

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**



SKRIPSI

**ANALISIS AKTA NOTARIS SUPRIYANTO KANG, S.H., M.M TENTANG
PERSETUJUAN BERSAMA NOMOR 1 TANGGAL 05 APRIL 2021**

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi*

Oleh:

**ARUM SARI
NIM. 1800874201058**

2021/2022

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama Mahasiswa : ARUM SARI
NIM : 1800874201058
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :

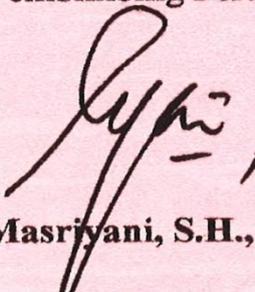
Analisis Akta Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M tentang Persetujuan Bersama
Nomor 1 Tanggal 05 April 2021

Telah disetujui untuk diuji pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, Maret 2022

Menyetujui:

Pembimbing Pertama,


(Masriyani, S.H., M.H)

Pembimbing Kedua,


(Ahmad Zulfikar, S.H., M.H)

Ka Prodi Hukum Perdata


(Maryati, S.H., M.H.)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : ARUM SARI
NIM : 1800874201058
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

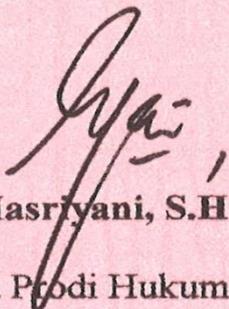
Judul Skripsi :

Analisis Akta Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M tentang Persetujuan Bersama
Nomor 1 Tanggal 05 April 2021

Telah berhasil dipertahankan pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji
Pada hari Senin tanggal 14 Februari 2022 Pukul 09.00 WIB s.d. selesai
Di ruang Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Menyetujui:

Pembimbing Pertama,



(Masriyani, S.H., M.H)

Ka Prodi Hukum Perdata



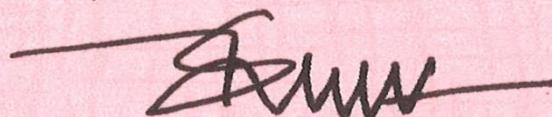
(Maryati, S.H., M.H.)

Pembimbing Kedua,



(Ahmad Zulfikar, S.H., M.H)

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Batanghari Jambi



(Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum.)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

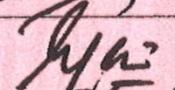
Nama : ARUM SARI
N.I.M : 1800874201058
Program Studi /Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

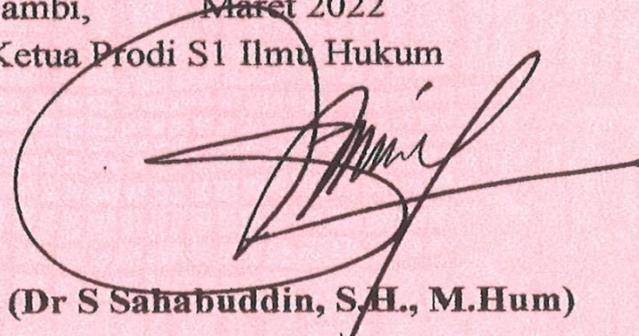
Analisis Akta Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M tentang Persetujuan Bersama
Nomor 1 Tanggal 05 April 2021

Telah berhasil dipertahankan pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji
Pada hari Senin tanggal 14 Februari 2022 Pukul 09.00 WIB s.d. selesai
Di ruang Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Maryati, S.H., M.H.	Ketua	
Syarifa Mahila, S.H., M.H	Penguji Utama	
Masriyani, S.H., M.H.	Anggota	
Ahmad Zulfikar, S.H., M.H.	Anggota	

Jambi, Maret 2022
Ketua Prodi S1 Ilmu Hukum


(Dr S Sahabuddin, S.H., M.Hum)

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Arum Sari
NIM : 1800874201058
Program STudi/Strata : Ilmu Hukum/S1
Judul Skripsi : Analisis Akta Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M
tentang Persetujuan Bersama Nomor 1 Tanggal
05 April 2021

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan;
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikianlah pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Maret 2022
Mahasiswa yang bersangkutan,



(ARUM SARI)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Akta Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M tentang Persetujuan Bersama Nomor 1 tanggal 05 April 2021”** tepat pada waktunya.

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mempelajari cara pembuatan skripsi pada Universitas Batanghari dan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Pada kesempatan ini, penulis hendak menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil sehingga proposal penelitian ini dapat selesai. Ucapan terima kasih ini penulis tujukan kepada:

1. Bapak Dr. Muslih, S.H., M.Hum Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi sekaligus Pembimbing Akademik.
2. Bapak Maryati S.H., M.H Ketua Prodi Ilmu Hukum Pidana Universitas Batanghari Jambi
3. Ibu Masriyani, S.H., M.H Dosen Pembimbing Skripsi 1 yang telah mendidik dan memberikan bimbingan selama penyusunan skripsi.
4. Bapak Ahmad Zulfikar, S.H., M.H Dosen Pembimbing Skripsi 2 yang telah mendidik dan memberikan bimbingan selama penyusunan skripsi.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi dan Civitas akademik di Universitas Batanghari Jambi.

6. Ayahanda Damiran dan Ibunda Komariah yang telah memberikan doa, dorongan dan semangat selama penyusunan skripsi.
7. Teman-teman yang telah berjuang bersama-sama penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Meskipun telah berusaha menyelesaikan skripsi ini sebaik mungkin, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih ada kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca guna menyempurnakan segala kekurangan dalam penyusunan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini berguna bagi para pembaca dan pihak-pihak lain yang berkepentingan. Terima Kasih.

Jambi, Maret 2022

Penulis



(ARUM SARI)

ABSTRAK

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui dan menganalisis yang melatarbelakangi akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M dan hasil kesepakatan akta Persetujuan Bersama. Metode penelitiannya ialah yuridis empiris. Hasil penelitiannya yaitu Latar belakang akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H.,M.M adalah adanya persetujuan kedua belah pihak yang mana kedua belah pihak harus saling sama-sama menyetujui dan suka rela mengakhiri suatu persengketaan. Kesepakatan tersebut tidak boleh hanya sebelah pihak yang menyetujuinya, Kedua belah pihak sepakat mengakhiri sengketa yang mana perjanjian Persetujuan Bersama yang tidak secara tuntas mengakhiri sengketa yang sedang terjadi antara kedua belah pihak dianggap tidak memenuhi syarat, perjanjian ini tidak sah dan tidak mengikat kedua belah pihak dan isi perjanjiannya menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang dalam bentuk tertulis yang mana Persetujuan Bersama ini tidak sah jika diucapkan secara lisan sehingga harus bersifat tertulis. Hasil kesepakatan akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H.,M.M adalah Sarpin dan saudaranya mendapatkan 2 (dua) unit bangunan rumah toko (ruko) didepan dengan nomor 1 dan 2 dan untuk bagian belakang Sarpin dan saudaranya mendapatkan 8 (delapan) unit bangunan rumah toko (ruko) dengan nomor 1,2,3,4,9,10,11,12 sedangkan Johan mendapatkan 2 (dua) unit bangunan rumah toko (ruko) didepan dengan nomor 3 dan 4 serta 4 (empat) unit bangunan rumah toko (ruko) dibagian belakang dengan nomor 5,6,7,8 untuk pengurusan pajak PPh, BPHTB, Akta Jual Beli dan Balik Nama ditanggung masing-masing pihak dan akan dilakukan tanda tangan akta jual beli setelah sah nya akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H.,M.M.

Kata Kunci: Akta Persetujuan Bersama

ABSTRACT

This research is aims to determine and analyze the background of the joint agreement deed made before a notary Supriyanti Kang, S.H., M.M and the results of the sale and purchase agreement agreement. The research method is empirical juridical. The results of this research is the background of the mutual agreement deed made before a notary Supriyanto Kang, S.H., M.M that the agreement of both parties in which both parties must mutually agree and voluntarily end a dispute. The agreement may not only be one side that agrees to it, both parties agree to end the dispute in which the mutual agreement agreement that does not completely end the ongoing dispute between the two parties is considered ineligible, this agreement is invalid and does not bind both parties and the contents of the agreement to deliver, promise or withhold an item in written form which this Collective Agreement is not valid if spoken orally so it must be in writing. The result of the agreement deed of Collective Agreement made before a notary Supriyanti Kang, SH, MM that is Sarpin and his brother get 2 buildings in front of the street with numbers 1 and 2. for the back side, Sarpin and his brother gets 8 units with numbers 1,2,3,4,9,10 ,11,12. Johan get 2 buildings in front of the street with numbers 3 and 4. For the back side he gets 4 buildings with numbers 5,6,7,8 for BPHTB and PPH tax management will be borne by Johan and will be signed the deed of sale and purchase after legal the deed of collective agreement made before a notary Supriyanto Kang, SH, MM.

Keywords: Deed of Mutual Agreement

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI	iv
PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penulisan.....	16
D. Kerangka Konseptual.....	17
E. Landasan Teoritis.....	18
F. Metode Penelitian	20
G. Sistematika Penulisan	23
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN BANGUN BAGI	
A. Pengertian Perjanjian.....	25
B. Syarat Sahnya Perjanjian	27
C. Pengertian Perjanjian Bangun Bagi	30
D. Aspek Hukum Perjanjian Bangun Bagi.....	31
E. Metode Kerjasama Perjanjian Bangun Bagi.....	34
F. Subyek dan Obyek Perjanjian Bangun Bagi.....	36
G. Substansi Perjanjian Bangun Bagi.....	38
H. Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	41
BAB III TINJAUAN TENTANG AKTA	
A. Pengertian Akta	43
B. Jenis-Jenis Akta dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	43
C. Syarat-syarat Akta.....	45
D. Kekuatan Pembuktian Akta.....	46
E. Muatan Akta.....	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Latar Belakang Akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M.	52

B. Hasil Kesepakatan Akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang	55
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	60
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bisnis properti kini menjadi trend yang diminati oleh banyak orang sebagai investasi jangka panjang. Hal ini dibuktikan dengan pesatnya permintaan jumlah pembangunan gedung perkantoran, pertokoan, pembangunan perumahan, apartemen dan rumah susun. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun non pemerintah merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia.¹

Kerjasama yang hendak dilakukan pebisnis tidak terlepas dari adanya kesepakatan-kesepakatan atau tujuan-tujuan yang hendak dicapai. Sehingga diperlukan suatu instrumen agar kerjasama dapat berlangsung dengan baik, yakni kesepakatan para pihak dibuat dalam bentuk perjanjian secara tertulis dengan mematuhi kaedah-kaedah yang di atur dalam peraturan perundang-undangan.² Melalui perjanjian maka aturan main dan tanggungjawab dalam suatu kerjasama dapat ditentukan secara jelas, sehingga kerjasama dapat berjalan dengan baik dan saling menguntungkan bagi para pembuatnya.³

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian perjanjian adalah “suatu perbuatan dimana seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain

¹Suriansyah Murhaini, 2015, Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik dan Pengaturan, Laksbang Grafika, Surabaya, halaman. 1

²Irawan Soerodjo, 2016, Hukum Perjanjian dan Pertanahan Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) Atas Tanah Pengaturan, Karakteristik, dan Praktik, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, halaman. 39.

³*ibid*

untuk melaksanakan suatu hal”. Peristiwa ini menimbulkan suatu hubungan antara para pihak yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut menerbitkan perikatan.⁴ Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan (mempunyai nilai uang) agar saling memenuhi setiap hak dan kewajiban para pihak sesuai dengan kesepakatan.⁵

Para pihak yang membuat perjanjian secara “sukarela” mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan para pihak dalam suatu perjanjian.⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sangat menekankan sekali pentingnya penentuan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Kewajiban tersebut dapat berbentuk untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu dan atau untuk tidak melakukan sesuatu, dikenal dengan istilah prestasi yang diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷

Sulitnya memperoleh lahan yang strategis menjadikan pelaku bisnis semakin kreatif dengan membuat perjanjian bangun bagi.⁸ Perjanjian bangun bagi merupakan suatu kebiasaan yang timbul antara masyarakat dengan pelaku bisnis untuk memperoleh suatu bangunan permanen tanpa melakukan jual-beli. Perjanjian bangun bagi diawali dari kerjasama antara pemilik tanah dengan

⁴R. Subekti, 1990, Hukum Perjanjian, Cet. XII, PT. Intermas, Bandung, halaman. 1. (selanjutnya disebut sebagai R. Subketi 1)

⁵J. Satrio, 1999, Hukum Perikatan Pada Umumnya, Alumni, Bandung, halaman. 13-28

⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, halaman. 2. (Selanjutnya disebut sebagai Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja 1).

⁷Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan Pada Umumnya, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.19-20. (Selanjutnya disebut sebagai Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja 2).

⁸Nur Fauzia, “Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Bangun Rumah Toko Antara Pemilik Tanah Dengan Pengelola di Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi”, Universitas Batanghari, Vol. 14, No. 2, 2014, hlm. 76.

Pengembang untuk membangun sejumlah bangunan permanen oleh Pengembang di atas lahan pemilik tanah. Pemilik tanah memberikan izin kepada Pengembang untuk mengolah tanahnya menjadi beberapa unit bangunan rumah toko (ruko). Pengembang harus menyediakan dana untuk membangun sejumlah bangunan rumah toko (ruko) tersebut.

Pada dasarnya perjanjian bangun bagi saat ini memiliki latar belakang yang sama dengan perjanjian bangun bagi dalam hukum adat sekalipun perjanjian bangun bagi saat ini merupakan perjanjian bisnis biasa. Adapun latar belakang dibuat perjanjian bangun bagi adalah karena pemilik tanah tidak efektif dalam mengelola tanahnya, tidak ada waktu, kesulitan biaya pengurusan dan pembangunan, serta apabila tanahnya dijual kepada pihak perorangan harganya relatif sangat tinggi sehingga membutuhkan waktu yang lama untuk mendapatkan calon pembeli, disisi lain developer membutuhkan tanah kosong sebagai tempat mendirikan bangunan yang hendak dijual atau dibisniskannya. Hal inilah yang menjadi dasar dikatakannya perjanjian bangun bagi membangun hubungan yang saling menguntungkan antara pemilik tanah dan developer. Pihak yang melakukan perjanjian bangun bagi adalah pemilik tanah dan developer, developer adalah seorang pamaruh(deelbouwer) atau pihak yang mengelola tanah. Perjanjian bangun bagi dapat terjadi apabila pemilik tanah dan developer sepakat untuk melakukan suatu perjanjian, adapun perjanjian tersebut berisi bahwa pemilik tanah memberikan ijin kepada developer untuk mengelola tanahnya dengan cara membangun beberapa unit bangunan rumah toko dan rumah toko tersebut

merupakan objek perjanjian yang akan dibagi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan.

Perjanjian bangun bagi belum diatur secara khusus dalam undang-undang tetapi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat digunakan sebagai landasan hukum ataupun pedoman dalam pembuatan perjanjian bangun bagi. Konsep perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah konsep perjanjian yang terdapat dalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perikatan. Pada pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat asas kebebasan berkontrak dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Setiap perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan untuk mengadakan dan menentukan perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁹

Perjanjian bangun bagi dapat dilakukan karena memiliki kesesuaian dengan perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana para pihak memiliki kebebasan mengatur isi perjanjian sesuai dengan kesepakatan dengan objek harta kekayaan. Perikatan muncul dari perjanjian, perjanjian berasal dari persetujuan, adapun yang dimaksudkan dengan perikatan tersebut adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari

⁹Mariam Darus Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001) halaman. 83.

yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam buku ketiga juga mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi obyek juga suatu benda. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya “tindakan hukum”/rechtshandeling. Hubungan hukum yang dimaksud adalah ketika para pihak membuat perjanjian dengan sendirinya menimbulkan hak dan kewajiban diantara mereka. Hak dan kewajiban yang timbul diantara kedua belah pihak bersifat timbal balik dimana hak pemilik tanah merupakan kewajiban developer begitu juga sebaliknya.¹⁰

Akta perjanjian bangun bagi yang berisi hak dan kewajiban para pihak merupakan akta yang dibuat dihadapan notaris yang bersifat autentik. Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dengan kewenangan untuk membuat segala perjanjian dan akta serta yang dikehendaki oleh yang berkepentingan. Dalam ketentuan tersebut terlihat bahwa Notaris selain berwenang dalam pembuatan akta autentik dan juga berwenang atau dapat bertindak sebagai pihak yang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Oleh karena itu Notaris memiliki campur tangan dalam memberi masukan kepada para pihak untuk menentukan hak dan

¹⁰M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, (Bandung : Alumni, 1986), halaman.7.

kewajiban para pihak dalam akta, disamping dari para pihak bebas menentukan hak dan kewajibannya.¹¹

Melalui bangun bagi Pengembang akan mendapatkan beberapa unit rumah toko (ruko) berikut tapak tanah dari pemilik tanah. Hal ini sebagai imbalan terhadap Pengembang karena telah berinvestasi membangun rumah toko (ruko) di atas tanah tersebut.¹² Segala biaya yang timbul dalam pembangunan rumah toko (ruko) ditanggung oleh pihak Pengembang.

Pada prakteknya yang mencetuskan ide untuk melakukan bangun bagi adalah Pengembang. Pengembang mendatangi pemilik tanah untuk menawarkan kerjasama bangun bagi dengan syarat dan ketentuan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Tolok ukur pemilik tanah dalam menilai Pengembang adalah porsi pembagian rumah toko (ruko) yang diberikan Pengembang. Pemilik tanah mengatakan bahwa “untuk apa Pengembang yang terkenal kalau penawaran yang diberikan tidak memberikan keuntungan, misalnya porsi rumah toko (ruko) yang akan diberikan kepada pemilik tanah sangat sedikit. Mengingat rumah toko (ruko) tersebut dibangun di atas lahan miliknya dan besarnya modal pemilik tanah dalam membuat perjanjian tersebut”.¹³

Dalam suatu perjanjian sering terjadi perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan tidak melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan kesepakatan. Perbuatan ingkar janji ini dikenal dengan istilah

¹¹Suhrawadi, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994) halaman.59.

¹²Yudi Hardiyanto, “Pelaksanaan Konsensualisme dan Itikad Baik yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Bangun Bagi Hasil Pembangunan Rumah Toko Menurut KUHPerdara”, *STIE Persada Bunda*, Vol. XI Jilid 2, No. 76, 2017, halaman. 1

¹³ Wawancara dengan Pemilik tanah yang pernah melakukan bangun bagi, Maria Kaban, Dosen, pada hari Selasa, 20 Februari 2018.

wanprestasi. Setiap hubungan hukum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat tidak luput dari suatu permasalahan atau sengketa, baik yang dapat dinilai dalam skala kecil maupun skala besar. Hal ini juga terjadi dalam perjanjian bangun bagi.¹⁴

Doktrin pelaksanaan perjanjian secara penuh mengajarkan bahwa prestasi dalam suatu perjanjian harus dijalankan sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak. Bila ada prestasi yang tidak dipenuhi, sekecil apapun prestasi itu harus dianggap telah terjadi wanprestasi dengan berbagai konsekuensi hukum.¹⁵

Perjanjian Bagi Bangun nomor 28 tanggal 14 November 2012 pukul 16.30 WIB yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yeni Pujihartini, S.H.,M.Kn, Sarpin dan saudaranya membuat Perjanjian Bagi Bangun dengan Johan yang mana perjanjian ini berisi tentang pembangunan 35 (tiga puluh lima) unit bangunan rumah toko (ruko) bertingkat 2 (dua) dengan 2 (dua) lantai yang berdiri diatas sertipikat hak milik nomor 207/Muara Kumpeh seluas 3.684 meter persegi atas nama Sarpin dan saudaranya, isi dari perjanjian tersebut menjelaskan persyaratan teknis berupa bangunan dibangun dengan 2 (dua) lantai, jarak As jalan minimal 21,5 meter, pondasi dan kerangka cor tulang besi ukuran standar, lantai 1 (dasar) bertulang besi ukuran standar, teras secukupnya, pintu depan besi (rolling door) dan ventilasi pakai kusen dan jendela, tangga penghubung kelantai dua dengan lebar standar pakai pegangan tangan, 1 (satu)

¹⁴Tim Penulis Leks&Co Lawyers, 2017, Hukum Real Estate Bagian 1 Hukum Pertanahan, Perumahan dan Rumah Susun, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman. 13.

¹⁵Munir Fuady, 2014, Konsep Hukum Perdata, Rajawali Pers, Jakarta, halaman. 209. (selanjutnya disebut Munir Fuady 1).

kamar mandi dilengkapi dengan bak tampung air dan closet jongkok serta 1 (satu) pintu belakang terbuat dari kayu bulian.

Untuk lantai II (dua) semen cor bertulang besi ukuran standar dilengkapi dengan kusen jendela dan pintu depan dari kayu bulian, 1 (satu) kamar mandi dilengkapi dengan bak tampung air dengan closet jongkok, teras depan (balkon) secukupnya, atap untuk rumah toko (ruko) bagian depan cor beton sedangkan rumah toko (ruko) bagian belakang atap multiroof, pengecetan rumah toko (ruko) diserahkan kepada masing-masing pihak, dan bangunan rumah toko (ruko) hitam tanpa dilengkapi instalasi listrik dan air.

Pembagian bangunan yaitu Sarpin dan saudaranya memperoleh 1 (satu) pintu bagian depan dan 12 (dua belas) pintu bagian belakang, sedangkan Johan memperoleh 3 (tiga) pintu bagian depan dan 19 (sembilan belas) pintu bagian belakang. Jangka waktu dan penyerahan itu selama 30 (tiga puluh) bulan sejak ditanda tangani perjanjian. Setelah perjanjian itu dibuat di kantor Notaris maka mengikatlah perjanjian itu kepada mereka kedua belah pihak, tetapi hingga jangka waktu yang sudah menjadi perjanjian diantara mereka salah satu pihak melakukan wanprestasi dengan melewati waktu yang sudah ditentukan serta ada beberapa barang yang digunakan didalam pembangunan tidak sesuai dengan perjanjian yang sudah dibuat.

Kasus wanprestasi tersebut dilaporkan ke Pengadilan Negeri Sengeti pada putusan nomor 1/Pdt.G/2016/PN Snt bahwa tanggal 14 november 2012 telah membuat perjanjian bangun bagi bangunan rumah toko (ruko) antara Sarpin, Sutrisno, Kumiati, Parsini, Juriah, Mustakim, Yuliatun dan Ismail dengan Johan

diatas tanah dengan Sertifikat hak milik nomor 207/Muara Kumpeh yang terletak di Rukun Tetangga 011, Desa Kasang Kumpeh, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi milik Sarpin dan saudara-saudaranya. Perjanjian tersebut dituangkan didalam akta Perjanjian Bagi Bangun nomor 28 tanggal 14 november 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yeni Pujihartini, S.H.,M.Kn, isi dari Perjanjian Bagi Bangun tersebut dijelaskan secara rinci mengenai teknis pembagian bangunan, jangka waktu pelaksanaan dan penyerahan, administrasi, jaminan berlakunya perjanjian, sanksi, dan penyelesaian perselisihan.

Tanggal 14 September 2012 Sarpin, Sutrisno, Kumiati, Parsini, Juriah, Mustakim, Yuliatun dan Ismail diminta Johan datang ke kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yeni Pujihartini, S.H.,M.Kn untuk menandatangani kertas-kertas dalam keadaan kosong yang pada waktu itu dikatakan oleh Johan akan digunakan untuk kepentingan sehubungan maksud kesepakatan bagi bangun rumah toko (ruko), Sertifikat Hak Milik nomor 207/Muara Kumpeh milik Sarpin, Sutrisno, Kumiati, Parsini, Juriah, Mustakim, Yuliatun dan Ismail dititipkan kepada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yeni Pujihartini, S.H.,M.Kn,

Setelah Sarpin, Sutrisno, Kumiati, Parsini, Juriah, Mustakim, Yuliatun dan Ismail ke kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yeni Pujihartini, S.H.,M.Kn, Johan melakukan pengerjaan fisik terhadap milik Sarpin, Sutrisno, Kumiati, Parsini, Juriah, Mustakim, Yuliatun dan Ismail dan membangun rumah toko (ruko) akan tetapi ada hal menurut Sarpin, Sutrisno, Kumiati, Parsini, Juriah, Mustakim, Yuliatun dan Ismail tidak sesuai dengan yang disepakati yaitu ketika

pembangunan pondasi bangunan untuk 4 (empat) unit bangunan rumah toko (ruko) karena pada saat berdiskusi dan sepakat antara Sarpin, Sutrisno, Kumiati, Parsini, Juriah, Mustakim, Yuliatun dan Ismail dan Johan sebelum dikerjakan bahwa bangunan rumah toko (ruko) bagian depan adalah 3 (tiga) unit bangunan rumah toko (ruko) dengan pembagian 1 (satu) unit bangunan rumah toko (ruko) bagian milik Sarpin, Sutrisno, Kumiati, Parsini, Juriah, Mustakim, Yuliatun dan Ismail dan 2 (dua) unit bangunan rumah toko (ruko) bagian milik Johan, namun Johan membangun menjadi 4 (empat) unit bangunan rumah toko (ruko) dan pernyataan ini telah dinyatakan keberatan oleh Sarpin, Sutrisno, Kumiati, Parsini, Juriah, Mustakim, Yuliatun dan Ismail namun Johan terus saja membangun dan mengatakan semua sesuai dengan akta perjanjian.

Sarpin, Sutrisno, Kumiati, Parsini, Juriah, Mustakim, Yuliatun dan Ismail kemudian membaca kembali isi dari perjanjian bangun bagi ternyata banyak yang tidak sesuai dengan kesepakatan pada saat diskusi. Waktu yang sudah ditentukan didalam perjanjian untuk pengerjaan bangunan rumah toko (ruko) selama 30 (tiga puluh) bulan sejak ditandatangani akta perjanjian bagi bangun yaitu dari 14 November 2012 sampai dengan Mei 2015 namun pada saat waktu yang telah ditentukan Johan belum menyelesaikan rumah toko (ruko) dan belum bisa menyerahkan kepada Sarpin, Sutrisno, Kumiati, Parsini, Juriah, Mustakim, Yuliatun dan Ismail.

Gugatan yang sudah dilayangkan di Pengadilan Negeri Sengeti Hakim menetapkan putusan menolak gugatan provisi Sarpin dan saudaranya seluruhnya, yang dikabulkan oleh Hakim yaitu berupa menyatakan akta Perjanjian Bagi

Bangun nomor 28 tanggal 14 november 2012 pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yeni Pujihartini, S.H.,M.Kn adalah sah dan mengikat, menyatakan bahwa perbuatan Johan yang lalai dan terlambat dalam membongkar seluruh bangunan dan rumah yang ada diatas tanah yang menjadi objek Perjanjian Bagi Bangun nomor 28 tanggal 14 november 2012 yang tidak mau menyerahkan serta tidak membuat serta menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT adalah wanprestasi.

Setelah selesai gugatan pertama kali yang diajukan ke Pengadilan Negeri Sengeti Sarpin dan saudaranya merasa belum puas dengan putusan Hakim yang di kabulkan, dengan itu Sarpin dan saudaranya mengajukan Banding kasusnya ke Pengadilan Negeri Jambi dengan nomor putusan 65/Pdt/2016/PN.JMB dengan duduk perkara yang sama dengan putusan nomor 1/Pdt.G/2016/PN Snt setelah melakukan persidangan beberapa kali Hakim memutuskan dan mengadili menerima permohonan banding dari Sarpin dan saudaranya dan membatalkan putusan nomor 1/Pdt.G/2016/PN Snt dan mengabulkan gugatan Sarpin dan saudaranya sebagaimana menyatakan batal demi hukum akta Perjanjian Bagi Bangun nomor 28 tanggal 14 november 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yeni Pujihartini, S.H.,M.Kn, Hakim juga mengabulkan untuk Johan mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 207/Muara Kumpeh atas nama Yatimah kepada Sarpin dan saudaranya serta Johan menyerahkan tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Sarpin dan saudaranya dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat dan tidak hal lain yang melekat diatasnya, dan Hakim juga mengabulkan untuk Johan mengganti rugi

kepada Sarpin dan saudaranya sebesar Rp. 2.146.000.000 (dua milyar seratus empat puluh enam juga rupiah). Serta apabila Johan ingkar janji tidak melaksanakan pengembalian uangnya kepada Sarpin, maka Hakim menghukum Johan untuk membayar uang paksa kepada Sarpin dan saudaranya satu harinya Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah).

Setelah selesai banding yang diajukan Sarpin dan saudaranya ke Pengadilan Negeri Jambi dan telah mengabulkan setengah gugatan yang di kabulkan Hakim, Johan sebagai pihak yang melakukan perjanjian bangun bagi terhadap Sarpin dan saudaranya melakukan peninjauan kembali dengan nomor putusan

1995 K/Pdt/2017 dengan Johan sebagai penggugat serta Sarpin dan saudaranya sebagai Tergugat dengan duduk perkara yang sama dengan kasus diatas lalu setelah melakukan sidang Hakim menjatuhkan dan menetapkan serta mengadili bahwa menolak permohonan peninjauan kembali penimbangan Johan tersebut.

Peninjauan Kembali telah dilaksanakan Johan tidak sampai disitu saja dengan kasus ini, Johan kemudian melakukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung dengan nomor putusan 408 PK/Pdt/2019 dengan menggugat Sarpin dan saudaranya, setelah dilakukan sidang beberapa kali Hakim kemudian menjatuhkan putusan bahwa menolak kasasi dari pemohon Johan dan pemohon Kasasi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yeni Pujihartini, S.H.,M.Kn tersebut.

Setelah beberapa rangkaian tuntutan menuntut antara Sarpin dan saudaranya dengan Johan hingga tingkat Kasasi dengan kepala dingin dan bermusyawarah menyelesaikan kasus perjanjian bangun bagi ini berujung dengan berdamai

dengan dibuktikan membuat perjanjian perdamaian dibawah tangan pada tanggal 24 September 2020. Sarpin dan saudaranya dengan Johan berdamai dan menyepakati sebagai penyelesaian persengketaan dengan memperjanjikan beberapa hal yang harus dipatuhi kedua belah pihak yaitu :

1. Sarpin dan Saudaranya dengan Johan mengakhiri persengketaan dengan perdamaian dan bersedia membuat dan menandatangani perjanjian damai baik dalam surat perjanjian dibawah tangan dan selanjutnya wajib melakukan penandatanganan perdamaian dalam suatu akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan surat perjanjian dan terhadap ahli waris Yatimah yang belum dewasa yaitu :
 - a. Anak yatim piatu dari almarhum Subiyanto diwakilkan penandatanganan akta kepada salah satu nama pihak pertama tersebut bertindak secara hukum didasarkan pada suatu penetapan pengadilan.
 - b. Anak piatu dari almarhumah Suranti diwakilkan penandatanganan akta kepada orang tua kandung anak piatu yang bertindak secara hukum didasarkan pada suatu penetapan pengadilan.
2. Bahwa Sarpin dan saudara nya dengan Johan menyepakati terhadap bangunan rumah toko (ruko) yang berdiri diatas tanah Sarpin dan saudaranya sebanyak 16 (enam belas) rumah toko (ruko) yaitu:
 - a. Rumah toko (ruko) yang berdiri dibagian depan sebanyak 4 (empat) rumah toko (ruko) dibagi yaitu 2 (dua) rumah toko (ruko) berderet bersebelahan dari menjadi pemilik Sarpin dan saudaranya dan 2 (dua) rumah toko (ruko) berderet bersebelahan manjadi milik Johan.

- b. Rumah toko (ruko) yang berdiri dibagian belakang sebanyak 12 (dua belas) rumah toko (ruko) dibagi yaitu 8 (delapan) rumah toko (ruko) menjadi pemilik Sarpin dan saudaranya yaitu berposisi dari depan pada hitungan rumah toko (ruko) nomor 1,2,3,4,9,10,11 dan 12 dan 4 (empat) rumah toko (ruko) menjadi pemilik Johan yaitu rumah toko (ruko) yang berposisi dari depan pada hitungan rumah toko (ruko) nomor 4,6,7,8.
3. Terhadap tanah yang belum terbangun rumah toko (ruko) itu tetap milik Sarpin dan saudaranya dan sertifikat hak milik atas nama Yatimah yang telah dilakukan balik nama kepada Sarpin dan saudaranya telah pula dilakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik atas 4 (empat) rumah toko (ruko) bagian depan sehingga saat ini terdapat 5 (lima) Sertipikat Hak Milik yaitu Sertipikat Hak Milik nomor 207, Sertipikat Hak Milik nomor 699, Sertipikat Hak Milik nomor 700, Sertipikat Hak Milik nomor 701, Sertipikat Hak Milik nomor 702 yang mana Sertipikat Hak Milik tersebut masih berada ditangan Johan dengan pembagiannya yaitu:
 - a. Johan wajib mengembalikan 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik yang meliputi 2 (dua) Sertipikat Hak Milik berdiri diatas rumah toko (ruko) yang menjadi bagian milik Sarpin dan saudaranya diposisi depan dan 1 (satu) Sertipikat Hak Milik yang menjadi bagian milik Sarpin dan saudaranya diposisi belakang serta tanah kosong miliki Sarpin dan saudaranya.
 - b. Sarpin dan saudaranya wajib melakukan peralihan nama Sertipikat Hak Milik kepada Johan untuk 2 (dua) rumah toko (ruko) bagian milik Johan diposisi depan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik dan dilakukan pemecahan

sekaligus balik nama pemilik Sertipikat Hak Milik untuk 4 (empat) rumah toko (ruko) bagian milik pihak kedua diposisi belakang.

4. Johan wajib menyerahkan Izin Mendirikan Bangunan kepada Sarpin dan saudaranya atas 8 (delapan) rumah toko (ruko) bagian belakang milik Sarpin dan saudaranya pada saat penandatanganan akta perdamaian.

Sarpin dan saudara kandungnya telah melakukan perjanjian perdamaian dibawah tangan kepada Johan lalu kedua belah pihak membawa perjanjian dibawah tangan ini dengan kesepakatan-kesepakatan yang sudah disepakati untuk dijadikan akta Notaris yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M nomor 1 tanggal 5 april 2021 yang berisikan tentang pembagian Sertipikat Hak Milik yang sudah dipecah dari sertipikat induk nomor 207 atas nama Yatimah, mengadakan penegasan perjanjian perdamaian yang telah dibuat dibawah tangan pada tanggal 24 september 2020 bermaterai cukup, menerima hak bagian rumah toko (ruko) hasil persetujuan bangun bagi yang terdapat di perjanjian perdamaian dibawah tangan yang dibuat pada tanggal 24 september 2020, setelah diserahkan sertipikat bagian masing-masing wajib menandatangani akta jual beli kepada kedua belah pihak, kedua belah pihak juga menyepakati pajak penjual (PPh) dan pajak pembeli (BPHTB), akta jual beli dan balik nama ditanggung kedua belah pihak, setelah dilakukan penandatanganan akta Persetujuan Bersama ini sesuai dengan perjanjian bangun bagi tersebut maka tidak dilanjutkan pembangunan rumah toko (ruko) yang sesuai dengan nomor 28 tanggal 14 november 2012 dihadapan Notaris Yeni Pujihartini,S.H.,M.Kn sehingga Johan menyerahkan bangunan tersebut sesuai dengan kondisi yang terdapat dilapangan, dan Sarpin

serta saudaranya tidak akan menuntuk kembali Johan terhadap perjanjian yang telah terjadi.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik mengkaji hal tersebut ke dalam bentuk karya ilmiah yakni proposal dengan judul **“Analisis Akta Notaris Supriyanto Kang, S.H.,M.M Tentang Persetujuan Bersama Nomor 1 Tanggal 05 April 2021”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang dijelaskan di atas, maka dapat ditemukan masalah bagaimana “Analisis Akta Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M Tentang Persetujuan Bersama Nomor 1 Tanggal 05 April 2021”, maka penulis memberikan batasan penelitiannya sebagai berikut :

1. Apa yang melatarbelakangi akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H.,M.M ?
2. Bagaimana Hasil Kesepakatan Akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H.,M.M ?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

a. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis yang melatarbelakangi akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Hasil Kesepakatan Akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M.

b. Tujuan Penulisan

1. Sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
2. Hasil penulisan ini diharapkan bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah referensi di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Tambahan referensi bagi penelitian-penelitian hukum selanjutnya, khususnya penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.
4. Secara praktis agar siapa pun yang ingin membuat perjanjian agar di baca teliti terlebih dahulu dan jangan pernah menandatangani kertas atau blangko kosong dengan alasan apa pun sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

D. Kerangka Konsep

a. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.¹⁶

b. Perjanjian Bangun Bagi

Perjanjian bangun bagi adalah perbuatan dengan mana pihak pertama (pemilik lahan) mengikatkan diri kepada pihak lain (pengembang) untuk menyerahkan lahannya kepada pengembang untuk membuat rumah toko (ruko) berikut fasilitasnya sesuai dengan kepesakatan para pihak. Setelah pengembang selesai melakukan pembangunan rumah toko (ruko) pemilik

¹⁶Salim HS, 2008, Pengantar hukum perdata tertulis (BW), Jakarta, halaman.180

tanah, maka pemilik tanah wajib menyerahkan bagian rumah toko (ruko) milik pengembang sesuai dengan kesepakatan.¹⁷

c. Rumah Toko (Ruko)

Rumah toko (ruko) adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana fungsinya lebih dari satu yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan tempat usaha atau kantor sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.¹⁸

d. Kabupaten Muaro Jambi

Kabupaten Muaro Jambi adalah salah satu kabupaten yang berada di Provinsi Jambi, Kabupaten ini merupakan salah satu kabupaten pemekaran dari kabupaten Batanghari berdasarkan Undang-Undang nomor 54 tahun 1999 dengan luas wilayah 5.246 Km², secara administrasi terdiri dari 111 kecamatan, 150 desa dan 5 kelurahan.

E. Landasar Teori

a. Teori Perlindungan Hukum

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi.

Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai

¹⁷ Frans Satriyo Wicaksono, 2009, Panduan Lengkap membuat surat-surat kontrak, visimedia, Jakarta, halaman. 2

¹⁸ Andie A Wicaksono, Ragam Desain Rumah Toko (Ruko), Penebar Swadaya, halaman.6

kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁹

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁰

Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan

¹⁹Satjipto Raharjo, 2000, Ilmu Hukum, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman. 23.

²⁰*Ibid.*, halaman. 69.

yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²¹

Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra bahwa hukum dapat didifungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.²²

Dari uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

F. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, “metode merupakan alat untuk mencapai tujuan yang akan dicapai oleh seorang peneliti.”²³

1. Tipe Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka

²¹*Ibid.*, halaman. 54.

²²Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rusdakarya, halaman. 118.

²³Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, halaman. 33.

metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yang bersifat deskriptif. Deskriptif adalah penelitian yang merupakan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subjek dan objek penelitian pada sekarang berdasarkan fakta yang ada.²⁴

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang dilakukan kenyataan hukum dan praktek. Usaha untuk menentukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan metode ilmiah. Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya yaitu secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menentukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dengan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme kerangka pemikiran yang logis sedangkan empiris merupakan kerangka pembuktian atau penguji untuk memastikan suatu kebenaran.

3. Pengumpulan Bahan Hukum

a. Data Primer

²⁴Bahder Johan Nasution, *Ibid.*, halama.14.

Merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang secara langsung diperoleh melalui penelitian lapangan atau sumber pertama. Adapun data tentang penelitian ini diperoleh di Rukun Tetangga 011, Desa Kasang Kumpeh, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi.

b. Data Sekunder.

Merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung, tetapi diperoleh melalui study pustaka, literatur, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, dan sumber tulisan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti penulis.²⁵

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis ini adalah:

a) Penelitian Lapangan

Yaitu data yang diperoleh secara langsung pada objek penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Observasi

Yaitu teknik pengumpulan data dengan cara meneliti dan mengamati secara langsung objek yang diteliti.

2. Wawancara

Yaitu teknik pengumpulan data dengan cara melakukan percakapan atau wawancara langsung.

5. Teknik Penentuan Sampel

²⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *op.cit.*, halaman. 14-15.

Teknik penentuan sampel ini dilakukan dengan cara *Purposive Sampling* yakni suatu teknik penentuan sampel dengan cara menentukan kriteria atau persoalan terlebih dahulu yang dianggap mengetahui persoalan yang diteliti, oleh karena itu yang akan dijadikan sampel penelitian ini adalah salah satu dari Penggugat di dalam kasus dan tergugat serta Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M.

6. Metode Analisis Data

Analisis data adalah mekanisme mengorganisasikan data dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema hipotesis kerja yang diterapkan oleh data. Data yang diperoleh baik dari study lapangan maupun study kepustakaan diteliti dengan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh akan digambarkan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Metode analitik juga dimasukkan didalam penelitian ini yang mana metode yang digunakan untuk menentukan besar result vector secara matematis dengan menggunakan rumus.

G. Sistematika Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang menjadi dasar dalam pembahasan penulis dalam melakukan skripsi ini, maka penulis mencoba memberikan gambaran tentang isi penelitian tulisan ini melalui sistematika yang telah dirancang sedemikian rupa menjadi sistematika sebagai berikut :

Bab Satu. Pendahuluan Pada bab ini merupakan bab pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan

penelitian dan penulisan, kerangka konseptual metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab Dua. Tinjauan Umum tentang Perjanjian dan Perjanjian Bangun Bagi, pada bab ini akan dibahas tentang pengertian Perjanjian, syarat sah perjanjian dan Pengertian perjanjian bangun bagi, aspek hukum perjanjian bangun bagi, metode kerjasama perjanjian bangun bagi, subyek dan obyek perjanjian bangun bagi, substansi perjanjian bangun bagi dan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Bab Tiga. Tinjauan Tentang Akta, pada bab ini akan dibahas tentang pengertian akta, jenis-jenis akta dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Syarat-syarat akta, kekuatan pembuktian akta dan muatan akta.

Bab Empat. Pembahasan, pada bab ini akan berupaya menjawab rumusan masalah yang dibahas pada penelitian ini yaitu apa yang melatarbelakangi akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M dan hasil kesepakatan akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M.

Bab Lima. Merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dalam pembahasan sebagai jawaban atas permasalahan yang diangkat, selanjutnya diikuti saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN

BANGUN BAGI

A. Pengertian Perjanjian

Ada banyak definisi atau pengertian dari perjanjian. namun, semua definisi tersebut mempunyai unsur-unsur yang sama. Menurut peraturan perundang-undangan, yaitu Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, definisi perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Seorang ahli hukum, yaitu prof. Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanjian kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Selain itu Menurut M. Yahya Harahap, “perjanjian atau verbintenits pengertiannya adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.”²⁶

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan

²⁶ Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal hukum suatu pengantar*, Yogyakarta : Liberty, halaman. 96.

kepastian hukum dapat terwujud.¹⁹Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan.²⁷ Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²⁸

Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah :

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

²⁷R. Subekti, 1979,Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta : Intermasa, 1979, halaman 1.

²⁸Abdul Kadir Muhammad, 1992,Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman.78.

- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.²⁹

B. Syarat Sahnya Perjanjian

Mengenai syarat sahnya perjanjian, hal ini diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan:³⁰

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau sekata-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang aman secara timbal balik.

²⁹Amirah, Ahmadi Miru, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama*, Jurnal Pasca Unhas, halaman. 4.

³⁰Santoso Az, Lukman, 2012, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, halaman.27.

Ada tiga macam sebab yang membuat kesepakatan tidak bebas seperti disebutkan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu karena adanya kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*). Jika mengandung ketiga hal tersebut maka sepakat merupakan sepakat yang tidak sah. Selain sepakat yang tidak sah yang ditimbulkan ketiga hal tersebut di atas masih ditambah lagi menurut yurisprudensi yang menyebabkan adanya ketidakbebasan dalam kata sepakat yaitu penyalahgunaan keadaan.

b) Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Orang yang berada dibawah pengampuan dan orang yang belum dewasa apabila melakukan suatu perbuatan hukum maka harus diwakili oleh wali atau orang tuanya untuk orang yang belum dewasa sedangkan pengampu atau curator untuk orang yang berada dibawah pengampuan.

c) Mengenai Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan mengenai hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak apabila timbul suatu perselisihan.

Didalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai syarat sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, sehingga di dalam suatu perjanjian obyek dari perjanjian itu harus tertentu atau setidaknya tidaknya dapat ditentukan atau disebutkan jenisnya secara jelas. Maksudnya adalah apabila perjanjian itu obyeknya mengenai suatu barang, maka minimal harus disebutkan nama barang itu sudah ada, ditangan si berutang atau belum pada saat mengadakan perjanjian, tidak diharuskan ada di dalam Undang-Undang. Juga mengenai jumlahnya tidak perlu disebutkan, asalkan kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

d) Suatu Sebab yang Halal

Sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Mengenai isi perjanjian harus halal artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang dalam kaitannya penguasaan tanah oleh orang asing semestinya ditafsirkan bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Secara substantif ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang tidak dapat disimpangi adalah Pasal 9, Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2).

Mengenai syarat ketiga dan keempat ini disebut sebagai syarat obyektif, karena menyangkut perjanjiannya sendiri atau obyek daripada perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek atau para pihak tersebut. Bila syarat ketiga dan keempat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, berarti sejak semula dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Akibat dari kebatalan apakah batal demi hukum atau setelah adanya tuntutan akan kebatalannya mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu tidak mempunyai akibat hukum.

Adapun syarat sahnya perjanjian diluar Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

1. Harus dilakukan dengan itikad baik.
2. Harus tidak bertentangan dengan kebiasaan.
3. Harus berdasar atas asas kepatutan/kepantasan.
4. Harus tidak melanggar/tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

C. Pengertian Perjanjian Bangun Bagi

Istilah bangun bagi merupakan suatu hubungan hukum dalam bidang pemanfaatan lahan untuk pembangunan bangunan permanen. Perikatan antara Pengembang dengan pemilik tanah untuk berkerjasama dalam memanfaatkan lahan pemilik tanah untuk di bangun sejumlah rumah toko (ruko) oleh Pengembang dengan sistem bangun bagi. Dari perjanjian tersebut Pengembang akan mendapatkan beberapa unit bagian rumah toko (ruko) sebagai imbalan atas investasi yang telah dikeluarkannya untuk membangun rumah toko (ruko)

sesuai dengan kesepakatan para pihak.³¹

Latar belakang lahirnya perjanjian bangun bagi disebabkan dinamisnya pertumbuhan ekonomi yang berkembang pada masyarakat, sementara peraturan perundang-undangan tidak bergerak dinamis sebagaimana perkembangan bisnis. Meskipun demikian acuan yang digunakan dalam perjanjian bangun bagi tetap merujuk pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³²

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian bangun bagi adalah suatu perbuatan dengan mana pihak pertama (pemilik lahan) mengikatkan diri kepada pihak lain (Pengembang) untuk menyerahkan lahannya kepada Pengembang untuk membangun rumah toko (ruko) berikut fasilitasnya sesuai dengan kesepakatan para pihak. Setelah Pengembang menyelesaikan pembangunan rumah toko (ruko) pemilik tanah, maka pemilik tanah wajib menyerahkan bagian rumah toko (ruko) milik Pengembang sesuai dengan kesepakatan.

D. Aspek Hukum Perjanjian Bangun Bagi

Ditinjau dari aspek hukum apabila dikaitkan dengan pemanfaatan tanah, perjanjian bangun bagi memiliki beberapa aspek hukum, yaitu aspek hukum perikatan, aspek hukum pertanahan (agraria) dan aspek hukum administrasi. Ditinjau dari aspek hukum perikatan, perjanjian bangun bagi dipandang sebagai implementasi kehendak Pengembang dengan pemilik tanah. Kesepakatan para

³¹Frans Satriyo Wicaksono, 2009, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visimedia, Jakarta, halaman. 2.

³²Andi Wijaya dan Wida Peace Ananta, 2017, *Hukum Bisnis Properti Di Indonesia*, Grasindo, Jakarta, halaman. 249.

pihak dituangkan dalam bentuk kerjasama berupa format hukum yang memuat hak dan kewajiban para pihak menyangkut mekanisme atau prosedur yang berlaku dalam kerjasama tersebut. Pengaturan dari aspek hukum perdata dapat ditemukan dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu pada Buku III tentang Perikatan. Beberapa ketentuan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dapat dijadikan dasar pengaturan perjanjian bangun bagi adalah Titel II Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sumber hukum utama bagi lahirnya perjanjian bangun bagi adalah Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang kebebasan berkontrak.³³

Pengaturan perjanjian bangun bagi dari aspek hukum pertanahan agraria diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan dan agraria, yaitu mulai dari Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya baik dalam bentuk peraturan pemerintah, peraturan presiden dan peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri yang membidangi masalah agraria/pertanahan sehubungan dengan perolehan, pengelolaan, penggunaan, pemindahan maupun pemanfaatan tanah sebagai obyek perjanjian bangun bagi. Ketentuan tersebut bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat”.

³³Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia Buku Kesatu*, Sinar Grafika, Jakarta, halaman. 5. (selanjutnya disebut Salim H.S 4)

Pengaturan dari aspek administrasi yaitu Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, memberikan uraian mengenai jenis-jenis rumah yang akan dibangun, dimana di lihat dari jenis-jenis rumah yang diatur dalam peraturan tersebut rumah toko (ruko) merupakan jenis rumah komersial. Pada Pasal 1 ayat 8 Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa: “Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan”. rumah toko (ruko) merupakan jenis rumah komersial yang dibangun selain untuk tempat tinggal juga di peruntukkan sebagai tempat usaha untuk mendapatkan keuntungan baik berupa barang maupun jasa. Selain mengenai jenis rumah juga berkaitan dengan aturan mengenai bangunan gedung, yang mengacu pada Undang-Undang nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur perihal bangunan gedung secara umum.

Dalam Undang-Undang Bangunan Gedung diatur bahwa setiap bangunan gedung memiliki fungsi antara lain, fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial, dan budaya, serta fungsi khusus. Fungsi bangunan gedung ini yang nantinya akan di cantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dalam hal terdapat perubahan fungsi bangunan gedung dari apa yang tertera dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB), perubahan tersebut wajib mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh pemerintah daerah setempat.³⁴

Berdasarkan aspek yang lebih substantif dan lebih materiil, bisnis

³⁴ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Op.cit.*, halaman. 13-17.

properti tidak bisa dilepaskan dari persoalan hukum agraria/pertanahan. Bisnis properti tidak akan pernah bisa dilepaskan dari persoalan tanah. Tanpa menyentuh persoalan hukum agraria/pertanahan, mustahil bisnis properti bisa dijalankan. Selama bisnis properti dijalankan, para pelaku usaha akan selalu berurusan dengan peraturan perundang-undangan tentang agraria/pertanahan.

E. Metode Kerjasama Perjanjian Bangun Bagi

Konsep perjanjian bangun bagi diadaptasi dari kegiatan bagi hasil, dimana ciri khusus bagi hasil adalah adanya pihak yang hanya mempunyai aset tertentu, kemudian ada pihak yang menyumbangkan tenaga, skill, modal dan peralatan untuk produksinya. Sederhananya adalah tuan tanah memiliki tanah dan seorang petani hanya memiliki tenaga. Kadang kala didukung dengan adanya alat yang dimiliki oleh petani tersebut, kemudian bibit diperoleh dengan cara meminjam dari tuan tanah.

Segala peralatan maupun tenaga ditanggung dan dibiayai sendiri oleh pihak yang akan mengerjakannya yaitu petani tersebut. Kemudian hasilnya dibagi dengan pihak yang memiliki aset yaitu tuan tanah. Besarnya persentase perolehan masing-masing pihak tergantung dari kesepakatan, mulai dari bagian terbesar pada pemilik aset ataupun sebaliknya.³⁵

Pada prakteknya pencetus ide kerjasama dengan sistem bangun bagi umumnya berasal dari pihak Pengembang. Pihak Pengembang memberikan penawaran kepada pemilik tanah yang memiliki lahan strategis untuk

³⁵A. P. Parlindungan, 1991, *Undang-Undang Bagi Hasil Di Indonesia (Suatu studi Komparatif)*, Mandar Maju, Bandung, halaman. 7.

mengadakan pembangunan rumah toko (ruko) dengan sistem bangun bagi.³⁶ Metode dalam perjanjian bangun bagi dilakukan sesuai dengan kehendak para pihak dengan tetap mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Tidak menyimpangi apa-apa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang secara umum harus di ikuti, misalnya para pihak akan membangun rumah maka harus mengikuti peraturan perundang-undangan tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, hal ini tergantung dari obyek perjanjian yang akan dibuat.

Metode yang ditawarkan oleh pihak Pengembang kepada pemilik tanah bermacam-macam secara umum dilakukan dengan 2 (dua) pilihan, yaitu:

- a. Pembangunan rumah toko (ruko) dilakukan bersama-sama antara pemilik tanah dengan Pengembang; atau
- b. Pembangunan rumah toko (ruko) dilakukan sendiri oleh Pengembang, sedangkan pemilik tanah hanya menyerahkan tanahnya.

Kemudian dalam hal pembagian hasil bangunan secara umum terdiri dari dua jenis, yaitu :

- a. Pembagian jumlah bangunan sama besar, yakni sama-sama 50% (lima puluh persen); atau
- b. Perbandingan bagi sesuai dengan kehendak para pihak, dimana bagian pemilik tanah lebih besar dari pada bagian Pengembang.

Sebagai bentuk kompensasi atas biaya yang sudah dikeluarkan oleh

³⁶ M. Yahya Harahap, 1986, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni, halaman 21.

Pengembang, maka pemilik tanah memberikan kuasa menjual kepada Pengembang untuk melakukan pengurusan dokumen terhadap rumah toko (ruko) milik pengembang. Kuasa menjual ini dapat digunakan oleh Pengembang, apabila bangunan pemilik tanah sudah selesai di bangun sesuai dengan kesepakatan. Dari pembangunan sejumlah rumah toko (ruko) tersebut, Pengembang akan mendapatkan beberapa bagian rumah toko (ruko) berikut tapak tanahnya sesuai dengan kesepakatan para pihak.

F. Subyek dan Obyek Perjanjian Bangun Bagi

Subyek perjanjian adalah para pihak yang terlibat dalam suatu perikatan, kreditur adalah orang/pihak yang berhak atas suatu prestasi dari debiturnya. Kreditur tersebut memiliki tagihan terhadap debiturnya, tagihan disini adalah tagihan atas prestasi dari debiturnya. Ada tagihan atas suatu prestasi yang objeknya tidak harus berupa sejumlah uang tertentu, tetapi bisa juga berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu (Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), bahkan kalau ada kewajiban untuk memberikan sesuatupun objeknya tidak harus berupa “sejumlah uang tertentu”. Berikut permisalan dari uraian tersebut, dikatakan bahwa A berkedudukan sebagai kreditur terhadap B, belum tentu maknanya adalah A mempunyai tagihan uang terhadap B, yang benar adalah A mempunyai tagihan prestasi terhadap B. Debitur adalah orang/pihak yang dalam suatu perikatan berkewajiban untuk memberikan prestasi kepada kreditur.³⁷

Pengembang dapat dilakukan oleh perorangan, oleh suatu badan usaha

³⁷ R. Subekti, 1992, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Bandung: Intermasa, halaman 56.

di luar badan hukum dan dapat juga suatu badan hukum atau sekumpulan badan hukum yang menyediakan serta membiayai obyek perjanjian bangun bagi.³⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, tidak ada ketentuan imperatif yang mengharuskan perusahaan Pengembang/developer berbentuk badan hukum. Pada prinsipnya perusahaan Pengembang/developer dapat berupa orang atau badan hukum.³⁹

Tuntutan dari undang-undang mengenai obyek perjanjian haruslah tertentu. Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” adalah objek perjanjian yang dapat diartikan sebagai keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian. Setidaknya obyek perjanjian cukup dapat ditentukan, perjanjian mewajibkan kepada para pihak untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Pada akhirnya kewajiban tersebut haruslah dapat ditentukan, karena tidak dapat dibayangkan jika debitur tidak tahu apa yang menjadi kewajibannya dan kreditur tidak tahu apa yang menjadi haknya. Hakim pun akan bingung untuk memutuskan apa yang harus dilaksanakan jika tidak diketahui apa yang telah diperjanjikan di antara para pihak.

Berdasarkan ketentuan di atas obyek perjanjian bangun bagi adalah tanah dan bangunan. Selain letak tanah yang strategis, tanah tersebut juga harus

³⁸ *ibid.*

³⁹ Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Penelitian Tentang 1994/1995, *Aspek Hukum Perjanjian Build, Operate, and Transfer (BOT)*, halaman. 31.

bebas dari perkara agar dapat menjadi objek perjanjian. Kategori lahan yang strategis adalah kondisi lingkungan di sekitar lahan memiliki nilai ekonomi yang tinggi, misalnya dekat dengan pusat pasar, perkantoran, sekolah, tempat rekreasi, jalanan yang sudah di aspal, bersih dan sebagainya. Bangunan yang dibangun juga menggunakan material pilihan agar memiliki nilai jual yang tinggi namun dengan harga yang terjangkau.

G. Substansi Perjanjian Bangun Bagi

Pada prinsipnya substansi perjanjian bangun bagi tergantung pada kebutuhan dan kehendak para pihak. Para pihak dapat menentukan secara bebas mengenai aturan-aturan yang akan diberlakukan, jadi para pihak dapat menuangkan kehendaknya dalam perjanjian bangun bagi sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Para pihak diberi kebebasan oleh hukum untuk mengatur sendiri klausula- klausula yang akan diperjanjikan dengan syarat tidak melanggar hal-hal yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangan-undangan, kebiasaan dan kesusilaan. Kebebasan untuk membuat perjanjian tersebut diatur dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang juga disebut sebagai asas kebebasan berkontrak. Berikut substansi pada perjanjian bangun bagi:

a. Identitas para pihak sebagai subyek hukum

Dalam perancangan kontrak identitas para pihak disebut komparisi, dari komparisi tersebut dapat diketahui apakah para pihak cakap atau berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dalam mengadakan perjanjian bangun bagi. Komparisi menjelaskan identitas para pihak,

kedudukan (kapasitas) para pihak, kecakapan dan kewenangan bertindak para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.

b. Subyek dan Obyek Perjanjian Bangun Bagi

Subyek perjanjian bangun bagi adalah pemilik lahan dengan Pengembang. Sedangkan obyek perjanjian bangun bagi adalah tanah yang akan dibangun sejumlah rumah toko (ruko) di atas tanah pemilik tanah. Lokasi/wilayah, luas dan batas-batas tanah yang akan diserahkan penggunaannya kepada Pengembang harus disebutkan secara jelas dalam perjanjian bangun bagi dengan menunjuk pada data yuridis yang ada, misalnya sertifikat tanah.

c. Pemberian izin dari pemilik lahan kepada Pengembang untuk mendirikan bangunan rumah toko (ruko) di atas lahannya.

d. Penggunaan Obyek Perjanjian Bangun Bagi

Arah dan tujuan penggunaan lahan sudah direncanakan oleh pihak Pengembang, misalnya untuk pembangunan rumah toko (ruko), mekanisme pembagian hasil bangunan dan sebagainya. Tujuan penggunaan lahan juga harus dijelaskan dalam perjanjian bangun bagi, karena hal tersebut merupakan ketentuan pokok dalam suatu perjanjian. Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) oleh pemerintah daerah setempat juga memegang peranan penting. Apabila bertentangan dengan penentuan pembangunan infrastruktur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang sudah ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat, maka perjanjian bangun bagi tidak akan dapat dilaksanakan. Sehingga akan kesulitan

dalam mengurus perizinan berkaitan dengan pembangunan proyek bangun bagi tersebut. Beberapa perizinan yang harus dipenuhi dalam pembangunan suatu proyek, misalnya izin lokasi, izin mendirikan bangunan, ijin yang terkait lingkungan hidup, dan sebagainya.

e. Jangka Waktu Perjanjian

Pengerjaan penyelesaian bangunan rumah toko (ruko) memiliki jangka waktu yang lamanya sesuai dengan kesepakatan para pihak dan harus dituangkan dalam perjanjian.

f. Pelaksanaan pembangunan

Metode perjanjian bangun bagi adalah pihak Pengembang dengan biaya sendiri membangun bangunan rumah toko (ruko) beserta dengan segala sarana dan fasilitasnya di atas tanah yang diperoleh dari pemilik lahan. Pembangunan rumah toko (ruko) berikut fasilitasnya tidak selalu dilaksanakan sendiri oleh Pengembang yang merangkap selaku kontraktor, melainkan Pengembang dapat juga menunjuk pihak lain sebagai kontraktor untuk melaksanakan proyek pembangunan rumah toko (ruko) tersebut.

g. Hak dan kewajiban

Seperti pada perjanjian umumnya, pengaturan hak dan kewajiban para pihak harus dicantumkan dalam klausula perjanjian bangun bagi.

h. Adanya kalusula surat kuasa menjual yang diberikan kepada pihak Pengembang untuk mengurus bagian rumah toko (ruko) milik Pengembang.

- i. Adanya sanksi bagi Pengembang apabila terlambat menyelesaikan rumah toko (ruko).
- j. Penyelesaian sengketa dan pilihan domisili hukum.

H. Peralihan hak atas tanah dan bangunan

Peralihan berasal dari kata alih, yang berarti berpindah. Dengan peralihan yang dimaksudkan adalah pemindahan atau pergantian. Dapat dikatakan bahwa peralihan hak adalah berpindahnya hak dari tangan satu ke tangan yang lain. Perpindahan hak ini disebabkan oleh beralih atau dialihkan. Misalnya peralihan hak pada ahli waris sebagai akibat seseorang meninggal dunia. Dari ketentuan tersebut jelaslah bahwa warisan dianggap sebagai salah satu bentuk peralihan hak.⁴⁰

Suatu peralihan hak dapat disebabkan karena perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk memindahkan hak dari satu tangan ke tangan yang lain. Perbuatan hukum tersebut misalnya, jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat dan sebagainya. Dengan peralihan hak, yang dimaksudkan oleh para pihak adalah memindahkan hak dari satu pihak ke pihak yang lain. Pihak yang menerima hak akan memperoleh hak dalam status asal tanpa perubahan dan untuk waktu selama-lamanya. Jika yang menerima hak tersebut tidak mendapat hak sebagaimana yang dimiliki oleh pengalihnya, maka ini bukan suatu bentuk peralihan hak, misalnya hipotik dan jenis hak jaminan lainnya, perjanjian sewa- menyewa, pinjam-meminjam, perjanjian bagi hasil dan lain sebagainya bukanlah merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan

⁴⁰Munir Fuady, 2002, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek Buku Ketiga*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman, 182-183. (Selanjutnya disebut Munir Fuady 3).

peralihan hak, sungguhpun ada juga di antaranya yang memerlukan suatu pendaftaran dan prosedur pelaksanaannya hampir sama dengan prosedur peralihan hak.⁴¹

⁴¹ H.S, Salim, 2003, Hukum Kontrak Dan Teori Dan teknik Penyusunan kontrak, Jakarta: Sinar Grafika.

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG AKTA

A. Pengertian Akta

Pengertian akta menurut Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84 adalah:

“Surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut di dalam surat ini sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“ Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempatakta itu dibuat”.

B. Jenis-jenis Akta dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain :⁴²

1) Akta dibawah Tangan

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

⁴² Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, halaman.148.

tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

2) Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai2 umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.

Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta otentik sehingga keotentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris dan juga Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Suatu akta otentik yang disebut telah memenuhi otentisitas suatu akta, apabila telah memenuhi 3 unsur, antara lain:

- a. Akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- b. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- c. Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

Berkaitan dengan kewenangan Notaris dalam membuat akta, maka akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris digolongkan dalam 2 (dua) jenis, yaitu:

- a. Akta yang dibuat Oleh Notaris (Relaas)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat ”relaas” atau yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya

sebagai Notaris. Akta yang dibuat sedemikian dan memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya itu dinamakan akta yang dibuat “oleh” (door) Notaris (sebagai pejabat umum). Termasuk dalam Akta Relas antara lain Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam perseroan terbatas, akta pencatatan budel, dan akta-akta lainnya yang berkenaan dengan “Akta Relas”.

b. Akta yang dibuat dihadapan Notaris (Akta Partij)

Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan hasil dari uraian yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contoh akta partij adalah kemauan terakhir dari penghadap (wasiat), kuasa dan lain sebagainya.

Pembuatan akta Notaris baik “Akta Relas” maupun “Akta Partij”, pada hakekatnya yang menjadi dasar dalam pembuatan akta Notaris adalah keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan dari para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud.

C. Syarat-Syarat Akta

Syarat-syarat akta yaitu berkaitan dengan hal-hal yang harus ada supaya suatu akta disebut akta autentik. Secara yuridis syarat akta autentik telah

ditentukan didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Didalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan tiga syarat suatu akta disebut akta autentik meliputi :

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstain*) seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

C.A Kraan mengemukakan lima ciri akta autentik yang meliputi:

1. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat dengan semata-mata untuk dijadikan suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan didalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan Perundang-Undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya, (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya c.q data dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat serta pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya
5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum didalam bidang hukum privat.

D. Kekuatan Pembuktian Akta

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian akta otentik ini diatur dalam Pasal

1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sebagai berikut:

“Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selainnya sekadar apa yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta.

Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan ini diatur dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sebagai berikut:

“Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undangundang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu.”

E. Muatan Akta

Undang-Undang Jabatan Notaris menemukan bahwa akta Notaris harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

- a. Harus dibuat dalam bentuk sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 38

Undang-Undang Jabatan Notaris :

- 1) Setiap akta Notaris terdiri atas:
 - a) Awal akta atau Kepala akta;
 - b) Badan akta;
 - c) Akhir atau penutup akta.
- 2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a) Judul akta;
 - b) Nomor akta;
 - c) Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun, dan;
 - d) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

- 3) Badan akta memuat:
 - a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan atau orang yang mereka wakili;
 - b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap (yang dimaksud dengan “kedudukan bertindak dan keinginan dari penghadap” adalah dasar hukum bertindak). Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, dan;
 - c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dan tiap-tiap saksi pengenalan.
- 4) Akhir atau penutup akta memuat:
 - a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris ;
 - b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta, dan;
 - d) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

- 5) Akta Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan serta pejabat yang mengangkatnya. Apabila persyaratan diatas tidak dipenuhi maka akta Notaris yang bersangkutan akan kehilangan sifat otentiknya.
- b. Para penghadap harus memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris sebagai berikut:
- 1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a) Paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah, dan;
 - b) Cakap melakukan perbuatan hukum.
 - 2) Penghadap harus dikenal oleh notaries atau diperkenankan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum atau diperkenankan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
 - 3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan sejelas tegas dalam akta.
- c. Para saksi harus memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 40 Undang-Undang Jabatan Notaris sebagai berikut:
- 1) Setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan undang-undang mengatur lain.
 - 2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a) Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - b) Cakap dalam melakukan perbuatan hukum;
 - c) Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta
 - d) Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf, dan;
 - e) Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus keatas atau kebawah tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- 3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap.
- 4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Baik akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Akta Notaris adalah akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti, maka setidaknya material yang dipakai untuk menerangkan tulisan tersebut haruslah memenuhi beberapa persyaratan, diantaranya:⁴³

- a) Ketahanan akan jenis material yang dipergunakan;

Hal ini berkaitan dengan (diantaranya) kewajiban bagi Notaris untuk membuat minuta akta dan menyimpan minuta akta yang dibuatnya.

Ketahanan terhadap pemalsuan;

⁴³ Herlien Boediono, *Akte Notaris Melalui Media Elektronik*, Ugrading-Refreshing Couse, Ikatan Notaris Indonesia, Januari, 2003, halaman.5-6.

b) Ketahanan terhadap Pemalsuan

Perubahan yang dilakukan terhadap tulisan diatas kertas dapat diketahui dengan kasat mata atau dengan menggunakan cara yang sederhana. Ini berarti bahwa para pihak akan terjamin apabila perbuatan hukum di antara mereka telah dilakukan dengan akta yang menggunakan jenis kertas tertentu.

c) Originalitas;

Untuk minuta akta hanya ada satu akta aslinya, kecuali untuk akta yang dibuat original dibuat dalam beberapa rangkap yang semuanya asli.

d) Publisitas;

Untuk hal-hal tertentu pihak ketiga yang berkepentingan dapat dengan mudah melihat akta asli atau minta salinan daripadanya.

e) Dapat segera atau mudah dilihat (waarneembaarheid);

Data yang terdapat pada kertas dapat dengan segera dilihat tanpa diperlukan tindakan lainnya untuk dapat melihat.

f) Mudah dipindahkan;

Kertas dan sejenisnya dapat dengan mudah dipindahkan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Latar Belakang Akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M.

Wirjono Prodjodikoro, mengemukakan bahwa BW dalam title 18 dari Buku III mengatur tentang suatu persetujuan yang bersifat menghentikan suatu keragu-raguan tentang isi suatu perhubungan hukum antara kedua belah pihak (*Vaststellings overeenkomst*). Persetujuan ini oleh BW dinamakan “dading” yang saya usulkan diterjemahkan menjadi “persetujuan perdamaian.”⁴⁴ Kata perdamaian, artinya penghentian permusuhan. Damai, artinya tidak bermusuhan, keadaan tidak bermusuhan, berbaik kembali, tenteram aman. Berdamai, artinya berbaik kembali, berunding untuk menyelesaikan perselisihan. Mendamaikan atau memperdamaikan, artinya menyelesaikan permusuhan, merundingkan supaya mendapat persetujuan. Kata damai dipadankan dalam bahasa Inggris “*peace, tranquility*”. Berdamai dipadankan dengan kata “*be peaceful, be on good terms.*” Kata memperdamaikan, mendamaikan dipadankan dengan kata “*resolve, peacefully.*” Dalam bahasa Belanda, kata “dading” diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia menjadi perdamaian, musyawarah. Kata “*vergelijk*” dipadankan dengan kata sepakat, musyawarah atau persesuaian, persetujuan kedua belah pihak atas dasar saling pengertian mengakhiri suatu perkara

⁴⁴Wirjono Prodjodikoro, 1959, *Hukum perdata tentang persetujuan-persetujuan tertentu*, Bandung, Vorkink-van Hoeve, halaman 152.

Perjanjian yang telah menjadi kasus antara kedua belah pihak ini sudah sampai kepada tahap perdamaian dan musyawarah yang mana Sarpin dan saudara kandungnya telah melakukan perjanjian perdamaian dibawah tangan kepada Johan lalu kedua belah pihak membawa perjanjian dibawah tangan ini dengan kesepakatan-kesepakatan yang sudah disepakati untuk dijadikan akta Notaris yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M nomor 1 tanggal 5 april 2021 yang berisikan tentang pembagian Sertipikat Hak Milik yang sudah dipecah dari sertipikat induk nomor 207 atas nama Yatimah, mengadakan penegasan perjanjian perdamaian yang telah dibuat dibawah tangan pada tanggal 24 September 2020 bermaterai cukup, menerima hak bagian rumah toko (ruko) hasil persetujuan bangun bagi yang terdapat di perjanjian perdamaian dibawah tangan yang dibuat pada tanggal 24 September 2020, setelah diserahkan sertipikat bagian masing-masing wajib menandatangani akta jual beli kepada kedua belah pihak, kedua belah pihak juga menyepakati pajak penjual (PPh) dan pajak pembeli (BPHTB), akta jual beli dan balik nama ditanggung masing-masing pihak, setelah dilakukan penandatanganan akta Persetujuan Bersama ini sesuai dengan perjanjian bangun bagi tersebut, maka tidak dilanjutkan pembangunan rumah toko (ruko) yang sesuai dengan nomor 28 tanggal 14 november 2012 dihadapan Notaris Yeni Pujihartini, S.H., M.Kn sehingga Johan menyerahkan bangunan tersebut sesuai dengan kondisi yang terdapat dilapangan, dan Sarpin serta saudaranya tidak akan menuntut kembali Johan terhadap perjanjian yang telah terjadi.

Beberapa yang menjadi latar belakang terjadinya perjanjian perdamaian dibawah tangan yang dirubah menjadi akta Notaris untuk menjadi penguat diantara kedua belah pihak yaitu :

1. Adanya persetujuan kedua belah pihak. Dalam perjanjian persetujuan bersama, kedua belah pihak harus saling sama-sama menyetujui dan suka rela mengakhiri suatu persengketaan. Kesepakatan tersebut tidak boleh hanya dari sebelah pihak atau dari Hakim. Prinsipnya, terkait persetujuan, harus mengikuti ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas. Oleh karena itu, idealnya dalam suatu perjanjian persetujuan bersama, tidak boleh ada cacat pada setiap unsur, seperti kekeliruan/kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*). Jika hal tersebut dilanggar, maka Pasal 1859 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan secara tegas bahwa perjanjian persetujuan bersama dapat dibatalkan jika terjadi kekhilafan mengenai orangnya, dan mengenai pokok yang diperselisihkan. Selanjutnya Pasal 1860 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa beberapa faktor kesalah-pahaman perdamaian, seperti kesalahpahaman tentang duduknya perkara, dan kesalahpahaman tentang suatu atas hak yang batal.
2. Kedua belah pihak sepakat mengakhiri sengketa. Suatu perjanjian persetujuan bersama yang tidak secara tuntas mengakhiri sengketa yang sedang terjadi antara kedua belah pihak dianggap tidak memenuhi syarat. Perjanjian seperti ini tidak sah dan tidak mengikat kepada dua belah pihak. Oleh karena itu,

suatu perjanjian persetujuan bersama dikatakan sah dan mengikat jika yang sedang disengketakan dapat diakhiri oleh perdamaian yang bersangkutan. Bila tidak tuntas dan tidak menyeluruh semua objek yang disengketakan maka persetujuan itu tidak memenuhi syarat formil sahnyanya suatu putusan persetujuan bersama. Apabila pelaksanaan Persetujuan Bersama dilaksanakan tidak secara menyeluruh dan tuntas.

3. Isi perjanjiannya menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang dalam bentuk tertulis. Persetujuan bersama tidak sah jika dalam bentuk lisan sehingga harus bersifat tertulis dan sifatnya biasanya memaksa (*imperatif*). Maksud diadakan perjanjian persetujuan bersama secara tertulis adalah untuk menjadi alat bukti bagi para pihak untuk diajukan ke hadapan Hakim. Jika dilihat dari bentuk persetujuan perdamaian, maka dapat dibedakan dua bentuk format persetujuan perdamaian, yakni putusan perdamaian dan akta perdamaian.

B. Hasil Kesepakatan Akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M.

Secara teoritis, perjanjian Persetujuan Bersama adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian persetujuan bersama disebut juga dengan istilah *dading*. Menurut hukum, perjanjian ini tidaklah sah, kecuali jika dibuat secara tertulis. Dengan kata lain, dalam perjanjian perdamaian, para pihak yang bersengketa saling melepaskan seluruh atau sebagian tuntutan mereka, demi untuk

mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau untuk mencegah timbulnya suatu perkara. Berbeda dengan perjanjian pada umumnya, perjanjian persetujuan bersama ini merupakan perjanjian khusus yang perlu diformalkan dalam bentuk tulisan. perjanjian persetujuan bersama adalah suatu jenis perjanjian “formal” karena sah jika tertulis. Ia tidak sah (dan karenanya tidak mengikat) kalau tidak diadakan menurut suatu formalitas tertentu, yaitu dibuat secara tertulis.

Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menegaskan bahwa perjanjian perdamaian haruslah dibuat secara tertulis atau dituangkan dalam suatu akta perdamaian. Karena perjanjian perdamaian adalah upaya non litigasi, maka ketentuan mengenai pembuatan akta perdamaian tersebut tidak terlepas dari hukum perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Di Indonesia, hukum perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ditentukan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perbuatan perjanjian perdamaian tersebut timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang yang disebut perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum (khusus mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dan yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu. sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto

Kang, S.H., M.M merupakan penegasan dari perjanjian perdamaian yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 24 September 2020 bermaterai cukup dan fotocopy nya diperlihatkan kepada Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M. Adapun hasil dari akta Persetujuan Bersama yaitu :

1. Sarpin dan saudaranya telah setuju dan mufakat dengan Johan menerima bagian rumah toko (ruko) hasil perjanjian bangun bagi berupa :
 - a) Sarpin dan saudaranya mendapatkan 2 (dua) unit bangunan rumah toko (ruko) dibagian nomor 1 dan 2 yang sertipikatnya masing-masing yaitu Sertipikat Hak Milik nomor 699/kasang kumpeh tersebut dan Sertipikat Hak Milik nomor 700/kasang kumpeh sedangkan bagian belakang Sarpin dan saudaranya mendapatkan 8 (delapan) unit bangunan rumah toko (ruko) nomor 1,2,3,4,9,10,11 dan 12.
 - b) Johan mendapat 2 (dua) unit bangunan rumah toko (ruko) dibagian depan nomor 3 dan 4 sertipikatnya masing-masing yaitu Sertipikat Hak Milik nomor 701/kasang kumpeh dan Sertipikat Hak Milik nomor 702/kasang kumpeh sedangkan bagian belakang mendapatkan 4 (empat) unit bangunan rumah toko (ruko) nomor 5,6,7 dan 8.
 - c) Terdapat fasilitas jalan umum menuju bangunan rumah toko (ruko) bagian belakang dengan lebar jalan 5 meter persegi sebagaimana disketsa gambar yang ditanda tangani kedua belah pihak dengan bermaterai cukup.
 - d) Untuk hak bagian Johan akan membuat pengikatan untuk jual beli dan kuasa jual tersendiri dari Sarpin dan saudaranya kepada Johan dimana

dikemudian hari Johan berhak untuk melakukan jual beli ke calon pembeli dengan syarat-syarat dan ketentuan yang dianggap baik oleh Johan.

2. Bahwa adanya pembagian bangunan rumah toko (ruko) tersebut maka sertipikat hak atas tanah yang menjadi milik Sarpin dan saudaranya akan diserahkan kepada Sarpin dan saudaranya namun Sarpin dan saudaranya wajib menandatangani akta jual beli kepada Johan yang merupakan hak bagian Johan. Serta Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Akta Jual Beli dan balik nama ditanggung masing-masing pihak.
3. Setelah sah nya perjanjian Persetujuan Bersama itu dilakukan Johan tidak wajib lagi untuk membangun rumah toko (ruko) tersebut sesuai dengan Perjanjian Bagi Bangun nomor 28 tanggal 14 november 2012 sehingga Johan dengan ini menyerahkan bangunan sesuai dengan kondisi yang terdapat dilapangan.
4. Sarpin dan saudaranya sudah menyatakan bahwa setelah adanya perjanjian Persetujuan Bersama ini Sarpin dan saudaranya tidak akan menuntut Johan dalam bentuk apa pun yang berhubungan dengan perjanjian bangun bagi.
5. Sarpin dan saudaranya juga setuju dan mufakat secara mengikat diri terhadap Johan jikalau baik sekarang maupun dikemudian hari Johan terdapat tuntutan hukum maka Sarpin dan saudaranya wajib menyelesaikan dan membebaskan Johan dari segala tuntutan hukum serta segala biaya yang timbul merupakan resiko dan tanggungjawab Sarpin dan saudara sepenuhnya, dan Sarpin serta

saudaranya dengan ini memberikan pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada Johan. Dan akta Persetujuan Bersama ini mengikat para ahli waris maupun penerus hak dari masing-masing pihak.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Latar belakang akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M adalah adanya persetujuan kedua belah pihak yang mana kedua belah pihak harus saling sama-sama menyetujui dan suka rela mengakhiri suatu persengketaan. Kesepakatan tersebut tidak boleh hanya sebelah pihak yang menyetujuinya, Kedua belah pihak sepakat mengakhiri sengketa yang mana perjanjian Persetujuan Bersama yang tidak secara tuntas mengakhiri sengketa yang sedang terjadi antara kedua belah pihak dianggap tidak memenuhi syarat, perjanjian ini tidak sah dan tidak mengikat kedua belah pihak dan isi perjanjiannya menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang dalam bentuk tertulis yang mana perjanjian Persetujuan Bersama ini tidak sah jika diucapkan secara lisan sehingga harus bersifat tertulis.
2. Hasil kesepakatan akta Persetujuan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H.,M.M adalah Sarpin dan saudaranya mendapatkan 2 (dua) unit bangunan rumah toko (ruko) didepan dengan nomor 1 dan 2 untuk bagian belakang sarpin dan saudaranya mendapatkan 8 (delapan) unit bangunan rumah toko (ruko) dengan nomor 1,2,3,4,9,10,11,12 sedangkan Johan mendapatkan 2 (dua) unit bangunan rumah toko (ruko) didepan dengan nomor 3 dan 4 serta 4 (empat) unit bangunan rumah toko (ruko) dibagian belakang dengan nomor 5,6,7,8 untuk pengurusan pajak BPHTB

dan PPH akan ditanggung oleh Johan dan akan dilakukan tanda tangan akta jual beli setelah sah nya akta Perjanjian Bersama yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto Kang, S.H., M.M.

B. Saran

1. Hendaknya ketika sudah ada perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak dijalankanlah sesuai dengan isi perjanjian agar tidak adanya permasalahan dikemudian hari.
2. Ketika perjanjian sah dan mengikat diantara kedua belah pihak maka ambil lah hak sesuai dengan porsi nya masing-masing.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010.
- _____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan IX, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2012.
- Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2009.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980.
- Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.
- _____, “Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris”, Renvoi nomor 28 Tahun III, Tanggal 03 September 2005.
- Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Komar Andasmita, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Sumur, Jakarta, 1981.
- Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993.
- Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2009.
- Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2010.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, 2016, *Etika Profesi Hukum*, Yogyakarta, C.V Andi Offset.
- Suharwadi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan XI, Jakarta, Sinar Grafika, 2006.
- Soedikno Mertokusumo, *Alat-alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata*, Bandung, Alumni, 1994.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010.

B. Jurnal

Putri A.R., *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*. PT. Softmedia, Medan, 2011

Rahmad Hendra, "Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru", *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 3 No. 1.

C. Internet

No Name, Akta, <http://www.pta-makassarkota.go.id>

No Name, Akta Otentik, http://id.eikipedia.org/wiki/Akta_Otentik