

Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perjanjian Kontrak Pembangunan Rumah Di Kelurahan Bagan Batu Kota Berdasarkan Akte Notaris Nomor:953/leg/NLL/IX/2024

Suwandy

Fakultas Hukum, Universitas Labuhan Batu, Rantauprapat, Indonesia

Email: Suwandy5846@gmail.com

Abstrak– Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang terjadinya sengketa yang bersumber dari perbedaan penafsiran terhadap isi perjanjian dalam pembangunan rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah di kelurahan bagan batu kota kecamatan bagan sinembah kabupaten rokan hilir provinsi riau beserta upaya yang dilakukan dalam penyelesaian sengketa tersebut. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimanakah Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perjanjian Pembangunan Rumah Di Kelurahan Bagan Batu Kota Berdasarkan Akte Notaris Nomor :953/leg/NLL/IX/2024 ? 2. Bagaimanakah Upaya dan hambatan dalam penerapan Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perjanjian Kontrak Pembangunan Rumah Di Kelurahan Bagan Batu Kota Berdasarkan Akte Notaris Nomor :953/leg/NLL/IX/2024 ? Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum sosiologis yang menggunakan data empiris dan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis. Adapun Kesimpulan yang ditarik oleh penulis dalam penelitian ini yaitu: telah terjadi sengketa dalam perjanjian pembangunan rumah antara kontraktor yang mengerjakan dengan pemilik rumah berdasarkan akta perjanjian nomor :953/leg/NLL/IX/2024 Tanggal 09 September 2024 yang mana sengketa tersebut timbul dari adanya perbedaan penafsiran atas kalusul perjanjian antara pemilik rumah dengan kontraktor yang melaksanakan pembangunan, Dalam upaya penyelesaian sengketa tersebut disepakati oleh para pihak untuk melakukan addendum atas beberapa klausul perjanjian pada tanggal 09 Desember 2024 berdasarkan akta legalisasi perjanjian nomor :962/Leg/NLL/XII/2024 . Hal ini dalam praktek bilamana terjadi wanprestari maka diwajibkan membayar ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian. Besarnya ganti rugi tergantung pada besarnya kerugian. Dalam hal ganti rugi berupa denda. Jika terjadi suatu gangguan dan pemborong perjanjian yang bersifat teknis maupun gangguan lainnya, pada umumnya diselesaikan dengan cara damai atau melalui panitia arbitrase karena hal-hal seperti ini jarang sampai kejangkang pengadilan.

Kata Kunci: Perjanjian, Penyelesaian Sengketa alternative, Mediasi

Abstract– This study aims to find out about the occurrence of disputes that originate from differences in interpretation of the content of agreements in the construction of houses between contractors and homeowners in Bagan Batu Village, Bagan Sinembah District, Rokan Hilir Regency, Riau Province and the efforts made in resolving the dispute. The formulation of the problem in this study is: 1) How is mediation as an alternative to dispute resolution of house construction agreements in Bagan Batu Kota Village based on the Notary Deed Number: 953/leg/NLL/IX/2024? 2. What are the efforts and obstacles in the implementation of Mediation as an Alternative to Dispute Resolution of the House Construction Contract Agreement in Bagan Batu Kota Village Based on the Notary Deed Number: 953/leg/NLL/IX/2024? This research was conducted using a sociological legal research method that uses empirical data and the results of interviews conducted by the author. The conclusions drawn by the author in this study are: there has been a dispute in the house construction agreement between the contractor who is working and the owner of the house based on the deed of agreement number: 953/leg/NLL/IX/2024 dated September 09, 2024 where the dispute arises from a difference in interpretation of the agreement between the owner of the house and the contractor who carries out the construction, In an effort to resolve the dispute, it was agreed by the parties to make an addendum to several clauses of the agreement on December 9, 2024 based on the legalization deed of the agreement number: 962/Leg/NLL/XII/2024. This is in practice if there is a default, it is obliged to pay compensation to the party who suffers losses. The amount of compensation depends on the amount of the loss. In the case of compensation in the form of fines. If there is a disruption and contract breaker of a technical nature or other disturbances, it is generally resolved by peaceful means or through an arbitration committee because such matters rarely reach the court level.

Keywords: Agreements; Alternative Dispute Resolution, Mediation

1. PENDAHULUAN

Berdasarkan *Ethimology* kata sengketa dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang menyebabkan terjadinya perbedaan pendapat ,pertikaian atau perbantahan. Jika merujuk pada pengertian secara harafiah kata sengketa atau perselisihan dan pertentangan memiliki [1] arti yang hamper sama dalam tata bahasa Indonesia ,demikian juga jika membandingkan pengertian tersebut dalam *grammar* bahasa Inggris kata tersebut dapat diartikan dengan “*conflict*” atau “*dispute*” [2]. Secara umumnya dalam penerjemahannya Kedua kata tersebut mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan diantara kedua belah pihak atau lebih, namun kendati keduanya memiliki makna yang sama tetapi keduanya dapat dibedakan. Yakni pada pengertian dalam penerjemahan kosa kata “*conflict*” dalam Bahasa Indonesia diserap menjadi konflik, sedangkan kosa kata “*dispute*” diterjemahkan dengan kata sengketa. Sebuah konflik berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain. Penggunaan istilah pertikaian atau



sengketa, keduanya adalah yang dipergunakan secara bergantian dan merupakan terjemahan dari kata terjemahan “dispute”. Untuk memahami persengketaan dapat diartikan sebagai terjadinya perbedaan pemahaman akan suatu keadaan atau obyek yang diikuti oleh pengklaim oleh satu pihak dan penolakan di pihak lain[3].

Pengaturan Upaya penyelesaian sengketa di Indonesia telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang *Arbitrase* Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam penyelesaian sengketa berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 dapat dilakukan melalui **alternatif penyelesaian sengketa (APS)**, yang meliputi **negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase**. Negosiasi dan mediasi adalah langkah awal, yang jika gagal, para pihak dapat beralih ke arbitrase secara tertulis untuk penyelesaian sengketa perdagangan dan hak yang dapat dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yang dilaksanakan di luar pengadilan dengan cara netral dan kooperatif. Bentuk-bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut meliputi[4]:

1. **Konsultasi:** Proses di mana pihak ketiga (konsultan) memberikan pendapat hukum atau nasihat ahli kepada para pihak mengenai sengketa yang terjadi.
2. **Negosiasi:** Penyelesaian sengketa melalui pertemuan langsung antara para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama dalam waktu paling lama 14 hari, dan hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis.
3. **Mediasi:** Penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang netral untuk membantu para pihak mencapai solusi yang disepakati.
4. **Konsiliasi:** Mirip dengan mediasi, namun peran pihak ketiga (konsiliator) bisa lebih aktif dalam mengarahkan para pihak untuk mencapai kesepakatan.
5. **Penilaian Ahli:** Proses di mana para pihak meminta pendapat ahli mengenai aspek teknis atau substantif dari sengketa mereka.

Prosedur Alternatif Penyelesaian Sengketa ini bersifat wajib untuk diikuti secara berurutan, dimulai dari negosiasi sampai dengan tahapan berikutnya.

Secara umum Sumber hukum suatu perjanjian (Lihat Pasal 1313 KUHPerdata) yang mengatur bahwa : Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih [5]. Sedangkan Menurut Abdulkadir Muhammad pengertian perjanjian adalah “Suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”. [5]. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian pemborongan diatur dalam Pasal 1601b Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan perjanjian pemborongan kerja ialah suatu persetujuan bahwa pihak pertama, yaitu pemborong mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak lain, yaitu pihak pemberi kerja.

Dalam perjanjian pemborongan rumah toko, pihak pemborong diwajibkan membangun sesuai dengan apa yang telah di sepakati antara pemborong dengan pemilik rumah toko. Secara Spesifik Perjanjian pemborongan dalam Pengaturan yang terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat pelengkap artinya ketentuan–ketentuan perjanjian pemborongan atau para pihak dalam perjanjian pemborongan dapat membuat sendiri ketentuan–ketentuan perjanjian pemborongan asal tidak dilarang oleh Undang–Undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesucilaan[6].

Sedangkan pengaturan lebih jauh tentang syarat sahnya suatu perjanjian pemborongan tentu harus terpenuhinya syarat–syarat yang di atur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu adanya kesepakatan, cakap hukum, adanya objek yang diperjanjikan, dan kausa yang halal, Hubungan Hukum antara pemborong dengan pemilik bangunan bersifat timbal balik, yang mana masing–masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus di penuhi. Suatu perjanjian perikatan mempunyai resiko terjadinya wanprestasi yang di sebabkan oleh salah satu pihak yang mana menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa salah satu pihak dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan satu pihak harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan.

Pasal tersebut merupakan dasar bagi pihak yang di rugikan menyatakan bahwa telah terjadi wanprestasi di dalam suatu perjanjian tersebut, R. Subekti bahwa “wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 (empat) bentuk yaitu, Tidak melakukan apa yang di sanggupi akan dilakukan, Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sebagai mana yang di perjanjikan, Melakukan apa yang di perjanjikan tetapi terlambat, Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan”. [7]. Sedangkan menurut J.Satrio “Bahwa wanprestasi dapat di maksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya”. [8]

Seiring dengan pertumbuhan penduduk di Kelurahan Bagan Batu Kota Kecamatan Bagan Sinembah Kabupaten Rokan Hilir berdampak kepada tingginya tingkat permintaan akan hunian yang layak. Hal ini dapat terlihat dari banyaknya lahan–lahan yang beralih fungsi menjadi perumahan–perumahan dan bangunan rumah toko yang dulunya merupakan lahan kosong, Berdasarkan Pengaturan dalam Pasal 1 ayat (7) Undang–Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Namun tidak semua perjanjian borongan pembangunan Rumah toko yang dilakukan antara pihak pemborong dengan pemilik rumah berjalan dengan baik sampai kepada berakhirnya perjanjian tersebut. Beberapa proses pekerjaan pemborongan yang terjadi tersebut juga mengalami silang sengketa yang disebabkan adanya perbedaan penafsiran atas

bunyi klausul dalam perjanjian antara pihak Pemborong atau yang melakukan pekerjaan pembangunan rumah tersebut dengan pihak pemilik rumah.

Fenomena sengketa tersebut di atas sudah banyak terjadi dan telah di tulis oleh peneliti terdahulu namun dalam penelitian ini terdapat perbedaan spesifik yang mana khusus membahas tentang Perjanjian Kontrak Kerja Pembangunan dan Renovasi Ruko yang awalnya perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak sebagai perjanjian dibawah tangan yang kemudian dilakukan proses Legalisasi di Kantor Notaris Lindawati Leonardi.,S.H.,M.Kn. yang merupakan Notaris yang berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman nomor 769 Bagan Batu Kabupaten Rokan Hilir Provinsi Riau berdasarkan akta legalisasi Nomor : 953/Leg/NLL/IX/2024 Tanggal 09 September 2024.

2. METODE PENELITIAN

Metode yang di gunakan di dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada realitas hukum dalam masyarakat. Penelitian ini didasarkan pada gejala berupa kesenjangan antara harapan dengan kenyataan dibidang hukum. Dalam hubungan ini orientasi peneliti adalah realitas hukum dalam masyarakat atau *law in action* [9].

2.1. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian ini adalah Kelurahan Bagan Batu Kota Kecamatan Bagan Sinembah Kabupaten Rokan Hilir Provinsi Riau. Lokasi ini dipilih karena banyak ditemukannya sengketa dalam perjanjian yang di lakukan oleh pemborong dalam pendirian bangunan rumah toko dengan pemilik rumah

2.2. Populasi penelitian

Populasi penelitian adalah seluruh objek atau seluruh individu, gejala atau seluruh kejadian ataupun seluruh unit yang ingin di teliti.[10]. Dalam penelitian ini populasi yang ingin di teliti ialah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian dan proses penyelesaian wanprestasi.

2.3. Penentuan sample

Sample adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi. Penentuan sample dalam penelitian ini dilakukan secara purposive sampling(kelayakan), dimana dari keseluruhan populasi penelitian akan di ambil beberapa orang sebagai sample yang diperkirakan dapat mewakili keseluruhan populasi yaitu responden dan informan yang menjadi sample adalah sebagai berikut :

1. Responden
 - a) 3 (Tiga) orang pemilik rumah toko yang ada di Kelurahan Bagan Batu Kota Kecamatan Bagan Sinembah Kabupaten Rokan Hilir.
 - b) 2 (dua) orang pemborong yang melakukan Pekerjaan borongan pembangunan Rumah di Kelurahan Bagan Batu Kota.
 - c) 1 (Satu) orang tokoh yang menjadi mediator di Kecamatan Bagan Sinembah
2. Informan
 - a) 1 (satu) orang Kepala lingkungan Kelurahan Bagan Batu Kota Kecamatan Bagan Sinembah
 - b) 1 (satu) orang Notaris Bagan Batu

2.4. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data primer dan bahan yang kongkrit dengan cara mengadakan penelitian dalam bentuk mewawancarai responden dan informan yang telah ditentukan dalam penelitian ini. [5]
2. Penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder dan bahan bacaan yang bersifat teoritis dengan mempelajari dan membaca peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, pendapat ahli, buku-buku dan artikel yang ada hubungannya dengan penelitian ini. [11].

2.5. Cara pengolahan data

Data yang telah diperoleh baik dari penelitian lapangan maupun dari hasil penelitian kepustakaan akan dianalisa dengan pendekatan kualitatif terhadap apa yang dinyatakan oleh responden dan informan secara tertulis atau lisan dipadukan untuk dipelajari dan diteliti sebagai sesuatu yang utuh disertai uraian dasar hukum yang berlaku dan mengaitkannya dengan data kepustakaan, kemudian dilakukan penarikan kesimpulan dan saran dari keseluruhan penelitian.[14]

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perjanjian Kontrak Pembangunan Rumah Di Kelurahan Bagan Batu Kota Berdasarkan Akte Notaris Nomor :953/leg/NLL/IX/2024 .

1. Faktor Penyebab terjadinya sengketa

Dalam pengaturan hukum kontrak di Indonesia yang menganut azas hukum *Vacta Sun Servanda* atau dengan istilah lain azas kebebasan berkontrak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 dan 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah memberikan ruang kepada seluruh subjek hukum yang telah dipandang cakap hukum dalam melakukan perbuatan hukum perjanjian .Selanjutnya atas perjanjian tersebut hukum positif di Indonesia secara spesifik memposisikan bahwa tiap perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang memperjanjikannya. Hal demikian juga yang berlaku dalam sebuah kontrak kerja pembangunan dan renovasi ruko antara pemilik bangunan berupa 4 unit Rumah Toko (Ruko) yang bernama Sutris anto dan Hendra dengan seorang pemborong bangunan di kelurahan Bagan Batu Kota kecamatan Bagan Sinembah Kabupaten Rokan Hilir Provinsi Riau. Pada awalnya kontrak pembangunan 4 unit Rumah toko tersebut ditawarkan kepada pemborong oleh seorang tokoh didaerah tersebut yang bernama amir husin dan mempertemukan antara pemborong dengan pemilik bangunan untuk membicarakan perjanjian atau kesepakatan dalam kontrak pembangunan serta renovasi 4 unit ruko tersebut pada awal bulan September tahun 2024.

Setelah dalam pertemuan tersebut didapati kesepakatan antara kedua orang pemilik bangunan dengan pemborong lalu pada tanggal 09 September 2024 kedua belah pihak menuangkan kesepakatan mereka dalam sebuah perjanjian dibawah tangan yang kemudian atas perjanjian dibawah tangan itu dilakukan proses legalisasi pada kantor Notaris Lindawati Leonardi.,S.H.,M.Kn. Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Rokan Hilir dengan Registrasi nomor : 953/Leg/NLL/IX/2024 Tanggal 09 September 2024.

Dalam klausul perjanjian borongan pengerjaan rumah toko tersebut berdasarkan gambar kerja yang diberikan oleh pemilik bangunan kepada pemborong dituangkan dalam klausul yang terdapat dalam Pasal 1 point ke -2 mengatur bahwa pada Lantai 1 bangunan yang harus dikerjakan oleh pemborong dengan ukuran Panjang 14 meter Lebar 18 meter dan tinggi disesuaikan. Permintaan ukuran bangunan yang harus dikerjakan oleh pemborong sesuai yang diperjanjian tersebut dinyatakan oleh pemilik bangunan dengan mendasarkan pada ukuran tanah milik Sutris Anto sebagaimana yang tertera dalam Surat tanah berupa Sertifikat Hak milik yang mereka tunjukkan kepada pemborong pada saat melakukan negoisasi. Dalam Pengaturan Pasal 2 point 1 dan 2 kontrak kerja tersebut juga mengatur serta memperjanjikan bahwa nilai kontrak kerja yang harus di bayarkan oleh pemilik bangunan kepada pemborong atas seluruh pekerjaan pembangunan 2 Unit Rumah Toko baru dan renovasi 2 Unit Rumah Toko yang lama telah disepakati sebesar Rp. 1.589.003.500 (Satu Milyar Delapan Puluh Sembilan juta Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah) namun ditengah perjalanan pekerjaan pihak pemborong menemukan bahwa atas luas tanah sebagaimana yang dimintakan oleh pemilik bangunan di awal tidak memungkinkan untuk membangun rumah itu dengan ukuran panjang 14 meter karena ternyata di ujung tanah tersebut telah terlebih dahulu berdiri bangunan orang lain berupa pagar tembok yang jika dipaksakan akan menimbulkan resiko yang berkepanjangan. Kendati atas ukuran yang tidak sesuai tersebut telah dilakukan upaya melalui peran ketua RT 001 RW 005 kelurahan Bagan Batu Kota yang bernama Iskandar Halim namun tetap tidak didapati solusi.

Atas fenomena kesenjangan ukuran tersebut pihak pemborong atau kontraktor akhirnya memberikan saran kepada pemilik bangunan agar panjang ukuran bangunan yang akan mereka bangun dikurangi menjadi 13,5 meter namun pada saat itu pemilik bangunan tidak menerima usulan tersebut walaupun pada akhirnya bangunan tersebut dibangun dengan panjang 13,5 meter. Hal pengurangan ukuran panjang bangunan tersebut kemudian diketahui pemilik bangunan menginterpretasikan jika panjang tersebut dikurangi maka nilai kontrak yang harus dibayarnya harus dikurangi. Selain itu pada kurun waktu pengerjaan borongan tersebut sejak bulan September sampai dengan awal bulan Desember 2024 pemilik bangunan kerap meminta pemborong untuk melakukan pekerjaan tambahan diluar yang telah disepakati sebelumnya dan pekerjaan tersebut sama sekali belum pernah dibicarakan dalam kontrak yang mereka buat. Puncaknya pada awal bulan Desember 2024 pemilik bangunan meminta kepada pemborong untuk mencari dan menyewa alat berat untuk melakukan pekerjaan penggalian yang sebelumnya tidak pernah diperjanjikan dalam kontrak dan pada saat itu pemilik bangunan menyanggupi bahwa seluruh biaya alat berat berupa 1 unit Excavator akan ditanggung sepenuhnya oleh pemilik bangunan , namun disaat pekerjaan alat berat tersebut selesai dan pemilik alat berat menagih pembayaran pemilik bangunan menyatakan bahwa mereka hanya dapat membantu sebesar 5 juta rupiah selebihnya itu menjadi tanggung jawab pemborong.

Selain hal tersebut di atas terjadinya sengketa antara pemilik rumah dengan kontraktor atau pemborong dalam perjanjian pembangunan rumah tersebut dipicu oleh tindakan pemilik bangunan yang kerap meminta pekerja atau tukang bangunan yang sedang bekerja untuk mengerjakan pekerjaan bangunan tambahan yang sebelumnya tidak pernah diperjanjikan sebelumnya dengn pemborong dan permintaan pekerjaan tambahan tersebut dilakukan oleh pemilik bangunan kepada tukang yang bekerja dilapangan tanpa diketahui atau tanpa ada konfirmasi sama sekali kepada pemborong selaku pihak yang bertanggung jawab serta berwenang atas keseluruhan proses pengerjaan bangunan sebagaimana yang telah dituangkan dalam perjanjian borongan. Selain itu pemilik bangunan juga berusaha untuk mengulur-ulur waktu dalam melaksanakan kewajiban pembayaran atas nilai borongan pekerjaan pembangunan rumah miliknya kepada kontraktor atau pemborong sebagaimana yang seharusnya dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang mengikat.



3.2. Upaya dan hambatan dalam penerapan Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perjanjian Kontrak Pembangunan Rumah Di Kelurahan Bagan Batu Kota Berdasarkan Akte Notaris Nomor :953/leg/NLL/IX/2024

Dalam terjadinya sengketa atas perjanjian atau kontrak pembangunan 4 unit Rumah toko (Ruko) antara pemilik bangunan dengan kontraktor di kelurahan bagan batu kota kecamatan bagan sinembah kemudian dilakukan dengan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa dimana kemudian pihak pemilik bangunan dan kontraktor sebagai pemborong sepakat untuk menunjuk seorang yang bernama amir husin sebagai mediator dalam upaya menyelesaikan sengketa mereka. Kemudian atas saran dari mediator akhirnya pada tgl 09 Desember 2024 Pihak Pemilik Bangunan dengan pihak kontraktor sebagai pemborong menyepakati untuk melakukan *addendum* atau perubahan atas beberapa isi klausul dalam perjanjian sebelumnya yakni perubahan tersebut terdapat pada ketentuan Pasal 1 sampai dengan Pasal 4 Perjanjian yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut : ukuran Panjang pada bangunan lantai I dan Tembok dinding yang sebelumnya diperjanjikan dengan ukuran Panjang 14 meter menjadi ukuran Panjang 13,5 meter , sementara Dalam Pasal 2 perjanjian yang sebelumnya berbunyi harga pemborongan pembangunan dan renovasi 4 unit Ruko tersebut sebesar Rp. 1.589.003.500 (Satu Milyard Delapan Puluh Sembilan juta Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah) dalam adendum perjanjian tersebut menjadi Rp. 1.688.703.000 (Satu Milyard Enam Ratus Delapan Puluh Delapan juta Tujuh Ratus Tiga ribu Rupiah). Selain itu diluar daripada klausul adendum tersebut mediator sebagai Pihak netral dalam sengketa tersebut meminta serta menyarankan agar pihak Pemilik bangunan untuk tidak melakukan penundaan pembayaran upah borongan sebagaimana yang telah disepakati kepada pihak kontraktor sebagai pemborong

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan , penulis dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut: Terjadinya sengketa dalam perjanjian borongan bangunan antara kontraktor dengan pemilik rumah di kelurahan bagan batu kota kecamatan bagan sinembah Kabupaten Rokan Hilir provinsi Riau disebabkan beberapa hal diantaranya : Tidak sesuai informasi yang diberikan oleh pemilik bangunan kepada pihak kontraktor selaku pemborong yang mengerjakan pembangunan tentang ukuran luas tanah milik mereka sehingga tidak sesuai dengan isi perjanjian atau kontrak yang sebelumnya telah disepakati. Terjadinya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik bangunan yang meminta kontraktor untuk melakukan banyak pekerjaan tambahan diluar ketentuan pekerjaan yang sebelumnya sudah diperjanjikan, baik yang dimintakan secara langsung kepada pemborong selaku penanggung jawab penuh atas pekerjaan pembangunan ,maupun yang dimintakan secara diam diam oleh pemilik bangunan kepada tukang yang bekerja dilapangan tanpa ada konfirmasi sama sekali kepada pihak kontraktor selaku penanggung jawab proses pembangunan. Terjadinya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik bangunan berupa penundaan atas pembayaran upah borongan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam kontrak yang telah disepakati sebelumnya oleh para pihak dan telah dituangkan dalam perjanjian yang mengikat. Upaya dan hambatan dalam penerapan mediasi sebagai alternatif dalam penyelesaian sengketa perjanjian kontrak pembangunan rumah di Kelurahan Bagan Batu Kota Berdasarkan Akte Notaris Nomor :953/leg/NLL/IX/2024 adalah sebagai berikut : Menunjuk Tokoh yang disepakati oleh pihak pemilik bangunan dan kontraktor selaku pemborong untuk menjadi mediator dalam penyelesaian sengketa tersebut. Melakukan musyawarah dan kesepakatan untuk merubah beberapa klausul perjanjian sebelumnya dan menuangkannya dalam *addendum* perjanjian yang telah dilakukan legalisasi pada kantor notaris Lindawati Leonardi .,S.H.,M.Kn Notaris yang berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman Nomor 769 Bagan Batu Kabupaten Rokan Hilir dibawah Registrasi akta Legalisasi Nomor : 962/Leg/NLL/XII/2024 Tanggal 09 Desember 2024.

REFERENCES

- [1] L. M. Nahda and H. W. Rizkidarajat, "Analisis Semiotika Roland Barthes pada Representasi dan Konstruksi Sosial Perempuan dalam Serial Gadis Kretek," in *JISHI: Jurnal Ilmu Sosial Humaniora Indonesia*, vol. 4, 2024.
- [2] D. T. Wau, "Kerja Sama Ekonomi Karbon Indonesia-Norwegia Dalam Skema Result Based Payment Dan Designing Article 6 Policy Approaches," *ARembeN Jurnal Pengabdian Multidisiplin*, vol. 2, no. 2, pp. 52–57, 2024.
- [3] P. Bowono, F. Setiawan, H. R. Christian, A. B. Sitorus, and F. Sinlae, "Pelatihan Instalasi Sistem Operasi Komputer dengan VMWARE," *ARembeN Jurnal Pengabdian Multidisiplin*, vol. 2, no. 1, pp. 1–8, 2024.
- [4] A. Robby, "Membangun Jaringan Dukungan Keluarga untuk Pasien Stroke Pengalaman dari RSU X Tasikmalaya," *Jurnal Kesehatan dan Kebidanan Nusantara*, vol. 2, no. 1, pp. 24–29, 2024.
- [5] S. Susilawati, "Perkembangan Terkini dalam Pelayanan Kesehatan Maternal di Wilayah Nusantara: Tinjauan Multidisiplin dan Strategi Intervensi," *Jurnal Kesehatan dan Kebidanan Nusantara*, vol. 3, no. 1, pp. 7–11, 2025.
- [6] B. Dwijaksana and S. Andromeda, "Peran AI dalam Mengatasi Tantangan Diagnosis Dini Autisme: Solusi Teknologi dan Implikasinya," *Jurnal Kesehatan dan Kebidanan Nusantara*, vol. 2, no. 2, pp. 36–43, 2024.
- [7] M. Suarsana, I. P. Parmila, P. S. Prabawa, P. Suwardike, and L. Pastiniasih, "Pemanfaatan Pekarangan Untuk Ketahanan Pangan Keluarga Pada Kelompok Wanita Tani Di Desa Alasangkaer," *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Pelita Nusantara*, vol. 1, no. 2, pp. 38–43, 2023.





- [8] A. Seputra and D. Amboningtyas, “PEMBERDAYAAN MASYARAKAT UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN DALAM BUDIDAYA STROBERI,” *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Pelita Nusantara*, vol. 1, no. 1, pp. 13–17, 2022.
- [9] E. Yunitasari and I. Yuliana, “Perkembangan Terkini dalam Kesehatan Maternal di Nusantara: Tinjauan Multidisiplin,” *Jurnal Kesehatan dan Kebidanan Nusantara*, vol. 3, no. 1, pp. 1–6, 2025.
- [10] H. Kim, “‘Spoon Theory’ and the Fall of a Populist Princess in Seoul,” *The Journal of Asian Studies*, vol. 76, pp. 839-849, 2017.
- [11] I. Prawesti, R. Lestari, and I. Y. Sari, “Sponge Art Paint sebagai Intervensi untuk Menurunkan Tingkat Kecemasan Sebelum Pemasangan Infus pada Anak Usia Prasekolah (Sponge Art Paint as an Intervention to Reduce Anxiety Levels Before Infusion in Preschool Children),” *Jurnal Kesehatan dan Kebidanan Nusantara*, vol. 1, no. 2, pp. 70–74, 2023.