PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL BANGUN RUMAH TOKO ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PENGELOLA DI KECAMATAN JAMBI TIMUR KOTA JAMBI

Nur Fauzia[1]

Abstract

Among the products are very tempting for the present time in the field of trade in the city of Edinburgh is home store (shop), where it can be used as a store house of residence and / or place of business. Therefore people vying to build houses ditanahnya store.

In terms of housing construction is not always done by the shop owner of the land, but entered into a collaboration with another person or party in the kind of wake-sharing agreement. In general wake-sharing agreements between land owners and shop managers, who want it is the owner of the land, but now has many agreements to shop wake desired results the first time by the management, in which managers are expecting the land from the owner of the land for the store.

In the implementation of wake-sharing agreements between owners of land held by managers in the City of Edinburgh does not always run smoothly, let alone a very long period of agreement, then it is not likely arise various problems or obstacles in the implementation of the agreement.

Keyword : agreements, profit sharing, land

A. PENDAHULUAN

Gerak pembangunan di seluruh wilayah Indonesia terus meningkat, yang diimbangi dengan terus meningkatnya kebutuhan yang harus dipenuhi. Diantara kebutuhan yang ingin dipenuhi adalah tanah guna pendirian bangunan dan/atau tempat usaha.

Untuk pemilikan tanah sekarang ini sudah sangat sulit, apalagi dalam jumlah yang sangat luas, maka setidak-tidaknya yang dapat ditempuh adalah menyewa atau mengadakan perjanjian dengan orang lain untuk memakai tanah yang dibutuhkan. Di balik itu ada orang yang mempunyai tanah yang sangat luas tetapi tidak sempat untuk mengelolanya, maka dia mengharapkan orang lain untuk mengelola atau menggarap tanah tersebut, agar terawat dan menghasilkan.

Dikarenakan untuk mendapatkan tanah yang sangat luas sudah semakin sulit ataupun untuk menghasilkan tanah yang sangat luas dari pengelolaan orang lain, maka usaha yang akan dikelola di atas tanah tersebut haruslah permanen dan mempunyai keuntungan yang sangat besar. Untuk mendapatkan keuntungan yang sangat besar, jenis produk yang akan dihasilkan adalah produk yang memang sangat dibutuhkan oleh konsumen dan pasarannyapun luas.

Diantara produk yang sangat menggiurkan untuk saat sekarang dalam bidang perdagangan di wilayah Kota Jambi adalah rumah toko (ruko), dimana rumah toko itu dapat dijadikan tempat tinggal dan/atau tempat usaha. Oleh karena itu orang berlomba-lomba untuk membangun rumah toko ditanahnya.

Agar adanya kekuatan hukum antara pemilik tanah dengan pengelola, maka mereka mengadakan hubungan hukum yang berwujud suatu perjanjian. Perjanjian itu sendiri menurut pakar hukum adalah sebagai berikut.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, pengertian dari perjanjian itu adalah :"dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (dimana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang bertimbal balik (dengan kedua belah pihak saling berprestasi. (Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja : 92)

Menurut Salim H.S., pengertian perjanjian adalah "hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya" . (Salim H.S 2006 : 27)

Kemudian menurut R. Subekti, pengertian perjanjian adalah : "suatu peristiwa dimana seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal". ([1] R. Subekti 2002 : .1)

Perjanjian yang terjadi di tengah-tengah kehidupan masyarakat cukup banyak yang diantaranya berupa perjanjian bagi bagun. Perjanjian bagi bangun rumah toko yang diadakan, pelaksanaannya secara umum terbagi dua, yaitu :

1. Pembangunan rumah toko dilakukan bersama-sama antara pemilik tanah dengan pengelola; atau
2. Pembangunan rumah toko dilakukan sendiri oleh pengelola, sedangkan pemilik tanah hanya menyerahkan tanahnya.

Kemudian dalam hal pembagian hasil bangun yang diadakan ini pula, secara umum terdiri atas dua jenis, yaitu :

1. Pembagian jumlah bangunan sama besar, yakni sama-sama 50%; atau
2. Perbandingan bagi sesuai dengan kehendak para pihak, dimana bagian pemilik tanah lebih besar dari pada pengelola.

Pada umumnya perjanjian bagi hasil bangun ruko antara pemilik tanah dengan pengelola, yang menginginkannya adalah pemilik tanah, tetapi sekarang telah banyak perjanjian bagi hasil bangun ruko diingini pertama kali oleh pengelola, dimana pengelola sangat mengharapkan tanah

[1]Dosen Fakultas Hukum Universitas Batanghari

dari pemilik tanah guna pembangunan rumah toko.

Meskipun perjanjian bagi hasil bangun rumah toko yang diadakan sesuai dengan kesepakatan para pihak, tetapi tetap memakai syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dikarenakan telah terikatnya kedua belah pihak dalam perjanjian, maka timbullah hak dan kewajiban dari masing-masing pihak tersebut, dimana hak disatu pihak merupakan kewajiban di pihak lainnya, sehingga para pihak wajib untuk menaati dan melaksanakannya.

Dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil bangun yang diadakan antara pemilik tanah dengan pengelola di Kota Jambi tidak selamanya berjalan lancar, apalagi jangka waktu perjanjiannya sangat lama, maka bukan tidak mungkin timbul berbagai permasalahan atau kendala dalam pelaksanaan perjanjiannya.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian bagi hasil bangun rumah toko antara pemilik tanah dengan pengelola di Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi ?
2. Kendala-kendala apasaja yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil bangun rumah toko yang diadakan antara pemilik tanah dengan pengelola di Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi ?
3. Bagaimana upaya penanggulangan yang ditempuh untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi tersebut ?

C. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Bangun Rumah Toko Antara Pemilik Tanah Dengan Pengelola Di Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi

Menurut ketentuan Pasal 1 huruf c Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil menyatakan bahwa :

Perjanjian bagi hasil ialah perjanjian dengan nama apapun yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak, yang dalam undang-undang ini disebut "penggarap", berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak.

Latar belakang terjadinya perjanjian bagi hasil antara lain ialah karena :

a. Bagi pemilik tanah
   (1) Mempunyai tanah tidak mampu atau tidak berkesempatan untuk mengerjakan tanah sendiri.
   (2) Keinginan untuk mendapatkan hasil tanpa susah payah dengan memberi kesempatan pada orang lain mengerjakan tanah miliknya.
b. Bagi penggarap/pemaro
   (1) Tidak/belum mempunyai tanah garapan dan/atau tidak mempunyai pekerjaan tetap.
   (2) Kelebihan waktu bekerja karena milik tanah terbatas luasnya, tanah sendiri tidak cukup.
   (3) Keinginan mendapatkan tambahan hasil garapan. (H. Hilman Hadikusuma 2001 : 141)

Dikarenakan perjanjian b141agi hasil merupakan produk hukum adat yang tak tertulis dan terpencar-pencar di seluruh pelosok tanah air, maka untuk adanya kepastian dan kekuatan hukum mengenai perjanjian bagi hasil itu sendiri di tanah air Indonesia ini, pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan peraturan khusus yang mengatur tentang perjanjian bagi hasil yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang perjanjian bagi hasil.

Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tersebut, perjanjian bagi hasil dapat diuraikan sebagai berikut.

Orang yang dibolehkan menjadi penggarap dalam perjanjian bagi hasil hanyalah orang-orang petani, yang tanah garapan maupun yang diperolehnya sendiri secara menyewa dengan perjanjian bagi hasil tidak akan lebih dan sekitar 3 (tiga) hektar. Apabila penggarap menginginkan untuk menggarap tanah lebih dari 3 (tiga) hektar, maka dia harus mendapat izin dari Menteri Muda Agraria atau pejabat yang ditunjuk. Badan-badan hukum baru dapat menjadi penggarap dalam perjanjian bagi hasil apabila telah mendapat izin dari Menteri Muda Agraria atau pejabat yang ditunjuknya (Pasal 2).

Perjanjian bagi hasil harus dibuat secara tertulis oleh para pihak dihadapan kepala desa/kelurahan dimana tanah tersebut berada dengan disaksikan oleh dua orang yang masing-masing dari pemilik tanah dan penggarap. Kemudian perjanjian tersebut harus mendapatkan pengesahan dari Camat. Perjanjian bagi hasil yang diadakan harus diumumkan oleh kepala desa dalam kerapatan desa (Pasal 3).

Perjanjian bagi hasil yang diadakan, jangka waktunya untuk penggarapan sawah sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan untuk penggarapan tanah kering sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun. Camat diizinkan mengadakan perjanjian bagi hasil dengan jangka waktu yang kurang dari yang telah ditentukan. Apabila jangka waktu perjanjian telah berakhir, tetapi masih terdapat tanaman yang belum dapat dipanen, maka perjanjian tersebut berlaku terus sampai waktu tanaman itu

selesai dipanen, tetapi perpanjangan waktunya tidak boleh lebih dari satu tahun. Apabila ada suatu keraguan terhadap tanah yang digarap tersebut tanah sawah atau tanah kering, maka kepala desalah yang memutuskannya (Pasal 4).

Perjanjian bagi hasil tidak terputus karena pemindahan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada orang lain. Dengan kejadian penindakan tersebut hak dan kewajiban pemilik berdasarkan perjanjian bagi hasil itu beralih kepada pemilik baru. Apabila penggarap meninggal dunia, maka perjanjian bagi hasil itu dilanjutkan oleh ahli warisnya dengan hak dan kewajiban yang sama (Pasal 5).

Perjanjian bagi hasil dapat diputus sebelum berakhirnya perjanjian apabila :

a. Atas persetujuan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian setelah dilaporkan kepada kepala desa;
b. Penggarap tidak mengusahakan tanah yang digarap sebagaimana mestinya;
c. Tidak memenuhi kewajibannya untuk mengerahkan sebagian dari hasil tanah yang telah ditentukan kepada pemilik atau tidak memenuhi beban-beban yang menjadi tanggungannya yang ditegaskan dalam surat perjanjian yang dibuat;
d. Tanpa izin dari pemilik tanah, penggarap menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada orang lain.

Kepala desa memberi izin pemutusan perjanjian bagi hasil dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan kedua belah pihak, setelah usahanya untuk lebih dahulu mendamaikan mereka itu tidak berhasil. Kepala desa menentukan pula akibat dari pada pemutusan perjanjian itu. Apabila kedua belah pihak tidak menyetujui keputusan kepala desa untuk mengizinkan pemutusan perjanjian, maka persoalannya dapat diajukan kepada Camat untuk mendapat keputusan yang mengikat kedua belah pihak. Dengan keputusan tersebut Camat harus melaporkan secara berkala kepada Bupati (Pasal 6).

Besarnya bagian hasil-hasil tanah yang menjadi hak penggarap dan pemilik tanah untuk tiap daerah tingkat II ditetapkan oleh Bupati yang bersangkutan dengan memperhatikan jenis tanaman, keadaan tanah, kepadatan penduduk, zakat yang disisihkan sebelum dibagi dan faktor-faktor ekonomi serta ketentuan-ketentuan adat setempat. Keputusan mengenai penetapan pembagian hasil tanah tersebut harus diberitahukan kepada Badan Pemerintah Harian dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang bersangkutan (Pasal 7).

Dilarang melakukan pembayaran uang atau pemberian benda apapun juga kepada pemilik tanah yang dimaksudkan untuk memperoleh hak mengusahakan tanah pemilik dengan perjanjian bagi hasil. Terhadap pelanggaran larangan tersebut mengakibatkan uang yang dibayarkan atau harga benda yang diberikan itu dikurangkan pada bagian pemilik dari hasil tanah. Dilarang melakukan pembayaran oleh siapapun, termasuk pemilik tanah dan penggarap, kepada penggarap atau pemilik tanah dalam bentuk apapun juga yang mempunyai unsur-unsur ijon, maka apa yang dibayarkan tersebut tidak dapat dituntut lagi dalam bentuk apapun (Pasal 8).

Dilarang membebankan penggarap untuk berkewajiban membayar pajak tanah yang digarapnya, kecuali penggarap adalah pemilik tanah yang sebenarnya (Pasal 9).

Dengan telah berakhir atau putusnya perjanjian bagi hasil, penggarap wajib menyerahkan kembali tanah garapan kepada pemiliknya dalam keadaan yang baik (Pasal 10).

Apabila pemilik tanah dan/atau penggarap tidak memenuhi ketentuan dalam surat perjanjian, maka baik camat maupun kepala desa atas pengaduan salah satu pihak ataupun karena jabatannya, berwenang memerintahkan dipenuhi atau ditaatinya ketentuan yang dimaksudkan itu. Jika pemilik dan/atau penggarap tidak menyetujui pemerintah kepala desa, maka persoalannya diajukan kepada Camat untuk mendapatkan keputusan yang mengikatkan kedua belah pihak (Pasal 13).

Apabila pemilik tidak bersedia mengadakan perjanjian bagi hasil menurut ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960, sedangkan tanahnya tidak pula diusahakan secara lain, atas usul kepala desa berwenang untuk atas nama pemilik, mengadakan perjanjian bagi hasil mengenai tanah yang bersangkutan (Pasal 14).

Dapat dikenakan pidana dengan hukuman denda jika :

a. Pemilik yang tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 3 atau Pasal 11 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960.
b. Penggarap yang melanggar larangan dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960.
c. Barang siapa melanggar larangan tersebut pada Pasal 8 ayat (3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960. (Pasal 15).

Dengan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tersebut sangatlah rumit mengadakan perjanjian bagi hasil antara pemilik tanah dengan penggarap.

Perjanjian bagi hasil bangun rumah toko yang diadakan oleh pemilik tanah dengan pengelola di Kecamatan Jambi Timur dibuat dalam bentuk tertulis dalam suatu naskah, diantaranya dilakukan oleh Sugimin selaku pemilik tanah dengan Ahmad Abdullah selaku pengelola. Perjanjian yang mereka adakan tersebut menggunakan tanah seluas 1.896 (seribu delapan ratus sembilan puluh enam) m2 yang terletak di kelurahan Sijenjang Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi, masing-masing pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian bagi hasil bangun

rumah toko yang diwujudkan dalam surat perjanjian.

Adapun identitas pihak yang mengadakan perjanjian bagi hasil bangun rumah toko tersebut adalah sebagai berikut :

a. Pemilik Tanah
Nama : Sugimin
TTL : Ponorogo, 19 Nopember 1946
Kewarganegaraan: Indonesia
Alamat : Jl. Bhayangkara Nomor 43 RT.011 Kel. Talang Banjar Kec. Jambi Timur Kota Jambi
Nomor KTP : 1571031911460001.

b. Pengelola
Nama : Ahmad Abdullah
TTL : Kediri, 19 April 1979
Kewarganegaraan: Indonesia
Pekerjaan : Perdagangan
Alamat : Jl. Yos Sudarso RT.005 Kel. Sijenjang Kec. Jambi Timur Kota Jambi
Nomor KTP : 1571031904790041.

Dalam perjanjian yang disepakati tersebut timbullah hak dan kewajiban masing-masing pihak, yang mana hak dan kewajiban masing-masing pihak adalah sebagai berikut.

a. Pihak Pemilik Tanah

Kewajiban pemilik tanah ini dalam surat perjanjian adalah sebagai berikut :

1) Menyerahkan sertifikat tanah yang diperjanjikan tepat waktu;
2) Bersedia dilakukan balik nama sebahagian tanah hak milik kepada pihak pengelola setelah selesainya atau terjualnya rumah toko;
3) Menyerahkan tanah yang diperjanjikan dalam keadaan kosong;
4) Melepaskan hak atas sisa tanah yang berada di samping ruko nomor 1 milik pemilik tanah; dan
5) Membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebelum proses pengurusan surat-surat tanah.

Sedangkan hak pihak pemilik tanah adalah :

1) Menerima 3 (tiga) bagian dari 6 (enam) rumah toko yang dibangun oleh pengelola tepat pada waktunya;
2) Mencabut kembali sertifikat tanah jika pembangunan yang dilakukan oleh pengelola tidak selesai; dan
3) Mengenakan denda kepada pengelola setiap keterlambatan penyelesaian pekerjaan sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu) per tahun.

b. Pihak Pengelola

Kewajiban pengelola pembangunan rumah toko dalam perjanjian ini adalah berupa :

1) Mengerjakan pembangunan 6 (enam) rumah toko sesuai dengan bestek yang telah disepakati bersama;
2) Menyerahkan 3 (tiga) bangunan rumah toko kepada pemilik tanah;
3) Mengajukan izin mendirikan bangunan kepada Walikota Jambi;
4) Membayar semua biaya pembangunan rumah toko maupun biaya yang berkaitan dengan pembangunan tersebut;
5) Menyelesaikan pekerjaan pembangunan seluruh rumah toko yang diperjanjikan tepat waktu;
6) Membayar denda keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan; dan
7) Menyiapkan bangunan rumah toko dengan spesifikasi sebagai berikut :
   a) Bangunan berlantai 2 (dua);
   b) Lantai tersebut dari semen cor;
   c) Fondasi beton bertulang rangka besi;
   d) Jendela kaca;
   e) Kayu kusen jendela dan pintu dari jenis kayu sedang, jendela dan pintu terbuat dari kayu sedang;
   f) Kamar mandi 2 (dua) buah berikut bak dan wc jongkok;
   g) Tangga terbuat dari beton;
   h) Atap terbuat dari cor bertulang;
   i) Pintu depan pada lantai dasar dan pintu depan yang menghadap jalan besar dari besi lipat;
   j) Listrik dari PLN;
   k) Air ledeng dari PDAM atau sumur bor; dan
   l) Bangunan dicat di muka saja.

Sedangkan hak dari pengelola adalah :

1) Menerima tanah kosong yang diperjanjikan untuk pembangunan 6 (enam) rumah toko;
2) Menerima balik nama tanah yang dipakai untuk 3 (tiga) bagian bangunan rumah toko miliknya dari pemilik tanah;
3) Menerima denda keterlambatan pemilik tanah dalam penyerahan sertifikat tanah sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu) per hari; dan
4) Menerima 3 (tiga) bagian dari 6 (enam) rumah toko yang dibangun.

Dari isi ketentuan Surat Perjanjian mengenai bagi hasil bangunan rumah toko tersebut di atas ternyata tidak dilaksanakan sepenuhnya terutama oleh pihak pengelola, dimana pengelola melakukan wanprestasi atau tidak sanggup lagi menyelesaikan pekerjaan pembangunan 6 (enam) rumah toko yang diperjanjikan. Hal ini sangat merugikan pihak pemilik tanah

2. Kendala-kendala Yang Dihadapi

Dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil bangun rumah toko di Kelurahan Sijenjang Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi yang diadakan antara Sugimin selaku pemilik tanah dengan Ahmad Abdullah selaku pengelola ternyata tidak berjalan lancar, melainkan ada dihadapi kendala.

Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil bangun rumah

toko di Kelurahan Sijenjang Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi antara pemilik tanah dengan pengelola adalah berupa :

a. Kendala pengelola

Sebagaimana diketahui bahwa semua biaya berkenaan dengan pembangunan rumah toko merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pengelola. Namun dalam kenyataannya pihak pengelola menghadapi kendala berupa tidak memiliki dana lagi untuk pelanjutan pembangunan rumah toko yang diperjanjikan.

b. Kendala Pemilik Tanah

Dengan telah didirikannya beberapa bangunan rumah toko di atas tanah pemilik tetapi pengelola tidak anggup lagi menyelesaikannya, kendala yang dihadapi pihak pemilik tanah adalah tidak sanggup untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah toko karena tidak memiliki dana dan tenaga untuk itu.

c. Upaya Penanggulangan

Sebagaimana diketahui bahwa dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil bangun rumah toko yang diadakan pemilik tanah dengan pengelola di Kelurahan Sijenjang Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi tejadi suatu wanprestasi dengan disebabkan kendala yang dihadapi pihak pengelola dan dengan wanprestasi yang terjadi ditemui pula kendala oleh pihak pemilik tanah.

Dengan adanya kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil bangun rumah toko tersebut di atas, maka guna mengatasinya, upaya penanggulangan yang ditempuh adalah dengan cara :

a. Upaya Pengelola

Diharapkan pengelola mencari pinjaman dana untuk pelanjutan pekerjaan pembangunan rumah toko yang belum diselesaikan. Namun upaya ini tidak dilaksanakan oleh pihak pengelola.

b. Upaya Pemilik Tanah

Dengan tidak dilanjutkannya lagi pembangunan rumah toko oleh pengelola, maka pemilik tanah mencabut sertifikat tanahnya dari Notaris dan selanjutnya menunjuk pengelola lain yaitu Eko Susanto untuk pelanjutan pembangunan rumah toko yang ditinggalkan oleh pengelola sebelumnya tanpa ada tuntutan dari pihak pengelola sebelumnya

D. PENUTUP

1. Pelaksanaan perjanjian bagi hasil bangun rumah toko yang diwujudkan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak antara Sugimin selaku pemilik tanah dengan Ahmad Abdullah selalu pengelola di Kelurahan Sijenjang Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan karena wanprestasinya pihak pengelola dengan cara tidak melanjutkan pekerjaan pembangunan rumah toko yang diperjanjikan tersebut
2. Kendala yang dihadapi pihak pengelola dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil bangun rumah toko tersebut adalah tidak memiliki dana lagi untuk pelanjutan pembangunan rumah toko yang diperjanjikan, sedangkan kendala yang dihadapi pemilik tanah adalah berupa tidak sanggup untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah toko karena tidak memiliki dana dan tenaga untuk itu.
3. Upaya penanggulangan yang ditempuh oleh pihak pengelola untuk mengatasi kendala yang dihadapi tidak ada, sedangkan upaya penanggulangan yang ditempuh oleh pemilik tanah adalah dengan cara mencabut sertifikat tanahnya dari Notaris dan selanjutnya menunjuk pengelola lain untuk pelanjutan pembangunan rumah toko yang ditinggalkan oleh pengelola sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

H.S., Salim. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika,Jkarta, 2006.

Hadikusuma, H. Hilman. *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Muljadi, Kartini & Widjaja, Gunawan. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1985.

_____. *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2002.

Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.