

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN BANGUN BAGI
(STUDI PADA PEMBANGUNAN RUMAH TOKO OLEH
DEVELOPER PERORANGAN DI KECAMATAN MEDAN
SELAYANG)**

RACHEL SHEILA SITORUS

ABSTRACT

Construction sharing agreement is an agreement between a land owner and the second party, a developer. The second party is given the right to work on the land, on condition that the profits are divided into two: for the land owner and the developer. In the process of implementing construction sharing agreement, there will be many problems between the two parties so that legal protections is needed in order to forestall and handle the problems. The result of the research showed that construction sharing agreement of the construction of a shop-house in Medan Selayang Subdistrict between Mrs. X and Mr. Y was a consensus and reciprocal agreement. It was found that in its implementation it caused the complaint about indemnity and the cancellation of the contract.

Keywords: Construction Sharing Agreement, Problem, Legal Protection

I. Pendahuluan

Bisnis perumahan yang dilakukan dengan cara pembangunan dan pembagian rumah sangat banyak ditemui saat ini, tetapi masih banyak juga masyarakat yang belum mengetahui tentang pembangunan dan pembagian rumah. Konsep bisnis pembangunan dan pembagian rumah yang selanjutnya disebut juga dengan istilah perjanjian bangun bagi dalam bidang perumahan dianggap menguntungkan bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Djaren Saragih memberikan pengertian dan fungsi dari perjanjian bagi hasil atau yang disebut juga dengan *Deelbouw Overeenkomst* yaitu hubungan hukum antara seorang yang berhak atas tanah dengan pihak lain (kedua), dimana pihak kedua ini diperkenankan mengolah tanah yang bersangkutan dengan ketentuan, hasil dari pengolahan tanah dibagi dua

antara orang yang berhak atas tanah dan yang mengolah tanah itu.¹ 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 rumah toko dan rumah toko tersebut merupakan objek perjanjian yang akan dibagi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan.

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) KUH Perdata yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.² 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.³ KUHPerdata dalam buku ketiga juga mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi obyek juga suatu benda.⁴ Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya “tindakan hukum”/*rechtshandeling*.⁵

Perjanjian bangun bagi seperti perjanjian lainnya memiliki kendala dalam proses pelaksanaannya. Problematika yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi adalah hasil pembangunan yang dilakukan oleh developer, tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya. Adapun dalam hal ini akan dilakukan pembahasan mengenai Akta Perjanjian Bangun Bagi yang dibuat oleh Nyonya X selaku pihak pertama yang merupakan pemilik tanah dengan pihak kedua

¹ Djaren Saragih, *Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Tersito, 1984), hal. 97.

² Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001) hal 83

³ Suhrawadi, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994) hal.59.

⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Intermasa, 1982), hal. 123.

⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hal7.

Tuan Y sebagai pihak kedua yang merupakan developer perorangan. Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua tersebut dikarenakan tidak menyelesaikan pembangunan tepat pada waktunya sehingga pihak pertama merasa sangat dirugikan akan hal tersebut. Oleh karena hal tersebut pihak pertama mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Negeri Medan untuk menuntut ganti kerugian dan pembatalan atas perjanjian tersebut.

Gugatan yang diajukan oleh pihak pertama tersebut mendapatkan putusan No.51X/Pdt.G/2013/PN Mdn dimana hakim memutuskan untuk menghukum tergugat wanprestasi, akta tersebut dibatalkan, dan atas kerugian yang dialami oleh pihak pertama, pihak kedua wajib memberikan ganti kerugian. Putusan pengadilan tersebut memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan. Dalam hal kasus yang terjadi diantara Nyonya X dan Tuan Y bentuk upaya perlindungan hukum yang diberikan oleh hakim melalui putusannya adalah mengabulkan gugatan ganti kerugian dan pembatalan akta perjanjian tersebut yang dikarenakan adanya wanprestasi.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah hak dan kewajiban Nyonya X sebagai pihak pertama yaitu pemilik tanah dan Tuan Y sebagai pihak kedua atau developer dalam Akta Perjanjian Nomor 4 tanggal 21 April 2009 yang dibuat oleh Notaris Z ?
2. Problematika apa yang dapat timbul dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi ?
3. Bagaimanakah upaya penyelesaian dalam mengatasi masalah yang muncul dalam perjanjian bangun bagi antara Nyonya X dan Tuan Y?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui hak dan kewajiban Nyonya X sebagai pihak pertama yaitu pemilik tanah dan Tuan Y sebagai pihak kedua atau developer dalam Akta Perjanjian Nomor 4 tanggal 21 April 2009 yang dibuat oleh Notaris Z.

2. Untuk mengetahui problematika yang dapat timbul dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian dalam mengatasi masalah yang muncul dalam perjanjian bangun bagi antara Nyonya X dan Tuan Y.

II. Metode Penelitian

1. Sifat dan Jenis Penelitian

Penelitian tesis ini merupakan penelitian yang menggunakan penelitian deskriptif analitis. Dengan demikian, sifat penelitian dikategorikan penelitian dekriptif dengan analisis yang bersifat kualitatif. Penelitian bersifat deskriptif analisis adalah untuk menggambarkan, menelaah dan menjelaskan serta menganalisa perundang-undangan yang berlaku berdasarkan teori hukum yang bersifat umum.⁶

Jenis penelitian yang diterapkan adalah memakai penelitian dengan pendekatan *yuridis normatif*, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum, yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif. Namun dalam melakukan penelitian ini juga tidak terlepas dari adanya dukungan penelitian lapangan mengenai berlakunya berbagai ketentuan hukum positif tentang Perjanjian Bangun Bagi dan Perlindungan Hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian, serta peranan Notaris dalam Perjanjian Bagun bagi. Setiap data yang diperoleh baik primer maupun sekunder langsung diolah dan dianalisa dengan tujuan untuk memperjelas maksud dari penelitian ini.

2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*), atau yang biasa dikenal dengan sebutan studi kepustakaan,⁷ untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, pendapat atau pemikiran konseptual dan penelitian pendahulu yang berhubungan

⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 1997)hal.

⁷ Soerjono Soekanto, *Op.cit.*, hal 53.

dengan objek telaah penelitian ini, yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, dan karya ilmiah lainnya.

3. Sumber Data

Sumber-sumber data kepustakaan diperoleh dari :

- a. Bahan hukum primer, yaitu segala bentuk peraturan dan produk perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas. Bahan hukum ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurut secara hierarki yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD1945), Undang-Undang (UU)/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu), Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Presiden (Perpres) dan Peraturan Daerah (Perda).⁸ Yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum mulai dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (UUPP), Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Bangunan Gedung (UUBG).
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu semua dokumen yang menerapkan informasi atau hasil kajian tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Bangun Bagi (Studi Pada Pembangunan Rumah Toko Oleh Developer Perorangan Di Kecamatan Medan Selayang) , seperti buku-buku, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, karya tulis ilmiah.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti ensiklopedia, kamus bahasa maupun kamus hukum.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

BAB II

⁸ H. Zainuddin Ali, *Op.cit*, hal 48-49. Bandingkan dengan UU No 12 TAhun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN BANGUN BAGI ANTARA NYONYA X DAN TUAN Y DALAM AKTA PERJANJIAN NOMOR 4 TANGGAL 21 APRIL TAHUN 2009

A. Pengertian perjanjian dan syarat sahnya perjanjian bangun bagi antara Nyonya X dan Tuan Y

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁹ Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian adalah :

a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Maksudnya adalah bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju dan seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki pihak yang satu, juga dikehendaki pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.¹⁰

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian

1) Semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu

d. Suatu Sebab Yang Halal

Dua syarat (a) dan (b) merupakan syarat-syarat subjektif dan (c) dan (d) merupakan syarat objektif. Akta Perjanjian yang telah kedua belah pihak buat dihadapan Notaris Z menuliskan dalam aktanya yaitu :¹¹

1. Sehubungan dengan keterangan-keterangan tersebut diatas, “maka para penghadap menerangkan telah saling setuju dan mufakat membuat suatu perjanjian dengan akta ini, dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan.
2. Bahwa penghadap pihak kedua menyanggupi atas biayanya sendiri untuk membangun 5(lima) pintu rumah di atas tanah milik pihak pertama tersebut.

⁹Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1987) hal. 1.

¹⁰ Subekti, *Op. Cit.* hal. 19.

¹¹ Lampiran Akta Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bagian Nomor 4 Tanggal 21 April 2009.

3. Bahwa para penghadap bermaksud hendak menuangkan maksud dan kehendak mereka ke dalam akta ini.

Syarat (c) dan (d) yaitu syarat objektif dimana objek yang tercantum dalam perjanjian harus ada dan halal, halal yang dimaksud adalah tidak menentang pasal 1337 yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Adapun objek perjanjian yang dibuat oleh pihak pertama dan kedua yang dituliskan dalam akta perjanjian tersebut adalah :¹²

1. Sebidang tanah yang langsung dikuasai oleh Negara seluas lebih kurang 1.083 M2 berada dipropinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Selayang.
2. Tanah tersebut merupakan milik dan kepunyaan pihak pertama yang dapat dibuktikan dengan Akta yang telah dibuat sebelumnya.
3. Bahwa diatas tanah tersebut akan dibangun bangunan-bangunan yang menurut sifat dan ketentuan Undang-undang termasuk menjadi bilangannya satu dan lain tidak ada yang dikecualikan.
4. Pihak kedua menyanggupi atas biayanya sendiri untuk membangun 5(lima) pintu rumah diatas tanah milik pihak pertama.

B. Prestasi, Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata, prestasi dapat berupa :

- a. memberi sesuatu
- b. berbuat sesuatu
- c. tidak berbuat sesuatu

Prestasi tersebut harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Harus mungkin
- b. Harus halal
- c. Harus dapat ditentukan
- d. Harus dapat dinilai dengan uang

Wanprestasi berasal dari kata "*wanprestasie*" (bahasa Belanda), yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan

¹² Lampiran Akta Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bagian Nomor 4 Tanggal 21 April 2009.

yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.¹³ Seseorang dikatakan telah melakukan wanprestasi menurut Subekti, yaitu apabila:¹⁴

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

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi salah satunya yaitu:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara). Ini berlaku untuk semua perikatan.

C. Tugas dan Kewenangan Jabatan Notaris dalam pembuatan akta perjanjian

Pasal 15 ayat 1 UUJN, Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu

¹³ Subekti, *Op. Cit*, hal. 45.

¹⁴ *Ibid.*

sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁵

D. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akta Perjanjian Bangun Bagi Antara Pemilik Tanah Nyonya X dan sebagai Pihak Pertama dan Tuan Y sebagai Pihak Kedua

Hak pihak pertama yaitu Nyonya X sebagai pemilik tanah di dalam Akta Perjanjian Bangun Bagi, yaitu :¹⁶

1. Bangunan milik pihak pertama harus selesai dalam tempo waktu 12 (dua belas) bulan. (pasal 6)
2. Bangunan milik pihak pertama harus selesai dalam tempo waktu 12 (dua belas) bulan. (pasal 6)

Kewajiban Nyonya X sebagai pemilik tanah yaitu dalam hal ini pihak pertama adalah sebagai berikut :

1. Memberi izin, hak dan kuasa kepada pihak kedua untuk mendirikan 5 (lima) pintu bangunan rumah permanen bertingkat tiga berukuran kurang lebih 3,80M X 16M (tiga koma delapan puluh meter kali enam belas meter). (Pasal 1 point 1)
2. Menyerahkan 3(tiga) pintu bangunan rumah kepada pihak kedua dengan membuat atau menanda tangani segala akte-akte/surat-surat yang berhubungan dengan penyerahan atau penjualannya.

Hak Tuan Y sebagai developer yaitu pihak kedua dalam Akta Perjanjian Bangun Bagi tersebut, yaitu :

1. Setelah bangunan-bangunan rumah tersebut selesai dibangun, maka 3(tiga) pintu dari padanya yaitu nomor : 1, 2, dan 3 pada gambar denah lokasi diarsir dengan garis merah dengan sendirinya hak pihak kedua.
2. Rumah yang menjadi bagian pihak kedua dibangun sesuai dengan keinginan pihak kedua sendiri.

Kewajiban Tuan Y developer dalam hal ini sebagai pihak kedua, yaitu :

1. Membangun 5 (lima) pintu rumah tersebut sesuai dengan Gambar Situasi Denah Tanah Sementara dan Spesifikasi Gambar.
2. Setiap lantai bangunan rumah dicor beton;

¹⁵ Bandingkan dengan Pasal 1 UUJN Notaris mempunyai tugas untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik.

¹⁶ Lihat lampiran Akta Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bagian Nomor 4 Tanggal 21 April 2009 pasal 1 sampai dengan pasal 11.

3. Jalan untuk parker dipasang conblock.

BAB III

PROBLEMATIKA YANG DAPAT TIMBUL DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN BANGUN BAGI

A. Problematika yang timbul pada pihak pemilik tanah

1. Kuasa Menjual

Kuasa atau *lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dimana ada suatu pihak memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa (*lastgever*).

2. *Levering* (Penyerahan)

Levering merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik dan seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain yang berhak memperoleh hak milik.

3. Letak tanah dalam peta perencanaan dan sejarah tanah

Letak, batas dan sejarah tanah dapat juga menjadi salah satu masalah, karena hal ini dapat menjadi celah bagi pengembang, dimana letak yang dijelaskan oleh pengembang sebelumnya ternyata berbeda dengan yang tertulis di sertifikat atau dalam akta perjanjian.

B. Problematika yang timbul pada pembeli rumah

1. Kapling Siap Bangun

Masalah-masalah tersebut muncul karena dalam kapling siap bangun kondisi konsumen berada di posisi sangat lemah, lemahnya konsumen tersebut dikarenakan tanah sudah dibayar lunas oleh konsumen, akat jual beli belum dapat diterbitkan sebelum konsumen membangun dan menyelesaikan rumahnya di atas tanah yang dia beli dan melaporkannya ke pihak pengembang, biasanya keharusan membangun dibatasi untuk paling lama 2 tahun sejak perjanjian disepakati.

2. Menjual Rumah Tanpa Izin Mendirikan Bangunan

Resiko yang hendak terjadi adalah jika kemudian hari diketahui Izin Mendirikan Bangunannya ternyata tidak ada, maka dapat saja dilakukan pengusuran

terhadap bangunan tersebut, dimana dapat saja bangunan tersebut sudah dibayar lunas maupun dibayar dengan uang muka hal ini akan menimbulkan kerugian bagi pihak konsumen atau pembeli, maka dalam akta perjanjiannya sangat perlu dicantumkan tentang bukti Izin Mendirikan Bangunan.

3. Sertifikat

Pasal 20 ayat 1 UUPA menjelaskan bahwa sertifikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan tanahnya secara turun temurun, terkuat dan terpenuh.¹⁷

C. Problematika yang timbul pada pihak Developer

1. Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “credere” yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur atau pihak yang memberi kredit (bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah penerima kredit) mempunyai kepercayaan bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan.¹⁸

BAB IV

UPAYA PENYELESAIAN DALAM MENGATASI MASALAH YANG MUNCUL DALAM PERJANJIAN BANGUN BAGI ANTARA NYONYA X DAN TUAN Y

A. Duduk perkara antara pihak pertama dan pihak kedua dalam putusan No. 51X/Pdt.G/2013/PN Mdn

Pihak kedua yang dinyatakan sebagai tergugat tidak menyelesaikan ke 5(lima) rumah toko tersebut, sementara alas hak terhadap objek terperkara yaitu surat keterangan tanah yang diterbitkan Bupati kepala daerah kabupaten Deli Serdang telah diberikan penggugat kepada tergugat untuk mengurus dan merealisasikan pembuatan sertifikat, namun hingga kini juga tidak selesai dan penggugat sangat khawatir atas kuasa yang diberikan akan disalah gunakan oleh tergugat untuk memindahkannya

¹⁷ Syarifuddin Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, (Jakarta: Grasindo, 2005), hal.22.

¹⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), hal. 236.

atau telah menjual bagiannya sementara pembangunan dan surat-surat atau sertipikat belum selesai untuk itu secara hukum tergugat telah melakukan wanprestasi.

B. Pertimbangan Hukum oleh Hakim atas Putusan No. 51X/Pdt.G/2013/PN

Mdn

1. Pasal 1 menyebutkan bahwa penggugat member izin dan hak kepada tergugat mendirikan 5 (lima) pintu bangunnan ruko tersebut.
2. Para pihak saling mengikatkan diri dalam perjanjian
3. Pasal 2 tentang biaya pembangunan rumah

Berdasarkan pertimbangan hakim di atas, maka hakim memberikan Putusan Nomor 51X/Pdt.G/PN.Mdn. Adapun isi putusan tersebut adalah:¹⁹

- a. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan tergugat telah melakukan WANPRESTASI;
- c. Membatalkan Akta No. 4 tanggal 21 April 2009 tentang Perjanjian Pembangunan rumah dan penentuan bagian serta Akte no 5 tentang kuasa yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Notaris).

C. Analisis penyelesaian dalam mengatasi masalah yang muncul dalam perjanjian bangun bagi antara Nyonya X dan Tuan Y

Perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan perjanjian bangun bagi pada dasarnya dapat dihindari dengan cara melakukan pencegahan melalui perjanjian yang diadakan oleh kedua belah pihak, ganti kerugian, dan pembatalan perjanjian.

1. Upaya perlindungan hukum oleh Notaris pembuat akta perjanjian

- a. Pada saat pembuatan perjanjian, sebaiknya Notaris memberikan masukan dan saran kepada para pihak agar mengetahui akibat hukum dari Akta Kuasa Menjual yang terdapat dalam pasal 7.
- b. Dalam halnya penyerahan (*levering*) notaris wajib mencantumkan dalam aktanya secara rinci tata cara penyerahannya. Cara penyerahan dalam perjanjian bangun bagi sebaiknya secara fisik (nyata) maupun yuridis.

2. Upaya perlindungan hukum melalui ganti rugi dan pembatalan perjanjian

- a. Ganti Rugi

¹⁹ Lampiran Putusan Nomor 51X/Pdt.G/PN.Mdn, hal 15.

Dalam pasal 1239 KUHPerdara memberikan pengaturan sebagai berikut “tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”

b. Pembatalan perjanjian melalui putusan hakim

Pasal 1267 KUHPerdara mengatakan bahwa “pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Hak dan kewajiban developer dan konsumen secara umum diatur dalam undang-undang. Akta perjanjian bangun bagi berisi tentang hak dan kewajiban pemilik tanah dan developer yang dibuat dihadapan Notaris sesuai dengan kehendak para pihak. Akta Perjanjian Bangun Bagi merupakan kewajiban dan kewenangan Notaris membuatnya. Isi dalam akta perjanjian para pihak dibuat bebas oleh para pihak yaitu Nyonya X dan Tuan Y dan isi perjanjian tersebut mencerminkan sifat perjanjian timbal balik. Dalam perjanjian bangun bagi kewajiban developer lebih banyak daripada kewajiban pemilik tanah dalam proses pelaksanaan perjanjian bangun bagi yang menyebabkan developer melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan sengketa.
2. Problematika yang timbul dapat dibagi menjadi 3(tiga) bagian yaitu pada pemilik tanah, pembeli, dan developer. Problematika dalam perjanjian bangun bagi cenderung dilakukan oleh developer dikarenakan pengerjaan bangunan dibawah kendali developer. Problematika yang muncul adalah developer memnfaatkan Kapling Siap Bangun untuk keuntungannya, menjual rumah tetapi IMB(Izin Mendirikan Bangunan) belum ada, sertifikat yang tidak dapat langsung dipegang oleh konsumen, kredit macet, dan serah terima bangunan atau objek (*levering*),

permohonan sertifikat, dan ketidaksesuaian pembangunan dengan perjanjian semula. Problematika tersebut dampaknya merugikan pembeli dan pemilik tanah, cenderung muncul dari pihak developer perumahan yang sifatnya disengaja ataupun tidak disengaja.

3. Upaya untuk mencegah sengketa dapat dilakukan dengan membuat klausula tertentu yang disetujui para pihak berupa melakukan musyawarah bagi para pihak untuk melakukan kesepakatan kembali, Notaris menahan akta kuasa menjual sampai bangunan milik pihak pertama selesai dibangun, dan mengatur isi perjanjian agar bersifat memberikan perlindungan bagi pihak yang melakukan perjanjian bangun bagi. Upaya yang sifatnya mencegah dan menyelesaikan sengketa adalah upaya ganti rugi untuk mengganti kerugian yang dialami pihak pertama. Selain dari ganti kerugian upaya yang dapat dilakukan adalah melakukan pembatalan atas perjanjian tersebut oleh keputusan hakim, dikarenakan bangunan rumah tersebut telah berpindah kepada pihak ketiga. Bentuk kepastian hukum berupa putusan hakim No. 51X/Pdt.G/2013/PN Mdn dan eksekusi terhadap putusan tersebut.

B. Saran

Adapun saran-saran yang dapat penulis kemukakan dari penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Berkaitan dengan belum adanya pengaturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang Perjanjian Bangun Bagi maka sangat diperlukan adanya peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengaturnya.
2. Hendaknya sebagai pemilik tanah, developer, atau calon pembeli untuk lebih berhati-hati dalam berencana melakukan bisnis perumahan, ataupun sebagai pihak pembeli. Pembeli harus memeriksa secara tepat kebenaran akan seluruh surat-surat, lokasi, dan fasilitas-fasilitas yang dipromosikan oleh pihak pengembang saat terjadinya penawaran. Bagi pemilik tanah atau pihak pertama harus sepakat dengan developer untuk melakukan serah terima bangunan ketika bangunan milik pertama telah selesai.

3. Upaya yang dapat dilakukan selanjutnya adalah ganti kerugian dan pembatalan agar kerugian yang diderita pihak pertama dapat tertutupi, tetapi dalam halnya ganti kerugian harus dilakukan pembatasan, karena dapat saja ganti kerugian tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang menuntut ganti rugi. Kepada Notaris yang membuat perjanjian bangun bagi harus berhati-hati dalam membuat akta perjanjian bagi para pihak dan menjelaskan kepada para pihak akan akibat dari perjanjian tersebut seperti ganti kerugian dan pembatalan perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

o

- Ali, H. Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001
- Chandra, Syarifuddin, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Jakarta: Grasindo, 2005
- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung: Intermasa, 1982.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa: 1994
- Saragih, Djaren, *Hukum Adat Indonesia*, Bandung: Tersito, 1984.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI- Press, 1981.
- Suhrawadi, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 1997.
- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Lampiran

Putusan No.51X/Pdt.G/2013/PN Mdn

