

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DENGAN SISTEM BANGUN BAGI**

**(Studi Pada Pembangunan Perumahan Pandawa Residence Di Kota Bukittinggi)**

**SKRIPSI**

*Di Ajukan Guna Memenuhi Syarat*

*Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

*Oleh :*

**VANI IKE AMANDA**

**Bp. 0910113463**

**Program Kekhususan Hukum Perdata Bisnis**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG**

**2013**

**No.Reg : 120/PK II/VI/2013**

LEMBAR PENGESAHAN  
NO.REG : 120/PK II/VII/2013

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DENGAN SISTEM BANGUN BAGI**

**(Studi Pada Pembangunan Perumahan Pandawa Residence Di Kota Bukittinggi)**

Disusun Oleh :

VANI IKE AMANDA

0910113463

Program Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis

Telah Dipertahankan Dalam Sidang Ujian Komprehensif

Pada Hari Jum'at, Tanggal 2 Agustus 2013

Yang Bersangkutan Dinyatakan LULUS Oleh Tim Penguji Yang Terdiri Dari :

Dekan

Prof. Dr. Yuliandri, S.H., M.H.  
NIP. 196207181988111001

Pembimbing I

Dr. H. Busyra Azheri, S.H., M.H.  
NIP. 196911181994031002

Penguji I

Dr. Hj. Yalfasni, S.H., M.H.  
NIP. 195811071986032003

Wakil Dekan

Dr. H. Ferdi, S.H., M.H.  
NIP. 196807231993021001

Pembimbing II

Tasman, S.H., M.H.  
NIP. 196311051989011001

Penguji II

M. Hasbi, S.H., M.H.  
NIP. 196311121990031003



No. Alumni Universitas:	<b>VANI IKE AMANDA</b>	No. Alumni Fakultas:
(a) Tempat/Tgl. Lahir : Bukik Batabuah/03 April 1991	(f) Tanggal Lulus : 2 Agustus 2013	
(b) Nama Orang Tua : Zulkarnaini dan Mitra Warni	(g) Predikat Lulus : <b>Sangat Memuaskan</b>	
(c) Fakultas : Hukum	(h) IPK : 3,44	
(d) PK : Hukum Perdata Bisnis (II)	(i) Lama Studi : 4 Tahun	
(e) No. BP : 0910113463	(j) Alamat : Kubang Duo Koto Panjang Bukik Batabuah kec. Canduang Kab. Agam	

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DENGAN SISTEM BANGUN BAGI**

**( Studi Pada Pembangunan Perumahan Pandawa Residence di Kota Bukittinggi )**

**Vani Ike Amanda, 0910113463, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Hukum Perdata Bisnis, 82 + viii Halaman, Tahun 2013.**

**ABSTRAK**

Perjanjian kerjasama pembangunan perumahan pada perumahan Pandawa Residence merupakan perumahan yang dibuat berdasarkan karena adanya perjanjian kerjasama dengan sistem bangun bagi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Perjanjian ini timbul karena adanya keinginan antara pihak untuk saling bekerjasama dalam suatu kegiatan usaha antara pemilik tanah dengan pemilik modal yang kemudian hasil atau keuntungan dari kegiatan usaha tersebut dibagi sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang dituangkan dalam surat perjanjian yang ditandatangani di atas materai oleh kedua belah pihak yang disaksikan oleh beberapa orang saksi. Perjanjian bangun bagi ini harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHUPer). Adapun tujuan dari penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan Pandawa Residence di kota Bukittinggi dengan sistem bangun bagi. Untuk mencapai tujuan penelitian ini maka metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif yaitu untuk memberikan gambaran secara jelas mengenai masalah-masalah yang diteliti, serta menjelaskannya secara sistematis. teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara melakukan wawancara kepada kedua belah pihak baik pemilik tanah maupun pengembang yang berisi pertanyaan-pertanyaan mengenai hal yang berhubungan dengan penelitian. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Pandawa Residence di Kota Bukittinggi dengan Sistem Bangun Bagi ini dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak baik berbentuk lisan maupun tulisan yang dituangkan dalam bentuk akta. Perjanjian ini tidak memakai akta notaris, namun perjanjian ini hanya ditandatangani oleh kedua belah pihak di atas materai dan disaksikan oleh beberapa orang saksi. Sistem bangun bagi dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence ini sesuai yang telah disepakati dalam surat perjanjian yaitu perbandingannya 2 : 1 atau dua kavling untuk pengembang dan satu kavling untuk pemilik tanah. Pembagian ini tidak hanya dalam bentuk tanah kavling saja tapi juga bangunan rumah di atas kavling tersebut yang segala urusan biaya-biaya ditanggung oleh pihak pengembang. Dalam pelaksanaan perjanjian ini juga ditemui beberapa kendala - kendala yang timbul. Oleh karena itu, para pihak juga telah melakukan upaya-upaya untuk mengatasi kendala tersebut.

Skripsi ini telah dipertahankan di depan tim penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal 2 Agustus 2013.

Abstrak telah disetujui oleh penguji.

Penguji,

Tanda tangan	1.	2.
Nama terang	<b>Dr. Hj. Yuffasni, S.H., M.H.</b>	<b>M. Hasbi, S.H., M.H.</b>

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata: **Syahrial Razak, S.H., M.H.**

Tanda tangan

Alumnus telah mendaftar ke Fakultas/Universitas dan mendapat nomor alumnus:

	Petugas Fakultas/Universitas	
No. Alumni Fakultas:	Nama:	tanda tangan:
No. Alumni Universitas:	Nama:	tanda tangan:

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia serta petunjuk-Nya kepada penulis, dan shalawat beriring salam kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam kegelapan hingga alam terang yang penuh ilmu pengetahuan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Andalas.

Dalam penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir banyak pihak-pihak yang turut memberikan bantuan, motivasi, semangat, saran, ide, bahkan memberikan fasilitas moril dan materil sehingga rasanya Penulis tidak mampu untuk membalas bantuan mereka semua, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan amal shaleh disisi-Nya. **Penghargaan dan cinta terbesar penulis tujukan kepada Ayahanda Zulkarnaini dan Ibunda Mitra Warni, yang telah memberikan cinta kasih, mengasuh, mendidik, memotivasi dan memberikan keteduhan dalam mencapai cita-citaku dan kepada Abangku Anda Prihandana serta Adik – Adikku Tersayang Wanda Aningsih Gitri dan Muhammad Iqbal yang selalu memberikan dukungan, kasih sayang dan semuanya sampai saat sekarang dalam meraih impian.** Kemudian Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. **Bapak Prof. Dr. Yuliandri, SH. MH** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

2. Bapak **Yoserwan,SH. MH, LLM** selaku Pembantu Dekan I, Bapak **Frenadin Adegustara,SH. MH** selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak **Kurniawarman, SH. MH** selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas.
3. Bapak **Apriwal Gusti, SH**, selaku Ketua Program Reguler Mandiri dan Ibu **Apriani, SH. MH** selaku Sekretaris Program Reguler Mandiri Fakultas Hukum Universitas Andalas.
4. Bapak **Dr. H. Busyra Azheri, S.H., M.H.** dan Bapak **Tasman, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah membantu memberikan uluran tanganya ikut meluangkan waktu dan pikiran bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak **Syahrial Razak, SH.,MH.** selaku Ketua Program Kekhususan Hukum Perdata.
6. Terima kasih kepada Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas yang telah memberikan pengetahuan di bidang Hukum Kepada Penulis.
7. Terima kasih kepada pegawai Biro Akademik Fakultas Hukum Universitas Andalas dalam memberikan pelayanan administrasi selama penulis kuliah di Fakultas Hukum Universitas Andalas.
8. Terima kasih kepada Keluarga Besar Bapak **Ediwarman, SST** dan ibu **Elfia ,Kak Wati, Fitri, Verdi dan Alvi** yang telah memberikan motivasi

dan Support bagi penulis dalam membantu dalam pengembangan pengetahuan dan karakter penulis.

9. Terima kasih kepada **Andika Husni Pratama, SH** yang selalu memberi motivasi kepadaku, serta selalu menemani baik dalam situasi suka maupun duka, dan yang selalu setia, sabar mendampingi, dan memberikan keteduhan hati dan jiwa untuk penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
10. Tidak lupa penulis juga mengucapkan Terima Kasih Kepada Sahabat-sahabatku dan seluruh teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Andalas Khususnya Angkatan 2009, **Special for my best friends Risa, Uti, Mela, Alis, Kak Puput, Veni, Ika Mustafa, Panji, Ari PW, Candra, Tio , Abdal, Arie Alkautsar, Coga, Budi, Tasrial, Yadi, Teman – Teman MCR, Nando, Surya, Deri,** dan teman-teman lainnya yang telah memberikan dukungan bagi Penulis dan semua kawan-kawan yang penulis kenal dan tidak bisa disebutkan satu-persatu, **get accomplishment all.**

Mengingat keterbatasan ilmu dan pengetahuan yang Penulis miliki, maka penulis sadar bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan. Untuk itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa mendatang.

Akhir kata, kepada Allah SWT penulis ucapkan doa dengan segala

kerendahan hati, semoga Allah SWT berkenan menerima hasil karya ini sebagai amal ibadah bagi Penulis dan bermanfaat bagi yang membacanya. Amin.

Padang, 9 Mei 2013.

Vani Ike Amanda

0910113463

## DAFTAR ISI

### LEMBARAN PENGESAHAN

ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Metode Penelitian .....	8
F. Sistematika Penulisan .....	12

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	
1. Pengertian Perjanjian dan Dasar Hukum .....	15
2. Asas – Asas Hukum Perjanjian .....	18
3. Syarat Sah Perjanjian .....	20
4. Bentuk Perjanjian .....	22
5. Unsur – Unsur Perjanjian .....	25
6. Wanprestasi dan Akibatnya .....	26
7. Berakhirnya Perjanjian .....	28
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Bangun Bagi .....	
1. Pengertian Perjanjian Bangun Bagi.....	29
2. Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Bangun Bagi.....	34
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kerjasama .....	
3. Pengertian Dan Aspek-Aspek Perjanjian Kerjasama .....	39
4. Pengaturan Perjanjian Kerjasama .....	41

5. Bentuk – Bentuk Perjanjian Kerjasama .....	43
D. Tinjauan Umum Tentang Perumahan .....	
1. Pengertian dan Pengaturan Perumahan .....	44
2. Asas – Asas Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan .....	45
3. Jenis dan Bentuk Perumahan .....	47
4. Persyaratan Perumahan .....	52

### **BAB III HASIL PENELITIAN**

A. Gambaran Umum Kota Bukittinggi .....	54
B. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Dalam Pembangunan Perumahan Pandawa Residence.....	60
C. Kendala-Kendala yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Pembangunan Perumahan Pandawa Residence Dan Upaya Untuk Mengatasinya.....	74

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	79
B. Saran .....	81

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1.Luas Penggunaan Lahan Kota Bukittinggi.....</b>	<b>59</b>
--	-----------

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar belakang

Cita-cita luhur bangsa Indonesia yang telah digariskan oleh para pendiri Negara dicantumkan dalam alinea ke empat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagai berikut :

“kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia, yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan dan perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.<sup>1</sup>

Untuk menjabarkan arti dan makna melindungi segenap bangsa Indonesia serta memajukan kesejahteraan rakyat maka pada Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan bagian yang sangat penting dalam upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberikan arah pada pertumbuhan

---

<sup>1</sup> Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea ke empat.

wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggalakkan kegiatan ekonomi untuk peningkatan dan pemerataan kesejahteraan umum rakyat Indonesia.

Pembangunan perumahan dan permukiman diperlukan guna memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin meningkat, disamping memenuhi tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik sebagai satu dampak keberhasilan pembangunan. Sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai bangsa Indonesia dan untuk memenuhi kebutuhan akan rumah maka dalam Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan bahwa “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”.<sup>2</sup>

Secara umum dalam dunia bisnis itu diperlukan adanya etika, terlebih lagi usaha-usaha pemerintah maupun swasta yang bergerak pada bisnis property khususnya dibidang perumahan ini harus mempunyai etika ekonomi maupun bisnis. Etika ekonomi dan bisnis tersebut dimaksudkan agar prinsip-prinsip dan perilaku ekonomi dan bisnis dapat melahirkan kondisi serta realitas ekonomi yang mempunyai ciri-ciri persaingan jujur, berkeadilan, mendorong berkembangnya etos kerja ekonomi, daya tahan ekonomi dan kemampuan bersaing sehingga terciptanya suasana kondusif untuk pemberdayaan ekonomi yang tentunya berpihak pada rakyat kecil.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

<sup>3</sup> <http://www.google.com/>, “arti etika ekonomi dan bisnis”, artikel pokok-pokok etika kehidupan berbangsa, di ambil pada tanggal 17 januari 2013.

Saat ini telah berbagai macam cara yang dilakukan oleh para pihak dalam membuat perjanjian pembangunan rumah. Ada pula keinginan sebagian warga masyarakat untuk memiliki bangunan rumah ditempuh dengan mengadakan perjanjian sistem bagi hasil atau perjanjian bangun bagi, dimana pihak yang memiliki tanah dengan mengikatkan diri dengan pemilik modal membangun perumahan. Sebenarnya perjanjian ini lebih dikenal sebagai perjanjian bagi hasil oleh masyarakat. Namun istilah bagi hasil itu hanya berlaku dalam bidang pertanian. Sehingga dalam pembangunan perumahan ini lebih dikenal dengan sistem bangun bagi.

Perjanjian bangun bagi merupakan perjanjian yang lahir dari kebiasaan masyarakat dalam bekerja sama dalam upaya pemenuhan kebutuhan hidupnya. Perjanjian bangun bagi ini timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih saling bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha yang kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dan perjanjian ini baru berkembang pada kurun waktu dua tahun terakhir ini. Sedangkan dahulu sebelum adanya perjanjian bangun bagi ini, masyarakat yang ingin menjual tanah, masyarakat itu langsung menjual keseluruhan tanahnya kepada pihak pembeli dalam artian jual lepas. Sehingga pihak pertama atau penjual tidak mempunyai ikatan lagi dengan pihak kedua atau pembeli.

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

pembangunan merupakan hak bagi pemilik tanah. Perjanjian bangun bagi belum secara khusus ada pengaturannya. Oleh karena itu, perjanjian bangun bagi ini mengikuti ketentuan umum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) khususnya pada ketentuan Buku III yang mengatur tentang Perikatan.

Dalam membuat perjanjian termasuk dalam hal ini perjanjian bangun bagi terdapat suatu asas yang disebut asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ketentuan lainnya setiap perjanjian diikuti dengan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) bahwa persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik. Pada prinsipnya setiap perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan untuk mengadakan dan menentukan perjanjian asal dalam batas-batas tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum dan setiap perjanjian harus diikuti dengan itikad baik.

Namun dalam perjanjian ini masih sering diperdebatkan disatu sisi dengan dalih kebebasan para pihak sesuai dengan asas kebebasan untuk membuat perjanjian sedangkan disisi lain dengan dalih kebebasan yang dimiliki secara sepihak oleh pihak pelaksana pembangunan (pihak pemilik modal) yang menetapkan sistem pembagian bangun bagi walaupun pada dasarnya para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian.

Perumahan Pandawa Residence merupakan perumahan yang terletak di Jalan Raya Tigo Baleh Kelurahan Parit Antang/Pakoan, Kecamatan ABTB Kota Bukittinggi. Pandawa Residence dahulunya sebidang tanah yang masih rawa atau lahan mati dan juga belum mempunyai sertifikat tanah. Pada tahun 2012 pihak pemilik tanah melakukan perjanjian dengan pihak pengembang yang dituangkan dalam surat pernyataan perjanjian kerjasama bagi hasil sebidang tanah menjadi perumahan yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak dihadapan beberapa orang saksi. Dengan adanya surat perjanjian ini menjadi pedoman serta pegangan bagi pihak pengembang dalam pengurusan surat-surat yang menyangkut sertifikat tanah dan surat-surat lainnya yang berkaitan untuk melakukan proses pembangunan perumahan Pandawa Residence.

Keberadaan model perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan dengan sistem bangun bagi ini telah marak khususnya di Kota Bukittinggi. Salah satunya dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence di atas. Dengan adanya sistem bangun bagi dalam perjanjian kerjasama pembangunan rumah tersebut maka penulis tertarik mengambil judul penulisan hukum : **“PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DENGAN SISTEM BANGUN BAGI (Studi Pada Pembangunan Perumahan Pandawa Residence di Kota Bukittinggi) ”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian yang terdapat dalam latar belakang di atas muncul permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence di Kota Bukittinggi ?
2. Apa kendala yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi pada pembangunan perumahan Pandawa Residence dan upaya untuk mengatasinya ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Bertitik tolak dari rumusan permasalahan di atas adapun tujuan dari penelitian ini secara umum adalah untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang ada tersebut. Tujuan penelitian dalam penulisan ini adalah :

1. Tujuan obyektif
  - a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence di Kota Bukittinggi ;
  - b. Untuk mengetahui kendala apa yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi pembangunan perumahan Pandawa Residence dan upaya untuk mengatasinya.
2. Tujuan Subyektif
  - a. Untuk memperoleh data-data yang akan penulis gunakan dalam menyusun skripsi sebagai syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan dalam bidang ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Andalas;

- b. Untuk meningkatkan dan mendalami berbagai teori yang telah penyusun peroleh selama berada di bangku kuliah;
- c. Untuk menambah pengetahuan penulis dalam penelitian hukum khususnya dalam bidang Hukum perdata bisnis mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi dalam Pembangunan Perumahan Pandawa Residence di Kota Bukittinggi.

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

Selain tujuan penelitian tersebut di atas, dalam penulisan hukum ini penulis mengharapkan adanya manfaat yang bisa diperoleh sebagai berikut :

##### **1. Manfaat teoritis**

- a. Dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu pengetahuan Hukum Perdata Bisnis;
- b. Dapat memberikan dorongan kepada peneliti lain untuk mengadakan dan mengembangkan penelitian sejenis secara sempurna;
- c. Hasil penelitian dapat dijadikan referensi dalam dunia kepustakaan yang dapat menjadikan dasar bagi peneliti-peneliti lain yang ada kaitannya dengan masalah ini.

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi para pihak yang memiliki kepentingan dalam penelitian ini;

- b. Dapat dijadikan bahan masukan bagi pejabat yang berwenang untuk menyusun kebijaksanaan khususnya yang berhubungan dengan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi dalam Pembangunan Perumahan ;
- c. Untuk melengkapi syarat akademis guna mencapai jenjang sarjana dalam Ilmu Hukum Universitas Andalas;
- d. Dapat memperluas pandangan dan wawasan berpikir bagi segenap aktivitas akademi Universitas Andalas, khususnya mahasiswa Fakultas Hukum yang akan menelaah penulisan hukum ini.

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

Untuk memperoleh hasil yang maksimal sesuai dengan judul yang telah ditetapkan maka diusahakan memperoleh data yang relevan, adapun metode penelitian yang akan penulis lakukan adalah:

##### **1. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini metode yang digunakan dalam pendekatan ini adalah metode pendekatan *juridis sosiologis*, yaitu pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat norma hukum yang berlaku dan menghubungkannya dengan fakta yang ada di tengah masyarakat dihubungkan dengan masalah yang dirumuskan dalam penelitian dengan kenyataan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan.

##### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif, karena dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara sistematis, actual dan akurat

tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence di Kota Bukittinggi.

### 3. Sumber dan Jenis Data

Sumber data dalam penelitian yang digunakan adalah :

#### 1. Penelitian Perpustakaan (*Library Research*)

Yaitu berupa penelitian terhadap bahan kepustakaan yang dilakukan di perpustakaan daerah di Kota Padang dan perpustakaan di lingkungan Universitas Andalas yang terdiri dari perpustakaan pusat dan perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

#### 2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Yaitu penelitian lapangan yang dilakukan pada pihak pemilik tanah dan pihak pengembang yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan tersebut.

Dari sumber data tersebut di atas, maka jenis data dalam penelitian ini adalah:

##### a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung di lapangan berupa hasil wawancara dengan pihak pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi pada pembangunan perumahan tersebut.

## b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan kepustakaan. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Bahan Hukum Primer

Dapat berupa peraturan perundang-undangan yaitu:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

### 2. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisa dan memahami bahan-bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini terdiri dari semua tulisan yang tidak berbentuk peraturan perundang-undangan, seperti: buku-buku atau literatur, hasil penelitian, jurnal-jurnal hukum atau jurnal-jurnal umum, hasil seminar, simposium dan lokakarya, diktat dan catatan kuliah, majalah-majalah yang dapat dipertanggungjawabkan muatannya dan media massa lainnya baik elektronik maupun cetak.

### 3. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang memberikan informasi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan bahan lain yang ada hubungannya dengan penulisan ini.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang diperlukan, baik data sekunder maupun data primer dalam penelitian, maka digunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

#### a. Wawancara

Bentuk wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur, yaitu wawancara dengan membuat pedoman wawancara terlebih dahulu disusun dan dipersiapkan namun tidak menutup kemungkinan adanya pertanyaan-pertanyaan baru yang secara spontan sebagai reaksi dari narasumber yang berasal dari pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence di Kota Bukittinggi.

Wawancara dilakukan terhadap:

1. Bapak Sastri Anas, sebagai pihak pemilik tanah.
2. Bapak Atria Medi, sebagai pihak pengembang perumahan.

#### b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah pengumpulan data yang mengidentifikasi semua data dalam bentuk berkas yang diperoleh selama penelitian pada instansi terkait.

### 5. Pengolahan dan Analisis Data

#### a. Pengolahan Data

Semua data yang diperoleh akan diproses melalui *Editing* yaitu data yang diperoleh tidak seluruhnya dimasukkan tetapi dipilih data-data yang diperlukan dan berkaitan dengan permasalahan sehingga diperoleh data yang lebih terstruktur.

#### b. Analisis Data

Dari data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, yaitu penggambaran hasil penelitian dengan menggunakan kalimat-kalimat agar hasil penelitian ini lebih mudah untuk dipahami. Namun apabila terdapat data kuantitatif, penulis akan mencantumkan didalam hasil penelitian demi kelengkapan informasi yang berkaitan dengan penelitian.

### F. Sistematika Penulisan

Untuk lebih mempertegas penguraian isi dari skripsi ini, serta untuk lebih mengarahkan pembaca, maka berikut di bawah ini penulis membuat sistematika penulisan atau gambaran isi skripsi ini sebagai beriku

## **BAB I           PENDAHULUAN**

Pada bab ini merupakan bab pendahuluan yang menguraikan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, tinjauan kepustakaan, dan diakhiri dengan metode penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II           TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini dibahas hal-hal yang berkaitan dengan pengertian dan dasar hukum perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, syarat sahnya perjanjian, bentuk perjanjian, unsur perjanjian, wanprestasi dan akibat-akibatnya dan berakhirnya perjanjian, juga pengertian dan aspek-aspek perjanjian kerjasama, pengaturan perjanjian kerjasama, bentuk-bentuk perjanjian kerjasama serta pengertian dan dasar hukum perumahan, asas-asas dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan, jenis dan bentuk rumah dan persyaratan perumahan.

## **BAB III          HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini akan membahas tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence dan kendala yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi pembangunan perumahan Pandawa Residence tersebut serta upaya mengatasinya.

## **BAB IV          KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini dibahas mengenai kesimpulan dan saran sebagai hasil dari

pembahasan dan penguraian skripsi ini secara keseluruhan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 1. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

##### a. Pengertian Perjanjian dan Dasar Hukum

Pengertian perjanjian sebagaimana dirumuskan pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan.

Para sarjana menyatakan bahwa rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) di atas memiliki banyak kelemahan. Salah satunya Abdul Kadir Muhammad, beliau menyatakan kelemahan-kelemahan pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) adalah sebagai berikut :<sup>4</sup>

1. Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal tersebut dapat diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”. Kata mengikatkan sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari dua pihak.

---

<sup>4</sup> Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, hlm 78.

Seharusnya dirumuskan saling mengikatkan diri, jadi ada konsensus antara para pihak.

2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.

Pengertian perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum tanpa konsensus. Seharusnya dipakai kata persetujuan.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas karena mencakup juga pelanggaran kawin, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksudkan adalah hubungan hukum yang terletak dalam lapangan hukum harta kekayaan.

4. Tanpa menyebutkan tujuan.

Perumusan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Namun para ahli hukum mempunyai pendapat yang berbeda-beda mengenai pengertian perjanjian diantaranya sebagai berikut :

- a. Menurut Subekti berpendapat bahwa walaupun definisi perjanjian tersebut sudah otentik namun rumusannya disatu sisi adalah tidak lengkap karena hanya menekankan pada perjanjian sepihak saja dan

disisi lain terlalu luas karena dapat mengenai hal-hal yang berhubungan dengan janji kawin yaitu sebagai perbuatan yang terdapat dalam bidang hukum keluarga.<sup>5</sup>

- b. Menurut Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.<sup>6</sup> Dalam pada itu yang dimaksud dengan kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan diantara dua pihak atau lebih yang dapat memodifikasi atau menghilangkan hubungan hukum. Dari pengertian perjanjian atau kontrak di atas, dapat dikatakan bahwa kedua istilah dan pengertian tersebut pada prinsipnya tidak jauh berbeda, karena pengertian perjanjian dan kontrak dimaksudkan dilahirkan karena adanya kesepakatan dan pada akhirnya menimbulkan suatu perjanjian dan melahirkan hubungan hukum atau perikatan.
- c. Menurut J.Satrio perjanjian dapat mempunyai dua arti yaitu arti luas dan arti sempit, dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin

---

<sup>5</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, PT. intermasa, Jakarta, hlm 1.

<sup>6</sup> M. Hasbi, 2008, *Buku Ajar Diklat Kemahiran Hukum Kontrak*, Universitas Taman Siswa. Padang, hlm 10.

dan sebagainya, dan dalam arti sempit perjanjian disini berarti hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

#### **b. Asas-asas Hukum Perjanjian**

Ada beberapa asas yang dapat ditemukan dalam hukum perjanjian, asas-asas tersebut antara lain :<sup>7</sup>

1. Asas Konsensualisme, yaitu bahwa pada dasarnya suatu kontrak atau perjanjian yang lahir adalah sejak detik tercapainya sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas. Ini berarti bahwa perjanjian itu lahir sejak kata sepakat telah tercapai, walaupun dalam pelaksanaannya undang-undang menetapkan adanya suatu formalitas tertentu.
2. Asas Pacta Sunservanda atau Perjanjian Mengikat Kedua Belah Pihak, yaitu dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal tersebut berarti bahwa para pihak mempunyai keterikatan untuk mematuhi isi perjanjiannya.

---

<sup>7</sup> M. Hasbi, *Ibid*, hlm 21.

3. Asas Kebebasan Berkontrak, yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi atau isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan.
4. Asas Kepatutan, yaitu asas ini ditegaskan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dimana “perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”. Menurut Prof.Dr.Mariam Darus Badruzaman, asas kepatutan ini menentukan ukuran mengenai hubungan yang ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.
5. Asas Keseimbangan, yaitu asas keseimbangan menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang telah mereka buat dan mereka sepakati.
6. Asas Kepastian Hukum, yaitu perjanjian sebagai suatu bentuk produk hukum hendaklah mengandung kepastian hukum. Dalam menciptakan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, maka perjanjian itu haruslah mempunyai kekuatan mengikat layaknya sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

### c. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) disebutkan, syarat sahnya perjanjian antara lain :<sup>8</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.<sup>9</sup>
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian, dimana cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundangan-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.

Mengenai kecakapan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum

---

<sup>8</sup>Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hlm 205.

<sup>9</sup>Paksaan (*dwang*), kekeliruan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) merupakan tiga hal yang mengakibatkan kesepakatan tidak sempurna, Pasal 1321 s.d. 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Perdata (KUHPer) menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni:<sup>10</sup>

- a. Orang yang belum dewasa, menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), “Kecakapan diukur bila para pihak yang membuat perjanjian telah berumur dua puluh satu tahun atau kurang dari dua puluh satu tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya”.
  - b. Mereka yang berada di bawah pengampuan.
  - c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.
3. Suatu hal tertentu, dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.
4. Suatu sebab yang halal, yaitu mengenai syarat ini Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Dan juga dapat diartikan bahwa isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban

---

<sup>10</sup> Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Syarat nomor satu dan dua disebut dengan Syarat Subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat tiga dan empat disebut Syarat Obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian.

Apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dapat dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.

Sedangkan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

#### **d. Bentuk Perjanjian**

Perjanjian dapat berbentuk:<sup>11</sup>

1. Lisan
2. Tulisan, dibagi dua, yaitu:
  - a. Di bawah tangan/*onderhands*
  - b. Otentik

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.

---

<sup>11</sup> <http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/dasar-dasar-hukum-perjanjian/> diakses pada tanggal 10 April 2013.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) suatu akta dibagi menjadi dua, antara lain:

a. Akta Di bawah Tangan (*Onderhands*)

Akta Di bawah Tangan Adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari:

1. Akta di bawah tangan biasa
2. Akta *Waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada notaris, karena hanya didaftarkan, maka notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi atau isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.
3. Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan notaris.

Namun notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi atau isi dokumen melainkan notaris hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

#### b. Akta Resmi (Otentik)

Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya.

Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

**e. Unsur Perjanjian**

Dalam perjanjian terdapat dua hal pokok, yaitu bagian inti atau pokok perjanjian dan bagian yang bukan pokok perjanjian. Bagian yang pokok dalam perjanjian disebut unsur *essensialia* dan bagian yang tidak pokok dalam perjanjian disebut unsur *naturalia* dan *aksidentalialia*.<sup>12</sup>

1. Unsur *Essensialia*

Merupakan unsur yang harus ada dalam perjanjian, tanpa adanya unsur *esensialia* maka tidak ada perjanjian. Misalnya dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut dapat batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

2. Unsur *Naturalia*

Merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan demikian apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka undang-undanglah yang mengaturnya. Jadi, unsur *naturalia* merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian. Misalnya jika dalam perjanjian tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam Kitab

---

<sup>12</sup> R. Soeroso, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 16.

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) bahwa penjual harus menanggung cacat tersembunyi.

### 3. Unsur Aksidentalia

Merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya, atau bagian dari perjanjian yang merupakan ketentuan khusus yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Misalnya penentuan jangka waktu pembayaran dan domisili para pihak.

#### **f. Wanprestasi dan akibat-akibatnya**

Suatu perjanjian, merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. dilihat macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu :<sup>13</sup>

- a. perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang, misalnya jual beli, tukar menukar, penghibahan (pemberian), sewa menyewa, pinjam pakai.
- b. perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan.

---

<sup>13</sup> <http://blogprinsip.blogspot.com/2012/10/wanprestasi-dan-akibat-akibatnya.html>, diakses pada tanggal 10 April 2013.

- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan seorang lain.

Prestasi adalah suatu hal yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, ia dikatakan wanprestasi (kelalaian).

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam :<sup>14</sup>

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. Tidak tunai memenuhi prestasi;
- c. Terlambat memenuhi prestasi;
- d. Keliru memenuhi prestasi.

Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas.

Sanksi yang dapat dikenakan atas debitur yang lalai atau alpa ada empat macam, yaitu: <sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Riduan Syahrani, *Op Cit*, hlm 218.

<sup>15</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, PT. intermasa, Jakarta, hlm 45.

1. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
2. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. peralihan resiko;
4. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

#### **g. Berakhirnya Perjanjian**

Berakhirnya suatu kontrak atau perjanjian memang tidak diatur secara tersendiri dalam Undang-Undang. Akan tetapi, mengenai berakhirnya kontrak atau perjanjian ini disimpulkan dari beberapa ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang.

Menurut R.Setiawan perjanjian dapat berakhir karena :<sup>16</sup>

1. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak
2. Undang-Undang yang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian
3. Para pihak atau Undang-Undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir
4. Pernyataan penghentian perjanjian ( *Opzegging* )

*Opzegging* dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak pada perjanjian yang bersifat sementara

---

<sup>16</sup> R. Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hlm 69.

5. Perjanjian berakhir karena putusan hakim, misalnya : terhadap suatu perjanjian yang dilakukan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan, maka salah satu pihak yang ingin mengakhiri perjanjian ini dapat mengajukan permohonan kepada hakim agar perjanjian yang telah mereka buat dinyatakan berakhir
6. Tujuan perjanjian telah tercapai
7. Dengan persetujuan para pihak  
Kesepakatan para pihak merupakan salah satu cara berakhirnya perjanjian, dimana kedua belah pihak telah sepakat untuk menghentikan perjanjian yang telah ditutup diantara mereka.

## **2. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Bangun Bagi**

### **a. Pengertian Perjanjian Bangun Bagi**

Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perikatan, bahkan sebagian ahli hukum menempatkan sebagai bagian dari hukum perjanjian karena kontrak sendiri ditempatkan sebagai perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis. "Pembagian antara hukum kontrak dan hukum perjanjian tidak dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) karena hanya dikenal perikatan yang lahir dari perjanjian dan yang lahir dari undang-undang".

Ahmadi Miru mengatakan bahwa: Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang, perikatan yang bersumber dari undang-undang dibagi dua, yaitu dari undang-undang saja dan dari undang-undang karena

perbuatan manusia. Selanjutnya, perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia dapat dibagi dua yaitu, perbuatan yang sesuai hukum dan perbuatan yang melanggar hukum. Lebih lanjut Salim HS mengatakan bahwa pada prinsipnya kontrak dari aspek namanya dapat digolongkan dalam 2 macam, yaitu :

1. Kontrak Nominaat, merupakan kontrak atau perjanjian yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) seperti, jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pinjam meminjam, pinjam pakai, persekutuan perdata, hibah, penanggungan utang, perjanjian untung-untungan dan perdamaian.
2. Kontrak Innominaat, merupakan atau perjanjian di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang tumbuh dan berkembang dalam praktik atau akibat adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1), seperti kontrak product sharing, kontrak karya, kontrak konstruksi, sewa beli, leasing dan sebagainya.<sup>17</sup>

Kontrak atau perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Apabila seorang berjanji kepada

---

<sup>17</sup> Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 50.

sesuatu kepada orang lain, sedangkan orang yang menerima penyerahan itu tidak memberikan sesuatu sebagai balasan (kontra prestasi) atas sesuatu yang diterimanya. Sementara itu, apabila dua orang saling berjanji, ini berarti masing-masing pihak berhak untuk menerima apa yang dijanjikan oleh pihak lain. Hal ini berarti bahwa masing-masing pihak dibebani kewajiban dan diberi hak sebagaimana yang dijanjikan. Di dalam kontrak pada umumnya janji-janji para pihak itu saling “berlawanan”, misalnya dalam perjanjian jual beli, tentu saja satu pihak menginginkan barang, sedangkan “pihak lainnya menginginkan uang karena tidak mungkin terjadi jual beli kalau kedua belah pihak menginginkan hal yang sama”.

Dengan demikian kontrak merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu kontrak yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dari perikatan yang tidak konkret, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu hanya merupakan akibat dari adanya kontrak tersebut yang menyebabkan orang atau para pihak terikat untuk memenuhi apa yang dijanjikan. Selanjutnya sebelum membahas lebih jauh tentang perjanjian bagi hasil atau dalam penulisan ini disebut perjanjian bangun bagi dikemukakan pula pengertian perjanjian yang menjadi dasar dilakukannya kontrak atau perjanjian bangun bagi. Perjanjian diatur dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), sedangkan mengenai perjanjian-perjanjian secara khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab VIII. Untuk mengetahui yang dimaksud dengan

perjanjian, berikut dikemukakan pendapat para sarjana. Dalam mendefinisikan perjanjian, para Sarjana Hukum belum mempunyai pendapat yang sama. Perbedaan dalam memberikan definisi perjanjian disebabkan karena penerjemahan kata *Verbintenist* dan *Overeenkomst*. Sebagian sarjana menerjemahkan perjanjian untuk *verbintenist* dan persetujuan untuk kata *overeenkomst*. Sedangkan Utrecht menerjemahkan “perhutangan untuk *verbintenist* dan perjanjian *overeenkomst*”. Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Apabila seseorang berjanji kepada orang lain, kontrak tersebut merupakan kontrak yang biasa diistilahkan dengan kontrak sepihak, di mana hanya seorang saja yang wajib menyerahkan sesuatu kepada orang lain, sedangkan orang yang menerima penyerahan itu tidak memberikan sesuatu sebagai balasan (kontra prestasi) atas sesuatu yang diterimanya. Sementara itu, apabila dua orang saling berjanji, ini berarti masing-masing pihak berhak untuk menerima apa yang diperjanjikan oleh pihak lain. Hal ini berarti bahwa masing-masing pihak dibebani kewajiban dan diberi hak sebagaimana yang dijanjikan. Mengenai adanya suatu perjanjian yang terdapat di luar ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) tersebut didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi

mereka yang membuatnya”. Para pihak bebas menentukan objek perjanjian, sesuai dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), ditegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan wujud dari suatu perjanjian menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dapat berupa pemberian sesuatu, perbuatan atau tidak berbuat sesuatu. Perjanjian bangun bagi pembangunan perumahan antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan dalam praktek secara umum berpedoman pada ketentuan pada asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Namun demikian, dalam praktek perjanjian bangun bagi atau bagi hasil ini juga mengikuti kebiasaan dalam hukum adat. Lebih lanjut menurut Hilman Hadikusuma yang menjadi latar belakang terjadinya bagi hasil adalah :

1. Bagi pemilik tanah :

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

2. Bagi pengembang :

- a. Tidak atau belum mempunyai pekerjaan tetap.
- b. Kelebihan waktu bekerja.
- c. Keinginan mendapatkan tambahan hasil garapan.

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

#### **b. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Bangun Bagi**

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) suatu perjanjian merupakan perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Berdasarkan pengertian tersebut suatu perjanjian baru dapat dibuat apabila terdapat dua orang atau lebih yang sepakat untuk saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu prestasi yang merupakan tujuan dari pada perjanjian yang mereka buat tersebut. Hal ini juga dilakukan Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Perumahan yang dijadikan objek penelitian. Para pihak dapat melakukan perjanjian yang merupakan salah satu bentuk perikatan. Para pihak ataupun subjek hukum yang merupakan peserta dalam suatu perjanjian hanya terbatas pada orang-orang dan badan hukum. Menurut teori hukum, yang disebut subjek hukum adalah manusia yang berkepribadian hukum dan

segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan dan kebutuhan masyarakat, yang oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban. Setiap individu merupakan subjek sejak mulai dia lahir sampai ia meninggal, kecuali apabila undang-undang menentukan lain, maka bayi dalam kandunganpun sudah merupakan subjek hukum apabila menyangkut kepentingannya. Namun individu atau subjek hukum yang dapat membuat perjanjian adalah individu yang mempunyai kecakapan untuk suatu perbuatan hukum. Hal ini penting untuk kelancaran dari pelaksanaan perjanjian karena kecakapan subjek hukum syarat subjektif dari syarat sahnya suatu perjanjian, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dalam suatu perjanjian, para pihak merupakan pendukung hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Perjanjian Bangun Bagi Pembangunan Perumahan dalam pelaksanaannya melibatkan dua pihak, yaitu pemilik tanah dan pengembang. Dalam hal ini pengembang pembangunan perumahan membuat perjanjian dengan pemilik tanah untuk melaksanakan pembangunan perumahan dengan membagi hasilnya sesuai dengan perjanjian bersama dengan pemilik tanah. Dengan demikian dalam perjanjian bangun bagi pembangunan perumahan, para pihak yang terlibat antara lain :

- a. Pemilik tanah, yaitu pihak yang menyerahkan atau menyediakan tanahnya kepada pihak pelaksana pembangunan sebagai pelaksana pembangunan perumahan untuk dapat dibangun sejumlah unit bangunan rumah di atas tanah yang dimiliki pemilik tanah.

pembangunan perumahan untuk dapat dibangun sejumlah unit bangunan rumah di atas tanah yang dimiliki pemilik tanah. Terhadap pembangunan perumahan tersebut pemilik tanah memperoleh bagian hasil berupa sejumlah unit rumah sesuai dengan perjanjian.

- b. Pihak pengembang, yaitu pihak yang menyediakan dirinya untuk melaksanakan kegiatan pembangunan perumahan di atas tanah milik orang lain dengan menerima sejumlah bagian unit bangunan rumah tersebut. Setiap perjanjian melahirkan perikatan sebagai hubungan hukum yang menyebabkan para pihak mempunyai hak dan kewajiban.

Pada perbuatan hukum bersegi dua, yaitu perjanjian yang terdapat hak dan kewajiban di antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sehubungan dengan hal ini, Utrecht mengatakan bahwa "Tiap-tiap hubungan hukum bersegi dua, kekuasaan (*bevoegdheid*) dengan tantangannya yakni, kewajiban ini diberikan hukum kepada seseorang (baik seorang pribadi maupun suatu badan hukum) karena perhubungan hukumnya dengan orang lain (suatu badan hukum lain), juga diberi hak."<sup>18</sup>

Dalam hal dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka timbullah hak bagi pihak yang satu menjadi kewajiban bagi pihak lain yang dalam

---

<sup>18</sup> Utrecht, Op.Cit., hlm. 126.

pembangunan sejumlah unit bangunan rumah di atas tanah miliknya. Demikian juga halnya dengan pelaksana pembangunan sebagai pelaksana pembangunan berkewajiban melakukan prestasinya kepada pemilik tanah dengan sebaik-baiknya. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan diketahui bahwa dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi pembangunan perumahan, yang menjadi hak dari pemilik tanah adalah mendapatkan atau memperoleh hasil berupa sejumlah unit bangunan rumah sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang diperjanjikan dan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Sedangkan hak lainnya dari pemilik tanah adalah :

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

Sedangkan kewajiban pemilik tanah adalah :

1. Menyerahkan tanah miliknya untuk dipergunakan oleh pelaksana pekerjaan usaha pembangunan perumahan dan memberi jaminan terhadap lancarnya proses pembangunan dilaksanakan.

2. Pemilik tanah wajib menyerahkan dan mengakui bagian dari hasil pembangunan yang menjadi hak pelaksanaan pekerjaan usaha pembangunan perumahan sesuai dengan perjanjian. Hak pengembang pembangunan dalam perjanjian bangun bagi pembangunan perumahan adalah mendapat jaminan terhadap kelancaran pembangunan perumahan dan berhak memperoleh bagian atas hasil pembangunan perumahan sesuai dengan bagian yang menjadi bagiannya sebagai imbalan dari pekerjaan yang telah dikerjakannya.

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

1. Melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan yang menjadi objek perjanjian sesuai dengan rencana dan persyaratan serta menggunakan material sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Wajib menyerahkan bagian bangunan rumah yang menjadi bagian hak pemilik tanah.
3. Wajib melaksanakan pembangunan perumahan sesuai dengan perjanjian dan menjaga agar tanah tidak dipergunakan untuk usaha lain yang tidak sesuai dengan perjanjian dan kegiatan lain yang dapat merugikan lingkungan di sekitarnya

Penjelasan di atas menjelaskan bahwa seperti halnya perjanjian pada umumnya, khususnya perjanjian yang bertimbal balik termasuk dalam hal ini

perjanjian bangun bagi pembangunan perumahan juga terdapat pengaturan hak dan kewajiban. Hak bagi salah satu adalah kewajiban bagi pihak lainnya demikian pula sebaliknya. Untuk lebih jelasnya mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian bangun bagi dapat dilihat pada lampiran Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Dengan Sistem Bangun Bagi (Studi Pada Pembangunan Perumahan Pandawa Residence Di Kota Bukittinggi).

### **3. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kerjasama**

#### **a. Pengertian dan Aspek-Aspek Perjanjian Kerjasama**

Perjanjian kerjasama merupakan suatu bentuk kerjasama yang berlandaskan atas perjanjian-perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang melakukan kerjasama. Menurut Salim HS, perjanjian kerjasama disebut juga dengan istilah perjanjian kemitraan.<sup>17</sup> Hakikat dari perjanjian kemitraan adalah kerjasama antara pengusaha kecil dengan pengusaha menengah dan besar.<sup>18</sup> Kerjasama dapat menyangkut tentang permodalan, skill, ataupun karena tuntutan perkembangan usahanya yang semakin maju.

---

<sup>17</sup> Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 51.

<sup>18</sup> *Ibid.*

Kerjasama pada intinya menunjukkan adanya kesepakatan antara dua orang atau lebih yang saling menguntungkan, sebagaimana dua pengertian kerjasama di bawah ini :<sup>19</sup>

1. Moh. Jafar Hafsa, menyebut kerjasama dengan istilah “kemitraan”, yang artinya adalah suatu strategi bisnis yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih dalam jangka waktu tertentu untuk meraih keuntungan bersama dengan prinsip saling membutuhkan dan saling membesarkan.
2. Kusnadi, mengartikan kerjasama sebagai dua orang atau lebih untuk melakukan aktivitas bersama yang dilakukan secara terpadu yang diarahkan kepada suatu target atau tujuan tertentu.

Dari beberapa pengertian perjanjian kerjasama di atas, maka ada aspek yang terkandung dalam perjanjian kerjasama yaitu :

1. Adanya perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang melakukan kerjasama.
2. Adanya para pihak, artinya kerjasama akan terjadi kalau ada minimal dua orang atau pihak yang melakukan kesepakatan. Oleh karena itu, sukses tidaknya kerjasama tersebut ditentukan oleh peran dari kedua orang atau kedua pihak yang bekerjasama tersebut.

---

<sup>19</sup> <http://id.shvoong.com/business-management/entrepreneurship/1943506-pengertian-kerjasama/> , diakses pada tanggal 2 Mei 2013.

3. Aktivitas, menunjukkan bahwa kerjasama tersebut terjadi karena adanya aktivitas yang dikehendaki bersama, sebagai alat untuk mencapai tujuan dan ini membutuhkan strategi (bisnis atau usaha).<sup>20</sup>
4. Tujuan atau target, merupakan aspek yang menjadi sasaran dari kerjasama usaha tersebut, biasanya adalah keuntungan baik secara finansial maupun nonfinansial yang dirasakan atau diterima oleh kedua belah pihak.
5. Jangka waktu tertentu, menunjukkan bahwa kerjasama tersebut dibatasi oleh waktu, artinya ada kesepakatan kedua belah pihak kapan kerjasama itu berakhir. Dalam hal ini, tentu saja setelah tujuan atau target yang dikehendaki telah tercapai.

#### **b. Pengaturan Perjanjian Kerjasama**

Di dalam berbagai peraturan perundang-undangan tidak ditemukan ketentuan yang khusus mengatur perjanjian kerjasama. Namun apabila diperhatikan substansi perjanjian kerjasama, maka jelaslah bahwa didalamnya berisi kesepakatan para pihak tentang hal-hal yang bersifat umum. Ketentuan yang mengatur tentang kesepakatan telah dituangkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Salah satu syarat sahnya perjanjian itu adalah kesepakatan para pihak.

---

<sup>20</sup> *Ibid.*

Selain itu, yang dapat dijadikan dasar hukum perjanjian kerjasama adalah Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) sangat penting dalam pembuatan perjanjian kerjasama, karena ketentuan ini memperkenankan para pihak, baik itu badan hukum ataupun individu untuk melakukan atau membuat perjanjian kerjasama yang sesuai dengan keinginan para pihak.

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :<sup>21</sup>

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
4. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Kebebasan untuk membuat perjanjian itu dibatasi oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Berbagai perjanjian yang dilarang oleh undang-undang dan ketertiban umum seperti perjanjian penetapan harga, perjanjian dengan harga di bawah harga pasar, dan perjanjian pemboikotan. Perjanjian ini dilarang oleh undang-undang karena adanya monopoli oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat. Sedangkan contoh perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan, misalnya perjanjian perdagangan wanita tuna susila.

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hal 7.

### c. Bentuk-Bentuk Perjanjian Kerjasama

Dalam lalu lintas hukum bisnis dikenal dua macam bentuk perjanjian kerjasama yaitu :<sup>22</sup>

#### 1. Perjanjian kerjasama bentuk khusus

Perluasan usaha dapat juga dilakukan dengan perjanjian kerjasama dalam bentuk khusus dan dalam bidang tertentu. Biasanya perjanjian tersebut telah mempunyai nama khusus yang baku, dan sering disertai dengan ketentuan dan prosedur yang khusus pula, misalnya: <sup>23</sup>

- a. Perjanjian *Production Sharing*, yaitu kerjasama antara Pertamina dan kontraktor untuk melaksanakan usaha eksplorasi dan eksploitasi minyak dan gas bumi berdasarkan prinsip pembagian hasil produksi.
- b. Perjanjian *Joint Ventura*, yaitu suatu kerjasama antara pemilik modal asing dengan pemilik modal nasional berdasarkan suatu perjanjian (kontraktual). Peter Mahmud mengemukakan bahwa perjanjian *Joint Ventura* adalah suatu kontrak antara dua perusahaan untuk membentuk suatu perusahaan baru. Perusahaan baru inilah yang kemudian disebut *Joint Venture*.

---

<sup>22</sup> I.G Rai Wijaya, 2002, *Merancang Suatu Kontrak Drafting : Teori dan Praktek*, Megapoin, Jakarta, hlm 51.

<sup>23</sup> Salim HS,2008, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 51.

c. Kontrak karya (*contract of work*), yaitu suatu kerjasama dimana pihak asing membentuk suatu badan hukum Indonesia dan badan hukum Indonesia ini bekerja sama dengan badan hukum Indonesia yang menggunakan modal nasional.

## 2. Perjanjian Kerjasama Operasi

Pengertian kerjasama operasi menurut Kamus Terminologi Hukum I.P.M Ranuhandoko, yaitu “usaha yang digotong bersama-sama atau bersifat kerjasama dalam bidang ekonomi”. Suatu perusahaan dapat memperluas jaringan usahanya lewat pelaksanaan persetujuan-persetujuan bisnis hanya berdasarkan atas perjanjian semata. Dalam hal ini perusahaan melakukan perluasan usaha dengan bekerjasama dengan perusahaan atau pihak lain secara perorangan dalam bidang-bidang tertentu dengan mengikuti syarat dan kondisi yang telah diperjanjikan para pihak sebelum dituangkan dalam suatu klausula-klausula dalam suatu perjanjian.

## 4. Tinjauan Umum tentang Perumahan

### a. Pengertian dan Pengaturan Perumahan

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca dan makhluk lainnya, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, penyiapan generasi muda dan sebagai manifestasi jati diri. Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungan

pemukimannya maka terlihat bahwa kualitas sumber daya manusia dimasa akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan pemukiman dimana masyarakat menempati tempat tinggalnya.<sup>24</sup>

Pengertian perumahan sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman bahwa “Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”.

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan bahwa “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”.

#### **b. Asas-Asas Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan**

Dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan tersebut terdapat beberapa asas, yaitu :

##### **1. Asas Kesejahteraan**

Maksud asas ini adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan pemukiman yang layak bagi masyarakat

---

<sup>24</sup> Eko Budi Hardjo, 1998, *“Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan”*, Gajahmada Univrsity Press, Yogyakarta, hlm 20.

dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

Pengaturan tentang asas ini terdapat dalam Pasal 2 huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011.

## 2. Asas Keadilan dan Pemerataan

Maksudnya adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan pemukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

## 3. Asas Kenasionalan

Maksudnya adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak untuk menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

## 4. Asas Kemandirian dan Kebersamaan

Maksudnya adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerjasama antara pemangku kepentingan dibidang perumahan dan kawasan pemukiman.

#### 5. Asas Kemitraan

Maksudnya adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan para pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

#### 6. Asas Keterpaduan

Maksudnya adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian baik intra maupun antar instansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang dan saling mengisi.

#### 7. Asas Kesehatan

Maksudnya adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan dan perilaku hidup sehat.

### **c. Jenis dan Bentuk Rumah**

Sebagaimana dimaksud pada Pasal 21 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, terdapat beberapa jenis-jenis rumah yang dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian, yaitu:

1. Rumah Komersial

Merupakan rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

2. Rumah Umum

Merupakan rumah yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

3. Rumah Swadaya

Merupakan rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok yang dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

4. Rumah Khusus

Merupakan rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

5. Rumah Negara

Merupakan rumah yang dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

**Bentuk-Bentuk Rumah**

Bentuk-bentuk rumah ini dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan. Bentuk-bentuk rumah tersebut meliputi:

### 1. Rumah Tunggal

Maksudnya adalah rumah yang mempunyai kavling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kavling.

### 2. Rumah Deret

Maksudnya adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kavling.

### 3. Rumah Susun

Maksudnya adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan

penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain: tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:<sup>25</sup>

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- e. mendorong iklim investasi asing.

---

<sup>25</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di lingkungan hunian perkotaan maupun lingkungan hunian perdesaan, dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

#### **d. Persyaratan Perumahan**

Suatu perumahan memiliki suatu persyaratan dasar sebelum didirikan, Menurut SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan lokasi lingkungan perumahan harus memenuhi ketentuan dimana lokasi perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, dengan kriteria sebagai berikut:

1. Kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung (catchment area), lahan pertanian, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area Bandara, daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi;
2. Kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara di atas ambang batas, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam;
3. Kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
4. Kriteria keindahan/ keserasian/ keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan

- lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/ setu/ sungai/ kali dan sebagainya;
5. Kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/ pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;
  6. Kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana- utilitas lingkungan; dan
  7. Kriteria lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/ lokal setempat.
  8. Lokasi perencanaan perumahan harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> <http://xisuca.blogspot.com/2010/06/definisi-perumahan-dan-rumah.html> diakses pada tanggal 2 April 2013.

## BAB III

### PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Kota Bukittinggi

##### 1. Sejarah Kota Bukittinggi

Kota Bukittinggi juga disebut dengan “Kota Jam Gadang” dan Kota Wisata yang luasnya lebih kurang 25,239 Km<sup>2</sup> dengan mempunyai rentang sejarah yang panjang.

Pada tahun 1925 s/d 1926 Kapten Beuer mendirikan benteng di atas Bukit Jirek yang dikenal dengan Benteng *Ford de Kock*. Sejarah kehidupan ketatanegaraan pemerintah daerah Kota Bukittinggi sekarang telah dimulai sejak zaman penjajahan Belanda yaitu dengan dibentuknya *Gemeente Ford de Kock* yang telah berubah menjadi *Sudgemeentr Ford de Kock* yang masuk dalam Staatsblad No.358 tahun 1938.

Kemudian pada zaman pendudukan jepang yang terakhir adalah Colonel Sito Achiro. Pada saat itu Bukittinggi juga merupakan tempat kedudukan Komandemen Militer se Sumatera dimana komandonya bernama Saiko Sikikan Kakka yaitu Jenderal Kebaya Shi.

Pada zaman perjuangan kemerdekaan Republik Indonesia, Bukittinggi berperan sebagai kota perjuangan dari bulan Desember 1948 sampai bulan Juni 1949 Bukittinggi ditunjuk sebagai ibukota Republik Indonesia setelah Yogyakarta jatuh ke tangan Belanda. Selanjutnya Bukittinggi pernah menjadi

ibukota Republik Indonesia. Kemudian dalam peraturan pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1950 Bukittinggi ditetapkan sebagai ibukota provinsi Sumatera Tengah yang meliputi keresidenan Sumatera Barat, Jambi dan Riau.

Setelah keresidenan Sumatera Barat menjadi provinsi Sumatera Barat maka Bukittinggi juga ditunjuk sebagai ibukota provinsinya. Semenjak tahun 1958 secara defakto ibukota provinsi dipindahkan ke Padang, namun secara De yure baru tahun 1979 Bukittinggi tidak lagi menjadi ibukota Sumatera Barat. Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1979 maka ibukota provinsi Sumatera Barat resmi dipindahkan ke Padang.

Dengan memperhatikan bermacam ragamnya status maupun fungsi yang diemban seperti yang diuraikan diatas maka kita dapat menarik kesimpulan bahwa Bukittinggi memang cukup strategis letaknya dan ditunjang pula oleh hawanya yang sejuk karena terletak disalah satu puncak bukit barisan.

## **2. Keadaan Geografis**

Secara astronomis, Kota Bukittiggi membentang antara  $100,20^{\circ}$  -  $100,25^{\circ}$  BT dan antara  $00.16^{\circ}$ - $00,20^{\circ}$  LS. Sedangkan secara geografis, Kota Bukittinggi berada dalam lingkup Kabupaten Agam, serta terletak pada posisi sentral dalam lingkup Provinsi Sumatera Barat maupun antar provinsi terdekat. Letak geografis ini cukup strategis terhadap lintasan regional, seperti lintasan dari Padang ke Pekan Baru. Kota Bukittinggi telah menjadi kota titik

perlintasan dari jalur tengah sumatera serta jalur penghubung antara jalur lintas tengah dengan jalur lintas timur sumatera.<sup>27</sup>

Luas Kota Bukittinggi adalah  $\pm 25.239 \text{ Km}^2$  (2.253,90 ha) atau sekitar 0,006% dari luas Provinsi Sumatera Barat. Wilayah administrasi Kota Bukittinggi terbagi menjadi tiga kecamatan dan meliputi 24 kelurahan. Kecamatan Mandiangin Koto Selayan merupakan kecamatan terluas ( $12,16 \text{ km}^2$ ), yang terdiri dari 9 kelurahan. Kecamatan Guguk Panjang  $6,83 \text{ km}^2$  terdiri dari 8 kelurahan. Sedangkan kecamatan terkecil adalah kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh yang memiliki luas  $6,25 \text{ km}^2$ , terdiri dari 8 kelurahan.<sup>28</sup>

Kota Bukittinggi dikenal dengan “KOTA TRIARGA”, julukan ini muncul karena kondisi geografis kota yang dikelilingi oleh 3 gunung yaitu Gunung Singgalang, Gunung Marapi dan Gunung Sago. Kota ini terletak pada ketinggian 780-950 m di atas permukaan laut.<sup>29</sup>

Topografi Kota Bukittinggi berbukit dan berlembah, terbentang sebuah lembah yang khas dan diberi nama Ngarai Sianok. Ngarai ini merupakan identitas sosiologis Kota Bukittinggi. Kota Bukittinggi memiliki iklim pegunungan yang sejuk, serta curah hujan rata-rata antara 136,4

---

<sup>27</sup> Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bukittinggi 2010-2030. hlm 1-9.

<sup>28</sup> Ibid. hlm 1-10

<sup>29</sup> [www.depkes.go.id/...profil.../profil\\_kota\\_bukittinggi\\_2009.pdf](http://www.depkes.go.id/...profil.../profil_kota_bukittinggi_2009.pdf), diakses pada hari Selasa, 19 April 2013. Pukul 14.12 WIB.

mm/tahun. Tanah merupakan lapisan Tuff dari lereng gunung Merapi yang subur.<sup>30</sup>

### **3. Penggunaan Lahan Kota Bukittinggi**

Kota Bukittinggi saat ini pada dasarnya terbentuk dari percampuran kegiatan-kegiatan yang bersifat perkotaan dan sebagian kecil bersifat perdesaan berupa lahan-lahan pertanian, serta kegiatan kepariwisataan. Kegiatan perkotaan yang memiliki jangkauan pelayanan wilayah regional berupa fasilitas perdagangan, fasilitas kesehatan, fasilitas kependidikan, fasilitas transportasi regional dan fasilitas perkantoran dan/atau jasa pemerintahan. Sedangkan kegiatan kepariwisataan di Kota Bukittinggi memiliki tingkat pelayanan internasional, nasional maupun regional antara lain berupa fasilitas akomodasi (hotel berbintang), gedung konferensi, pelayanan jasa kepariwisataan yang mengaitkan objek-objek wisata baik yang berada di dalam kota maupun yang terletak di luar kota dan daerah lain di Provinsi Sumatera Barat.

Secara umum penggunaan lahan di Kota Bukittinggi dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Kawasan pusat kota yang merupakan konsentrasi kegiatan perdagangan, pemerintahan dan perkantoran, pelayanan kegiatan sosial dan pariwisata dengan lingkup pelayanan nasional, regional wilayah kota dan daerah pinggiran. Kegiatan ini berada di kelurahan Benteng Pasar Atas, Aur

---

<sup>30</sup> Ibid.

- Tajungkang Tengah Sawah, Kayu Kubu, Bukit Cangang Kayu Ramang, Tarok Dipo, Belakang Balok, Birugo, serta Aur Kuning.
2. Kawasan Pariwisata dan kegiatan pendukungnya yaitu sepanjang Ngarai Sianok dari Panorama Lama sampai Panorama Baru dan Benteng.
  3. Kawasan perumahan yang menyebar dengan intensitas yang semakin tinggi ke arah pusat kota. Bagian timur dan tenggara kota merupakan daerah perkembangan pemukiman yang antara lain di Kelurahan Birugo, Aur, Kubu Tanjung, Ladang Cakiah, Parit Antang, dan Koto Selayan.
  4. Kawasan Pertanian pada kawasan timur dan tenggara kota yang besar lahannya semakin menyusut karena beralih fungsi menjadi lahan pemukiman.

Perkembangan fisik ruang kota dari awal hingga mencapai besaran luas seperti sekarang berawal dari lingkungan pusat kota meliputi Benteng *Fort de Cock*, Pasar Atas dan Pasar Bawah. Perkembangan ke arah utara, selatan dan timur mengikuti pola jaringan jalan utama yaitu poros jalan Medan-Bukittinggi –Padang dan poros jalan Bukittinggi-Pekanbaru. Struktur Kota Bukittinggi yang bersifat konsentrik cenderung mengarah ke pola pembauran sektoral yang terintegrasi tanpa zonasi yang jelas batasnya. Terjadi pemusatan kegiatan utama seperti kegiatan perdagangan, perkantoran, perhotelan dan kepariwisataan, pendidikan, dan kesehatan dengan konsentrasi tinggi pada pusat kota.

**Tabel 1**  
**Luas Penggunaan Lahan Kota Bukittinggi**

Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persen Luas (%)
Hutan Primer	104,694	3,89%
Hutan Sekunder	1,887	0,07%
Hutan	222,937	8,28%
Kebun Campuran	247,569	9,19%
Kolam	2,792	0,10%
Ladang	301,561	11,20%
Sawah	700,982	26,02%
Semak Belukar	156,823	5,82%
Lapangan Olahraga & Rekreasi	9,913	0,37%
Pemukiman	737,567	27,38%
Perdagangan dan Jasa	98,899	3,67%
Fasilitas Pendidikan	52,027	1,93%
Fasilitas Kesehatan	5,797	0,22%
Fasilitas Peribadatan	1,712	0,06%
Fasilitas Sosial Budaya	3,827	0,14%
Perkantoran	18,986	0,70%
Pemerintahan	7,447	0,28%
Militer	11,584	0,43%
Industri	6,71	0,25%

*Sumber: Hasil Analisis, 2010 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bukittinggi 2010-2030.*

Dari tabel di atas dapat kita ambil kesimpulan bahwa kelompok “*Pemukiman*” adalah kelompok yang paling luas lahannya dibandingkan lahan yang lain. Namun kenyataan sekarang di Kota Bukittinggi yang awalnya lahan pertanian banyak dijadikan lahan pemukiman. Berbagai cara yang dilakukan masyarakat untuk mengubah lahan pertanian menjadi pemukiman. Seperti penelitian yang dilakukan oleh penulis banyak warga menjual lahan pertanian menjadi lahan pemukiman yang dilakukan dengan pembangunan perumahan melalui sistem bangun bagi yang ada di Kota Bukittinggi.

Dengan adanya pengalihan lahan pertanian menjadi lahan pemukiman akan mengakibatkan lahan pemukiman bertambah luas, dengan demikian tidak menutup kemungkinan jumlah penduduk di Kota Bukittinggi juga akan terus bertambah.

## **B. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Dalam Pembangunan Perumahan Pandawa Residence**

### **1. Bentuk Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Dalam Pembangunan Perumahan Pandawa Residence**

Suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat sah suatu perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya suatu perjanjian

tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat kedua belah pihak secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Bentuk perjanjian yang dilaksanakan dalam perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan sama bentuknya dengan perjanjian-perjanjian pada umumnya yaitu sesuai dengan syarat, isi, asas, dan unsur-unsur yang telah ditetapkan dalam undang-undang yang mengaturnya. Pada perjanjian sipemilik tanah berhak mengadakan perjanjian dengan pihak pengembang baik secara lisan maupun tulisan untuk membangun perumahan pada sebidang tanah dengan sistem bangun bagi. Dalam prakteknya, sipemilik tanah melakukan perjanjian kerjasama dengan pihak pengembang yang dituangkan dalam bentuk tertulis. Dalam hal ini, isi dari perjanjian tersebut dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak. Dimana isinya adalah apa-apa yang diinginkan baik oleh pihak.

Ketentuan dan syarat-syarat perjanjian ini berisi ketentuan hak dan kewajiban dari para pihak yang harus mereka penuhi, dan dalam hal ini tercermin asas kebebasan berkontrak yaitu seberapa jauh para pihak dapat mengadakan perjanjian, hubungan apa yang terjadi antara para pihak dan seberapa jauh hukum mengatur hubungan antara mereka.

Sesuai lokasi penelitian yang dilakukan pada pembangunan perumahan Pandawa Residence, penulis melakukan wawancara dengan Bapak Anas selaku pihak pemilik tanah dalam perjanjian ini, yang bertempat di daerah Tigo Baleh, Beliau menuturkan bahwa perjanjian kerjasama bangun

bagi dalam pembangunan perumahan ini dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak saja yang tidak memakai akta notaris. Namun perjanjian ini dibuat berdasarkan kesepakatan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak di atas materai serta dihadapan beberapa orang saksi. Bentuk perjanjian ini dibuat berdasarkan kerangka yang dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Sehingga dalam perjanjian ini para pihak dapat menentukan bentuk dan isi perjanjian tersebut selama tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Dalam perjanjian ini dibuat dalam bentuk akta. Biasanya para pihak membuat suatu perjanjian hanya dilakukan antar para pihak saja yang disebut juga dengan akta di bawah tangan dan ada juga yang membuat perjanjian dihadapan pejabat yang berwenang atau notaris. Perjanjian kerjasama pembangunan perumahan Pandawa Residence itu dibuat berdasarkan perjanjian di bawah tangan yang disepakati oleh kedua belah pihak yang ditandatangani di atas materai 6000.<sup>31</sup> Dengan demikian perjanjian ini dapat dinyatakan sah dimata hukum, sehingga perjanjian ini dapat dijadikan landasan hukum bagi para pihak dan mempunyai kekuatan hukum.

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, bahwa para pihak bebas menentukan isi perjanjian selama tidak bertentangan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak. Jadi

---

<sup>31</sup> Wawancara dengan Bapak Anas, pihak pemilik tanah dalam pembangunan perumahan, pada tanggal 21 Juli 2013.

dapat dikatakan bahwa tujuan masing-masing para pihak ini adalah sama-sama ingin mendapat keuntungan serta tidak ada unsur merugikan salah satu pihak, hal ini terlihat dari:

- a. Wawancara dengan bapak Anas sebagai pihak pemilik tanah, beliau mengatakan bahwa tujuan membuat perjanjian ini yaitu apabila beliau pemilik tanah menjual tanah itu saja tanpa sistem perjanjian bangun bagi ini maka pemilik tanah akan kehilangan semua hak kepemilikan tanah tersebut. Lain halnya dengan membuat perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan melalui sistem bangun bagi ini, pihak pemilik tanah tetap ada sebagian hak kepemilikan tanah yang telah dibagi pada pihak pengembang. Dan keuntungan dari hasil penjualan tanah ini tidak sesaat saja, tapi berlanjut. Karena seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, apabila beliau pemilik tanah hanya menjual tanah saja tidak akan sebesar untung yang akan didapat dari sistem bagi hasil ini. Jadi dapat dikatakan bahwa nilai jual tanah tersebut menjadi lebih tinggi.<sup>32</sup>
- b. Pada pemilik modal atau pengembang tujuan membuat perjanjian ini yaitu akan mendapatkan untung yang sangat besar dari sistem bangun bagi ini. Dalam perjanjian telah dikatakan bahwa perjanjian pembagian dua banding satu (2:1) pada pembangunan perumahan,

---

<sup>32</sup> Wawancara dengan Bapak Anas, pihak pemilik tanah dalam pembangunan perumahan, pada tanggal 21 Juli 2013.

dimana dua kavling untuk pihak pengembang dan satu kavling untuk pihak pemilik tanah,tidak hanya tanah kavling saja tetapi juga dengan bangunan rumah di kavling tersebut. Pada dasarnya pembagian ini sudah sesuai dengan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak pengembang dari awal sampai akhir pembangunan perumahan. Walaupun biaya awal yang dikeluarkan besar, akhirnya setelah pembangunan perumahan selesai dan mencapai target yang diinginkan maka untungnya akan lebih besar.<sup>33</sup>

Oleh karena itu, perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan seperti ini sangatlah banyak terjadi di Kota Bukittinggi sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Salah satunya perumahan Pandawa Residence tersebut.

## **2. Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Pembangunan Perumahan Pandawa Residence**

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Anas selaku pemilik tanah, bahwa mengenai hak dan kewajiban dalam surat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan ini, bapak Anas mengakui bahwa hak dan kewajiban sebagai pemilik tanah tidaklah seimbang dengan hak dan kewajiban yang timbul dari pihak pengembang. Ketidakseimbangan hak dan kewajiban yang timbul dari kedua belah pihak itu, sama sekali tidak

---

<sup>33</sup> Wawancara dengan Bapak At, pimpinan pihak pembangun atau pemilik modal dalam pembangunan perumahan, pada tanggal 21 Juli 2013.

merugikan kedua belah pihak.<sup>34</sup> Pihak pengembang sama sekali tidak merasa dirugikan oleh pihak pemilik tanah, walaupun dalam isi perjanjian kerjasama tersebut bahwa kewajiban yang dipikul oleh pihak pembangun lebih banyak dari pihak pemilik tanah.

Adapun yang menjadi hak pemilik tanah pada pembangunan perumahan tersebut yaitu :

- a. Berhak menerima beberapa buah rumah yang telah disepakati dalam perjanjian.
- b. Berhak menerima sertifikat asli dari tanah menurut jumlah kavling tanah yang telah disepakati.
- c. Pihak pemilik tanah berhak menjual rumah pembagiannya tersebut dengan harga dan cara-cara yang ditentukannya sendiri.

Kewajiban pihak pemilik tanah pada pembangunan perumahan tersebut yaitu :

- a. Pemilik tanah menjamin bahwa tanah tersebut adalah miliknya, tidak dalam sengketa, tidak pula dalam keadaan dijaminkan dan bertanggung jawab dan wajib menyelesaikan bilamana ada gugatan atau tuntutan dari pihak lain mengenai tanah tersebut.
- b. Pemilik tanah berkewajiban membuat atau mengumpulkan semua syarat yang menjadi prosedur untuk penerbitan sertifikat tanah, dan juga wajib

---

<sup>34</sup> Wawancara dengan Bapak Anas, pihak pemilik tanah dalam pembangunan perumahan, pada tanggal 21 Juli 2013.

membuat surat kuasa kepada pihak pengembang untuk pengurusan segala hal yang berkaitan dengan pembangunan perumahan Pandawa Residence.

- c. Pihak pemilik tanah wajib memberikan bantuan kepada pihak pengembang agar terlaksananya perjanjian pembangunan perumahan.

Seperti yang telah diuraikan di atas pada pembangunan perumahan tersebut maka yang menjadi hak pihak pengembang yaitu:

- a. Pihak pengembang berhak mendapatkan beberapa kavling tanah atas kesepakatan yang telah dibuat dalam perjanjian tersebut.
- b. Setelah diberikan penyerahan hak-hak atas tanah kepada pihak pengembang, maka pihak pengembang sudah berhak untuk menawarkan bangunan-bangunan rumah yang berada di atas tanah itu kepada pihak ketiga yang berminat membelinya, sekalipun bangunan rumah itu belum berdiri di atas tanah tersebut.
- c. Pihak pengembang berhak sepenuhnya menentukan harga jual setiap rumah dan membuat kesepakatan dengan konsumen atau pembeli tanpa campur tangan pihak pemilik tanah.

Kewajiban pihak pengembang pada pembangunan perumahan tersebut yaitu:

- a. Pihak pengembang wajib membangun seluruh unit rumah dan sarana infrastruktur pendukung lainnya sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

- b. Segala biaya-biaya dalam pembangunan perumahan tersebut ditanggung sepenuhnya oleh pihak pengembang.
- c. Perizinan yang diperlukan dalam pembangunan perumahan tersebut diurus dan menjadi tanggungan pihak pengembang.
- d. Segala pekerjaan pembangunan perumahan haruslah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat antara kedua belah pihak.

Pada perjanjian kerjasama pembangunan perumahan Pandawa Residence itu dibuat berdasarkan perjanjian di bawah tangan yang disepakati oleh kedua belah pihak haruslah sesuai dengan syarat sah suatu perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), tetapi akta di bawah tangan ini sebagai bukti yang biasa, ternyata isi perjanjian kerjasama ini terdapat ketidakjelasan pada perjanjian tersebut, dimana objek perjanjian tidak jelas yang mana hanya mencantumkan objek tanah saja tanpa menyebutkan luas tanah tersebut. Apabila dilihat dari syarat sah perjanjian mengenai hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek perjanjian. Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi objek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.

Setelah diuraikan lagi isi perjanjian tentang hak dan kewajiban berdasarkan atas kesepakatan atau musyawarah dilakukan melalui kesepakatan secara lisan saja baik itu hak dan kewajiban para pihak yang belum tercantum dalam perjanjian maupun jangka waktu perjanjian kerjasama pembangunan perumahan Pandawa Residence. Dan apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak maka akan diselesaikan juga dengan musyawarah.

### **3. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Dalam Pembangunan Perumahan Pandawa Residence**

Pelaksanaan perjanjian dilakukan sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan bapak At selaku pihak pengembang dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence, beliau menjelaskan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian ini pada awalnya melihat dari keadaan atau status tanah. Apakah tanah ini sudah bersertifikat atau belum. Oleh karena ini itu pelaksanaan perjanjian ini dilakukan dimana tanah yang menjadi objek belum memiliki sertifikat tanah.<sup>35</sup>

Pelaksanaan perjanjian untuk tanah yang belum bersertifikat ini dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak pada awalnya. Dimana isi dari perjanjian ini isinya lebih umum dengan kata lain isinya hanya membahas mengenai bagi hasil dalam pembangunan perumahan ini saja belum

---

<sup>35</sup> Wawancara dengan Bapak At, pimpinan pihak pembangun atau pemilik modal dalam pembangunan perumahan, pada tanggal 25 April 2013.

mencakup berapa luas tanah yang akan dibagi sampai tanah ini melewati prosedur sampai tanah ini bersertifikat.

Kebanyakan tanah yang belum bersertifikat ini merupakan tanah kaum atau tanah adat. Pihak pertama berkewajiban membuat atau mengumpulkan semua syarat yang menjadi prosedur untuk penerbitan sertifikat tanah, meskipun kuasa untuk pengurusannya telah diserahkan kepada pihak pengembang. Oleh karena itu, karena telah diserahkannya kuasa oleh pihak pertama kepada pihak pengembang maka semua cara, dari awal sampai akhir penerbitan sertifikat dan segala yang berhubungan pengurusan sertifikat terbit juga biaya-biaya perizinan serta biaya lain yang berhubungan dengan pembangunan perumahan ini ditanggung oleh pihak pengembang, seperti :

- a. Pengurusan Izin mendirikan Bangunan (IMB)
- b. Pengurusan izin terhadap Dinas Tata Ruang Kota Bukittinggi
- c. Pengurusan surat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bukittinggi.
- d. Pengurusan Pajak di Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah (DPKAD) Kota Bukittinggi.
- e. Dan seluruh kegiatan yang timbul dalam pengurusan sertifikat tanah ini.

Dalam pengurusan sertifikat tanah tersebut segala biaya yang timbul baik dari biaya yang besar sampai biaya yang kecil di tanggung oleh pihak pengembang dan seluruh biaya yang keluar tersebut di bukukan dalam buku

laporan keuangan. Dengan demikian pihak pertama atau pihak yang punya lahan tidak menanggung sedikit pun biaya yang timbul dari pengurusan sertifikat tanah tersebut.

Setelah keluarnya sertifikat tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut, maka perjanjian yang dibuat sebelumnya pun di buat kembali oleh kedua para pihak sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Untuk pelaksanaan perjanjian ini hampir sama halnya dengan pelaksanaan tanah yang belum bersertifikat. Bedanya hanya pada isi perjanjian ini lebih difokuskan kepada pembagian tanah antara pihak pertama atau pihak pemilik tanah dengan pihak kedua atau pihak pengembang atau pembangun.

Dengan telah keluarnya sertifikat tanah, maka tanah tersebut siap untuk dibangun, setelah surat dan persyaratan yang berkaitan telah dipenuhi oleh pihak pengembang. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat setelah tanah yang menjadi obyek telah bersertifikat isinya lebih mengarah kepada pembagian tanah untuk masing-masing pihak sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Kemudian dalam pelaksanaannya juga harus ada itikad baik bagi kedua belah pihak. Sehingga tujuan dari perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut bisa tercapai. Berikut penulis lampirkan contoh surat perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence di Kota Bukittinggi.

Dari bentuk perjanjian yang penulis lampirkan, dapat kita lihat, bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut tidak ada jangka waktu bagi pihak pengembang untuk melaksanakan pembagian hasil kepada pihak pertama atau pemilik tanah.

Namun setelah tanah telah mempunyai sertifikat dan tanah dapat sudah dapat dibangun perumahan dengan kata lain tanah sudah di kavling-kavling dan mulai dipasarkan oleh pihak pengembang maka disebutkanlah pembagian tanah antara pihak pemilik tanah dengan pihak pengembang.

#### **4. Sistem Bangun Bagi dalam Pembangunan Perumahan Pandawa Residence**

Sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dalam perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan mengenai bangun bagi maka pembagian antara pemilik tanah dengan pengembang yaitu dua banding satu (2 :1). Dimana tanah yang telah dibagi tidak hanya dalam bentuk kavling saja tapi juga dengan bangunan rumah di atas kavling tersebut. Semua biaya dan segala hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan perumahan tersebut menjadi tanggung jawab pihak pengembang. (lihat pada lampiran surat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan)

Namun perumahan yang dipasarkan oleh pihak pengembang belum berbentuk rumah. Tetapi masih berbentuk tanah yang telah di kavling. Dan juga pada tanah tersebut harus menghibahkan 30% tanah untuk pembuatan jalan kepada Negara. Sisanya yang 70% inilah dibuat menjadi kavling-kavling untuk pembangunan perumahan. Dan dibagi menurut perjanjian yang telah dibuat para pihak dengan ketentuan dua banding satu (2:1).

Sebagaimana yang telah disampaikan oleh Bapak At, sebagian tanah tersebut sebesar 30% dihibahkan kepada negara untuk pembuatan jalan. Begitu

juga perjanjian pembangunan perumahan melalui sistem bangun bagi yang diteliti oleh penulis.

Misalkan: luas tanah si A satu hektar, 30% tanah ini dijadikan untuk jalan, sisa tanah yang 70% dijadikan kavling tanah dimana mendapat 40 kavling untuk pembangunan perumahan. Dari sini dapat dilihat sistem pembagiannya yang telah disepakati dua banding satu (2 :1), maka pemilik tanah akan mendapatkan 10 kavling rumah dan 30 kavling rumah untuk pengembang.<sup>36</sup>

Pada perjanjian ini juga dijelaskan bahwa tanah yang telah dikavling menjadi bagian dengan masing-masing luas lebih kurang 130 m<sup>2</sup> dari sisa tanah yang dipotong untuk fasilitas umum yang dikeluarkan oleh tata Kota Bukittinggi. Pihak pengembang akan membangun beberapa rumah dengan luas bangunan Type 54 m<sup>2</sup> dan juga pihak pengembang harus menaati perjanjian spesifikasi bangunan dan tidak membedakan spesifikasi bangunan dengan pihak pemilik tanah. Para pihak menyepakati spesifikasi bangunan rumah sebagai berikut:

- a. Atap genteng metal
- b. Kuda-kuda dengan rangka baja ringan
- c. Dinding batu bata slof besi 10 inci yang diplester dan dicat
- d. Plafon gypsum, kusen dan pintu dari kayu yang disesuaikan
- e. Lantai keramik 40x40
- f. Kloset jongkok

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

- g. Air sumur bor atau gali, bak mandi fiber
- h. Listrik PLN 900watt
- i. Tidak memakai pagar halaman dan teralis.

Jadi dari yang dipaparkan oleh Bapak At ini yang selaku pihak pengembang, Beliau menjelaskan bahwa sistem pembangunan perumahan yang dilakukan melalui sistem bangun bagi ini ada perbedaan lain dari perjanjian bangun bagi lainnya. Dimana kavling ini masih berbentuk lahan, belum membentuk rumah yang seperti kita bayangkan. Dalam pemikiran kita, pasti rumah di atas tanah tersebut telah berdiri. Namun sistem Bapak At ini tidaklah demikian, Beliau akan melakukan pembangunan perumahan apabila telah ada peminat atau pembeli rumah kepada pihak pengembang. Jadi dilakukan kesepakatan para pembeli dengan pemilik kavling, dengan membayar dp 20% dari harga jual. Pihak pengembang akan memberitahu kepada pembeli mengenai bahan bangunan dan type rumah telah ditentukan. tetapi jika dikavling tanah yang dibeli pembeli luas maka type rumah yang dibangun boleh berubah asalkan sesuai kesepakatan dan sesuai harga jualnya.<sup>37</sup>

Namun kenyataan sekarang ini, sipembeli tidak akan mau membeli rumah apabila tidak ada contoh rumah yang telah siap sebagai contohnya. Dari sini dapat dikatakan bahwa jika dibangun rumah contoh, maka pihak pengembang harus membangun tiga rumah dimana dua rumah untuk pihak pengembang dan satu rumah untuk pemilik tanah. Semua ini tergantung kesepakatan kedua belah

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

pihak saja. Begitulah sistem pembagian yang terjadi pada pembangunan perumahan Pandawa Residence di Kota Bukittinggi.

### **C. Kendala yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Pada Pembangunan Perumahan Pandawa Residence dan Upaya untuk Mengatasinya**

#### **1. Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Pada Pembangunan Perumahan Pandawa Residence**

Perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang terkait didalamnya. Dengan kata lain, pihak pemilik tanah dengan pihak pembangun atau pemilik modal harus menaati klausula-klausula yang ada dalam perjanjian kerjasama tersebut. Apabila pihak pembangun atau pemilik modal wanprestasi dalam melaksanakan, maka sebagai akibat dari wanprestasi tersebut pihak pembangun atau pemilik modal dapat dikenai sanksi sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan.

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian kerjasama pembangunan perumahan, para pihak menginginkan pekerjaan tersebut berjalan dengan lancar sesuai dengan rencana. Namun, adakalanya dalam pelaksanaan perjanjian ini timbul masalah atau kendala-kendala yang mengakibatkan terganggunya pelaksanaan perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan tersebut.

Berkaitan dengan itu, terdapat dua macam hambatan atau kendala dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan ini yaitu hambatan atau kendala akibat kelalaian manusia dan hambatan yang diakibatkan peristiwa diluar kekuasaan manusia.

Sebenarnya dalam menciptakan Kota Bukittinggi sebagai kota wisata dan pusat perdagangan yang ramai, indah dan asri, Pemerintah Kota Bukittinggi telah melakukan hal yang benar yang sesuai dengan apa yang telah di amanatkan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun adanya perbedaan antara apa yang semestinya (*das sollen*) dengan apa yang terjadi (*das sein*) mengakibatkan timbulnya masalah.

Setelah dilakukan pengolahan data, wawancara dan turun langsung melihat kelapangan, penulis mendapatkan bahwa kendala dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence di Kota Bukittinggi yaitu :

- a. Lokasi yang belum siap bangun, dimana tanah yang merupakan rawa atau lahan mati maka diperlukan penimbunan tanah terlebih dahulu sebelum melakukan pembangunan dan ini akan memperlambat proses pembangunan perumahan ini.
- b. Kendala yang datang dari masyarakat sekitar lokasi perumahan  
Menurut Bapak At, masyarakat sekitar lokasi pembangunan perumahan banyak memaksa agar mereka diikutsertakan dalam pembangunan perumahan tersebut. Sedangkan skill mereka belum

bisa disebut sebagai tukang yang ahli dibidangnya. Hal ini jelas memperlambat pembangunan perumahan tersebut.

c. Kendala dalam melakukan pemasaran

Kendala ini mungkin juga timbul karena kurang aktifnya pemasaran dari pihak pengembang itu sendiri. Sehingga masyarakat tidak mengetahui mengenai adanya perumahan tersebut. Dari kendala itu juga akan berdampak kepada pihak pengembang. Seperti yang dijelaskan oleh Bapak At bahwa pembangunan baru akan dilakukan apabila sudah ada pembeli. Dengan kata lain apabila tidak ada pembeli maka penjualan akan terhambat. Sehingga keuntungan pun akan didapatkan dalam jangka waktu yang akan lama.

d. Kendala dalam mengurus sertifikat rumah

Kendala ini menyebabkan proses tanah tersebut hingga mencapai tanah siap bangun memakan waktu yang lama. Dengan begitu dari tahap mencapai untuk tahap penjualan tersebut, pihak pengembang hanya mengeluarkan dana saja tanpa ada pemasukan atau keuntungan dari tanah tersebut. Jadi karena lamanya pengurusan tersebut, seluruh biaya yang di tanggung pihak pengembang terbenam dalam proses pengurusan tersebut dan perputaran uang pun menjadi lambat.

e. Masalah dana untuk pembangunan rumah

Dana juga menjadi masalah atau kendala bagi pihak pengembang. Karena besarnya pengeluaran dana pada tahap awal sehingga untuk

tahap pembangunan tidak mungkin ada dana tunai untuk melakukan pembangunan perumahan yang telah di pesan oleh konsumen.

Dari permasalahan atau kendala di atas, penulis dapat diketahui bahwa semua kendala tersebut saling berkaitan. Namun kendala tersebut lebih banyak ditanggung oleh pihak pengembang. Karena sesuai isi perjanjian tersebut bahwa semua pengurusan di tanggung oleh pihak pengembang. Oleh karena itu, pihak pertama atau pihak yang punya lahan hanya berpangku tangan sehingga kendala tersebut tidak di rasakan oleh pihak yang punya lahan. dengan kata lain pihak pertama hanya menerima keuntungan saja.

## **2. Cara Mengatasi Kendala yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Pada Pembangunan Perumahan Pandawa Residence**

- a. Pihak pengembang lebih giat serta lebih berusaha untuk melakukan pemasaran kepada seluruh masyarakat. Tentunya dengan visi untuk memberikan kepuasan yang luar biasa kepada konsumen yang berkeinginan membeli rumah di perumahan yang pihak pengembang garap.
- b. Sesuai dengan kendala yang datang dari masyarakat sekitar lokasi perumahan yang meminta agar mereka dapat bekerja dan diikutsertakan dalam pembangunan perumahan ini, pihak pengembang memberhentikan para pekerja yang kurang ahli dibidangnya dan kurang disiplin serta kurang jujur dalam bekerja karena ini dapat merugikan pihak-pihak dalam pembangunan perumahan ini, juga dapat memperlambat pembangunan perumahan. Maka

pihak pengembang mempekerjakan orang yang sudah ahli dibidangnya dan didatangkan dari luar daerah. Dan tidak menggunakan jasa pekerja yang ada di daerah sekitar lokasi perumahan ini.

- c. Sesuai wawancara yang penulis lakukan kepada pihak-pihak yang bersangkutan mengenai pengurusan sertifikat tersebut, para pihak pengembang lebih memilih jalan tol di bandingkan jalan biasa. Karena tidak dapat di pungkiri dalam pengurusan tersebut masih ada oknum yang melakukan hal tersebut.
- d. Mengenai kekurangan dana yang di alami pihak pengembang dalam pembangunan perumahan tersebut, pihak pengembang tidak jarang atau memang melakukan pinjaman agar mendapat suntikan dana untuk melakukan pembangunan perumahan tersebut dengan bank. Dengan melakukan pinjaman dana ke bank akan menutupi dan membantu pihak pengembang dalam melakukan usahanya. Sehingga kekurangan dana yang dialami pihak pengembang akan teratasi. Selain itu pihak bank juga mempunyai program yang membantu masyarakat dengan memberikan dana kepada pihak yang membutuhkan, namun sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dan pembahasan pada Bab III diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Bentuk perjanjian yang dilakukan dalam perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence ini haruslah sesuai dengan syarat sah suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Pada perjanjian ini sipemilik tanah berhak mengadakan perjanjian dengan pihak pengembang baik secara lisan maupun tulisan untuk membangun perumahan pada sebidang tanah dengan sistem bangun bagi. Dalam prakteknya, sipemilik tanah melakukan perjanjian kerjasama dengan pihak pengembang yang dituangkan dalam bentuk tertulis. Hal ini, isi dari perjanjian tersebut dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak. Dimana isinya adalah apa-apa yang diinginkan baik oleh pihak serta ketentuan dan syarat-syarat perjanjian ini berisi ketentuan hak dan kewajiban dari para pihak yang harus mereka penuhi, dan dalam hal ini tercermin asas kebebasan berkontrak yaitu seberapa jauh para pihak dapat mengadakan perjanjian, hubungan apa yang terjadi antara para pihak dan seberapa jauh hukum mengatur hubungan antara mereka.

Perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence ini dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak saja yang tidak memakai akta notaris. Namun perjanjian ini dibuat oleh kedua belah pihak berdasarkan kesepakatan dengan menggunakan tanda tangan diatas materai dihadapan beberapa orang saksi. Pada sistem bangun bagi pada perumahan Pandawa Residence sesuai dengan kesepakatan antara pemilik tanah dengan pengembang yaitu dua banding satu (2 :1). Dimana dua kavling untuk pihak pengembang dan satu kavling untuk pemilik tanah. Tanah yang telah dibagi tidak hanya dalam bentuk kavling saja tapi juga dengan bangunan rumah di atas kavling tersebut. Semua biaya dan segala hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan perumahan tersebut menjadi tanggung jawab pihak pengembang.

2. Kendala dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi dalam pembangunan perumahan Pandawa Residence adalah lokasi yang belum siap bangun, dimana tanah yang merupakan rawa atau lahan mati maka diperlukan penimbunan tanah terlebih dahulu. Ada juga kendala yang datang dari masyarakat sekitar lokasi perumahan yang diikutsertakan dalam pembangunan perumahan tersebut. Dari segi pemasarannya ini, timbul karena kurang aktifnya pemasaran dari pihak pengembang itu sendiri sehingga masyarakat kurang mengetahui mengenai adanya perumahan tersebut. Dan juga masalah dana untuk pembangunan perumahan juga menjadi masalah atau kendala bagi pihak pengembang. Karena besarnya pengeluaran dana pada tahap awal

sehingga untuk tahap pembangunan tidak mungkin ada dana tunai untuk melakukan pembangunan perumahan yang telah di pesan oleh konsumen.

Untuk mengatasi kendala tersebut, adapun upaya yang dilakukan oleh kedua belah pihak dimana pihak pengembang lebih giat serta lebih berusaha untuk melakukan pemasaran kepada seluruh masyarakat, pihak pengembang memberhentikan para pekerja yang kurang ahli dibidangnya dan kurang disiplin serta kurang jujur dalam bekerja dan melakukan pinjaman agar mendapat suntikan dana untuk melakukan pembangunan perumahan tersebut dengan bank. Sehingga kekurangan dana yang dialami pihak pengembang dapat teratasi.

## **B. Saran**

Berdasarkan pembahasan dalam bab-bab sebelumnya serta kesimpulan seperti yang telah diuraikan di atas, maka saran-saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

1. Disarankan bagi kedua belah pihak baik pemilik tanah maupun pengembang dalam membuat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dengan sistem bangun bagi sebaiknya memakai akta notaris.
2. Disarankan bagi pihak Pemko Bukittinggi sebaiknya mengenai semua urusan mengenai pengurusan sertifikat maupun surat berharga lainnya dilakukan sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Agar warga yang berkepentingan dalam pengurusan tersebut mengalami kemudahan dan kelancaran sehingga akan saling menguntungkan bagi pihak masyarakat dan

pemerintah, sehingga tidak menjadi hambatan ketika dilaksanakan pembangunan.

3. Dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan terdapat ketidakjelasan ini pada objek perjanjian seharusnya luas tanah dicantumkan dalam surat perjanjian tersebut.
4. Mengenai isi perjanjian tentang hak dan kewajiban antara kedua belah pihak harus lebih diperjelaskan lagi dan dicantumkan pada surat perjanjian tersebut sehingga tidak akan timbul sengketa dikemudian hari.
5. Dalam suatu perjanjian baik pihak pemilik tanah dan pihak pengembang atau pembangun hendaknya memperhatikan dengan sangat ketepatan waktu dalam menyelesaikan pekerjaan supaya tidak terjadi permasalahan berikutnya dan juga demi kelancaran pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan melalui sistem bangun bagi tersebut.
6. Disarankan Pemerintah Daerah membuat Peraturan Daerah Tentang Pembangunan perumahan melalui sistem bangun bagi ini, demi kemajuan dan ketentraman serta dasar bagi pihak pemilik tanah dan pihak pengembang atau pembangun dalam melakukan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan melalui sistem bangun bagi di Kota Bukittinggi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992.

Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.

Celina Tri. S. K, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman*, 1986.

Eko Budi Hardjo, *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Gajah Mada Universitas, Yogyakarta, 1998.

I.G Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak Drafting : Teori dan Praktek*, Megapoin, Jakarta, 2002.

M. D. Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001.

M. Hasbi, *Buku Ajar Diklat Kemahiran Hukum Kontrak*, Universitas Taman Siswa, Padang, 2008.

R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2006.

Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Imnominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2002.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1984.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

## **C. Internet**

<http://www.google.com/>, "*arti etika ekonomi dan bisnis*", artikel pokok-pokok etika kehidupan berbangsa, di ambil pada tanggal 17 januari 2013.

<http://xisuca.blogspot.com/2010/06/definisi-perumahan-dan-rumah.html>.diakses pada tanggal 2 April 2013.

<http://blogprinsip.blogspot.com/2012/10/wanprestasi-dan-akibat-akibatnya.html>, diakses pada tanggal 10 April 2013.

<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/dasar-dasar-hukum-perjanjian/> diakses pada tanggal 10 April 2013.

[www.depkes.go.id/...profil.../profil\\_kota\\_bukittinggi\\_2009.pdf](http://www.depkes.go.id/...profil.../profil_kota_bukittinggi_2009.pdf). diakses pada hari Selasa, tanggal 19 April 2013.

**SURAT PERNYATAAN PERJANJIAN KERJA SAMA  
BAGI HASIL SEBIDANG TANAH MENJADI PERUMAHAN.**

aya/kami yang bertandatangan dibawah ini:

Nama	: 1-Hj. Mardianis Anas	2-Asmaini Anas	3-Sastri Anas
Umur	: 77 tahun	68 tahun	43 tahun
Suku	: Sikumbang	Sikumbang	Sikumbang
Pekerjaan	: Pensiunan PNS	Rumah Tangga	PNS
Negeri asal	: Tigo Baleh	Tigo Baleh	Tigo Baleh
Alamat	: Bukittinggi	Bukittinggi	Bukittinggi
No.KTP	: 137502 180635 0001	137502 241044 0001	137502 111169 0001.

Disebut pihak I (pertama) Pemilik Tanah

Nama : Atria Medi.  
Umur : 58 tahun  
Suku : Simabua  
Pekerjaan : Wiraswasta /Kontraktor/Pengembang bidang Perumahan  
Negeri asal : Tigo Baleh  
Alamat : Jl.Raya Tigo Baleh Bukittinggi..  
No.KTP : 137502.140354.0002

Disebut pihak II (kedua). Pengembang perumahan

**Pihak I(pertama)**

Dengan ini pihak I (pertama) mempunyai sebidang tanah (sekarang masih rawa/lahan mati) yang terletak dijalan Raya Tigo Baleh kelurahan Parik Antang /Pakoan,kacamatan ABTB kota Bukittinggi dengan luas M2.

Pihak I (pertama) setuju untuk dikelola tanah tersebut oleh pihak II(kedua)dijadikan perumahan umum-dengan perjanjian perbandingan 1(satu) kapling untuk pemilik tanah dan 2(dua)kapling untuk pengembang.

Pihak I (pertama) bersedia menyerahkan tanah tersebut untuk fasilitas jalan untuk umum(fasum) yang disesuaikan menurut planning kota bukittinggi.

Pihak I (pertama) sepakat tanah tersebut untuk dibangun perumahan kepada pihak II (dua) sebanyak sisa tanah yang tersedia.

Pihak I (pertama) berhak menerima beberapa buah rumah sebagai pemilik tanah dari pihak II(kedua) sesuai hasil sisa pemotongan fasilitas umum yang dikeluarkan oleh pemda bukittinggi.

Pihak I(pertama) menerima beberapa buah dengan ukuran tanah lebih kurang 130 M2 dengan luas bangunan rumah type 54 yang dibuat oleh pihak II(kedua)

Pihak I(pertama) tidak menanggung segala biaya yang dikeluarkan olehpihak II(kedua) dalam betuk-pengurusan surat-surat atau pajak yang timbul dalam kerja sama bagi hasil ini.

Pihak I(pertama) berhak menerima sertifikat asli dari tanah menurut jumlah kapling tanah yang disepakati.dengan pihak II(kedua)

**Pihak II(kedua)**

Pihak 2(kedua) bersedia membangun beberapa buah rumah untuk pihak I(pertama) sebagai hak pemilik tanah tersebut diatas,dengan luas tanah lebih kurang 130 M2 dari sisa tanah yang dipotong fasum,yang dikeluarkan oleh tata kota Bukittinggi.

Pihak II(kedua) bersedia membangun beberapa rumah dengan luas bangunan Type 54 M2, untuk pihak (pertama)

Pihak 2(kedua) akan menanggung semua biaya-biaya yang dikeluarkan,dari mulai pengurusan sertifikat dan surat2 lainnya untuk kepentingan pembangunan tersebut di atas

Pihak II (kedua) mentaati perjanjian spesifikasi bangunan dan tidak membedakan spesifikasi bangunan dengan pihak I(pertama).

Pihak II (kedua) dan Pihak I (pertama) menyepakati spesifikasi bangunan rumah sebagai berikut:

- Atap genteng metal
- Kuda-kuda dengan rangka baja ringan.
- Dinding batu bata slof besi 10 inc yang diplester dan dicat
- Plafon Gytsun-kusen dan pintu dari kayu yang sisesuaikan.
- Lantai keramik 40x40
- Kloset jongkok.
- Air sumur bor/gali Bak mandi fiber.
- Listrik PLN.900 watt
- Tidak pakai pagar halaman.dan teralis.

Demikianlah surat pernyataan perjanjian kerja sama bagi hasil sebidang tanah menjadi perumahan ini antara pihak I(pertama) dengan pihak II(kedua), yang dibuat diatas materai 6000,adapun hal-

**Sambung ke hal 2**

in yang kurang dalam perjanjian ini akan dibicarakan dikemudian hari secara musawarah antara kedua  
elah pihak,  
urat perjanjian ini disaksikan oleh saksi-saksi.

Bukittinggi 22 Januari 2012.

Pihak I(pertama)  
Sebagai pemilik tanah

Pihak II(kedua)  
Sebagai pengembang perumahan

1. Hj.MARDIANIS.ANAS  
2. Hj.ASMAINI ANAS.  
3. SASTRI ANAS.

  
Atria Medi.

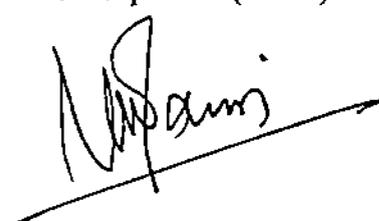


Saksi pihak I(pertama).



ZAINAL Dt.NAN KODOH.

Saksi pihak II(kedua)



NURDIN AHMAT.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS  
REGULER MANDIRI**

Kampus Jl.Pancasila No. 10 Padang – 25117 Telp. (0751) 27404

Nomor : 201 /UN16.4/KM-RM/2013

Padang, 6 Mei 2013

Lamp. : -

Hal : **Tugas Survey/Penelitian/Studi Pustaka  
Co-Schap/Praktek Lapangan/KKN/Wawancara/dll.**

Kepada Yth.  
Sdr. Kepala Kesbang Linmas  
Provinsi Sumatera Barat  
di

**Padang**

Dengan ini disampaikan kepada saudara , bahwa kami menugaskan seorang mahasiswa:

**N a m a** : Vani Ike Amanda  
**Nomor Bp** : 0910113463  
**Prog. Kekhususan** : Hukum Perdata Bisnis  
**Fakultas** : **Hukum Reguler Mandiri**  
**Alamat** : Jln. Raya Andalas No.86 B Padang  
**Untuk melakukan** : Penelitian Lapangan  
**Judul** : **" PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA TERHADAP  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN MELALUI SISTEM BANGUN BAGI  
( STUDI KASUS KOTA BUKITTINGGI )"**

**Waktu** : 3 (tiga) bulan

Untuk itu mohon bantuan saudara agar yang bersangkutan dapat melaksanakan tugas sebagaimana mestinya, disamping itu kami juga mengharapkan saudara dapat membantu dalam memberikan data yang dibutuhkan.

Demikianlah disampaikan kepada saudara, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terimakasih

**Ang. Dekan  
Wakil Dekan I,**  
  
**Yoserwan, SH, MH, LLM**  
**NIP. 19621231 1989 011 002.**

**Tembusan disampaikan kepada Yth,**

- 1.Sdr. Rektor Universitas Andalas.
- 2.Sdr. Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- 3.Sdr. Ketua Bagian Hukum Perdata Bisnis
- 4.Sdr. Pembimbing I dan II
- 5.Sdr.yang bersangkutan.
- 6.Pertinggal



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS  
REGULER MANDIRI**

Kampus Jl.Pancasila No. 10 Padang – 25117 Telp. (0751) 27404

Nomor : 20/ UN16.4/KM-RM/2013

Padang, 6 Mei 2013

Lamp : -

Hal : **Tugas Survey/Penelitian/Studi Pustaka  
Co – Schap/Praktek Lapangan /KKN/Wawancara/dll**

Kepada Yth,  
Sdr. Para Pihak Yang Bersangkutan Dalam Perjanjian  
Kerjasama Pembangunan Perumahan Melalui Sistem Bangun Bagi  
di  
**Kota Bukittinggi**

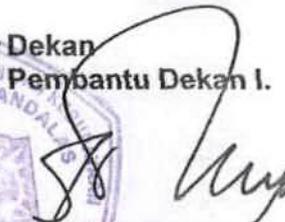
Dengan ini disampaikan kepada saudara , bahwa kami menugaskan seorang Mahasiswa:

N a m a : Vani Ike Amanda  
Nomor BP : 0910113463  
Prog Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis  
Fakultas : **Hukum Reguler Mandiri**  
Alamat : Jln. Raya Andalas No. 86 B Padang

Untuk melaksanakan Survey/Penelitian Lapangan/Studi Pustaka/Pengumpulan Data terhitung mulai tanggal 6 Mei s/d 6 Mei 2013, guna mendapatkan bahan/data dalam rangka menyusun Skripsi dengan judul “ **PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN MELALUI SISTEM BANGUN BAGI ( STUDI KASUS KOTA BUKITTINGGI )**” Pada kantor yang saudara pimpim.

Sehubungan dengan maksud diatas, kami mohon bantuan Saudara agar kepada yang bersangkutan dapat diberi kemudahan-kemudahan guna terlaksananya penelitian tersebut. Disamping itu kami mengharapkan surat keterangan dari kantor saudara apabila yang bersangkutan telah selesai melaksanakan tugas dimaksud.

Demikianlah disampaikan kepada saudara, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.

An/ Dekan  
Pembantu Dekan I.  
  
**Yoserwan, SH, MH, LLM**  
NIP. 19621231 198901 1 002

**Tembusan disampaikan kepada Yth,**

- 1.Sdr. Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- 2.Sdr. Ketua Bagian Hukum Perdata Bisnis
- 3.Sdr. Pembimbing I dan II
- 4.Sdr.yang bersangkutan.
- 5.Pertinggal



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS  
REGULER MANDIRI**

Kampus Jl.Pancasila No. 10 Padang – 25117 Telp. (0751) 27404

Nomor : 201 /UN16.4/KM-RM/2013

Padang, 6 Mei 2013

Lamp : -

Hal : Tugas Survey/Penelitian/Studi Pustaka  
Co – Schap/Praktek Lapangan /KKN/Wawancara/dll

Kepada Yth,  
Sdr. Badan Pertanahan Nasional (BPN)  
Kota Bukittinggi  
di  
**Bukittinggi**

Dengan ini disampaikan kepada saudara , bahwa kami menugaskan seorang Mahasiswa:

**N a m a** : Vani Ike Amanda  
**Nomor BP** : 0910113463  
**Prog Kekhususan** : Hukum Perdata Bisnis  
**Fakultas** : **Hukum Reguler Mandiri**  
**Alamat** : Jln. Raya Andalas No. 86 B Padang

Untuk melaksanakan Survey/Penelitian Lapangan/Studi Pustaka/Pengumpulan Data terhitung mulai tanggal 6 Mei s/d 6 Mei 2013, guna mendapatkan bahan/data dalam rangka menyusun Skripsi dengan judul “ **PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN MELALUI SISTEM BANGUN BAGI ( STUDI KASUS KOTA BUKITTINGGI )**” Pada kantor yang saudara pimpim.

Sehubungan dengan maksud diatas, kami mohon bantuan Saudara agar kepada yang bersangkutan dapat diberi kemudahan-kemudahan guna terlaksananya penelitian tersebut. Disamping itu kami mengharapkan surat keterangan dari kantor saudara apabila yang bersangkutan telah selesai melaksanakan tugas dimaksud.

Demikianlah disampaikan kepada saudara, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.

**Ap. Dekan**  
**Pembantu Dekan I.**  
  
**Yoserwan, SH, MH, LLM**  
**NIP. 19621231 198901 1 002**

**Tembusan disampaikan kepada Yth.**

- 1.Sdr. Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- 2.Sdr. Ketua Bagian Hukum Perdata Bisnis
- 3.Sdr. Pembimbing I dan II
- 4.Sdr.yang bersangkutan.
- 5.Pertinggal



**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

Jalan Kuini No.79 A Telp. (0751) 34475-31554

**REKOMENDASI PENELITIAN**

No. B.070/781 /Was-BKPol/2013

- Dasar : 1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi;  
 2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;  
 3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan dilingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah;  
 4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian;
- Menimbang : a. bahwa untuk tertib administrasi dan pengendalian pelaksanaan penelitian dan Pengembangan perlu diterbitkan rekomendasi penelitian;  
 b. bahwa sesuai Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas Tanggal 13 6 Mai 2013 Nomor 201/UN16.4/KM-RM/2013 perihal Rekomendasi Penelitian  
 c. bahwa sesuai konsideran huruf a dan b, serta Hasil Verifikasi Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Sumatera Barat, berkas persyaratan administrasi penelitian telah memenuhi syarat sesuai pasal 4,5 dan 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian.

**Gubernur Sumatera Barat, memberikan Rekomendasi kepada :**

- Nama : **VANI IKE AMANDA.**  
 Tempat/Tgl Lahir : Bukik Batabuah/3 April 1991.  
 Pekerjaan : Mahasiswa.  
 Alamat : Jl Raya Andalas No 86B Padang.  
 No.Kartu Identitas : 0910113463.  
 Maksud/Judul : "Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Terhadap Pembangunan Perumahan Melalui Sistem Bangun Bagi (Studi Kasus Kota Bukittinggi)"  
 Lokasi Penelitian : -Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bukittinggi,  
 -Pihak-pihak yang bersangkutan dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan melalui sistem bangun bagi Kota Bukittinggi.  
 Waktu Penelitian : 3 Bulan.

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Berkewajiban menghormati dan mentaati Peraturan dan Tata Tertib di Daerah setempat/lokasi penelitian.
2. Pelaksanaan penelitian agar tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Keamanan dan Ketertiban di Daerah setempat/lokasi penelitian;
3. Melaporkan hasil penelitian dan sejenisnya kepada Gubernur Sumatera Barat melalui Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Sumatera Barat dalam kesempatan pertama.
4. Bilaterjadi penyimpangan dari maksud/tujuan rekomendasi penelitian ini, maka surat rekomendasi ini gugur/tidak berlakudengan sendirinya.

Demikianlah Rekomendasi ini dibuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Padang, 2 / Mai 2013

a.n. GUBERNUR SUMATERA BARAT  
 KEPALA BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK  
 PROVINSI SUMATERA BARAT

MEWAKILI  


**IRZAL ARIEF SE**

Pembina Tk.I

NIP. 19581020 198603 1 006.

**Tembusan kepada Yth :**

1. Bapak Mendagri Cq. Dirjen Kesatuan Bangsa dan Politik di Jakarta
2. Bapak Gubernur Provinsi Sumatera Barat di Padang (sebagai laporan)
3. Sdr Kepala Dinas Sosial Provinsi Sumatera Barat di Padang.
4. Sdr Walikota Bukittinggi cq Kepala Kantor Kesbangpol Bukittinggi di Bukittinggi.
5. Yang bersangkutan.