaannya. Masalah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi pada Perumahan Todak Asri yaitu pemilik tanah tidak menepati janji untuk pelebaran jalan masuk ke lokasi telah ditetapkan batas waktu yang sesuai, sehingga terhambatnya developer dalam proses pembangunan perumahan. Sehingga akan berdampak terlambatnya konsumen untuk menepati rumah yang telah dipasarkan oleh developer sebelumnya.

Dalam perjanjian bangun bagi juga bisa terjadi tidak terlaksananya kewajiban dan hak pihak salah satunya terkena kerugian, maka para pihak

menimbulkan kerugian dapat di tuntutan. Tuntutan dapat terlaksana dengan memenuhi perjanjian atau pembatalan perjanjian. Dalam Hukum Perdata telah di sebutkan untuk bebas berkontrak, akan tetapi harus sesuai dengan yang telah di perjanjikan. Namun yang terjadi adalah ketidak tepatan dalam pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh pemilik tanah. Maka keinginan penulis muncul untuk melakukan penelitian mengenai Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Bangun Bagi Antara Pemilik Tanah dan Developer (Studi Pembangunan Perumahan Todak Asri di Kota Pekanbaru).

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan Perjanjian Bangun bagi antara Pemilik Tanah dan Developer pada Pembangunan Perumahan Todak Asri di Kota Pekanbaru?
2. Bagaimana upaya penyelesaian masalah yang timbul diantara pemilik tanah dan developer dalam perjanjian bangun bagi pada Pembangunan Perumahan Todak Asri di Kota Pekanbaru?

#### **C. Tinjauan dan Manfaat Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian bangun bagi dalam Pembangunan Perumahan Todak Asri di Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui mengatasi masalah dan penyelesaian yang timbul antara pemilik tanah dengan developer dalam perjanjian bangun bagi Pembangunan Perumahan Todak Asri di Kota Pekanbaru.

## D. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka memiliki kedudukan yang sangat penting didalam suatu penelitian, karena mencakup teori dasar serta penggunaan penelitian terdahulu untuk dijadikan sebagai kerangka pemikiran.

### A. Pengertian Perjanjian

Perjanjian mengandung pengertian mengikat antara para pihak, yaitu suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini maka timbullah suatu hubungan antara dua orang atau lebih tersebut yang dinamakan dengan perikatan. Menurut teori klasik, yang dimaksud dengan perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum yang berisi dua yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum (Mertokusumo, 2010).

Hubungan antara hukum perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian menimbulkan perikatan, karena perjanjian adalah sumber dari perikatan, disamping dari sumber – sumber lain. Perjanjian juga dapat dinamakan dengan persetujuan karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Perjanjian memiliki juga memiliki berbagai macam pengertian dari para ahli, salah satunya yaitu :

1. Menurut teori yang di kemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah sutu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum (Widaningsih, 2018).

Perjanjian akan lahir jika kesepakatan antara kedua belah pihak tercapai pada waktunya. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan keinginannya dan kesediannya untuk mengikat dirinya dalam sebuah perjanjian. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian.

Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya sejalan dengan sifat dari buku III KUH Perdata yang bersifat terbuka, perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari – hari dan yang juga ternyata banyak dipelajari oleh ahli hukum, serta di kembangkan secara luas menjadi aturan – aturan hukum positif yang tertulis oleh para legislator. (Yani, 2001, hal. 13)

#### B. Pengetian Perjanjian Bangun Bagi

Perjanjian Bangun Bagi merupakan perjanjian yang tidak ada atau tidak dikenal namanya di dalam KUH Perdata. Perjanjian bangun bagi dapat disebut sebagai perjanjian tidak bernama (*innomitaat/on benoemde*), yang lahir dikarenakan kebutuhan bisnis dalam dinamika hukum bisnis yang terjadi dalam masyarakat saat ini. Prinsip dari perjanjian bangun bagi dapat digolongkan kepada perjanjian timbal balik antara dua pihak yaitu developer/pemilik modal dan pihak pemilik tanah yang membuat suatu perjanjian dimana pihak developer melaksanakan pembangunan berupa rumah/tempat tinggal, ruko atau bangunan – bangunan lainnya, dengan ketentuan dan syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, yang

pada umumnya pihak developer akan menyerahkan sejumlah uang atau sejumlah uang dan beberapa beberapa unit bangunan yang di bangun developer kepada pemilik tanah sebagai kontrak prestasi dari pemilik tanah dalam menyerahkan tanah (Yenny Tri, 2014, hal. 46).

#### C. Landasan Hukum Perjanjian Bangun Bagi

Landasan hukum dari perjanjian bangun bagi yang mana disebut sebagai perjanjian yaitu berdasarkan pasal 1313 KUHPerdota yang mana menyebutkan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat an dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Syarat sah dari perjanjian bangun bagi tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdota yang menegaskan bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sah jika memenuhi empat syarat yaitu kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya, kecakapan dalam membuat sesuatu perikatan, suatu pokok atau persoalan tertentu, dan sebab yang tidak terlarang.

#### D. Asas – Asas Hukum Perjanjian

Setiap perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak harus memperhatikan asas – asas yang ada di dalam perjanjian, agar perjanjian yang dibuat sesuai dengan yang di inginkan. Dari berbagai asas hukum perjanjian, ada berbagai asas yang menonjol dan diakui oleh para pakar hukum perdata yang menjadi kerangka acuan untuk membuat perjanjian pada umumnya yaitu : (Algamar Ilham, 2012, hal 30)

1. Asas kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak untuk membuat peerjanjian mengenai dan buntut apapun itu. Berbeda

dengan buku II KUH Perdata yang menganut suatu sistem tertutup, maka sebaliknya buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka.

2. Asas konsensualisme adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan pembuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.
3. Asas kekuatan mengikat atau kepatian hukum adalah asas yang berhubungan dengan mengikat suatu perjanjian, dalam suatu perjanjian tidak lain adalah untuk mendapatkan kepatian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian itu.

#### E. Subjek dan Objek Perjanjian

Subyek perjanjian adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian yang mereka buat, dan subyek dari perjanjian adalah manusia dan badan hukum yang merupakan pendukung hak dan kewajiban. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian yaitu kreditor yang berhak atas prestasi dan debitur yang memiliki kewajiban atas prestasi.

Sejak lahir manusia memiliki status sebagai subyek hukum sampai dengan meninggal dunia. Di negara Indonesia setiap manusia diakui dan di hargai sebagai badan pribadi atau orang. Menurut hukum yang ada sekarang setiap manusia sebagai orang memiliki hak dan kewajiban, namu tidak semua orang dapat bertindak sendiri dalam melaksanakan kewajiban – kewajiba tersebut. Dengan kata lain ada orang – orang yang

cakap dan tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum atau tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

Objek dari perjanjian merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur, dan pada umumnya dinamakan prestasi. Prestasi dapat berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Pada perjanjian untuk memberikan sesuatu berupa menyerahkan barang atau memberikan kenikmatan atas suatu barang. Berbuat sesuatu adalah setiap prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan berupa memberikan sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu adalah jika debitur berjanji untuk tidak melakukan perbuatan tertentu.

#### F. Prestasi, Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Obyek dari perikatan adalah prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas prestasi tersebut. Dalam suatu perjanjian paling sedikit terdapat satu hak dan kewajiban atas suatu prestasi dan yang terlibat adalah dua orang atau lebih yang mana pada akhirnya menjadi dua pihak yaitu kreditur dan debitur. Debitur mempunyai kewajiban untuk membayar utang karena setiap debitur memiliki kewajiban menyerahkan prestasi kepada kreditur.

Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata perestasi dapat berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Dan prestasi tersebut harus memenuhi syarat – syaratnya berupa, halal, dapat ditentukan, dan dapat dinilai dengan uang. Suatu keadaan dimana pihak-pihak atau salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang merupakan

kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian disebut wanprestasi (Musjtari, 2019). Wanprestasi berasal dari bahasa belanda yaitu "*Wanprestatie*", yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian, maupun karena undang – undang. (Subekti, Hukum Perjanjian, 1998, hal. 45)

Dari ingkar janji atau wanprestasi akan timbul persoalan mengenai debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktu dianggap terlambat atau tidak mampu memenuhi persyaratan sama sekali, tetapi jika prestasi debitur masih dapat harapan memenuhinya, maka digolongkan kedalam memenuhi prestasi.

Bentuk – bentuk wanprestasi antara lain:

1. Debitur yang tidak memenuhi prestasi sama sekali, yaitu debitur tidak memenuhi kewajiban yang ada dalam perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban perikatan yang timbul karena undang – undang.
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan kualitas yang di tetapkan dalam perjanjian.
3. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu. Debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat atau waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak terpenuhi atau melampaui waktu yang di tetapkan.

Akibat hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi ada hukumnya atau sanksinya, yaitu:

1. Debitur diharuskan membayar ganti rugi yang telah diterima oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian bilateral atau timbal balik, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk memutuskan atau membatalkan perjanjian melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
3. Resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk melakukan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di hadapan hakim. Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau memabatalkan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara). Ini berlaku untuk semua perikatan.

#### G. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian disebabkan oleh berbagai faktor, yaitu:

1. Ditentukan para pihak berlaku pada waktu tertentu
2. Undang – undang menentukan batas berakhirnya perjanjian
3. Para pihak atau undang – undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan dihapus

4. Pernyataan menghentikan persetujuan yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salahsatu pihak dalam perjanjian yang bersifat sementara seperti perjanjian kerja
5. Putusan hakim
6. Tujuan perjanjian telah tercapai
7. Dengan persetujuan para pihak

#### **E. Konsep Operasional**

Penulis menafsirkan judul penelitian dengan maksud memberikan arahan dan agar terhindar dari kesalahan pemahaman, yaitu sebagai berikut:

1. Tinjauan hukum merupakan memahami, mempelajari dengan cemat peraturan yang bertujuan untuk mengatur ketertiban masyarakat.
2. Perjanjian Bangun Bagi adalah suatu perjanjian dimana pemilik tanah mengizinkan *developer* untuk mendirikan bangunan, dan bangunan yang bersangkutan akan dibagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
3. Pemilik tanah merupakan adalah pemegang atau pemilik daro bidang tanah dengan hak – hak kepemilikan atau pemilik lahan.
4. Developer merupakan pelaku usaha / produsen dalam bidang perumahan atau bisa disebut pengembang. (Sri, 2020)
5. Pembangunan adalah segala upaya yang direncanakan untuk memperbaiki dan menambah masyarakat dalam taraf hidup, menambah kesejahteraan dan kualitas manusia. (Daud, 2013)

6. Perumahan adalah unit sistem terdiri dari pedoman pengelola perumahan, pengelola kawasan pemukiman, perbaikan, dan pemeliharaan, peningkatan dan pencegahan kualitas hidup perumahan. (Santoso, 2014)

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah prosedur melakukan penelitian dalam metode penelitian berbicara tentang melakukan penelitian. (Johnny Ibrahim, 2016) Digunakan untuk mendapatkan wawasan sejati melalui langkah – langkah metode yang digunakan tertentu secara sistematis.

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yang termasuk dalam kelompok studi empiris, dimana penelitian ini merupakan jenis penelitian yang menggunakan data – data lapangan sebagai sumber utama, seperti hasil wawancara. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan (Sugono, 2003, hal. 43) . Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif, tujuan penelitiannya ini agar penulis mencoba memberikan gambaran mengenai perjanjian bangun bagi di salah satu perumahan yang ada di Pekanbaru yaitu Perumahan Todak Asri yang ditinjau dari Hukum Perdata. Menurut Mely G Tam berpendapat bahwa penelitian deskriptif ditujukan untuk mendeskripsikan secara akurat karakteristik individu, situasi, kelompok atau gejala tertentu untuk

mengetahui keseiringan atau persebaran petunjuk, adanya kaitan tertentu antara tanda dan dalam masyarakat gejala lainnya. (Amiruddin, 2013)

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Perumahan Todak Asri di Jalan Todak, Kec. Marpoyan Damai, Kel. Tangkerang Barat, Kota Pekanbaru. Adapun alasan penulis memilih lokasi tersebut dikarenakan Perumahan tersebut menggunakan perjanjian bangun bagi sebagai perikatan antara para pihak dalam mendirikan perumahan.

## 3. Populasi dan Responden

### a. Populasi

Populasi merupakan objek/subjek dalam wilayah umum yang dengan ukuran dan keunikan tertentu yang diteliti oleh peneliti untuk kemudian diidentifikasi untuk diambil kesimpilannya. (Sodik, 2015) Populasi tidak hanya sekedar mempelajari objek/subjek, tetapi juga mempelajari karakteristik, sifat – sifat yang dimiliki oleh subjek atau obyek tersebut. Adapun populasi pada penelitian ini adalah :

1. Developer yang bertanggung jawab atas pembangunan Perumahan Griya Todak Asri.
2. Pemilik lahan/tanah yang dibangun Perumahan Griya Todak Asri.
3. Notaris Kota Pekanbaru.

### b. Responden

Untuk memperoleh responden dalam penelitian, peneliti menggunakan metode *Purposive Sampling* dan sensus. Metode *purposive*

*sampling* ini adalah metode pemilihan responden dengan teknik pertimbangan kriteria dalam sampel yang telah ditentukan oleh peneliti, dengan pemilihan subjek yang didasarkan dengan ciri – ciri tertentu yang memiliki sangkut paut dengan ciri – ciri populasi yang sudah di ketahui peneliti sebelumnya.

Dengan adanya populasi, peneliti meneliti dengan metode sensus yaitu mewawancarai para responden. Metode ini di gunakan apabila jumlah sampel yang mewakili dari populasi telah ditetapkan terlebih dahulu (Syafrialdi, 2017).

Oleh karena itu yang menjadi Responden di penelitian ini yaitu :

**Tabel 1.1**  
**Populasi dan Responden**

No.	Kriteria Populasi	Populasi	Responden	Keterangan
1.	Developer	1	1	Sensus
2.	Pemilik Tanah/Lahan	1	1	Sensus
3.	Notaris	1	1	Sensus

#### 4. Sumber Data

Untuk melakukan penelitian, peneliti menggunakan data primer dan sekunder yaitu seperti yang dijelaskan di bawah peneliti di bawah ini :

Data primer merupakan data yang diterima langsung dari responden. Data primer merupakan sumber utama untuk bahan penelitian, yaitu dengan diperolehnya data penelitian melalui wawancara dengan sumber

responden dan data utama tentang masalah yang diteliti kepada *developer* Perumahan Todak Asri Pekanbaru yang di tinjau dari Hukum Perdata.

Data sekunder diperolehnya data dari literatur yang dalam penggunaannya data tersebut bisa dikutip (Adi, 2015) Data sekunder merupakan data yang tidak bisa dipisahkan dari data primer, yaitu terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer yaitu buku ke III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Akta Perjanjian.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu berasal dari buku – buku.
- c. Bahan Hukum Tersier mencakup jurnal-jurnal dokumen-dokumen resmi, hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya.

#### **5. Alat Pengumpul Data**

Dalam penelitian ini peneliti mengumpulkan data yang akan digunakan dalam penelitian hukum yang berkgantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan dilakukan, maka dari itu peneliti menggunakan wawancara (interview) sebagai data yang diperoleh peneliti dengan cara tanya jawab dengan responden mengenai fakta – fakta yang permasalahan yang berhubungan dengan yang diteliti.

Peneliti menggunakan metode wawancara secara langsung dengan Devloper dan pemilik tanah dari Perumaha Griya Todak Asri Pekanbaru mengenai perjanjian Bangung Bagi yang dilaksanakan oleh para responden. Alasan peneliti menggunakan metode wawancara sebagai alat pengumpulan data yaitu untuk mempermudah peneliti dengan

menggunakan daftar pertanyaan agar mendapatkan data yang sesuai dan tidak menyimpang dari pokok masalah yang akan di teliti.. Peneliti juga melakukan dokumentasi berupa gambar yang mendukung penelitian.

## **6. Analisis Data**

Analisis data adalah tindak lanjut dari proses pengelolaan data dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Peneliti memperoleh data dari wawancara secara langsung, kemudian dilakukan pengolahan dan menganalisis data secara kualitatif sesuai dengan wawancara yang diuraikan dalam kalimat tanpa menggunakan rumus dan angka – angka, lalu menyusun dan membandingkannya sesuai teori dan sistematika data yang diperoleh untuk mencapai kejelasan yang telah direncanakan penulis dengan rumusan masalah.

## **7. Metode Penarikan Kesimpulan**

Metode yang digunakan oleh penelito adalah metode deduktif, yaitu metode berfikir yang dimulai dengan hal – hal yang umum atau teori yang mengarah pada hal atau fakta khusu. (Mardawani, 2020) Dalam hal ini penulis mengumpulkan data dan kemudian dihubungkan dengan pasal – pasal yang berkaitan dengan perjanjian bangun bagi yang kemudian dijadikan sebagai pedoman untiuk menganalisis Perjanjian Bangun Bagi di Perumahan Todak asri Pekanbaru.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Mengenai Perjanjian

##### 1. Pengerian Perjanjian Pada Umumnya

Perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam perjanjian itu timbul suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut atau perikatan. Perjanjian ini sifatnya konkret (Santoso L. , 2012, hal. 8).

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *Contract* (Inggris). Perjanjian sebagaimana didefinisikan oleh ketentuan pada pasal 1313 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa :

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang atau lebih.”

Pada umumnya para sarjana Hukum Perdata mendefinisikan perjanjian yang terdapat dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja, dan pula terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam hukum keluarga” (Mariam Darus Badrul Zaman, 2001). Sedangkan menurut teori klasik, perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang berisi dua yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum (Mertokusumo, 2010, p. 153).

Perjanjian secara Hukum mengikat para pihak, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu.

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 lain, dan pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut”, sedangkan Pitlo mengatakan bahwa “perikatan adalah hubungan hukum yang bersifat kekayan 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 (Hadikusuma, 2004, p. 98).

Perjanjian memberikan kepastian bagi penyelesaian sengketa, dan perjanjian ditunjukkan untuk memperjelas hubungan hukum. Hukum perjanjian juga disebut dengan hukum perhutangan karena sifat yang menuntut – menuntut disebut kreditur, sedangkan yang dituntut disebut debitur dan sesuatu yang dituntut di sebut sebagai prestasi, merupakan :

- 1 Menyerahkan suatu barang
- 2 Melakukan suatu perbuatan
- 3 Tidak melakukan suatu perbuatan

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berarti para pihak sepakat memiliki suatu hubungan hukum untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing – masing. Hubungan hukum tersebut disebut sebagai perikatan dimana perikatan tersebut didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum yang mengikat antara orang satu dengan orang yang

lain berdasarkan pihak satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lainnya, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak. Sebagaimana Pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan. Dalam Hukum perikatan mempunyai sistem terbuka sedangkan hukum benda memiliki sistem tertutup. Sistem terbuka adalah orang yang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, apapun perjanjiannya bagaimanapun isinya yang mereka inginkan, baik yang diatur dalam Undang – Undang maupun tidak diatur dalam Undang – Undang. (Patrik, 1994)

Suatu Perjanjian mengandung pengertian mengikat antara para pihak, yaitu seseorang menjanjikan kepada orang lain atau ketika dua orang melaksanakan suatu hal yang mana mereka saling berjanji, maka timbul hubungan dari peristiwa yang disebut dengan perikatan yang terjadi diantara dua orang atau lebih. (Subekti, 1987)

Bahwa perjanjian mengarah kepada perikatan merupakan hubungan yang dimiliki antara perjanjian dengan hukum perikatan, karena sumber dari perikatan merupakan perjanjian, disamping sumber – sumber lain. Persetujuan juga merupakan status perjanjian, karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) memiliki arti yang sama. Selain itu, perjanjian memiliki berbagai macam pengertian dari para ahli yaitu :

- a. Menurut teori yang dikemukakan oleh Van Dunne, dua pihak atau lebih yang memiliki hubungan hukum didasarkan kesepakatan yang mengakibatkan timbulnya hukum diartikan sebagai perjanjian.
- b. Menurut Salim H.S., satu subjek hukum bersama yang lainnya dibidang kekayaan harta yang memiliki hubungan hukum merupakan perjanjian kontrak, dimana sesuai kesepakatan terlaksanakannya pencapaian prestasi dengan prestasi dari subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain.
- c. Menurut Subekti, perjanjian adalah terlaksanakannya hak yang dua orang yang berjanji atau seseorang dengan orang lain saling berjanji. (Widaningsih, 2018)

Jika kesepakatan antara kedua belah pihak tercapai pada waktunya maka perjanjian harus dianggap lahir orang yang ingin membuat Perjanjian harus menyatakan kesediaannya dan kehendaknya untuk mengikat dirinya. Pernyataan kesepakatan dan kedua belah pihak bertemu, penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian. (Subekti, Pokok - Pokok Hukum Perdata , 1985)

Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya sejalan dengan buku III KUH Perdata yang bersifat terbuka, perikatan yang lahir dari perjanjian dalam kehidupan manusia sehari – hari merupakan yang paling banyak terjadi dan juga banyak dipelajari

oleh ahli hukum, seeta dikembangkan meluas menjadi aturan – aturan hukum positif yang tertulis oleh para legislator. (Yani, 2001, hal. 13)

Rumusan yang di sebutkan dalam pasal 1313 KUH Perdata jika di perhatikan mengisyaratkan sesungguhnya dari suatu perjanjian yang lahirnya suatu kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih kepada satu orang lainnya yang mana berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian terdapat dua belah pihak , dimana satu pihak wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya merupakan yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing – masing pihak tersebut terdiri dari satu orang atau lebih, bahkan adanya perkembangan ilmu hukum pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

Dalam rumusan pasal 1313 KUH Perdata dan pasal 1314 KUH Perdata bila dikembangkan lebih jauh menyatakan bahwa prestasi yang wajib dilakuka oleh debitur dalam perjanjian tersebut, debitur berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukan “kontra persi” dari lawan pihaknya yang disebut denga istilah “denga atau tanpa beban” (Yani, 2001, hal. 14). Kedua rumusan tersebut memberikan banyak arti bagi ilmu hukum, yang secara jelas menggambarkan bahwa pada dasarnya perjanjian dapat perikatan yang bersifat sepihak (hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang timbal balik (dengan kedua belah pihak yang berprestas) (Yani, 2001, hal. 14).

## 2. Asas – Asas dalam Hukum Perjanjian

Untuk menciptakan keseimbangan dan memelihara hak – hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat para pihak. Setiap perjanjian yang dibuat para pihak harus memperhatikan asas – asas yang terdapat dalam perjanjian, agar perjanjian sesuai dengan yang di harapkan. Dari berbagai asas hukum perjanjian, beberapa asas penting dikemukakan yang berkaitan erat dengan pokok pembahasan. Beberapa asas yang dimaksud adalah : (Fuadi, 2001, hal. 30)

### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian mengenai dan buntut apapun itu. Asas ini juga di sebut sebagai asas otonom yaitu adanya kewenangan – kewenangan mengadakan hubungan hukum yang mereka pilih diantara mereka. Asas kebebasan berkontrak ini berhubungan dengan isi perjanjian (Pasal 1338 KUH Perdata).

Asas ini juga menemukan dasar hukumnya yaitu pada pasal 1320 KUH Perdata yang eksistensinya terdapat pada poin keempat mengenai sebab yang tidak terlarang. Dengan asas kebebasan berkontrak para pihak mengadakan dan membuat perjanjian diizinkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian untuk melahirkan kewajiban, selama prestasi

yang wajib dilakukan bukan merupakan suatu yang dilarang (widjaya, 2003, hal. 21-22).

## 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme merupakan perjanjian yang cukup dengan kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian berfikat telah mengikat, kemudian melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, setelah parah pihak yang berjanji mencapai kesepakatan secara lisan semata karena perjanjian tidak harus memerlukan formalitas. Ketentuan asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat – syarat perjanjian yang salah satunya kesepakatan yang mengikat diri (widjaya, 2003, hal. 35).

Asas Konsensualisme memiliki prinsip perjanjian yang berlaku sebagai pengikat dan mengikat bagi para pihak yang berjanji tana memerlukan formalitas , meskipun demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitur diadakan bentuk formalitas, maka dari itu perjanjian dapat dibuat tanpa diikuti perbuatan hukum lain kecuali perjanjian tersebut bersifat formal.

## 3. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat atau kepatian hukum adalah asas yang berhubungan dengan mengikat suatu perjanjian. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah sebagai Undang – Undang artinya perjanjian tersebut dapat dipaksakan bila salah satu pihak

tidak memenuhi kewajiban, atau perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak dan tidak mendapatkan keuntungan darinya, kecuali perjanjian tersebut ditujukan untuk pihak ketiga. Maksudnya adalah dalam suatu perjanjian tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian itu.

#### 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik terdapat pada pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas ini merupakan asas yang para pihak harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan maupun kemauan baik antara para pihak.

Pada ketentuan yang ada di dalam asas itikad baik ini menghendaki suatu perjanjian agar dilaksanakan sesuai dengan itikad baik, dan itikad tersebut dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu (H.S, 2006, hal. 11):

##### 1. Itikad baik *nisbi*

Pada itikad baik *nisbi*, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek.

##### 2. Itikad baik mutlak.

Pada itikad baik mutlak, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai

keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Persyaratan dalam suatu perjanjian merupakan hal dasar yang harus dipahami dengan baik. Apabila perjanjian yang dibuat dengan sah akan membuat perjanjian berlaku dan mengikat. Berdasarkan syarat – syarat tersebut perjanjian dapat terpenuhi atau terlaksana oleh para pihak karena dengan syarat tersebut dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak dan cara melaksanakannya (Muhammad, 2014, hal. 293). Berikut ini adalah persyaratan yang di tuntut oleh Undang – Undang bagi perjanjian agar dapat dikatakan sah. Terdapat syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;

Dalam tercapainya kata sepakat atau kata kesepakatan dalam perjanjian, kedua belah pihak harus memiliki kebebasan berkehendak. Untuk mencapai kata sepakat tersebut tidak dalam keadaan tertekan yang mengakibatkan tidak sempurnanya dalam perwujudan kehendak tersebut. Maksud dari tidak dalam keadaan tertekan adalah dalam pencapaian kata sepakat harus bebas dari kekhilafan (kesesatan), penipuan, dan penipuan seperti yang tercantum dalam pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi : “Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksa”.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Disebutkan dalam pasal 1330 KUH Perdata bahwa orang – orang akan dianggap tidak cakap membuat suatu persetujuan yaitu orang – orang yang belum dewasa, perempuan yang berseum, dan mereka yang dibawah pemanpuan. Tetapi subjek mengenai perempuan yang bersuami telah dihapuskan oleh surat edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963, sehingga sekarang kedudukan perempuan yang bersuami derajatnya diangkat sama dengan pria dan cakap untuk mengadakan perbuatan hukum.

3. Suatu hal tertentu;

Dalam Psal 1332 sampai dengan pasal 1334 KUH Perdata mengatur mengenai suatu hal tertentu. Disebutkan sebagai syarat ketiga bahwa suatu perjanjian harus mempunyai objek tertentu. Sebagai prestasi perjanjian dan sebagai objek perjanjian, baik berupa benda maupun suatu prestasi tertentu, dan objek ini dapat berwujud ataupun tidak berwujud (Muhammad, 2014, hal. 293). Maksud dari barang yang diperjanjikan palisng sedikit harys ditentukan jenisnya dan tidak menjadi hambatan mengenai jumlah barangnya tidak tertentu, asal saju jumlahnya kemudain dapat ditentukan atau dihitung.

4. Suatu sebab yang halal;

Syarat keempa sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasak 1335 sampai dengan 1337 KUH Perdata yaitu mengenai

suatu sebab yang halal. Sebab yang halal ini mendasari perjanjian, meliputi unsur tujuan yang akan dicapai. Syarat perjanjian disebut syarat objektif, apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal (Muhammad, 2014, hal. 294). Mengenai hal tersebut, Wirjjono Prodjodikoro, menyatakan lebih lanjut bahwa : “tidak mungkin ada persetujuan yang tidak memiliki sebab atau causa, oleh karena causa sebetulnya adalah isi dari persetujuan dan tiap – tiap persetujuan tertentu mempunyai isi” (Prodjodikoro, 2000, hal. 37)

Suatu perjanjian dibuat dalam melakukan suatu kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Di kalangan masyarakat sering dilakukan baik itu hal kecil maupun hal besar, namun banyak kalangan masyarakat yang tidak mentaati hukum dalam perjanjian. perjanjian terdapat dua bentuk yaitu perjanjian tulisan dan lisan. Perjanjian lisan yaitu perjanjian yang kesepakatannya diperjanjian disepakati secara lisan. Perjanjian seperti ini sah tetapi yang menjadi masalah jika timbul sengketa terkait dengan perjanjian ini maka pihak yang disugikan akan kesulitan dalam melakukan pembuktian.

Berdasarkan istilah “secara sah” pembentuk undang – undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat – syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat atau secara sah menurut hukum (pasal 1320 KUH Perdata) adalah mengizinkan sebagai undang –

undang terhadap para pihak. Disini tersimpul realisasi asas kepastian hukum (Badruzaman M. D., 2001, hal. 82).

Perjanjian tertulis terbagi menjadi dua yaitu perjanjian dibawah tangan dan perjanjian akta otentik. Perjanjian tertulis dengan akta dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat berwenang. Perjanjian dengan akta dibawah tangan masih memberikan ruang untuk salah satu pihak untuk mengkari isi perjanjian. sedangkan perjanjian dengan akta otentik adalah perjanjian yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang. Perjabat yang dimaksud adalah notaris dan Pjabat Pembuat Akta Tanah. Konsekuensi pada perjanjian akta otentik yaitu adanya kesempatan bagi salah satu pihak untuk mengingkari isi perjanjian.

#### **4. Prestasi dan wanprestasi**

Prestasi merupakan objek dari perikatan, yaitu debitur yang berkewajiban dalam suatu prestasi dan kreditur yang berhak atas prestasi tersebut. Dalam suatu perjanjian terdapat paling sedikit satu hak dan kewajiban atas suatu prestasi dan yang terlibat merupakan dua orang atau lebih yang mana pada akhirnya menjadi dua pihak yaitu debitur dan kreditur. Setiap debitur wajib menyerahkan prestasi kepada kreditur. Debitur berkewajiban memberikan harta kekayaan untuk diambil kreditur sebanyak utang debitur, guna pelunasan hutang, apabila debitur tidak memenuhi kewajiban membayar hutang (Mariam Darus Badrul Zaman, Kompilasi Hukum Perikatan, 2001, hal. 5)

Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara perestasi dapat berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Dan prestasi tersebut harus memenuhi syarat – syaratnya berupa, halal, dapat ditentukan, dan dapat dinilai dengan uang. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka pihak tersebut ingkar janji atau wanprestasi.

Wanprestasi dalam suatu perjanjian terjadi bilamana suatu perikatan apabila debitur karena kesalahan yang tidak terlaksanakan apa yang diperjanjikan maka itu dikatakan wanprestasi atau ingkar janji. (Musjtari, 2019) Atau tidak terpenuhinya perjanjian dapat terjadi baik karena disengaja ataupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi dapat terjadi karena memang tidak mampu memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut (Miru A. , 2014, hal. 74).

Wanprestasi dapat juga diartikan sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak lain dapat menuntut pembatalan perjanjian. karena itu, wanprestasi mempunyai akibat – akibat yang begitu penting yang harus terlebih dahulu ditentukan apakah debitur benar telah melakukan wanprestasi. Untuk mengetahui hal ini, maka harus dilihat isi dari suatu

kesepakatan perjanjian, barulah dapat diketahui apakah debitur telah melakukan wanprestasi apabila ia tidak melaksanakan kewajibannya.

Seseorang yang melakukan wanprestasi menurut Subekti, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tidak sebagaimana yang dijanjikan
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

(Subekti, Hukum Perjanjian, 1998, hal. 45)

Bentuk – bentuk wanprestasi antara lain:

1. Debitur yang tidak memenuhi prestasi sama sekali, yaitu debitur tidak memenuhi kewajiban yang ada dalam perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban perikatan yang timbul karena undang – undang.
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan kualitas yang di tetapkan dalam perjanjian.
3. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu. Debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat atau waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak terpenuhi atau melampaui waktu yang di tetapkan.

Dari ingkar janji atau wanprestasi akan timbul persoalan mengenai debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktu dianggap terlambat atau tidak mampu memenuhi persyaratan sama sekali,

tetapi jika prestasi debitur masih dapat harapan memenuhinya, maka digolongkan kedalam memenuhi prestasi.

## 5. Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih (Sugiarto, 2012, hal. 2). Keabsahan dalam perjanjian ditentukan sari persyaratan sah suatu perjanjian yang telah ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata. Konsekuensi tidak terpenuhi syarat sah perjanjian adalah perjanjian menjadi tidak sah, dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Pembatalan perjanjian tersebut pada dasarnya yaitu suatu keadaan yang membawa akibat hubungan kontraktual itu tidak pernah ada. Dengan pembatalan perjanjian, maka eksistensi perjanjian dengan sendirinya terhapus. Akibat hukum dari pembatalan yang menghapus eksistensi perjanjian dianggap berlaku seutu dibuatnya perjanjian.

Berakhirnya perjanjian disebabkan oleh berbagai faktor, yaitu:

- a. Ditentukan para pihak berlaku pada waktu tertentu
- b. Undang – undang menentukan batas berakhirnya perjanjian
- c. Para pihak atau undang – undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan dihapus
- d. Pernyataan menghentikan persetujuan yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salahsatu pihak dalam perjanjian yang bersifat sementara seperti perjanjian kerja
- e. Putusan hakim

- f. Tujuan perjanjian telah tercapai
- g. Dengan persetujuan para pihak

## **B. Tinjauan Mengenai Perjanjian Bangun Bagi**

### **1. Pengertian perjanjian bangun bagi**

Perjanjian bangun bagi merupakan sebagian dari salah satu bentuk perjanjian, seperti yang diuraikan dalam pendahuluan, suatu bentuk perjanjian yang tunduk dengan ketentuan KUH Perdata tentang perikatan menganut sistem terbuka. Sifat perjanjian bangun bagi yang terbuka tersebut membuat bebasnya para pihak yang berjanji dalam melakukan perikatan sesuai dengan apa yang para pihak sepakati.

Perjanjian bangun bagi akan sah dan diakui oleh hukum selama perjanjian bangun bagi selama tunduk dalam pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian. Perjanjian bangun bagi adalah perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak atau badan hukum berdasarkan perjanjian debitur diperkenankan oleh pemilik tanah untuk melaksanakan pembangunan diatas tanah miliknya dengan membagi hasilnya antara kedua belah pihak (Ismaya, 2013, hal. 65).

Perjanjian bangun bagi merupakan suatu bentuk perikatan terbuka yang bersifat elastis atau tidak memiliki pengertian yang baku secara undang – undang. Secara garis besar dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian bangun bagi adalah perjanjian antara dua belah pihak (devloper dan pemilik tanah) yang mana salahsatu isi perjanjiannya adalah

mengizinkan pihak developer untuk mendirikan bangunan, kemudian bangunan yang bersangkutan akan dibagi kepemilikannya antara dua belah pihak bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan.

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

a. Perjanjian bangun bagi murni

Perjanjian bangun bagi murni merupakan perjanjian yang dilakukan antara pihak pemilik tanah dengan pihak developer dimana pihak developer memiliki kewajiban untuk menyerahkan beberapa unit bangunan kepada pemilik tanah sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai kedua belah pihak, dan pihak developer tidak membayar dengan menggunakan tunai.

b. Perjanjian bangun bagi campuran

Perjanjian bangun bagi campuran merupakan suatu perjanjian bangun bagi antara pemilik tanah dengan developer dimana dalam perjanjian tersebut adanya kesepakatan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi tersebut developer diberi prestasi yaitu membayar sejumlah uang ditambah dengan unit bangunan sesuai dengan kesepakatan antara pemilik tanah dan developer (Rasyidi Fadel, 2018, p.21).

## **2. Landasan Hukum Perjanjian Bangun Bagi**

Landasan hukum dari perjanjian bangun bagi yaitu berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata yang mana bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Meskipun perjanjian bangun bagi tidak memiliki nama dalam KUH Perdata akan tetapi tetap tunduk pada asas – asas umum dari hukum perjanjian yang ada didalam Buku Ketiga III KUH perdata tersebut. Perjanjian bangun bagi merupakan suatu perwujudan yang lahir dari asas kebebasan membuat perjanjian yang termuat 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 didalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tersebut menunjukkan adanya kebebasan bagi semua orang untuk membuat perjanjian kepada siapapun dan tentang apapun selama tidak bertentangan dengan aturan – aturan hukum yang berlaku, norma agaman dan asas – asas keadilan dan kepatutan yang diakui umum. Sedangkan pengertian berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya mengandung pengertian bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak harus ditaati/dipatuhi dan dilaksanakan dengan itikad baik layaknya sebagai undang – undang bagi kedua belah pihak. (Rasyidi Fadel, 2018, p.23).

Syarat sahnya perjanjian bangun bagi tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata yang menegaskan bahwa agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, maka harus memenuhi empat syarat yaitu kesepakatan mereka mengikat dirinya, kecakapan dalam membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan sebab yang tidak terlarang.

### 3. Unsur – unsur dalam Perjanjian Bangun Bagi

Dalam Buku III KUH Perdata mengatur tentang perikatan, dimana perikatan tersebut ada yang bersumber dari undang undang dan ada yang bersumber dari persetujuan. Berhubungan dengan hal tersebut, perjanjian bangun bagi pembangunan perumahan jenis perikatan yang bersumber dari salah satu perjanjian atau persetujuan. Dengan demikian, perjanjian bangun bagi perumahan akan sah apabila diikuti pula syarat – syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

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

Keempat syarat sah perjanjian yang disebut diatas harus ada pada perjanjian bangun bagi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh para pihak. Kedua syarat pertama dinamakan syarat subjektif, yaitu mengenai orang – orang atau subjek yang mengadakan perjanjian. sedangkan kedua syarat terakhir merupakan syarat – syarat objektif, yaitu mengenai perjanjian sendiri atau objek perbuatan itu (Rasyidi Fadel, 2018, p.22).

### 4. Subjek Perjanjian Bangun Bagi

Seperti yang diketahui subjek perjanjian adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian, kreditur yang berhak atas prestasi dan debitur

yang berkewajiban atas prestasi. Subjek dari perjanjian itu sendiri merupakan pendukung hak dan kewajiban yang terdiri atas :

- a. Manusia
- b. Badan Hukum

Dua pendukung tersebut dalam perjanjian memiliki dua macam subjek, yaitu subjek pertama seorang manusia atau badanhukum yang menamatkan beban kewajiban untuk sesuatu, subjek kedua yaitu seorang manusia atau badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban tersebut (Prodjodikoro W. , 2011, hal. 13).

Menurut hukum setiap manusia berhak memiliki hak dan kewajiban, namun dalam hukum tidak semua orang dapat bertindak sendiri di dalam melaksanakan kewajiban tersebut. Dengan perkataan lain adanya orang – orang yang cakap dan tidak cakap untuk perbuatan hukum. Badan hukum yaitu orang yan ditetapkan oleh hukum merupakan subjek dari dalam hukum sebagaimana haknya manusia.

Maka dari itu perjanjian bangun bagi terdiri dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian yaitu developer dan pemilik tanah, dimana dalam penelitian ini developer berhak atas prestasinya dan pemilik tanah berkewajiban dalam prestasinya. Kedua belah pihak haruslah cakap dalam melaksanakan perjanjian yang di perjanjikan, jika ada salah satu pihak yang tidak bisa melaksanakan perjanjian atau perbuatan hukum tersebut maka pihak tersebut tidak cakap dalam pelaksanaan perjanjiannya. Oleh

karena itu badan hukum menunjuk para pihak (orang yang ditetapkan oleh hukum) yaitu developer dan pemilik tanah.

#### 5. Objek perjanjian bangun bagi

Objek dalam perjanjian merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur yang pada umumnya dinamakan prestasi, prestasi sendiri dapat berupa :

- a. Memberi sesuatu
- b. Bebuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Dalam perjanjian tersebut memberikan sesuatu berupa menyerahkan barang atau memberikan kenikmatan atas sesuatu barang. Objek merupakan kebalikan dari subjek, bahwa subjek dalam suatu perjanjian yaitu yang aktif, yang bertindak, maka dalam objek perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlukan oleh subjek yaitu berupa suatu hal yang penting dalam tujuan yang dimaksud dengan membentuk sebuah perjanjian (Prodjodikoro W. , 2011, hal. 19).

Maka dari itu dalam perjanjian bangun bagi adanya objek berupa memberikan sesuatu kenikmatan atau menyerahkan sesuatu barang. Berbuat sesuatu dalam perjanjian bangun bagi yaitu sama dengan perjanjian hukum yaitu setiap prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan memberikan sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu adalah jika debitur berjanji untuk tidak berbuat sesuatu yaitu debitur berjanji untuk tidak melakukan sesuatu perbuatan tertentu.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 1. Pelaksanaan Perjanjian Bangun bagi antara Pemilik Tanah dan Developer Perumahan Griya Todak Asri di Kota Pekanbaru

Lajunya pertumbuhan manusia yang membuat semakin banyaknya kebutuhan tempat tinggal. Semakin berkembangnya populasi manusia, maka semakin dibutuhkan pula tempat tinggal seperti pembangunan perumahan dan property, terutama pada kota-kota berkembang di Indonesia termasuk Pekanbaru. Perumahan yang didirikan di atas lahan/kapling merupakan utama bagi *Developer*. Perumahan membutuhkan lahan/kapling untuk membangun lebih dari satu rumah sehingga menjadi perumahan.

Latar belakang lahirnya perjanjian bangun bagi dikarenakan pertumbuhan ekonomi yang berkembang pada masyarakat, sementara peraturan perundang – undangan tidak bergerak sebagaimana perkembangan bisnis. Meskipun demikian acuan yang digunakan dalam perjanjian bangun bagi tetap merujuk kepada ketentuan yang diatur dalam KUH Perdata (Anata, 2017, hal. 249).

Dapat disimpulkan dari pengertian di atas bahwa perjanjian bangun bagi adalah suatu perbuatan dengan mana pihak pemilik tanah mengikatkan diri kepada pihak *developer* untuk menyerahkan lahannya kepada *developer* untuk membangun perumahan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Setelah *developer* menyelesaikan pembangunan

perumahan, maka pemilik tanah wajib menyerahkan bagian dari pembangunan sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Seperti yang di sebutkan sebelumnya perjanjian bangun bagi belum memiliki pengertian yang jelas, begitupun menurut para ahli. maka dari itu pengertian perjanjian menurut para ahli, salah satunya yaitu menurut Subekti perjanjian adalah terlaksananya hak yang dua orang berjanji atau seseorang dengan orang lain yang berjanji. Jika di hubungkan dengan perjanjian bangun bagi maka perjanjian bangun bagi yaitu hak dan kewajiban yang terlaksana antara dua orang atau lebih dimana para pihak saling berjanji untuk melaksanakan kewajiban mereka dimana dari hasil pembagian tersebut di bagi sesuai dengan yang mereka sepakati dalam perjanjian bangun bagi.

Devloper sebagai yang bertanggung jawab sebagai pembangun perumahan, memerlukan kapling/lahan dari pemilik tanah. Pemilik tanah menyediakan lahan/kapling untuk membangun perumahan, maka devloper dan pemilik tanah saling mengikat diri untuk mendirikan perumahan di atas lahan/kapling tersebut. Para pihak mengikat diri dengan perjanjian bangun bagi.

Hubungan hukum antara *devloper* dan pemilik tanah terbangun dikarenakan adanya pelaksanaan pengikatan perjanjian bangun bagi yang pada dasarnya merupakan perwujudan dari adanya bentuk perbuatan hukum antara keduanya yaitu perjanjian bangun bagi dalam membangun perumahan atau yang dalam hal lain debagai bentuk perjanjian dalam

melakukan bagi hasil terhadap pembanguna perumahan. Perjanjian bangun bagi antara *devloper* dan pemilik tanah dibuat dalam bentuk baku atau format yang telah di buat dihadapan Notaris. Tujuan dibuatnya perjanjian baku tersebut adalah untuk memperkuat dan memperjelas hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian bangun bagi yang dibuat oleh *devloper* dan pemilik tanah selama belum berakhir, maka hubungan hukum para pihak juga belum berakhir. Hubungan pemilik tanah dan *developer* akan berakhir apabila sesuai dengan kesepakatan dan ada hal lain yang terjadi. Proses perjanjian bangun bagi di perumahan Griya Todak Asri ini dilakukan dihadapan notaris, dimana notaris membuat akta perjanjian bangun bagi sesuai dengan apa yang para pihak inginkan dalam perjanjian tersebut sesuai dengan hak dan kewajiban mereka dalam melaksanakan perjanjian bangun bagi.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 13 September 2021 kepada Ibuk Melly Tri Yenny Alidin, SH. selaku Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru, yaitu : Kenapa Bangun Bagi banyak dilakukan?

Alasan bangun bagi dilakukan banyak, yang pertama karena si pemilik tanah tidak ingin kehilangan histori tentang tanahnya. Yang kedua, mengingat harga tanah tidak pernah turun atau naik terus, jadi si pemilik tanah tidak merasa rugi, misalkan harga tanah Rp.500.000.000,- mungkin dengan mengadakan bangun bagi dua atau tiga tahun lagi dia akan medapat keuntungan menjadi Rp.800.000.000,- atau sampai dengan Rp.1.000.000.000,-, jadi tidak hanya karena histori mengenai tanah, tetapi juga karena mengharapkan nilai tanah

yang naik maka akan mendapatkan penghasilan lebih baik. Sedangkan dari pihak pengembang (devloper) kenapa lebih baik menggunakan bangun bagi karena tidak memerlukan modal besar untuk membeli tanah, dengan adanya kerja sama dengan pemilik tanah dia memiliki waktu untuk pelunasan hutangnya.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa alasan bangun bagi banyak dilakukan karena dari pemilik tanah yang tidak ingin kehilangan sejarah tentang tanahnya, dan harga tanah yang tidak pernah turun menjadikan penghasilan yang baik bagi pemilik tanah, dengan mengadakan perjanjian bangun bagi tanah yang dibangun memberikan keuntungan untuk kedepannya bagi pemilik tanah. Sedangkan untuk devloper, dengan menggunakan perjanjian bangun bagi devloper tidak memerlukan modal besar untuk membeli tanah, dengan perjanjian bangun bagi devloper memiliki waktu untuk pelunasan hutangnya terhadap pembelian tanahnya dengan membangun perumahan dan membagi hasilnya kepada si pemilik tanah.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 13 September 2021 kepada Ibuk Melly Tri Yenny Alidin, SH. selaku Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru, yaitu : Apakah keuntungan dan kerugian Bangun Bagi?

Keuntungan dan kerugian dari bangun bagi, keuntungan dari pihak pemilik tanah, nilai tanahnya menjadi naik seperti yang disampaikan tadi, sehingga dia mendapat keuntungan dari bangunan yang di bangun di tanahnya. Sedangkan dari pihak pengembang keuntungannya dia tidak memerlukan modal besar untuk membeli tanah jadi dia bisa bersantai mengerjakan proyek tersebut tanpa memerlukan modal besar.

Kerugiannya, bagi si pemilik tanah apabila si developer lari atau lalai maka haknya hilang, sedangkan kerugian bagi developer sangat sedikit, kecuali tanahnya bermasalah.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa keuntungan dari perjanjian bangun bagi untuk pihak pemilik tanah nilai tanahnya menjadi meningkat sehingga pemilik tanah mendapat keuntungan dari bangunan yang didirikan di lahannya, sedangkan keuntungan untuk pihak developer yaitu tidak memerlukan modal besar untuk membeli tanah sehingga developer dapat mengerjakan proyek tanpa memikirkan biaya yang banyak. Sedangkan kerugian perjanjian bangun bagi untuk pemilik tanah ia akan kehilangan haknya dari pihak developer, sedangkan kerugian yang didapat dari pihak developer dalam perjanjian bangun bagi ini sangat sedikit seperti tanah yang ingin dibangun memiliki masalah (sengketa).

Pada Pasal 1313 KUH Perdata sebagai terbentuknya perjanjian bangun bagi agar para pihak yang berjanji dalam perjanjian bangun bagi terikat dan menimbulkan suatu hubungan. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata memberikan pengertian perjanjian yaitu “suatu perbuatan dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana kedua belah pihak saling mengikat diri satu sama lain untuk melaksanakan suatu hal” dari isi Pasal tersebut bisa dijelaskan bahwa perjanjian bangun bagi timbul karena pengikatan antara para pihak untuk melaksanakan suatu hal yang mereka perjanjikan.

Perjanjian bangun bagi timbul karena adanya persetujuan antara *developer* dan pemilik tanah. Dalam Pasal 1233 KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian lahir karena adanya persetujuan atau karena Undang – Undang, maka perjanjian bangun bagi lahir karena adanya persetujuan dari kedua belah pihak untuk mengikat dirinya dan membuat perjanjian untuk melakukan sesuatu sesuai dengan perjanjian dengan perjanjian mereka. Setelah mereka saling mengikat dirinya dalam perjanjian bangun bagi tersebut para pihak memiliki masing – masing hak dan kewajibannya yaitu dalam melakukan kewajibannya dan memberika haknya kepada masing – masing pihak sesuai dengan ketentuan Pasal KUH Perdata 1234.

Lahirnya perjanjian bangun bagi merupakan perwujudan dari asas kebebasan membuat perjanjian seperti dalam ketentuan Pasa 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undnag – Undnag bagi mereka yang membuatnya”. Kata “semua” dalam Pasa 1338 ayat (1) KUH Perdata menunjukkan adanya kebebasan bagi semua orang untuk membuat perjanjian kepada siapa saja, tentang apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan aturan – aturan hukum yang berlaku, norma agama, dan asas – asas yang diakui hukum. Maka dari itu pelaksanaan perjanjian bangun bagi ini mengikuti ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata karena adanya kebebasan untuk para pihak membuat perjanjian untuk

melaksanakan bangun bagi selama semuanya sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak bertentangan.

Dengan dibuatnya perjanjian secara sah maka perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau dikarenakan alasan yang telah ditentukan oleh undang – undang. Perjanjian bnagun bagi harus memenuhi syarat – syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasa 1320 KUH Perdata yang menentukan 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan dari pihak – pihak yang membuat perjanjian, kesepakatan dalam perjanjian harus dinyatakan oleh kedua belah pihak dan tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak manapun maupun unsur penipuan untuk memperoleh suatu kesepakatan tersebut, jika adanya pemaksaan atau penipuan maka kesepakatan itu tidaklah sah.
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, pihak yang membuat perjanjian haruslah telah cakap dalam hukum atau sudah dewasa dan sehat pikirannya. Dalam hukum pengertian dewasa adalah 21 (dua puluh satu) tahun bagi laki – laki dan 18 (delapan belas) tahun bagi perempuan menurut KUH Perdata. Kedewasaan tersebut dalam hukum dipandang cakap bukan hanya faktor usia tetapi juga faktor kesehatan jasmani dan rohani.
- c. Adanya suatu objek tertentu atau cukup jelas, suatu perjanjian harus mempunyai objek yang telah ada pasa saat perjanjian tersebut

dilaksanakan. Apabila suatu perjanjian memperjanjia suatu objek yang masih belum ada atau akan ada maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

- d. Oleh karena kuasa yang halal, perjanjian haru memiliki suatu sebab yang halal. Jika tidak adanya suatu sebab yang halal atau dibuat sebab yang terlarang atau palsu, tidak mempunyai kekuatan hukum maka hal tersebut dianggap tidak sah untuk di perjanjikan (Hadisoeparpto, 2005, hal. 40).

Pasal 1320 KUH Perdata yang memuat syarat sah suatu perjanjian memiliki sanksi yang jelas apabila tidak terpenuhinya kewajiban oleh para pihak dalam perjanjian bangun bagi. Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata pada angka 1 dan 2 disebut sebagai syarat subjektif yaitu apabila tidak terpnuhi dapat diminta pembatalan ke pengadilan, sedangkan untuk angka 3 dan 4 apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam perjanjian bangun bagi terdapat syarat sah perjanjian tersebut dan ketentuannya sama seperti syarat sah perjanjian tersebut, apabila adanya kelalaian maka adanya penyelesaian dan pembatalan secara hukum.

Perjanjian bangun bagi memiliki aturan yang telah ditentukan atau di buat oleh *developer* dan pemilik tanah untuk dilaksanakan kewajibannya dan kemudian menerima hak mereka masing – masing. Kedua belah pihak wajib melaksanakan perjanjian yang telah mereka buat, apabila terjadinya kelalaian dalam melaksanakan prestasi dari salah satu

pihak maka akan menimbulkan kerugian dan dapat menimbulkan pembatalan perjanjian, seperti dalam Pasal 1238 KUH Perdata mengenai lalainya debitur dalam melaksanakan perjanjian tidak tepat dengan waktu yang telah mereka sepakati atau sesuai akta yang telah mereka buat, maka akan timbul kelalaian dan mengakibatkan kemungkinan pembatalan perjanjian.

Akta perjanjian bangun bagi yang dibuat oleh notaris kemudian disepakati dengan ditandatangani oleh para pihak yang melaksanakan perjanjian sesuai dengan isinya mengenai hak kewajiban para pihak. Perjanjian bangun bagi hampir serupa dengan perjanjian bagi hasil, dimana perjanjian ini merupakan perjanjian kerjasama antara para pihak yang masing – masing melaksanakan hak dan kewajibannya, setelah hak dan kewajiban tersebut terpenuhi maka adanya pembagian bagi hasil dari terpenuhinya hak dan kewajiban tersebut yaitu hasil dari pemnagunan perumahan tersebut, bisa saja berupa uang ataupun rumah dan lainnya.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 22 Mei 2021 kepada Devloper Perumahan Griya Todak Asri Pekanbaru yaitu Bapak Syafri Gamal, yaitu: Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian bangun bagi Perumahan Griya Todak Asri?

Sebelum keluarnya akta Notaris (pengikatan ke Notaris) kami (devloper dan pemilik tanah) sepakan untuk membangun perumahan di tanah (lahan/kapling) tersebut. Dimana saya akan membangun perumahan di tanah tersebut setelah mendapat izin dari pemilik tanah. Saya berjanji kepada pemilik tanah bahwasanya hasil dari pembangunan perumahan ditanyahnya akan kami bagi sesuai dengan

kesepakatan kami. Kesepakatan kami yaitu setelah selesai membangun perumahan saya akan membagi beberapa unit rumah di perumahan tersebut sesuai dengan harga pembagian antara saya dengan pemilik tanah. Setelah kami sepakat dimana saya akan membangun di atas tanahnya, pemilik tanah juga menyediakan tanah sesuai dengan kesepakatan kami. Pemilik tanah memberikan tanahnya untuk dibangun perumahan mulai dari tanah untuk dibangunnya perumahan hingga tanah untuk akses jalan menuju perumahan agar pembangunan perumahan berjalan lancar. Setelah kami sepakat, selanjutnya diperkuat dengan perjanjian kepada Notaris mengenai perjanjiannya sesuai kewajiban kami masing – masing.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa sebelum mengikat perjanjian dihadapan notaris para pihak sudah mendiskusikan dan menyepakati untuk membangun perumahan di lahan/kapling pemilik tanah sesuai dengan luas tanah dan unit rumah yang akan dibangun. Para pihak telah mengikat diri mereka dengan perjanjian secara lisan dimana mereka berjanji untuk membangun perumahan. Para pihak bersedia menyediakan, menyelesaikan hak dan kewajiban mereka sesuai dengan apa yang mereka perjanjikan. Setelah para pihak sepakat dan mengikat secara lisan, para pihak mengikat atau memperkuan ikatan perjanjian mereka dengan tulisan yaitu membuat akta Notaris mengenai perjanjian bangun bagi antara devloper dan pemilik tanah untuk bekerjasama dalam menyediakan tanah, membangun perumahan.

Dalam perjanjian yang diperjanjikan, dilaksanakannya dan disebutkan dalam akta bahwa pihak pertama (pemilik tanah) menjamin

kepada pihak kedua (devloper) terhadap lahan/kapling yang akan digunakan untuk pembangunan perumahan tersebut yaitu:

- 1) Kapling/lahan yang akan digunakan untuk pembangunan perumahan tersebut tidak dikenakan suatu sitaan.
- 2) Kapling/lahan yang akan digunakan untuk pembanguana perumahan tersebut tidak menjadi jaminan hutang.
- 3) Kapling/lahan tersebut merupakan milik/hak pihak pertama (pemilik tanah) yang hanya dapat dijual/pindah tangankan oleh pihak pertama, dan pihak kedua (devloper) tidak akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu mengenai lahan/kapling tersebut.

Dengan adanya jaminan dari pemilik tanah, maka devloper bisa melaksanakan pembangunan sesuai kesepakatan para pihak. Jaminan tersebut menjelaskan bahwa lahan/kapling tanah tersebut tidak adanya gangguan dari pihak lain yang akan dapat menghambat pembangunan yang akan dilaksanakan oleh devloper.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 22 Mei 2021 kepada devloper Perumahan Griya Todak Asri yakni Bapak Syafri Gamal yaitu: Berapa persetujuan pembagian dari hasil pembangunan perumahan Griya Todak Asri antara Devloper dengan Pemilik Tanah?

Untuk pembangian dari hasil perumahan ini, kami (devloper dan pemilik tanah) sepakat pembagiannya 3:1 (tiga banding satu). Bagi hasil ini tidak dengan uang tapi dengan unit rumah sesuai dengan kesepakatan kami. Rumah yang saya bangun di perumahan itu tipe rumah 54. Sesuai dengan

kesepakatan kami, pembagian tersebut dilakukan setelah pembangunan perumahan selesai. Satu unit rumah saya beri harga Rp. 375.000.000,- maka sesuai perjanjian yang kami sepakati, saya akan memberikan 5 unit rumah dari 24 unit rumah. Kalau sipemilik tanah menjual semua rumah bagiannya seperti harga jual yang saya tetapkan maka dia akan mendapatkan kurang lebih satu miliar. Itulah kesepakatan kami untuk bagi hasil dari pembangunan perumahan Griya Todak Asri.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk bagi hasil pembangunan perumahan tidak hanya dengan menggunkan uang saja tetapi bisa juga dengan memberikan unit rumah dari perumahan yang dibangun. Dalam pembangunan perumahan Griya Todak Asri devloper akan membagi hasil dari pembanguna perumahan kepada pemilik tanah dengan memberikan unit rumah tipe 54 sesuai dengan yang diperjanjikan antara kedua pihak. Harga satu unit rumah tersebut senilai Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah). Devloper memberikan 5 (lima) unit rumah kepada pemilik tanah dari 24 unit rumah yang dibangun dalam perumahan tersebut. Jika pemilik tanah ingin menjual rumah yang di dapat dari hasil pembagian tersebut sama dengan nilai jual milik devloper per unit rumah, maka jika dalam bentuk uang pemilik tanah akan mendapatkan Rp.1.875.000.000,- (satu Milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah). Perbedaan pembagian hasil dari pembangunan perumahan tersebut ditentukan oleh para pihak sesuai kesepakatan dan keinginan mereka dalam bentuk pemberian hasil pembangunan tesebut baik dengan nominal uang, rumah ataupun barang sesuai dan setimpal dengan hasil yang diperoleh oleh

developer dan keinginan pemilik tanah dari berapa atau apa yang dipejanjikan oleh kedua belah pihak.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 22 Mei 2021 kepada Bapak Syafri Gamil selaku Developer Perumahan Griya Todak Asri Pekanbaru yaitu : Bagaimanakah kesepakatan antara kedua pihak mengenai kewajiban dalam pengurusan izin dan berbagai macam administrasi mengenai lahan/kapling dan juga pembangunan perumahan di Perumahan Griya Todak Asri?

Mengenai izin – izin, biaya, surat – surat, sertipikat dan lainnya, saya sebagai developer yang bertanggung jawab untuk menuruskannya. Mengenai biaya pemecahan sertipikat, pembayaran pajak, izin membangun disana (Perumahan Griya Todak Asri), surat – surat, akad, akta untuk jual beli, saya yang mengurus. Tapi untuk masalah mengurus jalan tanah perumahan adalah yang punya tanah. Pemilik tanah mengurus semua yang berkaitan dengan akses ke lokasi perumahan untuk dijadikan jalur menuju lokasi perumahan agar melancarkan pembangunan dan dapat dipakai konsumen selanjutnya.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa para pihak sepakat untuk melaksanakan hak dan kewajiban mereka masing – masing sesuai dengan apa yang mereka perjanjikan. Developer mempunyai kewajibannya dalam pengurusan berbagai macam izin, surat – surat, seperti yang dikatakan responden yaitu izin untuk membangun perumahan di lokasi yang akan dibangun, surat – surat, sertipikat yang akan dipecah menjadi beberapa bagian untuk membangun rumah, pembayaran pajak – pajak untuk pembangunan, dan lainnya yang

berkaitan dengan pembangunan, jual beli rumah di perumahan Griya Todak Asri.

Sedangkan kewajiban dari pemilik tanah yaitu mengurus dan menyelesaikan jalan untuk ke lokasi kapling/lahan yang akan di bangun perumahan. Pemilik tanah memiliki kewajiban untuk mengurus dan menyelesaikan jalan menuju perumahan dengan pihak yang terkait agar akses menuju perumahan tidak terhambat, sehingga pembangunan perumahan dapat terlaksana dengan lancar, dan juga guna pemilik tanah mengurus jalan menuju perumahan yaitu sebagai akses lintas untuk para pembeli atau konsumen yang tinggal di perumahan Griya Todak Asri. Maka dari itu pemilik tanah mengurus segala kepentingan yang berkaitan dengan akses untuk perumahan dengan pihak yang bersangkutan.

Peneliti melakukan wawancara pada 22 Mei 2021 kepada Bapak Syafri Gamal selaku Devloper Perumahan Griya Todak Asri yaitu :  
Apakah yang sangat dihindari dalam pelaksanaan pembangunan Perumahan Griya Todak Asri ini?

Yang paling dihindari dalam pembangunan perumahan yaitu yang membuat lambatnya dan menghalangi proses pembangunan contohnya, ada pihak lain yang ikut campur dalam pembangunan, pihak tersebut tidak ikut dalam perjanjian tapi, ikut campur dan menimbulkan masalah, akhirnya dapat menghambat pembangunan, mengakibatkan tidak sesuai target. Atau juga dari antara kami (para pihak) ada yang lalai melaksanakan perjanjiannya dan itu membuat terhalangnya pembangunan, ataupun tidak terlaksanakan sama sekali perjanjian tersebut, dan itu sangat menghalangi pembangunan.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam pembangunan para pihak sangat menghindari yang mengakibatkan terhambatnya proses pembangunan perumahan yaitu seperti adanya pihak ketiga yang ikut campur dalam pelaksanaan pembangunan atau perjanjian yang sudah jelas tidak tercantum atau ada di dalam perjanjian. Yang dihindari juga dalam perjanjian yaitu tidak terlaksananya hak dan kewajiban para pihak atau salah satu pihak yang mengakibatkan terhambatnya proses pembangunan perumahan. Maka jika salah satu atau kedua belah pihak tidak melaksanakan hak dan kewajiban dalam perjanjian yang mereka buat maka akan mengakibatkan terhambatnya atau bisa juga gagalnya pelaksanaan perjanjian bangun bagi tersebut.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 22 Mei 2021 kepada Bapak Syafri Gamal selaku Developer Perumahan Griya Todak Asri yaitu : Apakah ada permasalahan, hambatan atau halangan selama pelaksanaan pembangunan perumahan Griya Todak Asri?

Untuk masalah – masalah dalam pembangunan perumahan tentu saja ada, terkadang bisa saja dari saya sebagai developer atau dari pemilik tanah. Kalau dari saya sendiri seperti kelalaian tukang dan tukang yang terkadang tidak sesuai dengan apa yang kami (developer dan tukang) rundingkan dalam pembangunan, pesanan dari toko bangunan yang lambat tiba atau tidak sesuai dengan pesanan sehingga adanya sedikit hambatan yang membuat lambatnya rumah selesai. Sedangkan dari pihak pemilik tanah sesuai kewajibannya mengenai akses ke perumahan yang sangat lama penyelesaiannya menjadikan sulitnya mobil – mobil bahan – bahan bangunan, truk – truk susah untuk lewat karena aksesnya yang tidak muat untuk dilewati kendaraan – kendaraan besar, dan itu membuat

terhambatnya penyelesaian perumahan dari target yang kami tetapkan.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pembanguna perumahan Griya Todak Asri para pihak juga memiliki hambatan atau halangan dalam membangun perumahan tersebut, baik itu dari pihak devloper maupun pihak pemilik tanah. Devloper memiliki halangan pembangunan mengenai tukang yang lalai, ataupun tidak sesuai dengan apa yang di diskusikan untuk pembangunan rumah dan pesanan dari toko bangunan yang terkadang tidak sesuai dengan pesanan ataupun lamanya tiba pesanan sehingga terhambatnya pembangunan rumah karena keterlambatan tibanya bahan bangunan. Sedangkan dari pihak pemilik tanah juga memiliki halangan mengenai pengurusan dan penyelesaian jalan untuk kelokasi tanah. Lamanya pemililik tanah menyelesaikan akses menuju ke lokasi perumahan membuat terhambatnya kendaran pengantar bahan bangunan atau truk – truk lainnya untuk menuju lokasi pembangunan perumahan Griya Todak Asri, dan membuat lambatnya penyelesaian pembangunan rumah di perumahan Griya Todak Asri.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 22 Mei 2021 kepada Bapak Syafri Gamal selaku Devloper Perumahan Griya Todak Asri yaitu : Bagaimana mengatasi permasalahan, hambatan atau halangan yang terjadi dalam Pembangunan Perumahan Griya Todak Asri?

Masalah mengatur kinerja tukang, saya sebagai penanggung jawab selalu memperbaiki kesalahan dan memantau kerja

mereka supaya tidak ada kesalahan dalam membangun rumah, lalu masalah pemesanan bahan bangunan yang terkadang tidak sesuai atau terlambat, saya biasanya akan kembali datang ke toko bangunan tersebut atau di telfon kembali untuk minta tanggung jawab dalam kesalahan pengantaran pesanan. Masalah akses ke perumahan itu tanggung jawab dari pihak pemilik tanah, masalah lamanya selesai akses lokasi perumahan diurus pemilik tanah ke orang – orang sekitar yang memiliki lahannya ada di sekitar tempat pembangunan, lalu dimintalah izin oleh si pemilik tanah supaya bisa keluar masuknya mobil – mobil, truk dan lainnya ke dalam lokasi perumahan.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa para pihak menyelesaikan permasalahan mereka masing – masing pihak, devloper menyelesaikan permasalahan mengenai tukang dengan mengawasi mereka bekerja dan memperbaiki jika adanya kesalahan yang mereka lakukan agar tidak terjadinya kesalahan dalam pembangunan rumah, sedangkan permasalahan mengenai lalainya tiba pesanan bahan bangunan atau tidak sesuai pemesanan, devloper mendatangi toko atau menelfon toko bangunan tersebut untuk meminta tanggung jawab mengenai kesalan pengiriman. Permasalahan pada pihak pemilik tanah diselesaikan oleh pemilik tanah dengan menemui pihak – pihak bersangkutan mengenai akses untuk ke lokasi pembangunan perumahan.

Kemudian peneliti melakukan wawancara kepada pemilik tanah Perumahan Griya Todak Asri, peneliti melakukan wawancara pada tanggal 5 Juni 2021 kepada bapak Mustajab Hadi, yaitu : mengapa bapak ingin melaksanakan perjanjian bangun bagi dengan devloper terhadap

lahan/kapling yang bapak miliki di lokasi perumahan griya todak asri yang ada saat ini?

Saya mau melaksanakan perjanjian bangun bagi dengan developer, karena dari awal tanah tersebut memang ingin saya jual, Cuma kalau dipikir – lagi lebih baik tanahnya saya bangun perumahan. Karena membangun membutuhkan ahlinya saya di kenalkan ke pak syafri sebagai developer. Kalau dengan bagi hasil jadi lumayan untungnya dari pada saya hanya menjual tanahnya, saya dapat untung di bangunan dan di tanah saya yg di gunakan, maka dari itu saya menyediakan tanah saya sebagai lahan untuk perumahan. Kawasannya juga sangat pas untuk dijadikan tempat tinggal.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa pemilik tanah ingin melaksanakan perjanjian bangun bagi dengan developer karena pemilik tanah ingin menjual tanah. Pemilik tanah berniat menjual tanahnya, tetapi setelah pemilik tanah meikirkan keuntungan yang di dapat dari lahan yang dimilikinya lebih baik pemilik tanah membangun perumahan di lahannya tersebut, dan pembangunan membutuhkan ahlinya. Pemilik tanah di kenalkan kepada developer untuk membangun perumahan, dan pemilik tanah merasa lingkungan di lahan yang dimilikinya sangat cocok untuk menjadi lokasi tempat tinggal/pemukiman.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 5 Juni 2021 kepada Pemilik tanah Perumahan Griya Todak Asri, yakni Bapak Mutajab Hadi, yaitu : Bagaimana para pihak sepakat untuk melaksanakan perjanjian bangun bagi tersebut?

Kalau untuk sepakat berjanji untuk kerjasama bangun perumahan disana karna saya memang ingin membangun perumahan disana, cumakan butuh ahli untuk membangun

rumah itu, butuh arsitek segala macamkan, saya gapaham, tapi saya ada lahannya makanya saya perlu ahlinya, kebetulan pak Syafrri bersedia bagihasil dengan saya, dia juga devloper sekaligus arsitek, maka dariitu kami sepakat kerjasama untuk bangun perumahan di lokasi tersebut, kami sepakat saya yang nyediain lahan dia yang membangun, sesuai dengan kewajiban kami.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa pihak pemilik tanah memang menyediakan lahan dilokasi tersebut untuk dibangun perumahan, tetapi karena tidak paham dan ahli dalam bidang pembangunan maka dariitu pemilik tanah mencari partner kerjasama dalam pembanguna perumahan dilahannya tersebut, dan setelah dia bertemu dengan pihak devloper mereka sepakat untuk bekerjasama sesuai dengan hak dan kewajiban mereka yaitu si pemilik tanah yang menyediakan lahan dan devloper melakukan pembangunan di lahan tersebut.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 5 Juni 2021 kepada Pemilik tanah Perumahan Griya Todak Asri, yakni Bapak Mutajab Hadi, yaitu : Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian bangun bagi Perumahan Griya Todak Asri?

Kami (devloper dan pemilik tanah) sepakat untuk membangun perumahan di tanah (lahan/kapling) tersebut. Kami sepakat, saya sebagai penyedia lahan dan dia sebagai devloper bersedia membangun di lahan saya. Disitu saya sebagai yang punya lahan punya tanggung jawab terhadap tanah saya. Kami sepakat kalau saya sebagai yang punya tanah bertanggung jawab terhadap penyediaan dan keadaan lahan. Saya yang mengurus segala yang berkaitan dengan jalur menuju ke lokasi pembangunan. Devloper juga punya tanggung jawab terhadap pembangunan perumahan, dan juga

mengurus izin – izin pembangunan. Kemudian kami sepakat kalau sudah selesai hasil dari pembangunan perumahan yang dibangun devloper akan kami bagi sesuai dengan kesepakatan kami. Kesepakatanannya yaitu setelah selesai membangun perumahan devloper akan membagi beberapa unit rumah di perumahan tersebut sesuai dengan harga pembagian antara dia dengan saya. Setelah kami sepakat, barulah kami membuat perjanjian dengan Notaris mengenai perjanjiannya sesuai kewajiban kami masing – masing.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan yang hampir sama dengan jawaban yang diberikan oleh pihak devloper mengenai pertanyaan diatas, yaitu setiap pihak memiliki hak dan kewajiban mereka masing – masing. Pihak pemilik tanah memiliki kewajiban dalam penyediaan dan dan keadaan lahan tersebut. Pihak pemilik tanah juga memiliki tanggung jawab mengenai jalur menuju lokasi pembangunan. Sedangkan dari pihak devloper memiliki tanggung jawab terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan, izin – izin untuk memnagun. Para pihak sepakat apabila perumahan telah selesai maka pihak devloper akan membagi hasil sesuai dengan apa yang mereka perjanjikan, yaitu pihak pemilik tanah akan mendapatkan beberapa unit rumah sesuai kesepakatan, dan sesuai dengan harga yang dioerjualkan oleh devloper ke konsumen. Setekah mereka sepakat, para pihak memperkuat perjanjian dengan diikat menggunakan akta Notaris.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 5 Juni 2021 kepada Pemilik tanah Perumahan Griya Todak Asri, yakni Bapak Mutajab Hadi, yaitu : Apa saja kendala selama berjalannya pembangunan Perumahan Griya Todak Asri?

Kalau kendala ada, kami punya kewajiban masing – masing, saya sebagai pemilik tanah harus menyediakan tanah, memastikan tanah saya tidak ada sengketa sebelum melaksanakan perjanjian sama pembangunan. Sedangkan devloper kewajibannya mengurus jalannya pembangunan perumahan, mengurus surat – surat, izin – izin membangun, semua yang berkaitan dengan membangun menjual rumah itu urusan devloper. Kalau kendala dari saya, saya juga punya kewajiban mengurus jalan menuju lokasi perumahan, nah jalan yang saya punya untuk menuju perumahan itu kecil, saya diminta untuk memperluas jalan supaya kendaraan besar, kendaraan bangunan bisa masuk ke lokasi untuk memperlancar bangunan. Kalau kendaraan besar masuk itu agak susah, jadi lambat kerjanya. Mereka bisa lewat tapi kena lahan orang lain, karena kena lahan itu yang punya jadi komplain. Karna kelalaian saya, yang sudah setuju untuk mengurus semua urusan mengenai jalur menuju lokasi belum saya laksanakan, jadinya pembangunan lama selesai.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan yang hampir sama dengan jawaban yang diberikan oleh pihak devloper mengenai pertanyaan diatas, bahwa para pihak memiliki kewajiban masing – masing yang harus di laksanakan, dan para pihak memiliki kendala masing – masing. Dari pihak pimilik tanah memiliki kendala mengenai kewajibannya untuk memberi akses menuju lokasi perumahan agar kendaraan bangunan bisa leluasa lewat, dan memperlancar pembangunan dengan lengkapnya kebutuhan bangunan. Tetapi dikarenakan kelalaian dari pemilik tanah yang memberi akses tidak mencukupi untuk lewatnya kendaraan bangunan menuju lokasi perumahan membuat terjadinya hambatan dalam pembangunan perumahan.

## **2. Penyelesaian Perjanjian Bangun bagi antara Pemilik Tanah dan Developer Perumahan Griya Todak Asri di Kota Pekanbaru**

Pada dasarnya tujuan dibuatnya perjanjian oleh para pihak tentu saja agar isi perjanjian tersebut dapat dilaksanakan oleh para pihak. Tetapi dalam praktek sering kali para pihak tidak melaksanakan perjanjian atau lalai dalam melaksanakan perjanjian yang sudah mereka sepakati bersama, baik perjanjian yang dibuat secara lisan maupun dalam akta Notaris. Dalam hukum perjanjian, apabila seorang debitur tidak dapat memenuhi isi dari perjanjian atau tidak melakukan hal – hal yang dijanjikan, debitur tersebut telah melakukan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya. (Kamelo, 2006, p. 238)

Seseorang yang telah melakukan kelalaian atau tindakan wanprestasi apabila ia pihak tersebut sama sekali tidak memenuhi perikatan, melakukan tindakan yang bertentangan dengan apa yang telah mereka perjanjikan baik berupa tidak melakukan kewajiban masing – masing yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang akan diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjian, dan melakukan yang diperjanjikan tetapi tidak tepat waktu. (Badrulzaman, 2011, p. 18) Dalam Perjanjian Bangun Bagi Perumahan Griya Todak Asri, kelalaian yang dimaksud disini merupakan tindakan wanprestasi yang dianggap telah dilakukan pihak pemilik tanah, karena dalam perjanjian yang telah mereka sepakati tidak mematuhi kewajibannya

sebagai pemilik tanah pada saat yang telah ditentukan atau melalaikan perjanjian dan perbuatan tersebut yang dapat merugikan pihak lain.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 13 September 2021 kepada Ibu Melly Tri Yenny Alidin, SH. selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru, yaitu : Apa itu wanprestasi dalam perjanjian bangun bagi?

Wanprestasi dikatakan kalau ada pihak yang merasa keberatan, selama tidak adanya pihak yang keberatan maka tidak ada wanprestasi, karena wanprestasi itu kan gagal memenuhi kewajiban. Seseorang yang gagal dalam memenuhi kewajibannya boleh mendapat komplain dari orang yang menerima hak, tetapi seandainya pihak yang menerima hak tidak merasa perlu menuntut ya tidak apa, jadi wanprestasi ini muncul apabila tidak ketemunya kata sepakat atau tidak terpenuhinya hak dan kewajiban, tetapi selama pihak yang menerima hak tidak merasa keberatan ya tidak ada wanprestasinya.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa wanprestasi dalam perjanjian bangun bagi jika ada pihak yang merasa tidak keberatan dengan masalah yang timbul dalam perjanjian maka tidak adanya wanprestasi, tetapi jika pihak yang memiliki kewajiban yang gagal dalam memenuhi kewajibannya dan mendapat aduan dari pihak pihak yang menerima hak dari kesepakatan, tetapi jika pihak dari penerima hak merasa tidak perlu untuk menuntut pihak yang memiliki kewajiban maka tidak adanya wanprestasi apapun. Maka wanprestasi dapat dikatakan timbul apabila tidak adanya kata sepakat atau tidak terpenuhinya hak dan kewajiban dari salah satu pihak.

Penyelesaian sengketa non litigasi berkembang semakin pesat terutama dalam dunia bisnis, untuk itu perlunya aturan yang jelas, sehingga diterbitkan 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 antara para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang secara tegas menjelaskan semua sengketa atau perbedaan pendapat yang timbul atau timbul karena hubungan hukum tersebut akan diselesaikan secara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa.

Istilah dari Penyelesaian Sengketa Alternatif merupakan istilah umum yang digunakan sebagai dari *Alternatif Dispute Resolutin* (ADR). Ada berbagai macam istilah yang digunakan untuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan, seperti : Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS), Pilihan Penyelesaian Sengketa diluar pengadilan, Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).

Dalam Pasal 1 angka 10 Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 yaitu tentang alternatif penyelesaian sengketa dan arbitrase mendefinisikan Alternatif Penyelesaian Sengketa yaitu para pihak yang berbeda pendapat melalui prosedur yang telah disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara yaitu negosiasi, mediasi, konsultasi, kondilasi atau penilaian ahli.

Keabsahan dalam sebuah perjanjian ditentukan oleh syarat sah perjanjian yang telah ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata. Konsekuensi dari tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian yaitu perjanjian menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan atau batal karena demi hukum. Batalnya suatu perjanjian pada dasarnya adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual tersebut dianggap tidak pernah ada.

Apabila dalam suatu perikatan terjadi wanprestasi dikarenakan oleh salah satu pihak baik itu kreditur maupun debitur yang tidak menepati isi dari perjanjian yang telah mereka sepakati bersama, maka salah satu pihak yang dirugikan dengan terjadinya wanprestasi dapat mengajukan gugatan ataupun menyelesaikannya dengan cara musyawarah (non litigasi).

Dalam prakteknya kelalaian dan wanprestasi dilakukan oleh pihak pemilik tanah, dimana pihak pemilik tanah tidak dapat melaksanakan kewajibannya dalam menyelesaikan jalur menuju lokasi perumahan pada waktu yang telah ditetapkan atau melanggar isi perjanjian, sehingga menimbulkan kelalaian pelaksanaan pembangunan dan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dari pihak yang merasa dirugikan. Namun demikian tuntutan dalam penyelesaian masalah perjanjian tersebut tidak diajukan ke Pengadilan tetapi diajukan kepada pihak Notaris untuk diselesaikan secara damai, sebelum diberikan teguran atau somasi,

mengingat pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut sudah terlaksana.

Dalam kenyataannya sulit untuk menentukan saat dimana salah satu pihak dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering terjadinya ketika mengadakan perjanjian para pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan didalam perikatan dimana waktu sudah ditentukan dalam perjanjian masih terjadinya cedera janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah dalam menentukan saat salah satu pihak tidak dapat memenuhi perikatan ialah padaperikatan untuk tidak berbuat sesuatu, apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perikatan. (Prayogo, 2016)

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 13 September 2021 kepada Ibu Melly Tri Yenny Alidin, SH. selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru, yaitu : Apakah cara lebih baik untuk penyelesaian wanprestasi dalam bentuk non litigasi lebih baik dari pada litigasi?

Yang namanya perkara baik itu wanprestasi atau yang lainnya lebih baik diselesaikan secara non litigasi atau musyawarah mufakat, karena jika menggunakan penyelesaian litigasi memakan waktu yang lama dan adanya sidang di pengadilan yang membutuhkan waktu, tetapi jika diselesaikan secara non litigasi bisa dicarikan solusi secepatnya, jika tidak dapat di selesaikan secara musyawarah barulah di selesaikan dengan pengadilan.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa antara penyelesaian secara litigasi dengan non litigasi lebih baik menggunakan

penyelesaian secara non litigasi atau musyawarah mufakat antara para pihak dikarenakan penyelesaian dengan non litigasi tidak memakan waktu yang lama untuk menyelesaikan masalah, sedangkan jika menggunakan metode penyelesaian litigasi memakan waktu yang lama yaitu seperti adanya proses sidang di pengadilan yang membutuhkan waktu.

Mediasi atau alternatif penyelesaian sengketa di Indonesia merupakan *culture* bangsa Indonesia, baik itu dalam masyarakat tradisional maupun sebagai dasar negara Pancasila yang dikenal dengan istilah musyawarah untuk mufakat. Dalam klausula – klausula suatu kontrak atau perjanjian, penyelesaian pada bagian sengketa selalu diikuti dengan kata – kata “juga terjadi suatu sengketa atau perselisihan, maka diselesaikan dengan cara musyawarah dan apabila tidak tercapai suatu kesepakatan akan diselesaikan di pengadilan”.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 13 September 2021 kepada Ibuk Melly Tri Yenny Alidin, SH. selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru, yaitu : Apakah keuntungan dengan menggunakan penyelesaian secara non litigasi?

Keuntungan dari menggunakan penyelesaian non litigasi itu adalah waktu yang lebih cepat dalam penyelesaiannya, tidak membutuhkan biaya perkara. Dengan menggunakan penyelesaian non litigasi ya kita menyelesaikannya dengan musyawarah mufakat, cukup dengan mempertemukan kedua belah pihak dan menyelesaikannya dengan musyawarah.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa keuntungan dari penyelesaian wanprestasi menggunakan metode non litigasi lebih baik karena tidak membutuhkan waktu yang lama dan tidak membutuhkan biaya perkara. Menggunakan penyelesaian non litigasi hanya memerlukan kedua belah pihak untuk hadir dan menyelesaikan masalah dengan cara musyawarah dan mufakat.

Dalam pretek pembuatan Akta Perjanjian Bangun Bagi pada Notaris di Kota Pekanbaru juga dilakukan dengan memasukkan klausula penyelesaian sengketa atau perselisihan, diselesaikan dengan cara musyawarah dan apabila tidak tercapai suatu kesepakatan akan diselesaikan di pengadilan. Hal yang sama juga dikemukakan oleh developer bahwa pernah melakukan peneguran secara lisan yaitu pada saat pelaksanaan pembangunan Perumahan Griya Todak Asri ditemukan adanya kelalaian dalam pelaksanaan perluasan dan pengurusan jalur menuju lokasi perumahan.

Hal ini dilakukan dengan memberitahu pemilik tanah akibat dari terkendalanya perluasan jalur menuju lokasi perumahan yang tidak diselesaikan dengan 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 developer menuntut pembatalan dan pengembalian dana.

Lebih lanjut dari hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa tuntutan pembatalan atas pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Perumahan Griya Todak Asri dilakukan secara langsung kepada pihak pemilik tanah karena tidak melaksanakan perluasan jalan menuju perumahan sesuai dengan perjanjian. Dalam hal ini perluasan jalan menuju lokasi tidak sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan, yaitu 12 bulan. Hal ini tentunya tidak dapat diterima oleh developer karena dengan sendirinya akan merugikan developer. Demikian pula halnya dalam pelaksanaan pekerjaan yang tidak diselesaikan tepat waktu pihak developer yang tidak dapat selesai tepat waktu, maka pihak pemilik developer merasa dirugikan karena tidak dapat melaksanakan pembangunan dengan cepat sesuai waktu yang dijanjikan kepada pembeli. Dalam hal ini, sebagai pembuat perjanjian, pihak notaris menyarankan kepada para pihak untuk berdamai atau melakukan upaya mediasi atau mendamaikan kedua pihak yang berselisih.

Perpanjangan Perjanjian Bangun Bagi Pembanguna Perumahan Griya Todak antara kepada kedua belah pihak dapat dilakukan setelah para pihak menyelesaikan perseelisihan melalui kesepakatan damai dalam bentuk surat pernyataan yang dibuat dihadapan notaris. Namun demikian, dalam pernyataan ini tidak dikaji lebih jauh mengenai peran notaris dalam penyelesaian senketa karena penelitian lebih fokus kepada penyelesaian yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

Pernyataan atau perjanjian yang baru dengan pihak ketiga sebagai pemilik tanah (jalan) yang lahannya akan dibeli oleh pemilik tanah sebagai perluasan jalan untuk akses menuju perumahan juga dicantumkan dan hadir untuk Pernyataan Perpanjangan Perjanjian Bangun Bagi Perumahan Griya todak Asri agar pihak pemilik tanah perumahan dapat menyelesaikan hak dan kewajibannya masing – masing setelah dibuatnya Surat Pernyataan Perpanjangan Perjanjian.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 13 September 2021 kepada Ibuk Melly Tri Yenny Alidin, SH. selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru, yaitu : Apakah dengan cara berdamai para pihak diperolehkan meneruskan perjanjian yang telah mereka laksanakan sebelumnya, dan bagaimana cara melanjutkan perjanjian tersebut apabila bisa di lanjutkan apakah harus membuat perjanjian baru ataukah melaksanakan perjanjian sebelumnya?

Jika dilakukan perdamaian boleh melanjutkan perjanjian, dan akta dibutuhkan jika adanya perubahan dalam perjanjian dan cukup dengan addendum, tapi seandainya tidak ada perubahan dalam segi akta atau tidak memerlukan perubahan isi akta ya cukup dengan kesepakatan.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian bangun bagi dapat dilanjutkan tanpa harus membuat perjanjian baru selama isi akta perjanjian bangun bagi dan cukup dengan kesepakatan para pihak, tetapi jika danya perubahan isi dari perjanjian maka dibutuhkannya pembaruan akta notaris yaitu addendum.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 13 September 2021 kepada Ibuk Melly Tri Yenny Alidin, SH. selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru, yaitu : Apakah penyelesaian secara non litigasi memerlukan akta notaris atau bisa tanpa akta notaris?

Akta notaris itu sebenarnya supaya ada pembuktian yang autentik, tetapi jika para pihak bisa menyelesaikannya dengan lisan atau di bawah tangan ya cukup. Tetapi kalau mereka takut ada yang ingkar atau ada yang lupa dan harus di selesaikan dengan pejabat yang berwenang barulah di selesaikan ke notaris. Ke notaris itu sebenarnya tergantung kepentingannya dan keyakinan para pihak, jika da perubahan jangka waktu maka di buatlah aktanya yaitu addendum jangka waktu, karen biasanya orang mengikat perjanjian itu baru melaksanakannya, makanya sering terjadinya perubahan isi perjanjian atau addendum.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa penyelesaian wan prestasi dalam bentuk non litigasi tergantung dari kepercayaan para pihak yang memerlukan akta autentik atau tidak dari notaris, jika para pihak dapat menyelesaikannya dengan cara lisan atau dibawah tangan tidak di permasalahan selama terselesaikan dan saling percaya. Tetapi jika para pihak takut atau ragu jika terjadinya ingkar dalam penyelesaian wanprestasi maka para pihak bisa menyelesaikan dengan pejabat yang berwenang yaitu notaris.

Maka dari itu, proses penyelesaian yang dapat ditempuh ketika terjadi wanprestasi dalam Perjanjian Bangun Bagi Perumahan Griya Todak Asri adalah dapat memberi teguran dan biasanya apabila terjadi pelanggaran perjanjian. developer secara lisan langsung melakukan

peneguran dan upaya terakhir yang dapat ditempuh, adalah membatalkan perjanjian dan menyerahkan pekerjaan kepada pihak lain.

Apabila para pihak yang berselisih berhasil berdamai tentunya tidak akan terjadinya pengalihan karena para pihak yang dapat melanjutkan perjanjian sesuai dengan hak dan kewajiban setelah adanya kesepakatan damai.

Mengenai adanya mekanisme mediasi juga dibenarkan oleh pihak developer bahwa pihaknya setelah mengajukan tuntutan pembatalan kemudian menghubungi notaris untuk menyelesaikan perselisihan dengan pihak pemilik tanah. Pertemuan tersebut setelah mendengar penjelasan keuntungan, ketentuan yang diatur dalam perjanjian dan akibat hukum yang akan didapat apabila perjanjian dibatalkan, maka pihak developer memilih berdamai.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 5 Juni 2021 kepada Pemilik tanah Perumahan Griya Todak Asri, yakni Bapak Mutajab Hadi, yaitu : Bagaimana Penyelesaian terhadap kendala yang terjadi dalam pembangunan Perumahan Griya Todak Asri?

Penyelesaian permasalahan mengenai kelalaian saya dalam melaksanakan kewajiban untuk akses menuju lokasi perumahan kami selesaikan secara baik – baik. Karena kelalaian saya, mengenai permasalahan jalur menuju lokasi perumahan yang tidak saya laksanakan sesuai waktu tempo yang kami sepakati seperti yang diperjanjikan, membuat terjadinya kelalaian dan terhambat pembangunan perumahan. Karena kelalaian itu beberapa pihak jadi terlibat, seperti yang saya bilang tadi, ada pihak dari lahan sebelah yang komplain karena lahannya jadi terpakai, devloper komplain karena saya yang tidak menepati janji jadinya lambat pembangunan

perumahan. Maka dari itu setelah kami bicarakan, kami menyelesaikannya secara baik – baik supaya tidak terjadi yang tidak diharapkan juga supaya pembangunan tetap berjalan karena sudah beberapa rumah yang sudah di beli dan sedang proses pembangunan.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa pihak pemilik tanah menyelesaikan permasalahan yang timbul karena kelalaian yang dibuat oleh pihak pemilik tanah dengan cara musyawarah atau diselesaikan secara baik – baik. Karena kelalaian dari pihak pemilik tanah dalam melaksanakan perjanjian mengenai jalur menuju lokasi perumahan yang membuat terhambatnya pembangunan perumahan. Adanya perjanjian yang kedua pihak perjanjikan tidak terlaksanakan oleh salah satu pihak yaitu pihak pemilik tanah yaitu kewajibannya mengenai jalur menuju lokasi pembangunan yang tidak terlaksana sehingga membuat pihak devloper mengalami kesulitan dalam membangun perumahan karena terhambatnya kendaraan pembangunan menuju lokasi pembangunan. Kendaraan yang melewati jalur lokasi membutuhkan luas jalan yang cukup, tetapi untuk masuk lokasi perumahan mengenai lahan orang sehingga adanya pengaduan dari pemilik lahan tersebut karena karena lahannya yang ikut kena karena pembangunan. Maka dari itu pemilik tanah dan devloper menyelesaikannya secara baik – baik karena pembangunan harus tetap jalan supaya tidak terjadi yang tidak diharapkan juga supaya pembangunan tetap berjalan karena sudah beberapa rumah yang sudah di beli dan sedang proses pembangunan.

Dalam penyelesaian yang dilakukan oleh pihak developer dan pemilik tanah yaitu musyawarah mufakat. Disana para pihak membicarakan bagaimana penyelesaian dengan cara berdamai, dan melanjutkan perjanjian dengan syarat pihak pemilik tanah segera menyelesaikan kewajibannya. Para pihak mendiskusikan apa yang terjadi jika adanya pembatalan perjanjian beserta kerugian yang mereka dapat masing – masing. Jika terjadinya pembatalan perjanjian pihak developer akan dirugikan dengan pembangunan dan jual beli yang sudah terlaksana dengan pihak konsumen. Sedangkan pihak pemilik tanah merasa dirugikan apabila terjadi pembatalan perjanjian yaitu ganti rugi dua kali lipat yang akan diberikan kepada pihak developer dan mencari developer baru yang ingin melanjutkan pelaksanaan pembangunan. Maka dari itu para pihak setuju untuk menyelesaikan permasalahan dengan cara berdamai dan melanjutkan perjanjian.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 13 September 2021 kepada Ibu Melly Tri Yenny Alidin, SH. selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru, yaitu : Apakah konsekuensi jika terjadi kelalaian yang telah dibuat oleh para pihak?

Tergantung dari isi perjanjian, kalau isinya menyatakan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban maka perjanjiannya batal dan semua yang sudah terlaksana tidak bisa diminta lagi maka rugilah pihak developer. Jadi kalau senadainya tanah bermasalah dan tidak bisa diselesaikan oleh para pihak uang harus di kembalikan dua kali lipat maka rugilah pemilik tanah, jadi konsekuensinya tergantung dari isi kesepaktannya.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa konsekuensi jika terjadinya kelalalian dari salah satu pihak itu tergantung dari isi kesepakatan. Konsekuensi dari pihak pemilik tanah jika adanya permasalahan di lahan yang di bangun maka pemilik tanah harus mengembalikan modal developer dua kali lipat, sedangkan konsekuensi dari pihak developer jika pemilik tanah ingin membatalkan perjanjian tetapi di atas lahan sudah adanya bangunan maka rugilah pihak developer dan harus bertanggung jawab atas pengembalian dana kepada pembeli rumah.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 13 September 2021 kepada Ibuk Melly Tri Yenny Alidin, SH. selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru, yaitu : Apakah dengan terjadinya permasalahan tersebut hak dan kewajiban dari pihak developer tetap harus di laksanakan?

Kalau yang namanya wanprestasi ada kegagalan pemenuhan hal dan kewajiban, kalau mereka sudah sepakat proses perjanjian apakah di dilanjutkan atau di perpanjang pasti akan muncul kesepakatan baru dan itulah yang akan menjadi undang – undang mereka kedepannya, tetapi jika terjadi wanprestasi dan tidak mau dilanjutkan lagi maka penyelesaiannya hanya dengan non litigasi atau dengan pengadilan.

Dari jawaban responden dapat ditarik kesimpulan bahwa hak dan kewajiban dari kedua belah pihak tergantung dari kesepakatan mereka yang ingin melanjutkan/memperpanjang perjanjian atau tidak maka dari situ timbullah kesepakatan baru yang harus mereka laksanakan hak dan

kewajibannya. Tetapi jika terjadi wanprestasi dan mereka tidak mau melanjutkan perjanjiannya maka penyelesaian yang digunakan hanya dengan non litigasi atau litigasi (pengadilan).

Setelah mengetahui akibat hukum yang akan di derita maka pihaknya lebih memilih berdamai dan mengambil jalan terbaik dan saling menguntungkan. Berdasarkan uraian diatas, dapat dijelaskan bahwa mekanisme penyelesaian yang di tempuh para pihak melalui mediasi akibat dari kelalaian pemilik tanah yang tidak melaksanakan kewajibannya adalah dengan membicarakannya bersama pihak developer dan memberikan penjelasan tentang akibat hukum yang akan di derita kedua belah pihak dan kerugian yang mereka dapat apabila melakukan pembatalan.

Selanjutnya atas kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan perdamaian. Kesepakatan damai ini hanya dilakukan secara lisan dan di buat dalam bentuk pernyataan di hadapan notaris untuk melanjutkan perjanjian atau apabila terjadi kelalaian dikemudian hari maka akan ada pembatalan atau pengalihan kepada pihak lain yang ingin melanjutkan perjanjian sebagai mana ditentukan dalam pasal 1851 jo pasal 1867 KUH Perdata dan ketentuan pasal 6 ayat (2) UU No. 30 Tahun 1999. Dengan demikian jelaslah bahwa penyelesaian yang ditempuh dalam kelalaian dan wanprestasi yang timbul dalam pembanguna adalah seluruhnya melalui jalan damai dan tidak ada kasus yang dilimpahkan ke pengadilan.

Penyelesaian yang di tempuh dilakukan melalui musyawarah (damai) dengan metode mediasi antara kedua pihak.

Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 13 September 2021 kepada Ibuk Melly Tri Yenny Alidin, SH. selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru, yaitu : Apakah sebaiknya bangun bagi ini dilakukan atau tidak dilakukan?

Kalau dikaitkan ke Undang – Undang Agraria nomor 4 tahun 1960, sebaiknya tidak dilakukan, karena apabila developer bermasalah dan sertipikat tanah masih atas nama si pemilik tanah masih selamat pemilik tanah, atau developer sudah menerima uang muka dari orang dan kemudian dia lari maka beresiko untuk si pemilik tanah, bisa dibilang pemilik tanah dirugikan. Sebaliknya pengembang juga bisa mendapat kerugian, tiba – tiba si pemilik tanah menklaim dirinya tidak jadi ingin atau membatalkan perjanjian tetapi sudah adanya pembangunan maka pihak developer akan sangat dirugikan.

Dari jawaban responden dapat di tarik kesimpulan bahwa sebaiknya perjanjian bangun bagi tidak dilakukan jika dikaitkan ke undang – undang Agraria No. 40 Tahun 1960, karena apabila developer bermasalah dan sertipikat tanah dsudah mengatas namakan pihak developer maka timbulnya masalah yang dapat merugikan pemilik tanah, tetapi jika masih atas nama pemilik tanah maka pihak pemilik tanah tidak begitu dirugikan, atau pidah developer yang tiba – tiba melariakn diri dengan kondisi sudah menerima uang muka dari pembeli maka resiko bisa saja di tanggung pihak pemilik tanah. Begitu juga pihak developer juga dapat dirugikan karena pihak pemilik tanah yang tiba – tiba ingin membatalkan perjanjian tetapi di lahan tersebut sudah ada pembangunan maka pihak

developer sangat dirugikan dalam bertanggung jawab kepada pihak pembeli. Maka dari itu perjanjian bangun bagi jika terjadinya sengketa lebih baik di selesaikan dengan cara musyawarah antara kedua belah pihak.



## BAB IV

### PENUTUP

#### 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 menyerahkan atau menyediakan lahan/kapling kepada pihak developer sebagai pelaksana pembangunan Perumahan Griya Todak Asri untuk dapat dibangun sejumlah unit rumah diatas lahan/kapling pemilik tanah. Terhadap pembangunan perumahan tersebut pemilik tanah memperoleh bagian hasil berupa sejumlah unit rumah sesuai dengan perjanjian. dan pihak developer, yaitu pihak yang menyediakan dirinya sebagai pelaksana pembangunan perumahan di atas lahan/kapling milik orang lain dengan menerima sejumlah uang hasil dari penjualan perumahan sesuai dengan yang telah mereka sepakati bersama. Pelaksanaan perjanjian bangun bagi terhadap hak atas tanah yaitu Perjanjian Bangun Bagi pembangunan Perumahan Griya Todak Asri di Kota Pekanbaru yang dilakukan antara pemilik tanah dengan developer merupakan perjanjian konsensual (timbang balik) sehingga kewajiban pemilik tanah merupakan hak dari developer dan kewajiban developer merupakan hak dari pemilik tanah.

2. Dalam pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi ini tidak berjalan sebagaimana mestinya. Faktor penyebab kelalaian pemilik tanah yang tidak melaksanakan perjanjian tepat waktu. Penyelesaian terhadap perjanjian bangun bagi yang tidak terlaksana adalah melalui mediasi dengan menyelesaikannya secara musyawarah yang kemudian melibatkan notaris sebagai mediator. Mekanisme penyelesaian yang ditempuh para pihak melalui mediasi akibat kelalaian pemilik tanah yang tidak melaksanakan kewajibannya adalah dengan kedua belah pihak membicarakan cara penyelesaian terbaik dan diselesaikan bersama notaris yang memberikan penjelasan mengenai akibat hukum dan kerugian yang akan di dapat kedua belah pihak. Selanjutnya atas kesepakatan bersama antara kedua belah pihak sepakat untuk melakukan perdamaian.

#### **B. Saran**

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

- a. Disarankan kepada kedua belah pihak agar dapat memenuhi dan melaksanakan semua ketentuan dalam perjanjian agar tidak terjadi tuntutan dari salah satu pihak dan menghindari kerugian dikemudianhari, dan disarankan untuk menyadari kondisi dan memahami kesulitan masing – masing pihak sebelum melaksanakan kesepakatan.

- b. 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.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. BUKU – BUKU

- Adi, R. (2015). *Aspek Hukum dalam Penelitian*. Yogyakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Amiruddin. (2013). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Anata, A. W. (2017). *Hukum Bisnic Properti di Indonesia*. Jakarta: Grasindo.
- Badruzaman, M. D. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Badruzaman, M. D. (2011). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Fuadi, M. (2001). *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis) Buku Kesatu*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- H.S, S. (2006). *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadikusuma, H. (2004). *Bahasa Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Hadisoeparpto, H. (2005). *Pokok - Poko Perjanjian dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Irwansyah. (2020). *Penelitan Hukum Pilihan & Praktik Penullisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.

- Ismaya, S. (2013). *Hukum Administrasi Pertanahan* . Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Johnny Ibrahim, J. E. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*.  
Depok: Prenada Media Group .
- Kallo, E. (2009). *Pendahuluan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*.  
Jakarta: Minerva Athena Presindo.
- Kamelo, T. (2006). *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*.  
Bandung: PT. Alumni.
- Mardawani. (2020). *Praktis Penelitian Kualitatif Teori Dasar dan Analisis data dalam Perspektif Kulitatif*. Yogyakarta: CV. Budi Utama.
- Mariam Darus Badrul Zaman, d. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung:  
Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badrul Zaman, d. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung:  
Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo, S. (2010). *Mengenal hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya  
Atma Pusaka.
- Miru, A. (2007). *Hukum Kontrak (Perancangan Kontrak)*. Jakarta: Radja  
Grafindo Persada.
- Miru, A. (2014). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali  
Pers.

Muhammad, A. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta Barat: PT. Citra Aitya Bakti.

Musjtari, M. P. (2019). Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan. *UIR Law Review Volume 03, Nomor 02*, 43.

Patrik, P. (1994). *Dasar - Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.

Prayogo, S. (2016). PENERAPAN BATAS-BATAS WANPRESTASI DAN PERBUATAN. *Jurnal Pembaharuan Hukum Volume III*, 283-284.

Prodjodikoro, W. (2000). *Azas - Azas Hukum Perjanjian* . Bandung: Mandar Maju.

Prodjodikoro, W. (2011). *Azas - Azas Hukum Perjanjian* . Bandung: CV. Mandar Maju.

Santoso, L. (2012). *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Penerbit Cakrawala.

Santoso, L. (2012). *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak resiko Wanprestasi dan Keadaan Memaksa, Urgensi Perjanjian dalam Aktifitas Bisnis*. Yogyakarta: Cakrawala.

Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana.

Sinaga, B. (2005). *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- Sodik, s. S. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing.
- Sri, L. V. (2020). *Pelindung Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Subekti. (1987). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. (1998). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sugiono, B. (2003). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sugiarto, A. (2012). *Aneka Surat Perjanjian*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Suharnoko. (2004). *Hukum Perjanjian Teori Dan Khusus Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenanda Media Group.
- Syafrinaldi. (2017). *Buku Panduan Penulisan Skripsi*. Pekanbaru: UIR Press.
- Widaningsih, A. (2018). *Aspek Hukum Kewirausahaan*. Malang: POLINEMA PRESS.
- widjaya, I. R. (2003). *Merancang Suatu Kontrak; Contact Drafting Teori dan Praktek*. Jakarta: Kesaint Blane.
- Yani, G. W. (2001). *Jaminan Fidusia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

## B. JURNAL

Musjtari, M. P. (2019). Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan. *UIR Law Review Volume 03, Nomor 02*, 43.

Prayogo, S. (2016). PENERAPAN BATAS-BATAS WANPRESTASI DAN PERBUATAN. *Jurnal Pembaharuan Hukum Volume III*, 283-284.

## C. SKRIPSI DAN TEISIS

Imam Chaisar Ramadhan Algamar, berjudul "Tanggung jawab *Developer* Terhadap Pembeli Perumahan Terkait Belum Dipenuhinya Perizinan Ditinjau Dari Undang - Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Undang - Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman" (Bandung, Universitas Padjadjaran (UNPAD), 2012)

Rachel Sheila Sitorus, berjudul "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Bangun Bagi (Studi Pada Pembangunan Rumah Toko Oleh Developer Perorangan di Kecamatan Medan Selayang)" (Sumut, Universitas Sumatera Utara (USU), 2016).

<file:///F:/162269-ID-tinjauan-yuridis-terhadap-perjanjian-ban.pdf> di akses tanggal 03 Oktober 2020

Melly Tri Yenny Alidin, berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bgai dalam Pembangunan Perumahan dan Rumah Toko di Kota Pekanbaru" (Padang, Universitas Andalas (UNAND), 2014).

T.M.Fadel Rasyid, berjudul "Penyelesaian Perjanjian Bnagun Bagi Yang Tidak Terlaksana (Studi di Kantor Notaris Irma Yolanda Handayani, S.H. M.Kn)" (Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018).

#### **D. INTERNET**

Daud. (2013, Mei). *Pengertian dan Definisi Pembangunan*. Retrieved Desember Kamis, 2020, from Carapedia: [https://carapedia.com/pengertian\\_definisi\\_pembangunan\\_info2042.html](https://carapedia.com/pengertian_definisi_pembangunan_info2042.html)

