

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH DALAM
PERJANJIAN BANGUN BAGI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR
514/PDT.G/2013/PN. MEDAN)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Kenotariatan Pascasarjana Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara**

Oleh:

**JULI INDRAYANTI SIREGAR
NPM. 1720020039P**



**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : **JULI INDRAYANTI SIREGAR**
NPM : 1720020039P
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH
DALAM PERJANJIAN BANGUN BAGI YANG DIBUAT
OLEH NOTARIS (STUDI PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI MEDAN NOMOR 514/PDT.G/2013/PN.MEDAN)**

Disetujui untuk disampaikan Kepada

Panitia Sidang Tesis

Medan, 29 Maret 2018

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum



Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn

LEMBAR PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH DALAM PERJANJIAN BANGUN BAGI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR 514/PDT.G/2013/PN.MEDAN)

JULI INDRAYANTI SIREGAR

NPM :1720020039P

Program Studi Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan di Hadapan Panitia Penguji ,yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada hari Kamis, 29 Maret 2018

Panitia Ujian:

1. **Dr. H. SURYA PERDANA, S.H.,M.Hum** 1.....
Ketua
2. **Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn** 2.....
Sekretaris
3. **Dr. H. TRIONO EDDY, S.H., M.Hum.** 3.....
Anggota
4. **Dr. Hj. MASITAH POHAN,S.H.,M.Hum** 4.....
Anggota
5. **Dr. ADI MANSAR, S.H., M.Hum.** 5.....
Anggota

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : JULI INDRAYANTI SIREGAR

NPM : 1720020039P

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH DALAM PERJANJIAN BANGUN BAGI YANG DI BUAT OLEH NOTARIS (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR 514/Pdt.G/2013/PN.Medan)"

Adalah benar hasil karya saya sendiri dan belum pernah di publikasikan oleh siapapun sebelumnya, apabila dikemudian hari terbukti tesis ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggung jawabkannya secara hukum yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenar-benarnya untuk dapat di pergunakan sebagai mana mestinya.

Medan, 01 Mei 2018

Saya yang menyatakan



JULI INDRAYANTI SIREGAR

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh...

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala anugerah dan rahmatnya dan shalawat beserta salam bagi Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan tesis ini guna melengkapi syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Adapun judul tesis ini yaitu "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Dalam Perjanjian Bangun Bagi Yang Dibuat Oleh Notaris (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan)."

Penulis sadar dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangannya, baik dari segi materi maupun penyusunan kalimatnya, serta tak lepas dari bantuan pihak-pihak tertentu baik berupa bimbingan, kritik, saran bahkan pengarahan dan oleh karenanya pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang turut membantu menyelesaikan tesis ini.

Pertama sekali diucapkan terima kasih yang tak terurai oleh kata kepada orang tua penulis H. Sofyan Siregar, S.H, dan Ibunda Almarhumah Hj. Penah Pelawi, S.H. Terima kasih ayah dan ibu, karena sudah menjadi tangan di saat tanganku belum mampu memegang apapun, menjadi mata disaat mataku belum mampu melihat dunia yang sesungguhnya. Terima kasih yang tulus penulis juga ucapkan kepada:

1. Dr. Agussani, M. AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Dr. Syaiful Bahri, M.AP selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Dr. H. Adimansar, S.H., M. Hum selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Dr. Syukran, S.H., C.N., M. Kn selaku Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Dr. Surya Perdana, S.H., M. Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, nasehat, dan saran selama proses penulisan tesis.
6. Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M. Kn selaku Dosen Pembimbing II yang telah sabar memberikan bimbingan, nasehat, dan saran selama proses penulisan tesis.
7. Bapak/Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan bimbingan kepada penulis selama ini.
8. Ayahanda H. Abdul Afif Rahim, Ibunda Hj. Chairatun Najah dan seluruh keluarga besar yang tak bisa saya sebutkan satu persatu terkhusus buat suami dan anak-anakku tersayang yang sudah memberikan dukungan, do'a, semangat, perhatian, dan senyum untukku.

9. Sahabat-sahabatku seperjuangan selama berada di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Sangap Taras, S.H., M. Kn, Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., M. Kn, Sari Hartaty Sinaga, S.H., M. Kn, Irma Yolanda Handayani, S.H., M. Kn, terima kasih atas semuanya yang sudah kita jalani bersama.

Penulis menyadari bahwa tesis ini kurang sempurna dan oleh karena itu mohon kritik dan sarannya agar tesis ini bisa menjadi lebih sempurna. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh...

Medan, Maret 2018

Penulis,

Juli Indrayanti Siregar, S.H., M. Kn

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN JUDUL	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Keaslian Penelitian	12
F. Kerangka Teori Dan Konsepsi.....	13
1. Kerangka Teori.....	13
2. Konsepsi	21
G. Metode Penelitian.....	23
1. Spesifikasi Penelitian	23
2. Metode Pendekatan	24
3. Lokasi Penelitian, Populasi Dan Sampel.....	24
4. Alat Pengumpul Data	25
5. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data.....	26
6. Analisis Data	26
BAB II KETENTUAN HUKUM PERJANJIAN TERKAIT PELAKSANAAN PERJANJIAN BANGUN BAGI	
A. Perjanjian Menurut Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	28
1. Pengertian Perjanjian Atau Perikatan	28
2. Asas Dalam Perjanjian.....	38
3. Jenis-Jenis Perjanjian	41
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	46
B. Aturan-Aturan Hukum Terkait Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi.....	47
C. Keabsahan Perjanjian Terkait Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi Dalam Ketentuan Hukum Perikatan	51
BAB III BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH DALAM HAL PELAKSANAAN KUASA MENJUAL YANG DIGUNAKAN OLEH DEVELOPER	
A. Tugas Dan Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Umum Yang Membuat Akta Kuasa Menjual	55
B. Kekuatan Hukum Akta Kuasa Menjual Dalam Konteks Hukum Perikatan.....	66
1. Pembuatan Akta Kuasa Menjual Oleh Notaris	72
2. Hak Yang Di Jual Belikan Dalam Akta Kuasa Menjual	74

3. Akta Kuasa Menjual Dan Akibat Hukumnya Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Bangun Bagi.....	75
C. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Dalam Hal Pelaksanaan Kuasa Menjual Yang Dipergunakan Oleh Developer	76
BAB IV	
PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR 514/PDT.G/2013/PN. MEDAN	
A. Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan	93
1. Kronologis Perkara Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan....	93
2. Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan....	95
3. Analisis Hukum Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan....	99
B. Kewenangan Lembaga Peradilan Umum Untuk Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Sengketa Perjanjian Bangun Bagi.....	101
C. Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Bangun Bagi Oleh Pengembang Atau Depelover.....	106
BAB V	
KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	112
B. Saran.....	113
DAFTAR PUSTAKA.....	115

ABSTRAK

Seringnya terjadi perselisihan dalam perjanjian bangun bagi antara developer dan pemilik tanah menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak, terutama dalam hal ini adalah pemilik tanah, maka dari itu sangat diperlukan perlindungan hukum yang maksimal untuk menjamin dari pelaksanaan perjanjian bangun bagi ini. 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.

Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, yakni bagaimana ketentuan hukum perjanjian terkait pelaksanaan perjanjian bangun bagi, bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam hal pelaksanaan kuasa menjual yang digunakan oleh developer, dan pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan.

Untuk menemukan jawaban dari permasalahan tersebut maka penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis, dimana penelitian hukum normatif ini menggunakan data sekunder sebagai data utama dan juga menggunakan data primer sebagai data pelengkap dengan menggunakan teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library reseacrh*), serta analisis data kualitatif.

Ketentuan hukum perjanjian terkait pelaksanaan perjanjian bangun bagi diatur dalam hukum perdata. Perjanjian bangun bagi belum secara khusus ada pengaturannya dan oleh karena itu perjanjian bangun bagi ini mengikuti ketentuan umum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) khususnya pada ketentuan yang mengatur tentang perikatan. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam hal pelaksanaan kuasa menjual yang digunakan oleh developer yaitu seharusnya pelaksanaan kuasa menjual dalam perjanjian bangun bagi dilaksanakan setelah bangunan selesai di kerjakan oleh pengembang atau depelover serta setelah adanya kata sepakat para pihak tentang obyek perjanjian serta telah dibayar lunas harga tanah dan/atau bangunan oleh pembeli dan diterima oleh penjual. Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan yaitu dengan melaksanakan isi dari putusan yang terkait dengan tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian. Hakim juga membatalkan Akta Nomor 4 Tanggal 21 April 2009 Tentang Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bagian Serta Akte Nomor 5 Tentang Kuasa Yang Dibuat Dihadapan Turut Tergugat | (Notaris). Hakim juga menghukum tergugat untuk mengganti rugi penggugat sebesar Rp. 2.406.000.000 (dua milyar empat ratus enam juta rupiah) dan sebagai konpensasi ganti rugi yang harus tergugat berikan kepada penggugat maka kelima unit rumah tersebut yang belum selesai diberikan kepada penggugat. Hakim dalam hal ini juga memerintahkan para turut tergugat untuk tidak meneruskan, tidak menerbitkan sertifikat atau akta atas tanah dan bangunan lima unit dimaksud.

Kata Kunci: Perjanjian, Bangun Bagi, Notaris.

ABSTRACT

Frequent disputes in the building agreement between the developer and the land owner cause losses for both parties, especially in this case the land owner, therefore maximum legal protection is needed to ensure the implementation of the building agreement for this. The building agreement, like any other agreement, has obstacles in the implementation process. The problem that often occurs in the implementation of share-building agreements is that the development results carried out by the developer are not in accordance with what was previously promised.

The issues raised in this research are how the legal provisions of the agreement related to the implementation of the building agreement, the form of legal protection for land owners in terms of exercising the selling power used by the developer, and the implementation of the Medan District Court Decision Number 514 / Pdt.G / 2013 / PN . Medan.

To find answers to these problems, this study uses a type of normative legal research that is descriptive analytical, where normative legal research uses secondary data as the main data and also uses primary data as complementary data using data collection techniques carried out by means of library research (*library reseacrh*), as well as qualitative data analysis.

The legal provisions of the agreement related to the implementation of the building agreement are regulated in civil law. The building agreement for this has not been specifically regulated and therefore the building agreement for this follows the general provisions in the Civil Code (KUH Perdata), especially in the provisions governing the engagement. A form of legal protection for land owners in terms of exercising the power to sell used by the developer, namely the exercise of the selling power in the building agreement to be carried out after the building has been done by the developer or depeloper and after the parties agree on the object of the agreement and the land price has been paid in full and / or buildings by the buyer and received by the seller. Implementation of the Decision of the Medan District Court Number 514 / Pdt.G / 2013 / PN. Medan, namely by carrying out the contents of the decision related to claims for compensation and cancellation of the agreement. The Judge also canceled the Deed No. 4 dated 21 April 2009 concerning the House Construction Agreement and the Stipulation of the Sections and the Deed No. 5 Concerning the Proxy Made Before the Co-Defendant | (Notary Public). The judge also sentenced the defendant to compensate the plaintiff in the amount of Rp. 2,406,000,000 (two billion four hundred and six million rupiah) and as compensation for the compensation that the defendant must provide to the plaintiff, the five housing units that have not been completed are given to the plaintiff. The judge in this case also ordered the co-defendants not to continue, not to issue certificates or deeds for the five units of land and buildings.

Keywords: Agreement, Build Share, Notary.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki kebutuhan mendasar dalam kehidupannya, baik berupa pangan, sandang dan perumahan, yang tanpa terlengkapinya unsur tersebut maka akan terjadi ketimpangan sosial dalam kehidupan manusia. Rumah sebagai salah satu kebutuhan primer selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, dengan kata lain perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat martabat manusia.¹

Dalam membangun rumah tentunya diperlukan tanah sebagai tempat untuk membangun sarana kebutuhan primer akan rumah tersebut. Tanah merupakan karunia pencipta, dengan demikian selain memiliki nilai fisik, tanah juga mempunyai nilai kerohanian. Sebagai titipan tuhan, perolehan dan pemanfaatannya harus sedemikian rupa sehingga dirasakan adil bagi semua pihak.² Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya maupun

¹ Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan Dan Permukiman*, Yayasan REI, Rakasindo, Jakarta, 1997, halaman. 46

² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Edisi Revisi, Kompas, Jakarta, 2005, halaman. 42

bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Namun demikian tidak berarti kepentingan perseorangan dikalahkan dengan kepentingan masyarakat. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling seimbang, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat terlepas dari hubungan dengan manusia lainnya karena saling membutuhkan dan ingin selalu hidup dalam kebersamaan dengan sesamanya. Kebersamaannya akan berlangsung baik seandainya ada persesuaian kehendak diantara pihak-pihak ketika mengadakan interaksi, sehingga dari interaksi ini timbulah suatu hubungan antara para pihak tersebut yang dapat menghasilkan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang yang lainnya untuk melakukan suatu hal. Hal ini dapat berupa kebebasan untuk berbuat sesuatu, untuk menuntut sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu dan dapat berarti keharusan untuk tidak berbuat sesuatu dan dapat keharusan untuk menyerahkan sesuatu, untuk berbuat sesuatu hal atau untuk tidak berbuat sesuatu.³

Interaksi dalam masyarakat tersebut yang menimbulkan perjanjian yang beragam. Suatu perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian itu sendiri

³ Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, 2010, halaman. 33

merupakan salah satu sumber perikatan selain undang-undang. Developer sebagai pihak yang membangun rumah kadangkala tidak mempunyai modal yang besar untuk membeli tanah, sehingga untuk mewujudkan pembangunan kawasan rumah sangat sering dijumpai developer bekerjasama dengan pemilik tanah.

Perjanjian antara developer dengan pemilik tanah ini merupakan perjanjian yang berhubungan dengan penggunaan tanah milik seseorang yang akan dibangun properti perumahan dan sejenisnya. Perjanjian antara pelaksana pembangunan (pihak pemilik modal) atau pihak developer perumahan dengan pemilik tanah tersebut dikenal dengan istilah perjanjian bagi hasil atau selanjutnya disebut perjanjian bangun bagi.

Perjanjian bangun bagi merupakan perjanjian yang lahir dari kebiasaan masyarakat dalam bekerja sama dalam upaya pemenuhan kebutuhan hidupnya. Fenomena perjanjian bangun bagi ini berkembang dalam masyarakat sebagai akibat adanya kebiasaan dalam masyarakat melakukan kegiatan bagi hasil. Perjanjian bagi hasil ini timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih saling bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha yang kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Salah satu cara yang ditempuh dengan mengadakan perjanjian bangun bagi, dimana pihak yang memiliki tanah dengan mengikatkan diri dengan pemilik modal membangun perumahan atau pertokoan. Dalam

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

Perjanjian bangun bagi belum secara khusus ada pengaturannya, oleh karena itu, perjanjian bagi hasil ini mengikuti ketentuan umum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam kepustakaan hukum perjanjian, terdapat banyak pendapat yang membagi perjanjian kedalam perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*), yang dinamakan dengan perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam KUH Perdata, mulai dari bab tentang jual beli sampai dengan bab tentang perdamaian, sedangkan yang disebut dengan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata.⁴

Pembagian perjanjian kedalam perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernaman tidak banyak memberikan banyak arti, oleh karena pembedaan tersebut pada hakekatnya tidak menyentuh pada konsep maupun suatu konsepsi tertentu yang dapat dipergunakan secara konsisten.⁵ Dalam praktek dunia usaha dewasa ini dikenal adanya berbagai macam perjanjian yang tidak dapat kita temukan dalam KUH

⁴ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, halaman. 82

⁵ *Ibid.*, halaman. 83

Perdata, misalnya perjanjian mengenai sewa guna usaha, hak opsi leasing, perjanjian titip jual (konsinyasi), bangun-pakai-serah, dan termasuk juga didalamnya perjanjian bangun bagi ini.

Pasal 1338 KUH Perdata yang merupakan tiangnya hukum perdata berkaitan dengan penjabaran dari asas kebebasan berkontrak, yaitu bebas membuat jenis perjanjian apa pun, bebas mengatur isinya, dan bebas mengatur bentuknya. Semua bentuk di atas tentunya memiliki persyaratan dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Jika ada yang perlu dikhawatirkan dengan kehadiran perjanjian standar, tidak lain karena dicantumkannya klausula eksonerasi (*exemption clause*) pada perjanjian tersebut.⁶

Dalam membuat perjanjian termasuk dalam hal ini perjanjian bangun bagi terdapat suatu asas yang disebut asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Ketentuan lainnya setiap perjanjian diikuti dengan itikad baik sesuai dimana semua persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik. Pada prinsipnya setiap perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan untuk mengadakan dan menentukan perjanjian asal dalam

⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman. 28

batas-batas tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum dan setiap perjanjian harus diikuti dengan itikad baik.⁷

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁸

Peranan notaris dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi ini adalah sebagai pihak yang menuangkan perjanjian para pihak ke dalam sebuah bentuk akta otentik, hal ini dikarenakan notaris merupakan pejabat umum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dengan kewenangan untuk membuat segala perjanjian dan akta serta yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.⁹

Dalam suatu perjanjian terdapat para pihak dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Hak dan kewajiban itu harus dilaksanakan secara sukarela, apabila hak tersebut tidak dilaksanakan atau dengan kata lain tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka ia dikatakan melakukan

⁷ *Ibid.*, halaman. 30

⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tapsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, halaman. 13

⁹ Suhrawadi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, halaman. 59

wanprestasi (ingkar janji). Wanprestasi merupakan suatu kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak, pihak yang dinyatakan wanprestasi tidak melaksanakan sesuatu sebagaimana yang telah dijanjikan semula. Termasuk juga dalam katagori wanprestasi, bila prestasi yang dilaksanakan terlambat dari yang dijanjikan.

Berdasarkan pendapat di atas, bila dalam suatu perjanjian telah ditentukan bahwa objek dari suatu perjanjian akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan, namun pada waktu tersebut objeknya tidak diserahkan, sedangkan waktu telah tiba untuk diserahkan, dan salah satu pihak juga telah melakukan somasi, namun tidak dianggapi oleh pihak lainnya, maka dalam hal ini dikatakan telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji.¹⁰

Selain itu, munculnya sengketa ataupun perselisihan dalam suatu perjanjian dapat pula disebabkan oleh adanya perbuatan melawan hukum. Hal ini diketahui apabila ditelaah dari ketentuan hukum atau perbuatan hukum perdata, hubungan hukum antara pemilik modal dengan pemilik tanah dalam perjanjian bangun bagi juga erat kaitannya dengan timbulnya kerugian bagi para pihak apabila terjadi kerugian akibat tindakan salah satu pihak yang dilakukan secara melawan hukum mengingkari ketentuan dalam perjanjian.

Demikian pula halnya dalam perjanjian bangun bagi apabila hak dan kewajiban tersebut tidak terlaksana tentunya akan menyebabkan

¹⁰ R. Subekti , *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, halaman. 137

kerugian bagi salah satu pihak, oleh karena itu para pihak dapat menuntut pihak yang menyebabkan kerugian tersebut. Tuntutan tersebut terjadi akibat pihak pengembang yang menjadi pelaksana pembangunan melakukan tindakan yang merugikan pihak pemilik tanah. Tindakan tersebut berupa pelaksanaan pembangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian, di mana dalam perjanjian disepakati bahwa pelaksanaan pembangunan akan dilakukan secara keseluruhan dan masing-masing akan memperoleh bagian yang sama.

Namun kemudian, pada saat pembangunan pihak pengembang hanya membangun yang menjadi hak pemilik tanah terlebih dahulu sedangkan untuk yang menjadi miliknya dibangun belakangan dengan model yang berbeda dari kesepakatan semula. Hal ini tentunya tidak dapat diterima oleh pemilik tanah karena dengan sendirinya akan merugikan pemilik tanah yang akan memperoleh bagian yang berbeda. Selain itu, juga ditemukan adanya pelaksanaan perjanjian yang tidak selesai tepat waktu sehingga harus dilakukan pengalihan perjanjian bangun bagi kepada pihak lain.

Indonesia merupakan negara hukum dimana kekuasaan tunduk pada hukum.¹¹ Sebagai negara hukum maka semua kekuasaan dan roda pemerintahan berada di bawah hukum yang berlaku. Selain itu, hukum juga mengatur semua masyarakatnya tanpa terkecuali, hukum sebagai alat untuk menjaga kepentingan masyarakat, dan hukum mengatur segala

¹¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2000, halaman. 43

hubungan hukum yang terjadi antar individu atau perorangan dan individu dengan kelompok atau masyarakat maupun individu dengan pemerintah.¹²

Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.¹³ Menuntut ketertiban lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.¹⁴

Seringnya terjadi perselisihan dalam perjanjian bangun bagi antara developer dan pemilik tanah menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak, terutama dalam hal ini adalah pemilik tanah, maka dari itu sangat diperlukan perlindungan hukum yang maksimal untuk menjamin dari pelaksanaan perjanjian bangun bagi ini. 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.

Sebagai contoh kasus akta perjajian bangun bagi antara pihak pertama yang merupakan pemilik tanah dengan pihak kedua yang merupakan developer perorangan. Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua tersebut dikarenakan tidak menyelesaikan pembangunan tepat

¹² *Ibid.*, halaman. 17

¹³ Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman. 29

¹⁴ *Ibid.*

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 Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Mdn. 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 pihak pertama dan pihak kedua, dimana bentuk upaya perlindungan hukum yang diberikan oleh hakim melalui putusannya adalah mengabulkan gugatan ganti kerugian dan pembatalan akta perjanjian tersebut yang dikarenakan adanya wanprestasi. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini diberi judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Dalam Perjanjian Bangun Bagi Yang Dibuat Oleh Notaris (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan).”

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah merupakan pertanyaan mengenai objek empirik yang akan diteliti dan jelas batas-batasnya serta dapat di identifikasikan faktor-faktor yang terkait didalamnya. Pada penelitian ini adapun yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan hukum perjanjian terkait pelaksanaan perjanjian bangun bagi?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam hal pelaksanaan kuasa menjual yang digunakan oleh developer?
3. Bagaimana pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai perumusan masalah di atas adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai ketentuan hukum perjanjian terkait pelaksanaan perjanjian bangun bagi.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam hal pelaksanaan kuasa menjual yang digunakan oleh developer.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara teoretis kepada disiplin ilmu hukum yang ditekuni oleh peneliti maupun kepada para praktisi hukum. Dalam hal ini dapat dijelaskan kegunaan secara teoretis dan praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun bagi praktek yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat yang bersifat teoretis adalah diharapkan hasil penelitian ini dapat menyumbangkan pemikiran dibidang hukum yang akan mengembangkan disiplin ilmu hukum
2. Manfaat yang bersifat praktis adalah bahwa hasil penelitian ini nantinya diharapkan memberikan jalan keluar yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti dan disamping itu peneltian ini dapat mengungkapkan teori-teori baru serta pengembangan teori-teori yang sudah ada.¹⁵

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Dalam Perjanjian Bangun Bagi Yang Dibuat Oleh Notaris (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan)” merupakan hasil pemikiran sendiri. Penelitian ini menurut sepengetahuan, belum pernah ada yang membuat, walaupun ada seperti beberapa judul penelitian yang diuraikan di bawah ini dapat diyakinkan bahwa substansi pembahasannya berbeda, dan dengan demikian keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara moral dan ilmiah. Adapun beberapa judul penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya yaitu:

1. Mada Elyana, 087011079, Peranan Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Akibat Tuntutan Pembatalan Akta Perjanjian Bangun Bagi (Suatu Penelitian Pada Praktek Notaris Di Kota Banda Aceh).

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, halaman. 106

Rumusan Masalah:

- 1) Apakah Faktor Penyebab Terjadinya Tuntutan Pembatalan Akta Perjanjian Bangun Bagi Di Kota Banda Aceh?
 - 2) Bagaimana Peranan Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Akibat Tuntutan Pembatalan Terhadap Akta Perjanjian Bangun Bagi Di Kota Banda Aceh?
 - 3) Bagaimana Bentuk Penyelesaian Sengketa Yang Digunakan Dalam Penyelesaian Sengketa Akibat Tuntutan Pembatalan Akta Perjanjian Bangun Bagi Di Kota Banda Aceh?
2. Rachel Seila Sitorus, 127011010, Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Bangun Bagi (Studi Pada Pembangunan Rumah Toko Oleh Developer Perorangan Di Kecamatan Medan Selayang).

Rumusan Masalah:

- 1) Bagaimanakah Hak Dan Kewajiban Pihak Pertama Yaitu Pemilik Tanah Dan Pihak Kedua Atau Developer Dalam Akta Perjanjian Yang Dibuat Oleh Notaris?
- 2) Problematika Apa Yang Dapat Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi?
- 3) Bagaimanakah Upaya Penyelesaian Dalam Mengatasi Masalah Yang Muncul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi?

F. Kerangka Teori Dan Konsepsi

1. Kerangka Teori

Landasan teori adalah seperangkat definisi, konsep serta proposisi yang telah disusun rapi serta sistematis tentang variabel-variabel dalam

sebuah penelitian. Landasan teori ini akan menjadi dasar yang kuat dalam sebuah penelitian yang akan dilakukan. Pembuatan landasan teori yang baik dan benar dalam sebuah penelitian menjadi hal yang penting karena landasan teori ini menjadi sebuah pondasi serta landasan dalam penelitian tersebut. Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.

Landasan teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis, artinya mendudukan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis relevan yang mampu menerangkan masalah tersebut. Upaya tersebut ditujukan untuk dapat menjawab atau menerangkan masalah yang telah dirumuskan.¹⁶ Teori merupakan pengetahuan ilmiah yang mencakup penjelasan mengenai suatu sektor tertentu dari sebuah disiplin keilmuan.¹⁷ Kemudian mengenai teori dinyatakan juga bahwa:

“Landasan teori adalah merupakan suatu kerangka pemikiran dan butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan (problem) yang dijadikan bahan pertimbangan, pegangan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berpikir dalam penulisan.¹⁸

¹⁶ I Made Wirartha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi Dan Tesis*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006, halaman. 23

¹⁷ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Softmedia, Medan, 2012, halaman.

¹⁸ *Ibid.*, halaman. 80

Bagi seorang peneliti, suatu teori atau kerangka teori mempunyai berbagai kegunaan, di mana kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal, sebagai berikut:¹⁹

1. Teori tersebut berguna untuk mempertajam atau lebih mengkhuskan fakta yang hendak di selidiki atau diuji kebenarannya.
2. Teori sangat berguna dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan definisi-definisi.
3. Teori biasanya merupakan ikhtisar dari hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang hendak diteliti.
4. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan muncul lagi pada masa-masa mendatang.
5. Teori memberi petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.

Teori ilmu hukum dapat diartikan sebagai ilmu atau disiplin hukum yang dalam perspektif interdisipliner dan eksternal secara kritis menganalisis berbagai aspek gejala hukum, baik tersendiri maupun dalam pengujiannya praktisnya, dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik dan memberikan penjelasan sejernih mungkin tentang bahan hukum yang tersaji dari kegiatan yuridis dalam

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Ind Hill Co, Jakarta, 1990, halaman. 67

kenyataan masyarakat. Objek telaahnya adalah gejala umum dalam tataran hukum positif yang meliputi analisis bahan hukum, metode dalam hukum dan kritik *ideological* terhadap hukum.²⁰

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum, di mana fungsi penggunaan teori kepastian hukum disini adalah untuk memberikan perlindungan hukum untuk menjamin dan melindungi hak-hak pemilik tanah dalam setiap perjanjian bangun bagi yang dibuat dihadapan notaris. Kepastian hukum merupakan asas terpenting dalam tindakan hukum dan penegakan hukum, serta telah menjadi pengetahuan umum bahwa peraturan perundang-undangan dapat memberikan kepastian hukum lebih tinggi daripada hukum kebiasaan, hukum adat atau hukum yurisprudensi.

Namun, perlu diketahui bahwa kepastian hukum peraturan perundang-undangan tidak semata-mata diletakkan dalam bentuknya yang tertulis. Bagir Manan menyatakan bahwa “untuk benar-benar menjamin kepastian hukum suatu perundang-undangan selain memenuhi syarat formal, harus pula memenuhi syarat-syarat lain yaitu jelas dalam perumusannya, konsisten dalam perumusannya baik secara intern maupun ekstern, penggunaan bahasa yang tepat dan mudah dimengerti oleh orang yang membacanya.”²¹

²⁰ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2009, halaman. 122

²¹ Bagir Manan, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2000, halaman. 225

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²²

Sebagaimana diketahui bahwa tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia, hukum harus dilaksanakan dan setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal peristiwa konkrit. Bagaimana hukumnya itulah yang berlaku, pada dasarnya tidak boleh menyimpang *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, karena hukum bertugas

²² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, halaman. 158

menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk mengatur ketertiban masyarakat.²³

Sudikno menyatakan bahwa “masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.” Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat, tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan, tetapi jika terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, dan ketat menaati peraturan hukum maka akibatnya akan kaku serta akan menimbulkan rasa tidak adil.²⁴

Gustav menyatakan bahwa “kepastian hukum merupakan bagian dari tujuan hukum.”²⁵ Utrecht menyebutkan tujuan hukum adalah “untuk menjamin suatu kepastian di tengah-tengah masyarakat dan hanya keputusan dapat membuat kepastian hukum sepenuhnya, maka hukum bersifat sebagai alat untuk mencapai kepastian hukum.”²⁶ Kepastian hukum dimaknai dalam suatu aturan yang bersifat tetap, yang bisa dijadikan sebagai pedoman di dalam menyelesaikan masalah-masalah.²⁷

Fuller memberikan makna yang lebih luas tentang kepastian hukum. Fuller menjabarkan pendapatnya tentang kepastian hukum,

²³ Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, halaman. 1

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, halaman. 136

²⁵ Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, halaman. 123

²⁶ Utrecht & Moh. Saleh Jindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta, 1983, halaman. 14

²⁷ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1992, halaman. 42

dengan menyatakan kepastian hukum selalu berkaitan dengan hal-hal seperti:²⁸

1. Adanya sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, bukan berdasarkan putusan sesaat untuk hal-hal tertentu.
2. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik.
3. Peraturan tersebut tidak berlaku surut.
4. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum.
5. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan.
6. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.
7. Tidak boleh sering diubah-ubah.
8. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam pergaulan manusia, dimana dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain, yaitu harus menjamin keadilan serta hukum tetap berguna, tersimpul pula tugas ketiga yaitu hukum menjaga agar masyarakat tidak terjadi main hakim sendiri (*eigenrichting*).

Teori perlindungan hukum juga dipergunakan dalam penelitian ini, di mana fungsi teori perlindungan hukum dalam penulisan tesis ini adalah untuk memberikan perlindungan hukum untuk menjamin dan melindungi hak-hak pemilik tanah dalam setiap perjanjian bangun bagi yang dibuat dihadapan notaris, dan masih banyak dijumpai notaris yang tidak jujur dan tidak profesional dalam melaksanakan jabatannya sebagai notaris sehingga dalam hal ini diperlukanlah perlindungan hukum bagi para pihak atas akta yang dibuatnya dihadapan notaris.

Satjipto menyatakan bahwa “hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya

²⁸ Ahmad Ali, *Op. Cit.*, halaman. 294

untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.”²⁹ Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.³⁰

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:³¹

1. Perlindungan hukum *preventif* merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
2. Perlindungan hukum *represif* merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

²⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, halaman.

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.*, halaman. 20

Perlindungan hukum bagi rakyat adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Adapun elemen dan ciri-ciri negara hukum Pancasila ialah:³²

1. Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.
2. Setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja.
3. Setiap warga negara berhak memperoleh kesempatan yang sama dalam pemerintahan.

Berdasarkan elemen-elemen tersebut, perlindungan hukum bagi rakyat terhadap pemerintah diarahkan untuk mencegah terjadinya sengketa atau sedapat mungkin mengurangi terjadinya sengketa, dalam hubungan ini sarana perlindungan hukum preventif patut diutamakan daripada sarana perlindungan represif. Penyelesaian sengketa melalui peradilan merupakan jalan terakhir, peradilan hendaklah merupakan *ultimum remedium* dan peradilan bukan forum konfrontasi sehingga peradilan harus mencerminkan suasana damai dan tentram.

2. Konsepsi

Konsepsi adalah salah satu bagian yang terpenting dari teori, peranan konsepsi dalam penelitian ini untuk menghubungkan teori dan

³² Pasal 28D Undang-Undang Dasar 1945

observasi, antara abstraksi dan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal khusus yang disebut defenisi operasional.³³ Maka dalam penelitian ini disusun berberapa defenisi operasional dari konsep-konsep yang akan digunakan agar tidak terjadi perbedaan pengertian dan pemahaman, yakni sebagai berikut:

1. Peranan notaris adalah peranan dari notaris di luar kewenangan pembuatan akta dalam hal ini keikutsertaan notaris dalam pemberian pendapat hukum (advis hukum) dan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
2. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang jabatan notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya.
3. Akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Pejabat sementara notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai notaris untuk menjalankan jabatan dari notaris yang meninggal.
4. Perjanjian bangun bagi adalah perjanjian yang dilaksanakan antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan (pengembang) untuk

³³ Samadi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, halaman. 3

pembangunan dengan membagi bagian masing-masing pihak berupa bangunan pertokoan sesuai dengan kesepakatan.

5. Pembatalan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum sebagai upaya untuk tidak melanjutkan sebuah perjanjian akibat terpenuhinya syarat batal dari suatu perjanjian.
6. Pemilik tanah adalah seseorang yang menguasai tanah berdasarkan alas hak kepemilikan tanah yang diatur dan diakui keabsahannya di dalam ketentuan hukum agraria.

G. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan juga penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif, yang juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen, karena lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada dipustaka.³⁴ Penelitian hukum normatif juga mengacu kepada aturan-aturan hukum, norma-norma hukum yang terdapat baik di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan maupun di dalam putusan pengadilan. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum yang memakai sumber data primer, yang mana data yang diperoleh berasal dari eksperimen dan observasi.

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analisis, artinya dalam penulis hanya ingin menggambarkan kebijakan-kebijakan yang dilakuan

³⁴ Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penelitian Tesis Dan Disertasi)*, Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2014, halaman. 94

pihak pembuat kebijakan dalam hal ini pemerintah terhadap ketentuan yang mengatur tentang profesi notaris. Ronald Dworkin menyatakan bahwa penelitian seperti ini juga disebut sebagai penelitian doktrinal (*doctrinal research*), yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik yang tertulis didalam buku (*law as it written in the book*), maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan (*law as it is decided by the judge through judicial process*).

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji berbagai aspek hukum. Pendekatan yuridis normatif dipergunakan dengan melihat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kode etik notaris, sehingga akan diketahui secara hukum tentang sejauh mana kewajiban notaris dalam melaksanakan kode etik notaris.

3. Lokasi Penelitian, Populasi Dan Sampel

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor-Kantor Notaris Wilayah Kota medan yang mana kantor tersebut pernah melakukan pembuatan akta perjanjian bangun bagi.

Populasi adalah keseluruhan dari variabel yang menyangkut masalah yang diteliti yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sedangkan sampel adalah

sebagian untuk diambil dari keseluruhan obyek yang diteliti dan dianggap mewakili seluruh populasi.

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan kasus-kasus hukum yang terjadi terkait sengketa dalam perjanjian bangun bagi. Sedangkan yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah beberapa kasus atau sengketa dalam perjanjian bangun bagi yang sampai pada tahap putusan pengadilan.

4. Alat Pengumpul Data

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.

Sedangkan bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan utama dari penelitian ini adalah data sekunder yang dilakukan dengan menghimpun bahan-bahan berupa:

1. Bahan hukum primer yaitu dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang, dimana didalam penelitian ini

diantaranya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

2. Bahan hukum sekunder yaitu semua dokumen yang merupakan bacaan yang relevan seperti buku-buku, seminar-seminar, jurnal hukum, majalah, koran karya tulis ilmiah dan beberapa sumber dari internet yang berkaitan dengan materi yang diteliti.
3. Bahan hukum tersier yaitu semua dokumen yang berisi tentang konsep-konsep dan keterangan-keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensklopedia dan sebagainya.

5. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data

Untuk memperoleh suatu kebenaran ilmiah dalam penelitian ini, maka digunakan metode pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan, yaitu mempelajari dan menganalisis secara sistematis digunakan buku-buku, surat kabar, makalah ilmiah, majalah, internet, peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan lain yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam penelitian ini.³⁵

6. Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya tersebut dituangkan dalam

³⁵ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, halaman. 24

bentuk tesis. Metode kualitatif dilakukan guna mendapatkan data yang utuh dan jelas, yang selanjutnya data-data akan diteliti dan dipelajari sesuatu yang utuh serta diambil penarikan kesimpulan dari data-data yang telah diperoleh.

BAB II

KETENTUAN HUKUM PERJANJIAN TERKAIT PELAKSANAAN PERJANJIAN BANGUN BAGI

A. Perjanjian Menurut Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. Pengertian Perjanjian Atau Perikatan

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.³⁶

Dalam membuat sebuah pengertian tentang perjanjian, setiap sarjana mempunyai pendapat yang berbeda-beda mengenai definisi perjanjian. Setiawan berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³⁷ Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang

³⁶ Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, Cetakan 2, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung, 1990, halaman. 430

³⁷ Apit Nurwidijanto, *Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada Puri Kencana Mulya Persada Semarang*, Tesis Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, halaman. 41

berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal itu.³⁸

Wirjono berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan sesuatu, atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain menurut pelaksanaan sesuatu hal itu.³⁹ Mariam berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan yang terjadi antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam bidang harta kekayaan, dengan mana pihak satu berhak atas prestasi dan pihak lain wajib memenuhi kewajiban itu.⁴⁰

Handri mengatakan secara garis besar perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa hal yaitu:

1. Perjanjian dalam arti luas, adalah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang telah dikehendaki oleh para pihak, misalnya perjanjian tidak bernama atau perjanjian jenis baru.
2. Perjanjian dalam arti sempit, adalah hubungan-hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan, misalnya perjanjian bernama.⁴¹

Handri berpendapat bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak dalam lapangan harta kekayaan dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lain berkewajiban berprestasi.

³⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1980, halaman. 1

³⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1992, halaman. 12

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, halaman. 3

⁴¹ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, halaman. 42

Lapangan harta kekayaan adalah hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum (harta kekayaan) dan dapat dinilai dengan uang.⁴² Dengan demikian, perjanjian mengandung kata sepakat yang diadakan antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan sesuatu hal tertentu. Perjanjian itu merupakan suatu ketentuan antara mereka untuk melaksanakan prestasi.

Dari beberapa pengertian tentang perjanjian yang telah diuraikan di atas, terlihat bahwa dalam suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum dari para pihak yang membuat perjanjian. Masing-masing pihak terikat satu sama lain dan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuat perjanjian. Namun, dalam prakteknya bukan hanya orang perorangan yang membuat perjanjian, namun termasuk juga badan hukum yang juga merupakan subjek hukum. Selain itu dalam merumuskan suatu perjanjian terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi agar dapat dikatakan sebagai sebuah perjanjian antara lain sebagai berikut:

1. Ada pihak-pihak (subjek), sedikitnya dua pihak dimana subjek dalam perjanjian adalah para pihak yang terikat dengan diadakannya suatu perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum dengan syarat subjek adalah orang mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum.
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dimana unsur yang penting dalam perjanjian adalah adanya persetujuan

⁴² *Ibid.*, halaman. 75

(kesepakatan) antara pihak. Sifat persetujuan dalam suatu persetujuan disini haruslah tetap, bukan sekedar berunding, dan persetujuan itu ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran.

3. Ada tujuan yang akan dicapai dalam perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan para pihak itu, kebutuhan dimana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan dimana prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan, dimana bentuk perjanjian perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan terbukti, dan dalam hal ini bentuk tertentu biasanya berupa akta.
6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian, dimana syarat-syarat tersebut biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

Perjanjian atau *verbintennis* mengandung pengertian 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 prestasinya.⁴³ Dari pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.⁴⁴

Kalau demikian, perjanjian (*verbintennis*) adalah hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan.

Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian, hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya tindakan hukum (*rechtshandeling*). Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi.

⁴³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, halaman. 6

⁴⁴ *Ibid.*, halaman. 7

Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi. Jadi satu pihak memperoleh hak dan pihak sebelah lagi memikul kewajiban menyerahkan atau menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari *verbinten*. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai *schuldeiser* atau kreditur. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai *schuldenaar* atau debitur.⁴⁵

Para sarjana menyatakan bahwa rumusan Pasal 1313 KUH Perdata di atas memiliki banyak kelemahan, kelemahan-kelemahan dari Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut:⁴⁶

1. Hanya menyangkut sepihak saja, dimana hal tersebut dapat diketahui dari perumusan satu orang saja atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Kata mengikatkan sifatnya hanya datang dari satu pihak saja tidak dari dua pihak. Seharusnya dirumuskan saling mengikatkan diri jadi ada *consensus* antara para pihak.
2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa *consensus*, dimana pengertian perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung *consensus* seharusnya dipakai kata persetujuan.

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, halaman. 66

⁴⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 1992, halaman. 78

3. Pengertian perjanjian terlalu luas, dimana pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata terlalu luas karena mencakup juga pelangsungan perkawinan dan janji perkawinan yang diatur dalam wilayah hukum keluarga.
4. Tanpa menyebut tujuan, dimana dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga para pihak yang mengikatkan diri tidak memiliki tujuan yang jelas untuk apa perjanjian tersebut dibuat.

Setiawan berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata perbuatan yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi:

1. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan perbuatan hukum.
2. Menambahkan perkataan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas.⁴⁷ Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas

⁴⁷ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993, halaman. 65

karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Adapun pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan dalam Pasal 1313 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.⁴⁸

Ini berarti suatu perjanjian menimbulkan kewajiban atau prestasi dari satu orang kepada orang lainnya yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut. Dengan kata lain, bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana pihak yang satu wajib untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak atas prestasi tersebut. Sebagaimana telah dinyatakan di atas bahwa perjanjian menimbulkan prestasi terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh salah satu pihak (*debitur*) kepada pihak lain (*kreditur*) yang ada dalam perjanjian.

⁴⁸ Karitini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, halaman. 92

Prestasi terdapat baik dalam perjanjian yang bersifat sepihak atau *unilateral agreement*, artinya prestasi atau kewajiban tersebut hanya ada pada satu pihak tanpa adanya suatu kontra prestasi atau kewajiban yang diharuskan dari pihak lainnya.⁴⁹ Prestasi juga terdapat dalam perjanjian yang bersifat timbal balik atau *bilateral or reciprocal agreement*, dimana dalam bentuk perjanjian ini masing-masing pihak yang berjanji mempunyai prestasi atau kewajiban yang harus dipenuhi terhadap pihak yang lainnya.⁵⁰

Pengaturan hukum perikatan menganut sistem terbuka, artinya setiap orang bebas melakukan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun belum diatur. Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan tersebut memberikan kebebasan para pihak untuk.⁵¹

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

Sedangkan unsur-unsur di dalam sebuah perjanjian adalah sebagai berikut:⁵²

1. Ada beberapa para pihak.
2. Ada persetujuan antara para pihak.

⁴⁹ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Gitama Jaya, Jakarta, 2005, halaman. 150

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ Martin Roestamy, Aal Lukmanul Hakim, *Bahan Kuliah Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Djuanda, Bogor, 2005, halaman. 5

⁵² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, halaman. 80

3. Adanya tujuan yang hendak dicapai.
4. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan.
5. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan.
6. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam perjanjian dikenal adanya 3 (tiga) unsur yang merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1339 KUH Perdata, yaitu:

1. Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya.
2. Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia dalam perjanjian jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi.
3. Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.⁵³

⁵³ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, halaman. 84

2. Asas Dalam Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yang harus dilaksanakan dalam perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa pun, apa pun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁵⁴ Jika dipahami secara saksama maka asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat sesuatu, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta menentukan bentuknya perjanjian yaitu secara tertulis atau lisan. Namun, keempat hal tersebut boleh dilakukan dengan syarat tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁵⁵

2. Asas Konsensualisme

Bersifat konsensual, artinya perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara pihak-pihak, mengenai pokok perjanjian. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat itu dapat secara lisan saja, dan dapat juga dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti. Perjanjian yang dibuat secara lisan saja

⁵⁴ Handri Raharjo, *Op. Cit.*, halaman. 43

⁵⁵ *Ibid.*, halaman. 44

didasarkan pada asas bahwa manusia itu dapat dipegang mulutnya atau perkataannya, artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diucapkannya.⁵⁶

3. Asas Kepercayaan

Kepercayaan adalah merupakan dasar untuk mengadakan perjanjian, dimana kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu satu sama lain akan memegang janjinya dengan kata lain akan memenuhi prestasinya.

4. Asas Kekuatan Mengikat

Kekuatan mengikat dari setiap perjanjian adalah juga merupakan dasar untuk timbulnya perjanjian, sebab apabila perjanjian yang telah diperbuat tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi mereka yang membuatnya, akan mengakibatkan perjanjian itu tidak mempunyai arti apa-apa sehingga dengan demikian bahwa asas kekuatan mengikat merupakan jaminan akan kepastian hukumnya.

5. Asas Kesamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan warna kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua belah pihak menghormati hak satu sama lain sebagaimana manusia ciptaan tuhan.⁵⁷

⁵⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, halaman. 85

⁵⁷ Mariam Darus Bardruzaman, *Op. Cit.*, halaman. 114

6. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu, asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut perlunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang dihubungi dengan kewajibannya untuk memperhatikan etikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.⁵⁸

7. Asas Kepastian Hukum

Tujuan hukum pada umumnya adalah keadilan, akan tetapi kepastian hukum adalah merupakan suatu yang sangat penting terutama dalam hukum perjanjian, sebab dengan adanya kepastian hukum yang telah ada ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan sebagai jaminan akan pelaksanaan perjanjian tersebut akan mempermudah untuk selanjutnya mengetahui hak dan kewajibannya diantara para pihak yang membuatnya.

8. Asas Moral

Dapat terjadi seseorang melakukan tindakan terhadap sesamanya yang berguna bagi orang lain dalam kehidupan sehari-hari adalah semata-mata oleh karena ikatan moral. Akan tetapi sekalipun demikian dalam hal-

⁵⁸ Mariam Darus Bardruzaman, *Loc. Cit.*

hal tertentu asas moral ini membawa akibat hukum bagi yang melakukannya.

9. Asas Kepatutan

Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian, kepatutan ini harus dipertahankan karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.⁵⁹

10. Asas Kebiasaan

Mengenai kebiasaan juga dapat memberikan/menyelesaikan suatu hubungan hukum, bilamana dalam ketentuan undang-undang tidak dapat menyelesaikannya, sebabnya adalah sekalipun pembuat undang-undang mempunyai kebebasan wewenang untuk merumuskan ketentuan-ketentuan dalam suatu undang-undang sebagai manusia yang mempunyai kemampuan yang terbatas dapat terjadi dalam suatu hubungan hukum tidak diatur sebelumnya. Perjanjian yang disebut di atas adalah sangat penting terutama pelaksanaan suatu perjanjian itu berarti melaksanakan akibat hukum yang timbul karenanya, yang dikehendaki oleh para pihak yang pada waktu melakukan atau mengadakan perjanjian.

3. Jenis-Jenis Perjanjian

Hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan

⁵⁹ Mariam Darus Bardruzaman, *Loc. Cit.*

satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk dari perjanjian.

Bentuk atau jenis perjanjian tersebut, tidak ada diatur secara terperinci dalam undang-undang, akan tetapi dalam pemakaian hukum perjanjian oleh masyarakat dengan penafsiran Pasal dari KUH Perdata terdapat bentuk atau jenis yang berbeda tentunya. Perbedaan tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut:⁶⁰

1. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, misalnya jual beli, sewa-menyewa. Dari contoh ini, diuraikan tentang apa itu jual beli. Jual-beli itu adalah suatu perjanjian bertimbal-balik dimana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga, yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Dari sebutan jual-beli ini tercermin kepada kita memperlihatkan dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan di pihak lain dinamakan membeli. Dua perkataan bertimbal balik itu, adalah sesuai dengan istilah belanda *koop en verkoop* yang mengandung pengertian bahwa, pihak yang satu *verkoop* (menjual), sedangkan *koop* adalah membeli.⁶¹

⁶⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, halaman. 66

⁶¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, halaman. 14

2. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak merupakan kebalikan dari pada perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya. Contohnya perjanjian hibah, dimana Pasal 1666 KUH Perdata memberikan suatu pengertian bahwa penghibahan adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma, dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang, guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Perjanjian ini juga selalu disebut dengan perjanjian cuma-cuma. Yang menjadi kriteria perjanjian ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah.

3. Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian cuma-cuma atau percuma adalah perjanjian yang hanya memberi keuntungan pada satu pihak, misalnya perjanjian pinjam pakai. Pasal 1740 KUH Perdata menyebutkan bahwa pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya, untuk dipakai dengan cuma-cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu tertentu, akan mengembalikannya kembali.⁶²

⁶² *Ibid.*, halaman. 15

Sedangkan perjanjian atas beban atau alas hak yang membebani, adalah suatu perjanjian dalam mana terhadap prestasi ini dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, dan antara kedua prestasi ini ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat *potestatif* (imbalan). Misalnya a menyanggupi memberikan kepada b sejumlah uang, jika b menyerah lepaskan suatu barang tertentu kepada a.

4. Perjanjian Bernama Dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya bahwa perjanjian itu memang ada diatur dan diberi nama oleh undang-undang. Misalnya jual beli, sewa-menyewa, perjanjian pertanggungan, pinjam pakai dan lain-lain. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah merupakan suatu perjanjian yang munculnya berdasarkan praktek sehari-hari, contohnya perjanjian sewa beli, dimana jumlah dari perjanjian ini tidak terbatas banyaknya.

Lahirnya perjanjian ini dalam praktek adalah berdasarkan adanya suatu asas kebebasan berkontrak, untuk mengadakan suatu perjanjian atau yang lebih dikenal *party otonomie*, yang berlaku di dalam hukum perikatan.⁶³ Contohnya perjanjian sewa beli itu adalah merupakan ciptaan yang terjadi dalam praktek. Hal di atas tersebut, memang diizinkan oleh undang-undang sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum di dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Bentuk perjanjian sewa beli

⁶³ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, halaman. 32

ini adalah suatu bentuk perjanjian jual-beli akan tetapi di lain pihak ia juga hampir berbentuk suatu perjanjian sewa-menyewa. Meskipun merupakan campuran atau gabungan daripada perjanjian jual beli dengan suatu perjanjian sewa menyewa, tetapi ia lebih condong dikemukakan semacam sewa menyewa.

5. Perjanjian Kebendaan Dan Perjanjian Obligatoir

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian *obligatoir*.⁶⁴ Perjanjian *obligator* adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Untuk berpindahnya hak milik atas sesuatu yang diperjual belikan masih dibutuhkan suatu perbuatan yaitu perbuatan penyerahan. Pentingnya perbedaan antara perjanjian kebendaan dengan perjanjian *obligatoir* adalah untuk mengetahui sejauh mana dalam suatu perjanjian itu telah adanya suatu penyerahan sebagai realisasi perjanjian, dan apakah perjanjian itu sah menurut hukum atau tidak.

Objek dari perjanjian *obligatoir* adalah dapat benda bergerak dan dapat pula benda tidak bergerak, karena perjanjian *obligatoir* merupakan perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut, yaitu bahwa sejak adanya perjanjian, timbullah hak dan kewajiban mengadakan sesuatu.

⁶⁴ *Ibid.*, halaman. 35

6. Perjanjian Konsensual Dan Perjanjian Riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena adanya perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian riil adalah perjanjian di samping adanya perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak perjanjian penitipan, pinjam pakai. Salah satu contoh uraian di atas yaitu perjanjian penitipan barang, yang tercantum dalam Pasal 1694 KUH Perdata, yang memberikan seseorang menerima suatu barang dari orang lain dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya.⁶⁵

Dari uraian di atas tergambar bahwa perjanjian penitipan merupakan suatu perjanjian riil, jadi bukan suatu perjanjian yang baru tercipta dengan adanya suatu penyerahan yang nyata yaitu memberikan barang yang dititipkan. Setelah di kemukakan tentang keanekaan dari perjanjian, maka dapat di kelompokkan bentuk atau jenis-jenis dari perjanjian yang terdapat dalam undang-undang maupun di luar undang-undang. Perjanjian yang telah di kemukakan di atas, terdapat juga bentuk-bentuk perjanjian khusus yang berbeda dalam penfasirannya.

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat dibedakan syarat subjektif dan syarat objektif. Dalam hal ini kita harus dapat membedakan antara syarat subjektif dengan syarat

⁶⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002, halaman. 88

objektif. Syarat subjektif adalah kedua syarat yang pertama, sedangkan syarat objektif kedua syarat yang terakhir.⁶⁶

Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

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

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena syarat tersebut mengenai subyek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat obyektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak diakui oleh hukum. Tetapi bila pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang tetapi perjanjian itu tetap berlaku diantara mereka, namun bila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakui sehingga timbul sengketa maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

B. Aturan-Aturan Hukum Terkait Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi

Perjanjian bangun bagi merupakan perjanjian yang lahir dari kebiasaan masyarakat dalam bekerja sama dalam upaya pemenuhan kebutuhan hidupnya. Fenomena perjanjian bangun bagi ini berkembang dalam masyarakat sebagai akibat adanya kebiasaan dalam masyarakat

⁶⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, halaman. 98

melakukan kegiatan bagi hasil. Perjanjian bagi hasil ini timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih saling bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha yang kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Demikian pula dengan keinginan sebagian warga masyarakat untuk memiliki bangunan rumah atau bangunan toko juga ditempuh berbagai macam cara. Salah satu cara yang ditempuh dengan mengadakan perjanjian bangun bagi, dimana pihak yang memiliki tanah dengan mengikatkan diri dengan pemilik modal membangun perumahan atau pertokoan. Perjanjian antara pelaksana pembangunan (pihak pemilik modal) dengan pemilik tanah tersebut dikenal dengan perjanjian bagi hasil atau selanjutnya disebut perjanjian bangun bagi.

Perjanjian kerja sama pembangunan atau lebih dikenal dengan istilah perjanjian bangun bagi termasuk kedalam perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Ruang lingkup kajian hukum perjanjian *innominaat* adalah berbagai kontrak yang muncul dan berkembang dalam masyarakat, seperti *leasing*, beli sewa, *franchise*, *joint venture*, dan lain-lain.⁶⁷ Dalam praktiknya lazim digunakan istilah bangun bagi, secara konstruksi pelaksanaannya perjanjian bangun bagi ini dilakukan dengan mendirikan terlebih dahulu suatu bangunan di atas tanah dari pemilik hak atas tanah yang kemudian setelah selesai sesuai dengan kesepakatan para pihak, barulah bangunan tersebut dibagi sesuai dengan perjanjian yang telah

⁶⁷ Salim H.S, *Op. Cit.*, halaman. 5

dibuat sebelumnya, baik secara *notariil* maupun dengan perjanjian yang dibuat di bawah tangan.

Dalam pelaksanaannya perjanjian bangun bagi ini juga merupakan perjanjian konsensuil (timbang balik) dan sebagai suatu perjanjian timbal balik, maka yang menjadi kewajiban pemilik tanah merupakan hak dari pemilik modal atau pelaksana pembangunan. Sebaliknya apa yang menjadi kewajiban pemilik modal atau pelaksana pembangunan merupakan hak bagi pemilik tanah. Perjanjian bangun bagi belum secara khusus ada pengaturannya. Oleh karena itu, perjanjian bagi hasil ini mengikuti ketentuan umum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) khususnya pada ketentuan yang mengatur tentang perikatan.

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

undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum dan setiap perjanjian harus diikuti dengan itikad baik.

Perjanjian bangun bagi ini tidak diatur atau belum dikenal pada saat KUH Perdata diundangkan dan belum ada undang-undang lain yang mengatur secara khusus.⁶⁸ Menurut Pasal 1319 KUH Perdata semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk kepada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu.⁶⁹ Selain itu aspek yang paling penting dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi adalah pelaksanaan syarat sah perjanjian yang di atur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Saliman menjelaskan tafsiran atas Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:⁷⁰

1. Syarat subjektif dimana syarat ini apabila dilanggar maka kontrak dapat dibatalkan, meliputi:
 - a. Kecakapan untuk membuat kontrak dimana para pihak diharuskan dewasa dan tidak sakit ingatan.
 - b. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Syarat objektif dimana syarat ini apabila dilanggar maka kontraknya batal demi hukum meliputi:
 - a. Suatu hal (objek) tertentu.

⁶⁸ Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, halaman. 4

⁶⁹ R. Subekti & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradaya Paramita, Jakarta, 2009, halaman. 339

⁷⁰ Abdul R. Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori Dan Contoh Kasus*, : Prenada, Jakarta, 2004, halaman. 12-13

- b. Sesuatu sebab yang halal (kausa).

Untuk syarat sah yang khusus dalam perjanjian bangun bagi ini terdiri dari syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu, syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu, syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu, dan syarat izin dari yang berwenang.⁷¹

C. Keabsahan Perjanjian Terkait Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi Dalam Ketentuan Hukum Perikatan

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. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian adalah:

1. 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.⁷²
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, dimana semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

⁷¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, halaman. 34

⁷² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, halaman. 19

3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama merupakan syarat-syarat subjektif dan dua syarat kedua merupakan syarat objektif. Sebagai contoh syarat subjektif dalam perjanjian bangun bagi yang telah kedua belah pihak buat dihadapan notaris menuliskan dalam aktanya yaitu:

1. Sehubungan dengan keterangan-keterangan tersebut di atas, 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 rumah di atas tanah milik pihak pertama tersebut.
3. Bahwa para penghadap bermaksud hendak menuangkan maksud dan kehendak mereka ke dalam akta ini.

Sedangkan syarat objektif yaitu objek yang tercantum dalam perjanjian harus ada dan halal, halal yang dimaksud adalah tidak menentang Pasal 1337 KUH Perdata yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Selanjutnya syarat objektif yang kedua yaitu suatu sebab tertentu.

Sebagai contoh syarat objektif dalam perjanjian bangun bagi yaitu adapun objek perjanjian yang dibuat oleh pihak pertama dan kedua yang dituliskan dalam akta perjanjian tersebut adalah:

1. Sebidang tanah yang langsung dikuasai oleh pihak pertama dimana tanah tersebut merupakan milik dan kepunyaan pihak pertama yang dapat dibuktikan dengan akta yang telah dibuat sebelumnya.
2. Bahwa di atas tanah tersebut akan dibangun bangunan-bangunan yang menurut sifat dan ketentuan undang-undang termasuk menjadi bilangannya satu dan lain tidak ada yang dikecualikan.
3. Pihak kedua menyanggupi atas biayanya sendiri untuk membangun rumah toko di atas tanah milik pihak pertama.

Syarat sahnya perjanjian bangun bagi sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat dibedakan syarat subjektif dan syarat objektif. Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena syarat tersebut mengenai subyek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat obyektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak diakui oleh hukum.

Tetapi bila pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang tetapi perjanjian itu tetap berlaku diantara mereka, namun bila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakui sehingga timbul sengketa maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

Dalam membuat perjanjian termasuk dalam hal ini perjanjian bangun bagi terdapat suatu asas yang disebut asas kebebasan

berkontrak sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan ketentuan lainnya setiap perjanjian diikuti dengan iktikad baik sesuai dengan Pasal 1338 (3) bahwa persetujuan harus dilakukan dengan iktikad baik.

BAB III

BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH DALAM HAL PELAKSANAAN KUASA MENJUAL YANG DIGUNAKAN OLEH DEVELOPER

A. Tugas Dan Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Umum Yang Membuat Akta Kuasa Menjual

Pengertian notaris dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yakni dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Untuk menjadi notaris maka diperlukan syarat yang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dimana syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun.
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater.
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan.
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris, dan

- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Tugas notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁷³ Selain itu notaris juga mempunyai hak dan kewenangan. Secara epistemologis, yang dimaksud hak adalah kekuasaan untuk berbuat sesuatu.⁷⁴ Kewenangan notaris yang dimaksud disini yaitu yang ditentukan oleh undang-undang.

Berdasarkan ketentuan dalam undang-undang, kewenangan notaris adalah sebagai berikut:⁷⁵

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Notaris dalam hal ini berwenang pula:

⁷³ Tan Thong Kie, *Op. Cit.*, halaman. 159

⁷⁴ Suharso & Ana Retnoningsih, Kamus Bahasa Indonesia, Cetakan Delapan, Widya Karya, Semarang, 2009, halaman. 161

⁷⁵ Djuhad Mahja, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Durat Bahagia, Jakarta, 2005, halaman. 66-67

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus notaris.
 - b. Membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c. Membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat-surat aslinya.
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - g. Membuat akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud di atas, notaris juga mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kedudukan notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat, hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris sebagai seorang pejabat, merupakan tempat bagi seseorang untuk dapat memperoleh nasehat yang bisa diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (*konstantir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu peristiwa hukum. R. Soegondo Notodisoerjo mengatakan bahwa “notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik, menurut pendapat kami dapat berbuat banyak untuk mendorong masyarakat guna alat-alat pembuktian.”⁷⁶

⁷⁶ *Ibid.*, halaman. 8

Notaris dalam menjalankan profesinya memberikan pelayanan kepada masyarakat sepatutnya bersikap sesuai aturan yang berlaku. Ini penting karena notaris melaksanakan tugas jabatannya tidaklah semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat, serta mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya, karena itu seorang notaris dituntut lebih peka, jujur, adil dan transparan dalam pembuatan suatu akta agar menjamin kepentingan semua pihak yang terkait langsung dalam pembuatan sebuah akta otentik.

Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan notaris, karena tanpa itu, harkat dan martabat profesionalisme akan hilang dan tidak lagi mendapat kepercayaan dari masyarakat. Notaris juga dituntut untuk memiliki nilai moral yang tinggi, karena dengan adanya moral yang tinggi maka notaris tidak akan menyalahgunakan wewenang yang ada padanya, sehingga notaris akan dapat menjaga martabatnya sebagai seorang pejabat umum yang memberikan pelayanan yang sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merusak citra notaris itu sendiri.

Notaris adalah bentuk wujud atau perwujudan dan merupakan personifikasi dari hukum keadilan, kebenaran, bahkan merupakan jaminan adanya kepastian hukum bagi masyarakat. Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang masih disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat

tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan adalah benar. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁷⁷

Mengingat bahwa notaris dianggap sebagai profesi yang terhormat karena bertugas melayani kepentingan masyarakat umum. Kedudukan yang terhormat memberikan beban dan tanggungjawab bagi setiap notaris untuk menjaga wibawa dan kehormatan profesi notaris. Wibawa dan kehormatan profesi notaris dalam menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum harus dijaga, karena itu diperlukan aturan-aturan yang mengatur, membatasi dan menjadi pedoman bagi notaris dalam melaksanakan jabatan serta berperilaku.

Peranan notaris dalam hal ini adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat, untuk menciptakan suatu alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, membebaskan atau menyadarkan anggota masyarakat dari penipuan atau itikad tidak baik dari orang-orang tertentu dan untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, antara notaris dan para pihak yang membutuhkan jasa notaris harus memiliki integritas dan moralitas yang tinggi demi terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pengguna jasa notaris.⁷⁸

⁷⁷ Tan Thong Kie, *Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru, Jakarta, 2001, halaman. 30

⁷⁸ Dian Pramesti Stia, *Peranan Notaris Dalam Proses Peradilan Kaitannya Dengan Kewajiban Menjaga Kerahasiaan Jabatan Di Kota Surakarta*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, halaman. 65

1. Tugas Dan Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang jabatan notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris dikatakan sebagai pejabat umum karena notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Meskipun notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, namun notaris tidak dapat disamakan dengan pegawai negeri yang juga diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, yang membedakannya adalah notaris merupakan pegawai pemerintah tanpa menerima gaji dari pemerintah.

Notariat berasal dari kata *latijne notariaat*, sedangkan notaris dari *notarius (notarui)* adalah orang yang menjalankan pekerjaan menulis.⁷⁹ Sejak ada hukum pembuktian, lembaga kenotariatan tidak hanya menulis, tetapi juga sebagai lembaga pembuktian yang mengharuskan suatu akta otentik. KUH Perdata dalam pasal-pasal tertentu mengharuskan adanya akta otentik untuk perbuatan-perbuatan tertentu. Pasal 1870 KUH Perdata menyebutkan yang dapat menjadi alat bukti sempurna adalah akta otentik sehingga lahirlah lembaga kenotariatan untuk mengatur pergaulan hidup sesama individu yang membutuhkan suatu alat bukti mengenai hubungan hukum di antara mereka. Tugas notaris selain membuat akta-akta otentik, juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan (*waarmerken* dan *legaliseren*) surat-surat atau akta-akta yang dibuat di

⁷⁹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 1982, halaman. 82

bawah tangan. Selain itu, notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.⁸⁰

Habib Adjie membagi kewenangan notaris menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu seperti yang tercantum dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN, yang dapat dibagi menjadi:⁸¹

1. Kewenangan umum notaris, dimana secara umum kewenangan notaris terletak pada Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. 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 sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain
2. Kewenangan khusus notaris, dimana kewenangan notaris ini dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:

⁸⁰ G.H.S. Lumban Tobing, *Op. Cit.*, halaman. 55-59

⁸¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008, halaman. 78

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - g. Membuat akta risalah lelang.
3. Kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian sebagaimana menurut Pasal 15 ayat (3) UUJN dinyatakan bahwa “selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.” Yang dimaksud dalam dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian tersebut adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga Negara atau pejabat negara yang berwenang dan mengikat secara umum. Dengan batasan seperti ini, maka peraturan perundang-undangan yang dimaksud harus dalam bentuk undang-undang dan bukan di bawah undang-undang.

Komar Andasasmita menyatakan bahwa "agar setiap notaris mempunyai pengetahuan yang cukup luas dan mendalam serta keterampilan sehingga merupakan andalan masyarakat dalam merancang, menyusun dan membuat berbagai akta otentik, sehingga susunan bahasa, teknis yuridisnya rapi, baik dan benar, karena disamping keahlian tersebut diperlukan pula kejujuran atau ketulusan dan sifat atau pandangan yang objektif."⁸²

Pada dasarnya bentuk dari suatu akta bukan suatu masalah, apakah itu akta di bawah tangan atau akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, selama para pihak tetap berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban dan hak yang tertuang dalam akta tersebut.⁸³ Akan menjadi suatu problem tersendiri bagi para pihak bila nantinya salah satu pihak yang bersepakat mengingkari kesepakatan dan lahirlah suatu sengketa yang bisa merugikan banyak pihak. Resiko tersebut dapat terjadi karena adanya perbedaan kepentingan tiap individu, ketidakjelasan identitas dan pengingkaran suatu prestasi yang akhirnya berujung pada konflik antara individu.⁸⁴

Menjadi penting bagi individu tersebut untuk melengkapi diri dengan surat atau dokumen yang dapat melindunginya dari segala hubungan hukum, oleh sebab pilihan akta otentik dirasa sebagai suatu hal yang tepat dalam menuangkan dan pengesahan suatu kesepakatan.

⁸² Komar Andasasmita, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Sumur, Bandung, 1981, halaman. 14

⁸³ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Padya Paramita, Jakarta, 2007, halaman. 25

⁸⁴ Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, *Kenotariatan*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, halaman. 6

Notaris sebagai pejabat umum dapat memberikan jaminan serta perlindungan hukum melalui formulasi akta otentik yang dibuatnya. Akta merupakan refleksi dari pemenuhan serta pelaksanaan hak dan kewajiban antara suatu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya. Menurut R Subekti bahwa “dari suatu perkara perdata alat bukti (alat pembuktian) yang utama adalah tulisan, sedangkan dalam suatu perkara pidana kesaksian.”⁸⁵

Adanya pembuktian, diharapkan dapat dicapai kebenaran menurut hukum serta dapat menjamin perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang berperkara, secara seimbang. Suatu peristiwa yang menimbulkan sesuatu hak, harus dibuktikan oleh yang menuntut hak tersebut, sedangkan peristiwa yang menghapuskan hak maka harus dibuktikan oleh pihak yang menyangkal hal tersebut. Dengan sendirinya apabila tidak ada bukti-bukti yang diajukan atau tidak cukup diajukan bukti di persidangan, maka tuntutan hak atau gugatan akan di tolak atau tidak dikabulkan.

Sebuah akta notaris yang dipersoalkan di depan sidang pengadilan dalam perkara perdata dengan akta yang dibuat oleh notaris, lebih tepat jika menghadirkan seorang notaris yang membuat akta tersebut sebagai saksi ahli. Kehadiran notaris yang membuat akta yang dijadikan alat bukti dalam suatu perkara bukan sebagai saksi biasa melainkan sebagai saksi ahli yang akan menerangkan tentang apa yang saksi ketahui menurut keahlian saksi, berkaitan dengan prosedur baku terbitnya akta notaris.

⁸⁵ R. Subekti, *Op. Cit.*, halaman. 19

Sebagai fungsi preventif dalam perjanjian bangun bagi dan kuasa untuk menjual sebagai perjanjian tambahannya, notaris menyimpan sertifikat hak atas tanah milik pemilik tanah sehingga dapat mencegah penyalahgunaan kuasa untuk menjual oleh pemilik modal atau pembangun yang beriktikad buruk, contoh penyalahgunaan tersebut misalnya pemilik modal menjaminkan sertifikat tersebut kepada pihak lain untuk memperoleh keuntungan pribadi.

Tindakan preventif yang dilakukan agar tidak terjadi penyalahgunaan kuasa untuk menjual pada perjanjian bangun bagi adalah dengan membuat klausula-klausula yang mengunci pada akta perjanjian bangun bagi. Misalnya dengan memasukkan klausula denda terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan para pihak, hal ini tentu saja akan menjadi semacam alarm bagi para pihak untuk melakukan wanprestasi atau penyalahgunaan kuasa untuk menjual.

Peneliti setuju dengan tindakan notaris untuk menyimpan sertifikat hak atas tanah guna menghindari penyalahgunaan kuasa untuk menjual baik oleh pihak pemilik modal maupun pihak pemilik hak atas tanah dan untuk melindungi kepentingan pihak ketiga/calon pembeli. Setelah prestasi telah terpenuhi dengan sempurna dan proses pemecahan telah selesai, barulah notaris menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut kepada kepada pemilik hak atas tanah dan sebagian hak dari pemilik modal akan dibalik nama ke atas nama pihak ketiga.

B. Kekuatan Hukum Akta Kuasa Menjual Dalam Konteks Hukum Perikatan

Istilah akta berasal dari bahasa belanda yaitu akte. Dalam mengartikan akta ini ada dua pendapat, pertama mengartikan akta sebagai surat dan kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Beberapa para sarjana yang menganut pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat. Pitlo mengartikan akta yaitu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁸⁶ Sudikno Mertokusumo berpendapat, akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan.⁸⁷

R. Subekti menyebutkan kata *acta* merupakan bentuk jamak dari kata *actum* yang mempunyai arti perbuatan-perbuatan.⁸⁸ Selain pengertian akta sebagai surat memang sengaja diperbuat sebagai alat bukti, ada juga yang menyatakan bahwa perkataan akta yang dimaksud tersebut bukanlah surat, melainkan suatu perbuatan. Pasal 108 KUH Perdata menyebutkan “seorang istri, biar ia kawin diluar persatuan harta kekayaan atau telah berpisah dalam hal itu sekalipun, namun tak boleh ia menghibahkan barang sesuatu atau memindah tangankannya, atau

⁸⁶ Pitlo, *Pembuktian Dan Daluwarsa*, Internusa, Jakarta, 1986, halaman. 52

⁸⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979, halaman. 106

⁸⁸ R. Subekti, Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980, halaman. 9

memperolehnya baik dengan cuma-cuma maupun atas beban, melainkan dengan bantuan dalam akta, atau dengan ijin tertulis dari suaminya.”

R. Subekti juga menyatakan kata akta pada pasal tersebut bukanlah berarti surat atau tulisan melainkan perbuatan hukum.⁸⁹ Fokema Andrea berpendapat, yang dimaksud dengan akte dalam arti luas, akte adalah perbuatan-perbuatan hukum (*rechthandelling*). Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.⁹⁰ Marjanne Ter Mar Shui Zen, menyatakan bahwa istilah akte disamakan dengan istilah akta, akte, surat.⁹¹

Sehubungan dengan adanya dualisme pengertian mengenai akta ini, maka yang dimaksud disini sebagai akta adalah surat yang memang sengaja dibuat dan diperuntukkan sebagai alat bukti. Ada dua unsur yang harus di penuhi agar suatu tulisan memperoleh kualifikasi sebagai akta yakni tulisan itu harus ditandatangani, dan tulisan itu diperbuat dengan tujuan untuk dipergunakan menjadi alat bukti.⁹² Dalam hukum kenotariatan di tinjau dari segi pembuatannya, dikenal dua macam jenis akta yaitu akta otentik dan akta di bawah-tangan. Akta otentik dibagi dalam dua macam yaitu akta pejabat (*ambetelijk acte*) dan akta para pihak (*partij acte*). Wewenang serta pekerjaan pokok dari notaris adalah

⁸⁹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta, 2006, halaman. 29

⁹⁰ N. E. Algra. H. R. W. Gokkel, Saleh Adwinata, *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 1983, halaman. 25

⁹¹ Marjenne Ter, Mar Shui Zen, *Kamus Hukum Belanda*, Djambatan, Jakarta, 1999, halaman. 19

⁹² M. U. Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Program Pendidikan Spesialis Notaris, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1997, halaman. 3

membuat akta otentik, baik yang dibuat dihadapan (*partij acten*) maupun oleh notaris (*relaas acten*) apabila orang mengatakan akta otentik, maka pada umumnya yang dimaksudkan tersebut tidak lain adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Menurut Kohar akta otentik adalah akta yang mempunyai kepastian tanggal dan kepastian orangnya. Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuat.⁹³ Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan “yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.” Ketentuan lain mengenai surat di bawah tangan juga disebutkan didalam KUH Perdata 1878 tentang perikatan utang sepihak di bawah tangan dan Pasal 932 tentang wasiat olografis.

Melihat dari segi pembuatannya dalam hukum kenotariatan, dikenal dua macam jenis akta yaitu akta otentik dan akta di bawah-tangan. Akta otentik dibagi dalam dua macam yaitu akta pejabat (*ambetelijk acte*) dan akta para pihak (*partij acte*). Wewenang serta pekerjaan pokok dari notaris adalah membuat akta otentik, baik yang dibuat dihadapan (*partij acten*) maupun oleh notaris (*relaas acten*) apabila orang mengatakan akta

⁹³ A. Kohar, *Notariat Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984, halaman. 86

otentik, maka pada umumnya yang dimaksudkan tersebut tidak lain adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Berdasarkan pihak yang membuatnya, untuk akta otentik dapat dibagi menjadi dua yaitu:⁹⁴

1. Akta para pihak (*partij akte*) adalah akta yang berisi keterangan yang dikehendaki oleh para pihak untuk dimuatkan dalam akta bersangkutan. Termasuk kedalam akta ini misalnya akta jual beli, akta perjanjian pinjam pakai, akta perjanjian kredit, akta perjanjian sewa menyewa, dan lain sebagainya. Ketentuan yang terdapat dalam *partij akte* adalah inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan dan berisi keterangan dari para pihak.
2. Akta pejabat (*ambtelijk akte atau relaas akte*) yaitu akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat berwenang, tentang apa yang di lihat dan saksikan dihadapannya. Jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Kategori yang termasuk ke dalam akta pejabat diantaranya adalah berita acara rapat pemegang saham perseroan terbatas, berita acara lelang, berita acara penarikan undian, berita acara rapat direksi perseroan terbatas, akta kelahiran, akta kematian, kartu tanda penduduk, surat izin mengemudi, ijazah, daftar inventaris harta peninggalan dan lain-lain. Pada umumnya *ambtelijk akte* atau *relaas akte* merupakan inisiatif

⁹⁴ Mochammad Dja'is & RMJ. Koosmargono, *Membaca Dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit Undip, Semarang, 2008, halaman. 154-155

ada pada pejabat yang berisi keterangan tertulis dari pejabat (*ambetenaar*) pembuat akta.

Perbedaan yang terdapat antara akta para pihak (*partij akte*) dengan akta notaris (*ambtelijk akte atau relaas akte*) adalah:⁹⁵

1. Akta *partij* atau akta para pihak dimana undang-undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, dengan ancaman kehilangan otensitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah setidak-tidaknya notaris mencantumkan keterangan alasan tidak ditandatanganinya akta oleh salah satu pihak pada akhir akta, misalnya salah satu pihak mengalami cedera tangan sehingga tidak bisa menandatangani akta, sebagai gantinya maka menggunakan cap jempol dan alasan tersebut harus dicantumkan dalam akta notaris dengan jelas oleh notaris yang bersangkutan.
2. Akta *relaas* atau akta pejabat tidak menjadi persoalan terhadap orang-orang yang hadir menandatangani akta atau tidak, akta tersebut masih sah sebagai alat pembuktian. Misalnya para pemegang saham telah pulang sebelum akta ditandatangani, notaris cukup hanya menerangkannya dalam akta.

Perbedaan di atas sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi akta pejabat atau akta *relaas* tidak dapat digugat, kecuali

⁹⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Gelora Aksara Pratama, Jakarta, 1999, halaman. 52

dengan menuduh bahwa akta tersebut palsu, sedangkan pada akta *partij* atau pihak kebenaran, isi akta *partij* dapat digugat tanpa menuduh kepalsuannya dengan menyatakan bahwa keterangan dari pihak tidak benar. Pembuatan akta, baik akta *relaas* maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta otentik, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka pejabat umum tidak akan membuat akta yang dimaksud. Dari penjelasan-penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa, perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah:

1. Akta otentik dibuat dengan bantuan notaris atau pejabat umum yang berwenang untuk itu dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Akta di bawah tangan dibuat oleh para pihak yang berkepentingan untuk itu tanpa campur tangan dari notaris atau pejabat umum. Sehingga bentuknya bervariasi atau berbeda-beda.

Akta otentik baik yang dibuat oleh notaris maupun akta yang dibuat oleh pejabat lainnya dapat dipersamakan dengan akta di bawah tangan, apabila ketentuan-ketentuan yang menjadi syarat untuk dinyatakan sebagai akta otentik tidak terpenuhi didalam proses pembuatannya, sebagaimana yang disebutkan didalam KUH Perdata yang menyebutkan bahwa "suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakupnya pejabat umum yang

bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”⁹⁶

1. Pembuatan Akta Kuasa Menjual Oleh Notaris

Dalam perjanjian bangun bagi, pada umumnya dilakukan perjanjian yang dibuat di hadapan notaris antara pemegang hak atas tanah dengan pemilik modal sebagai wujud dari jaminan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, peran dan fungsi notaris selaku salah satu pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sangat penting.

Dalam praktiknya ketika para pihak membuat perjanjian bangun bagi dihadapan notaris diikuti dengan pembuatan akta kuasa untuk menjual. Atas dasar perjanjian bangun bagi, pemilik modal berhak atas sebagian tanah yang menjadi hak pemegang hak atas tanah. Apakah dibuatnya akta kuasa menjual tersebut telah memenuhi unsur-unsur perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu perjanjian bangun bagi yang dituangkan dalam akta otentik diikuti dengan akta kuasa untuk menjual dibuat dalam akta yang masing-masing berdiri sendiri, hal inilah yang kemudian berpotensi menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Sebagai contoh akta kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Notaris X di Palembang yang dibuat setelah akta perjanjian bangun bagi tanpa memuat klausula bahwa kuasa jual tersebut dapat berlaku setelah

⁹⁶ Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

kewajiban pemilik modal terhadap pemilik hak atas tanah telah terpenuhi secara utuh. Kuasa untuk menjual dalam perjanjian bangun bagi seperti inilah yang dapat disalahgunakan oleh pemilik modal yang beriktihad buruk untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain sebelum tercapainya pendirian bangunan atau terpenuhinya kewajiban dari pemilik modal secara utuh sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian bangun bagi.

Sebagai contoh pada kasus penyalahgunaan kuasa untuk menjual dalam Perkara Nomor 54.Pdt.G/2008/PN.Pbr, dalam gugatan yang diajukan penggugat adalah karena adanya dugaan penyalahgunaan surat kuasa yang diberikan para penggugat untuk menjualkan beberapa bidang tanah milik para penggugat, namun kenyataannya para tergugat malah membuat perjanjian kerjasama dengan pihak lain untuk membangun perumahan di atas tanah milik penggugat.⁹⁷

Pembuatan akta kuasa menjual oleh notaris berfungsi sebagai instrument pemenuhan kewajiban debitur sangat beresiko karena merugikan debitur itu sendiri, mengingat dengan akta kuasa menjual maka setiap saat kreditur dapat menjual obyek yang dijaminakan oleh debitur. Dengan demikian maka tidak ada perlindungan hukum bagi debitur untuk mempertahankan haknya. Meskipun debitur telah menjaminkan hak atas tanah yang dimilikinya bukan berarti hak tersebut langsung atau telah beralih kepada kreditur.

⁹⁷ Feni Febrianti. *Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Kuasa Dalam Perkara Nomor 54. Pdt. G/2008/PN.Pbr.* Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2010, halaman. 7

2. Hak Yang Di Jual Belikan Dalam Akta Kuasa Menjual

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Rutten berpendapat bahwa perjanjian pokok adalah perjanjian perjanjian, yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welke zelftanding een redder van bestaan recht*).⁹⁸ Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contoh perjanjian *accessoir* ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan, dan fidusia. Jadi, sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokok.

Setelah mengetahui jenis dari perjanjian kebendaan yang terdiri dari perjanjian pokok dan perjanjian bantuan atau tambahan, dapat dianalogikan dengan perjanjian bangun bagi dan kuasa untuk menjual. Kuasa untuk menjual adalah perjanjian tambahan dari perjanjian bangun bagi yang tidak terpisahkan dan tidak dapat berdiri sendiri, di dalam kuasa jual tersebut menerangkan bahwa penerima kuasa berhak atas sebagian tanah dari pemilik hak atas tanah. Kuasa untuk menjual yang merupakan perjanjian tambahan baru akan berlaku apabila terdapat perjanjian bangun bagi dan isi perjanjian dari perjanjian bangun bagi tersebut telah terlaksana dengan sebagaimana mestinya berdasarkan kesepakatan para pihak, yaitu pihak pemilik tanah dan pemilik modal.

⁹⁸ J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1996, halaman. 23

Akta kuasa untuk menjual bukan merupakan kuasa mutlak, kuasa mutlak adalah kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, istilah kuasa mutlak hakikatnya bukan merupakan suatu istilah hukum, dalam arti tidak ada pengaturan yang tegas mengenai hak tersebut. Untuk dapat memahami pengertian kuasa mutlak yang sebenarnya, maka harus ditafsirkan secara etimologis.⁹⁹

Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak. Dengan kuasa untuk menjual penerima kuasa berhak untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan terhadap objek yang bersangkutan, sama halnya dengan sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa selaku pemilik yang sah dari objek tertentu.

3. Akta Kuasa Menjual Dan Akibat Hukumnya Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Bangun Bagi

Dalam perjanjian bangun bagi akta kuasa untuk menjual berfungsi bukan sebagai pengalihan hak, namun semata-mata untuk memberikan kesempatan bagi pemilik modal untuk mengalihkan kepada pihak ketiga guna menghimpun dana sebagai modal untuk mendirikan bangunan. Selain itu juga merupakan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, terutama bagi pemilik modal untuk mendirikan bangunan di atas tanah

⁹⁹ Komar Andasmita, *Notaris II, Contoh Akta Otentik Dan Penyelesaiannya*. Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung, 1991, halaman. 470

pemegang hak atas tanah tersebut, dengan kata lain sebagai bukti keseriusan dari pemegang hak atas tanah.

Penggunaan kuasa untuk menjual adalah untuk melindungi kepentingan para pihak dari hal-hal yang tidak diinginkan misalnya terjadi ingkar janji dari salah satu pihak. Dengan kuasa untuk menjual tersebut menjadi semacam pengaman secara yuridis dalam melindungi kepentingan para pihak yang membuatnya. Dengan adanya perjanjian bangun bagi dan kuasa untuk jual hak dan kewajiban antara pemilik hak atas tanah dan juga pemilik modal terhadap tanah tersebut menjadi seimbang. Pemberian kuasa diberikan karena suatu sebab ketidakhadiran seseorang. Atas dasar kuasa untuk menjual pemilik modal dapat melaksanakan pengurusan mengenai tanah tersebut termasuk untuk mengurus pemecahan sertifikat hak atas tanah tanpa perlu kehadiran dari pemilik hak atas tanah.

C. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Dalam Hal Pelaksanaan Kuasa Menjual Yang Dipergunakan Oleh Developer

Dalam suatu perjanjian terdapat para pihak dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Hak dan kewajiban itu harus dilaksanakan secara sukarela, apabila hak tersebut tidak dilaksanakan atau dengan kata lain tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka ia dikatakan melakukan wanprestasi (ingkar janji). Perikatan adalah suatu hubungan hukum di bidang hukum kekayaan dimana suatu pihak berhak menuntut suatu

prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi.

Pasal 1233 KUH Perdata mengatakan bahwa perjanjian pada umumnya bersifat timbal balik, hal ini di katakan dalam mengkritisi Pasal 1313 KUH Perdata tentang perjanjian, dimana dikatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih. KUH Perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir demi perjanjian dan dari perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak. Tetapi hubungan dan akibat hukumnya tetapi hubungan dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang. Pada umumnya semua kontrak di akhiri dengan umumnya semua kontrak diakhiri dengan pelaksanaan apa yang di sepakati, artinya bahwa para pihak memenuhi kesepakatan untuk dilaksanakan berdasarkan persyaratan yang dicantumkan dalam perjanjian atau kontrak.

Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Jika dikaitkan kepada definisi perjanjian yang telah dirumuskan oleh para sarjana sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka yang akan dilaksanakan oleh yang mempunyai kewajiban ada tiga hal sesuai dengan apa yang menjadi objek perjanjian yang dibuatnya. Kewajiban dari seseorang untuk melaksanakan sesuai dengan yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian dalam bahasa hukumnya lazim

disebut dengan istilah prestasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa prestasi dalam hukum khususnya dalam hukum perjanjian terdapat tiga jenis yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, akan tetapi dalam pelaksanaannya sering terjadi salah satu pihak yang membuat perjanjian itu tidak melaksanakannya sesuai dengan yang telah disepakatinya semula, sehingga orang yang bersangkutan dikatakan ingkar janji. Hal yang demikian dalam ilmu hukum disebut dengan istilah wanprestasi. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.¹⁰⁰

Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur. Bentuk ketiadalaksanaan ini dapat terwujud dalam beberapa bentuk, yaitu:

1. Debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya
2. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya/
melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya
3. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya

¹⁰⁰Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011), halaman. 74

4. Debitur melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan debitur untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalaian debitur untuk tidak melaksanakannya.¹⁰¹ Pertanyaannya adalah sejak kapankah debitur itu telah wanprestasi, sebab di dalam prakteknya bahwa wanprestasi itu tidak secara otomatis, kecuali kalau memang sudah disepakati oleh para pihak bahwa wanprestasi itu ada sejak tanggal yang disebutkan dalam perjanjian dilewatkan. Dalam ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata telah ditentukan cara untuk menetapkan adanya wanprestasi dari seorang debitur yang berbunyi si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Subekti mengatakan bahwa yang dimaksud dengan surat perintah itu ialah suatu peringatan resmi oleh seorang jitu sita pengadilan. Perkataan akta sejenis itu sebenarnya oleh undang-undang dimaksudkan suatu peringatan tertulis. Sekarang sudah lazim ditafsirkan suatu peringatan atau teguran yang juga boleh dilakukan secara lisan, asal cukup tegas mengatakan desakan si berpiutang supaya prestasi dilakukan dengan seketika atau dalam waktu yang singkat. Hanyalah tentu saja

¹⁰¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004), halaman. 69

sebaiknya dilakukan secara tertulis dan seyogyanya dengan surat tercatat agar nanti di muka hakim tidak mudah dipungkiri oleh si berutang.¹⁰²

Tidak dipenuhinya kewajiban dalam perjanjian karena kesalahan debitur karena disengaja dan/atau lalai dan keadaan memaksa.¹⁰³ Seorang debitur dikatakan wanprestasi apabila ia tidak melakukan apa yang diperjanjikan atau melakukan apa yang tidak boleh dilakukan. Wanprestasi yang disebabkan oleh adanya kesalahan debitur. Luasnya kesalahan meliputi:¹⁰⁴

1. Kesengajaan, maksudnya adalah perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang diketahui dan dikehendaki oleh debitur.
2. Kelalaian, maksudnya adalah debitur melakukan suatu kesalahan, akan tetapi perbuatannya itu tidak dimaksudkan untuk terjadinya wanprestasi yang kemudian ternyata menyebabkan terjadinya wanprestasi.

Subekti menyatakan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:¹⁰⁵

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan

¹⁰² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2005), halaman. 46

¹⁰³ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), halaman. 80-81

¹⁰⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, (Bandung: Alumni, 1993), halaman. 50

¹⁰⁵ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet.Ke XII, (Jakarta: PT Intermasa, 1987), halaman. 60

3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh melakukannya

Mengenai akibat hukum yang timbul, bilamana si debitur wanprestasi, dalam Pasal 1267 KUH Perdata disebutkan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan atautkah ia akan menuntut pembatalan persetujuan disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Perjanjian yang bersifat timbal balik, dalam ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata disebutkan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Akan tetapi dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhi kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan.¹⁰⁶ Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau biasa dinamakan ganti rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau dinamakan pemecahan perjanjian.
3. Peralihan risiko, membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

¹⁰⁶ Pasal 1266 Ayat 1, 2, 3 KUH Perdata

Subekti mengatakan hukum atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam yaitu pertama membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat yang dinamakan ganti rugi. Kedua pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian. Ketiga peralihan resiko. Keempat membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.¹⁰⁷

Ganti kerugian yang dimaksud dalam Pasal 1243-1252 KUH Perdata adalah akibat hukum yang ditanggung debitur yang tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) yang berupa memberikan atau mengganti:

1. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan kreditur.
2. Rugi, yaitu segala akibat negatif yang menimpa kreditur akibat kelalaian debitur/ kerugian nyata yang didapat atau diperoleh pada saat perikatan itu diadakan, yang timbul sebagai akibat ingkar janji.
3. Bunga, yaitu keuntungan yang diharapkan namun tidak diperoleh kreditur, macam-macamnya:
 - a. Bunga *convensional* adalah bunga uang yang dijanjikan pihak-pihak dalam perjanjian (Pasal 1249 KUH Perdata).
 - b. Bunga *moratoire* adalah bunga pada perikatan yang prestasinya berupa membayar sejumlah uang, penggantian biaya rugi, dan

¹⁰⁷ R. Subekti, *Op. Cit*, halaman. 45

bunga yang disebabkan karena terlambatnya pelaksanaan perikatan.

- c. Bunga *kompensatoir* adalah bunga uang yang harus dibayar debitur untuk mengganti bunga yang dibayar kreditur pada pihak lain karena debitur tidak memenuhi perikatan atau kurang baik melaksanakan perikatan.
- d. Bunga berganda adalah bunga yang diperhitungkan dari bunga utang pokok yang tidak dilunasi oleh debitur (Pasal 1251 KUH Perdata).¹⁰⁸

Pembelaan untuk debitur wanprestasi ada 3 (tiga) macam, yaitu memajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht atau force majeure*), memajukan bahwa si berpiutang (kreditur) sendiri juga telah lalai (*exception non adimpleti contractus*), dan memajukan bahwa kreditur telah melepaskan hak-haknya untuk menuntut ganti kerugian (*rechts verwerking*).¹⁰⁹

Selain wanprestasi terdapat juga pelanggaran lain yang sering dilakukan dalam perjanjian bangun bagi, yaitu perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum atau sering disebut dengan *onrechtmatigedaad* dan *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*), akan tetapi, khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu sendiri berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian kontrak.

¹⁰⁸ Handri Raharjo, *Loc. Cit.*, halaman. 81

¹⁰⁹ R.Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, halaman. 61

Kata "tort" berasal dari kata latin "torquere" atau "tortus" yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*). Sehingga pada prinsipnya, tujuan dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum ini adalah untuk dapat mencapai seperti apa yang dikatakan dalam pribahasa, yaitu *juris praecepta sunt luxec, honestevivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya).

Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa "tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Para pihak yang melakukan perbuatan hukum itu disebut sebagai subjek hukum yaitu biar manusia sebagai subjek hukum dan juga badan hukum sebagai subjek hukum, dimana dalam ilmu hukum terdapat 3 (tiga) katagori perbuatan melawan hukum yaitu:¹¹⁰

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan/tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian.
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

¹¹⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Adiyta Bakti, 2010), halaman. 3

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausul antara perbuatan dengan kerugian.

Perbuatan melawan hukum menurut perspektif hukum pidana berarti apabila perbuatan telah mencocoki larangan undang-undang maka disitu ada kekeliruan. Letak perbuatan melawan hukumnya sudah ternyata dari sifat melanggarnya ketentuan undang-undang kecuali jika termasuk perkecualian yang telah ditentukan oleh undang-undang, melawan hukum berarti melawan undang-undang, sebab hukum adalah undang-undang yang disebut sebagai pendirian formal, dan belum tentu kalau semua perbuatan yang mencocoki larangan undang-undang yang bersifat melawan hukum, karena hukum bukanlah undang-undang saja disamping undang-undang ada pula hukum yang tidak tertulis yaitu norma-norma atau kenyataan-kenyataan yang berlaku dalam masyarakat yang disebut sebagai pendirian materiil.

Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja tetapi juga jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Setiap perbuatan pidana selalu dirumuskan secara seksama dalam undang-undang, sehingga sifatnya terbatas. Sebaliknya pada perbuatan melawan hukum adalah tidak demikian dimana undang-

undang hanya menentukan satu pasal umum, yang memberikan akibat-akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum.¹¹¹

Perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUH Perdata. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:
 - a. Hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*).
 - b. Hak-hak kekayaan (*vermogenrecht*).
 - c. Hak atas kebebasan
 - d. Hak atas kehormatan dan nama baik.¹¹²
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri termasuk ke dalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum (*recht splicht*) ini, yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis, jadi bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang (*wettelijk recht*).

¹¹¹ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Alumni, 1982), halaman. 15

¹¹² Munir Fuady, *Op. Cit.*, halaman.8

3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan. Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karena itu manakala dengan tindakan melanggar kesusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut garis rugi berdasarkan atas perbuatan melawan hukum.¹¹³
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.¹¹⁴ Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik atau yang disebut dengan istilah (*zorgvuldigheid*) juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.¹¹⁵

Dalam suatu perjanjian terdapat para pihak dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Hak dan kewajiban itu harus dilaksanakan secara

¹¹³ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹⁴ Munir Fuady, *Op. Cit.*, halaman. 6

¹¹⁵ *Ibid.*, halaman. 8-9

sukarela, apabila hak tersebut tidak dilaksanakan atau dengan kata lain tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka ia dikatakan melakukan wanprestasi (ingkar janji).

Demikian pula halnya dalam perjanjian bangun bagi apabila hak dan kewajiban tersebut tidak terlaksana tentunya akan menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, oleh karena itu para pihak dapat menuntut pihak yang menyebabkan kerugian tersebut. Tuntutan dapat dilakukan melalui tuntutan pemenuhan perjanjian, ganti rugi sampai pada pembatalan perjanjian. Tuntutan pembatalan perjanjian itu sendiri kemudian menyebabkan timbulnya perselisihan atau sengketa.

Problematika hukum yang timbul bagi pemilik tanah dalam perjanjian bangun bagi diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Kuasa menjual atau *lastgeving* yaitu 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. 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 tetap dapat juga menjadi salah satu masalah, karena hal ini dapat menjadi celah

bagi depelover, dimana letak yang dijelaskan oleh pengembang sebelumnya ternyata berbeda dengan yang tertulis di sertifikat atau dalam akta perjanjian.

Pada dasarnya hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak, tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.¹¹⁶

Philippus M. Hadjon menyatakan perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu perlindungan hukum *preventif* dan perlindungan hukum *represif*. Perlindungan hukum *preventif* yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang *definitive*, yang mana hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta

¹¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), halaman. 53

memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

Perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Para pihak yang membuat kuasa menjual hanya mengacu pada asas kebebasan berkontrak yang pemerintah tidak bisa intervensi dalam penentuan klausul perjanjiannya. Tidak diperlukannya intervensi pemerintah bukan berarti pemerintah tidak boleh memberikan suatu pranata hukum untuk menjaga keadilan sesuai fungsi negara dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia. Pemberian kuasa dalam hukum positif diatur mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata.

Bertitik tolak dari penjelasan di atas maka terdapat kekosongan norma di dalam penelitian ini. Kekosongan norma ini terjadi karena tidak adanya suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengertian kuasa menjual, tata cara pemberian kuasa menjual dan akibat yang ditimbulkan dari kuasa menjual tersebut. Ketentuan tersebut yang menyebabkan perlu adanya pengaturan lebih jelas dari pemerintah

mengenai kuasa menjual sehingga para pihak yang membuat kuasa menjual dapat dilindungi hak-haknya.

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. Upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh notaris pembuat akta perjanjian perjanjian bangun bagi yaitu pada saat pembuatan perjanjian bangun bagi, sebaiknya notaris memberikan masukan dan saran kepada para pihak agar mengetahui akibat hukum dari akta kuasa menjual yang terdapat dalam perjanjian bangun bagi. Dalam halnya penyerahan (*levering*) notaris wajib mencantumkan dalam aktanya secara rinci tata cara penyerahannya, dimana cara penyerahan dalam perjanjian bangun bagi sebaiknya secara fisik (nyata) maupun yuridis.

Upaya perlindungan hukum bagi pemilik tanah juga dapat melalui tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian. Tuntutan ganti rugi diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata memberikan pengaturan bahwa 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. Sedangkan pembatalan perjanjian melalui putusan hakim diatur dalam ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata dinyatakan 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.

Selain itu upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah sengketa dalam perjanjian bangun bagi 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.

BAB IV

PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR 514/PDT.G/2013/PN. MEDAN

A. Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

1. Kronologis Perkara Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

Pihak pertama dan pihak kedua telah sepakat untuk melakukan perjanjian bangun bagi di hadapan notaris dimana yang menjadi objek perjanjian yang dibuat oleh pihak pertama dan kedua yang dituliskan dalam akta perjanjian bangun bagi tersebut adalah:¹¹⁷

1. Sebidang tanah yang langsung dikuasai oleh negara seluas lebih kurang 1.083 M2 berada di Propinsi 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.¹¹⁸

Hak pihak pertama sebagai pemilik tanah di dalam akta perjanjian bangun bagi, yaitu menerima bangunan dua pintu dari pihak kedua dan

¹¹⁷ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

¹¹⁸ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

bangunan milik pihak pertama harus selesai dalam tempo waktu 12 (dua belas) bulan. Kewajiban pihak pertama sebagai pemilik tanah yaitu dalam hal ini pihak pertama 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). Menyerahkan 3 (tiga) pintu bangunan rumah kepada pihak kedua dengan membuat atau menanda tangani segala akte-akte atau surat-surat yang berhubungan dengan penyerahan atau penjualannya.¹¹⁹

Hak pihak kedua sebagai developer yaitu pihak kedua dalam akta perjanjian bangun bagi tersebut, yaitu 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 menjadi hak pihak kedua dan rumah yang menjadi bagian pihak kedua dibangun sesuai dengan keinginan pihak kedua sendiri.¹²⁰

Kewajiban pihak kedua sebagai developer dalam hal ini sebagai pihak kedua, yaitu membangun 5 (lima) pintu rumah tersebut sesuai dengan gambar situasi denah tanah sementara dan spesifikasi gambar dimana setiap lantai bangunan rumah dicor beton dan di pasang jalan untuk parker dipasang conblock.¹²¹

Seiring berjalannya waktu pihak kedua yang dinyatakan sebagai developer tidak menyelesaikan ke 5 (lima) rumah toko tersebut,

¹¹⁹ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

¹²⁰ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

¹²¹ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

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 disalahgunakan oleh tergugat untuk memindahkannya atau telah menjual bagiannya sementara pembangunan dan surat-surat atau sertifikat belum selesai untuk itu secara hukum tergugat telah melakukan wanprestasi.¹²²

2. Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

Bahwa berdasarkan posita gugatan, ternyata yang menjadi dasar gugatan penggugat adalah perjanjian bangun bagi dan dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi tersebut penggugat menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Bahwa penggugat sebagai pemilik tanah yang beritikad baik yang telah memenuhi prestasinya dalam perkara *a quo*, pada pokoknya menggugat perbuatan wanprestasi tergugat (developer) sebagai pelaksana terhadap perjanjian bangun bagi tersebut, namun hingga kini juga tidak selesai dan penggugat sangat khawatir atas kuasa menjual yang diberikan akan disalahgunakan oleh tergugat untuk memindahkannya atau telah menjual bagiannya sementara pembangunan dan surat-surat atau sertifikat belum selesai untuk itu secara hukum tergugat telah melakukan wanprestasi.¹²³

¹²² Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

¹²³ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

Berdasarkan uraian tersebut diatas, majelis hakim berpendapat bahwa penggugat telah berhasil membuktikan petitum dari gugatannya, dan majelis hakim berkesimpulan bahwa tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi). Majelis hakim berpendapat bahwa sikap dan tindakan dari tergugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi), sehingga patut dan beralasan menurut hukum majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).¹²⁴

Majelis hakim berpendapat bahwa dari fakta tersebut diatas dimana tergugat tidak melaksanakan perjanjian antara penggugat dengan tergugat dalam waktu pembangunan sesuai dengan yang diperjanjikan antara penggugat dengan tergugat sudah empat tahun lamanya maka oleh karena itu tergugat secara hukum melakukan perbuatan ingkar janji (waprestasi), dengan demikian petitum gugatan penggugat dapat dikabulkan.¹²⁵

Majelis hakim berpendapat bahwa menurut Pasal 1267 KUH Perdata pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memilih apakah ia jika hal itu dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga. Bahwa karena tergugat ingkar janji (wanprestasi), tidak melaksanakan perjanjian pembangunan lima ruko sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dan

¹²⁴ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514Pdt.G/2013/PN. Medan

¹²⁵ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

karenanya penggugat tidak dapat menjual ruko yang diperjanjikan dan karenanya penggugat meminta kepada majelis hakim untuk membatalkan Akte Nomor 4 Tanggal 21 April 2009 Tentang Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bagian Serta Akte Nomor 5 Tentang Kuasa Yang Dibuat Dihadapan Turut Tergugat I (Notaris), maka menurut majelis hakim sesuai hukum yang berlaku dapat dikabulkan dan oleh karenanya pula petitum gugatan penggugat patut dikabulkan.¹²⁶

Majelis hakim berpendapat bahwa karena tergugat Ingkar janji (wanprestasi) maka penggugat tidak dapat mempergunakan atau menjual bangunan yang merupakan bagian penggugat, yang seharusnya uang hasil penjualan bangunan tersebut dapat dipergunakan penggugat untuk berusaha atau berbisnis oleh karena secara hukum penggugat dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap tergugat. Bahwa akibat perbuatan tergugat ingkar janji (wanprestasi), penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 2.406. 000.000 (dua milyar empat ratus enam juta rupiah) dan lima bangunan ruko yang berada diatas tanah milik penggugat belum selesai dan sebagai konpensasi kerugian tersebut maka menurut majelis hakim yaitu lima unit bangunan ruko yang belum selesai tersebut yang berada diatas tanah penggugat diberikan kepada penggugat, menjadi hak dari penggugat, dengan demikian petitum gugatan penggugat patut dikabulkan.¹²⁷

¹²⁶ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

¹²⁷ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

Bahwa oleh karena tergugat dan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka patut dan beralasan menurut hukum majelis hakim menyatakan perjanjian bangun bagi antara penggugat dengan tergugat, sesuai akte perjanjian bangun bagi adalah cacat hukum (batal) atau tidak memiliki kekuatan hukum. Berdasarkan pertimbangan hakim di atas, maka hakim memberikan putusan yaitu sebagai berikut:¹²⁸

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi.
3. Membatalkan Akta Nomor 4 Tanggal 21 April 2009 Tentang Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bagian Serta Akte Nomor 5 Tentang Kuasa Yang Dibuat Dihadapan Turut Tergugat I (Notaris).
4. Menghukum tergugat untuk mengganti rugi kepada penggugat sebesar Rp. 2.406.000.000 (dua milyar empat ratus enam juta rupiah) dan sebagai konpensasi ganti rugi yang harus tergugat berikan kepada penggugat maka kelima unit rumah tersebut yang belum selesai diberikan kepada penggugat.
5. Menghukum para turut tergugat untuk tidak meneruskan, tidak menerbitkan sertifikat atau akta atas tanah dan bangunan lima unit dimaksud.
6. Menghukum tergugat, dan para turut tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.726.000 (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah).

¹²⁸ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

7. Menolak gugatan selebihnya.¹²⁹

3. Analisis Hukum Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

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.

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.¹³⁰

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.

¹²⁹ Djaren Saragih, *Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Tarsito, 1984), halaman. 97

¹³⁰ *Ibid.*, halaman. 98

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. Sebagai contoh kasus akta perjanjian bangun bagi antara pihak pertama yang merupakan pemilik tanah dengan pihak kedua yang merupakan developer perumahan.

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 Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Mdn.

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 pihak pertama dengan pihak kedua, dimana bentuk upaya perlindungan hukum yang diberikan oleh hakim melalui putusannya adalah mengabulkan gugatan ganti kerugian dan pembatalan akta perjanjian tersebut yang dikarenakan adanya wanprestasi.

B. Kewenangan Lembaga Peradilan Umum Untuk Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Sengketa Perjanjian Bangun Bagi

Sengketa perjanjian bangun bagi pada dasarnya diselesaikan melalui jalur litigasi setelah jalur musyawarah tidak mampu menyelesaikan sengketa perjanjian bangun bagi. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan definisi litigasi tidak diatur secara eksplisit didalam peraturan perundang-undangan. Dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan negeri.¹³¹

Berdasarkan rumusan undang-undang tersebut dapat dirumuskan bahwa litigasi adalah sistem penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan. Sengketa yang terjadi dan diperiksa melalui jalur litigasi akan diperiksa dan diputus oleh hakim. Melalui sistem ini tidak mungkin akan dicapai sebuah *win-win solution* (solusi yang memperhatikan kedua belah pihak) karena hakim harus menjatuhkan putusan dimana salah satu pihak menjadi pihak yang menang dan pihak lain menjadi pihak yang kalah.

Kebaikan dari sistem ini adalah ruang lingkup pemeriksaannya yang lebih luas karena sistem peradilan terbagi menjadi beberapa bagian yaitu peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer dan peradilan

¹³¹ Pasal 6 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

tata usaha negara sehingga hampir semua jenis sengketa dapat diperiksa melalui jalur ini. Biaya yang relatif lebih murah. Sedangkan kelemahan dari sistem ini adalah kurangnya kepastian hukum, karena terdapat hierarki lembaga pengadilan yaitu pengadilan negeri, pengadilan tinggi dan mahkamah agung, dimana jika pengadilan negeri memberikan putusan yang tidak memuaskan salah satu pihak, pihak tersebut dapat melakukan upaya hukum banding ke pengadilan tinggi atau kasasi ke mahkamah agung sehingga butuh waktu yang relatif lama agar bisa berkekuatan hukum tetap.

Selain itu terdapat pengetahuan hakim yang awam dimana pada dasarnya hakim harus paham terhadap semua jenis hukum, namun jika sengketa yang terjadi terjadi pada bidang yang tidak dikuasai oleh hakim, maka hakim tersebut harus belajar lagi. Hal ini dikarenakan para pihak tidak bisa memilih hakim yang akan memeriksa perkara. Tentunya hal ini akan mempersulit penyusunan putusan yang adil sesuai dengan bidang sengketa. Hakim juga tidak boleh menolak untuk memeriksa suatu perkara karena hukumnya tidak ada atau tidak jelas. Jadi tidak boleh ada hakim yang menolak perkara hanya karena tidak menguasai bidang sengketa.

Bahwa secara konvensional, penyelesaian sengketa dalam dunia bisnis, seperti dalam perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya dilakukan melalui proses litigasi. Dalam proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain, selain itu penyelesaian sengketa secara

litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remidium*) setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil.¹³²

Bahwa selain melalui pengadilan (litigasi), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan di luar pengadilan (non litigasi), yang lazim dinamakan dengan *alternative dispute resolution* atau alternatif penyelesaian sengketa.¹³³ Dari hal-hal di atas dapat diketahui bahwa litigasi itu adalah penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan di muka pengadilan. Bentuk penyelesaian sengketa alternatif yang dikenal sangat banyak namun lazimnya penyelesaian sengketa alternatif yang dilaksanakan di Indonesia adalah seperti yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Dapat ditemui sekurang-kurangnya ada enam macam tata cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.¹³⁴

Jika negosiasi melibatkan para pihak yang bersengketa secara langsung, konsultasi dan pemberian pendapat hukum dapat dilakukan secara bersama-sama antara para pihak yang bersengketa dengan konsultan atau ahli hukumnya sendiri, selanjutnya mediasi dan konsiliasi melibatkan pihak ketiga yang berfungsi menghubungkan kedua belah pihak yang bersengketa, dalam mediasi fungsi pihak ketiga dibatasi hanya sebagai penyambung, sedangkan dalam konsiliasi pihak ketiga terlibat

¹³² Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional (Edisi 2)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), halaman. 1-2

¹³³ Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori & Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), halaman. 8

¹³⁴ Abdul Halim, *Lembaga Peradilan Dan Penyelesaian Sengketa Alternatif (Alternative Dispute Resolution)*, Tulisan Calon Hakim Agama Mahkamah Agung RI, halaman. 17

secara aktif dalam memberikan usulan solusi atas sengketa yang terjadi, sedangkan arbitrase merupakan suatu bentuk peradilan swasta dengan arbitrase sebagai hakim swasta yang memutuskan untuk kedua belah pihak yang bersengketa.¹³⁵

Dalam dunia peradilan, sebenarnya hanya ada satu hal pokok yang dicari para pencari keadilan yaitu putusan hakim. Setelah putusan tersebut sudah final dan berkekuatan hukum secara tetap maka akan dilaksanakan eksekusi yang merupakan akibat dari putusan tersebut. Tujuan pihak-pihak yang berperkara menyerahkan perkara-perkaranya kepada pengadilan adalah untuk menyelesaikan perkara mereka secara tuntas dengan putusan pengadilan. Tetapi dengan adanya putusan pengadilan bukan berarti sudah menyelesaikan perkara secara tuntas, akan tetapi perkara akan dianggap selesai apabila ada pelaksanaan putusan atau eksekusi.¹³⁶

Dengan kata lain pencari keadilan mempunyai tujuan akhir yaitu agar segala hak-haknya yang dirugikan oleh pihak lain dapat dipulihkan melalui putusan pengadilan. Dan pemulihan tersebut akan tercapai apabila putusan dapat dilaksanakan. Pelaksanaan putusan atau eksekusi adalah putusan pengadilan yang dapat dilaksanakann dan putusan pengadilan yang dapat dilaksanakan adalah putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Putusan yang sudah berkekuatan tetap adalah putusan yang sudah tidak mungkin lagi

¹³⁵ Gunawan Wijaya, *Op. Cit.*, halaman. 86

¹³⁶ *Ibid.*, halaman. 87

dilawan dengan upaya hukum *verzet*, *denden verzet*, banding, kasasi, dan peninjauan kembali.

Eksekusi terhadap putusan perkara perdata dalam rangkaian sistem peradilan perdata oleh badan peradilan umum diluar proses sengketa. Hukum yang mengatur eksekusi merupakan sebagian dari hukum acara perdata yang terletak diujung proses yang pada dasarnya tidak ditangani lagi oleh hakim yang memutus perkara yang bersangkutan. Pemimpin dan penanggung jawabnya adalah ketua pengadilan negeri yang dibantu oleh panitera atau jurusita, sedang putusan yang harus dieksekusi adalah putusan-putusan pengadilan negeri, pengadilan tinggi atau mahkamah agung dan putusan-putusan badan-badan lain yang diserahkan ke pengadilan negeri tujuan tidak lain untuk mengefektifkan suatu putusan menjadi suatu prestasi yang dilakukan dengan secara paksa. Usaha berupa tindakan-tindakan paksa untuk merealisasi putusan kepada yang berhak menerima dan pihak yang dibebani kewajiban merupakan eksekusi.

Eksekusi adalah merupakan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara putusan pengadilan. Dalam Pasal 195 HIR/ Pasal 207 RBg dikatakan bahwa “dalam hal menjalankan putusan pengadilan negeri dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh pengadilan negeri adalah atas perintah dan tugas pimpinan

ketua pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal HIR.

Eksekusi dapat dijalankan oleh ketua pengadilan negeri apabila terlebih dahulu ada permohonan dari pihak yang menang dalam perkara kepada ketua pengadilan negeri agar putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Sebelum menjalankan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka ketua pengadilan negeri melakukan teguran (*aanmaning*) kepada pihak yang kalah dalam perkara agar dalam waktu 8 (delapan) hari sesudah ketua pengadilan negeri melakukan teguran (*aanmaning*) maka pihak yang kalah dalam perkara harus mematuhi amar putusan pengadilan.

Apabila telah lewat 8 (delapan) hari ternyata pihak yang kalah dalam perkara tidak mau melaksanakan putusan pengadilan tersebut, maka ketua pengadilan negeri dapat memerintah panitera/jurusita pengadilan negeri untuk melaksanakan sita eksekusi atas objek tanah terperkara dan kemudian dapat meminta bantuan alat-alat negara seperti kepolisian untuk membantu pengamanan dalam hal pengosongan yang dilakukan atas objek tanah terperkara.

C. Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Bangun Bagi Oleh Pengembang Atau Depelover

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa inggris artinya adalah pembangun perumahan. Sementara itu

menurut Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan pengertian perusahaan pembangunan perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu:

“Perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha, dimana pengertian pelaku usaha dalam Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa juga disingkat pengembang atau developer adalah orang perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat.¹³⁷

Pengembang atau developer dapat terdiri dari orang-perorangan maupun perusahaan, baik perusahaan yang belum berbadan hukum maupun perusahaan yang sudah berbadan hukum.¹³⁸ Secara umum,

¹³⁷ R. Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, Cita Yustisia, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, halaman. 11

¹³⁸ *Ibid.*

pengembang atau developer dapat digolongkan dalam 3 (tiga) kategori, yaitu:

1. Pengembang kecil yaitu pengembang yang mengkhususkan pembangunan perumahan dengan harga satuan rumah maksimal Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
2. Pengembang menengah yaitu pengembang yang membangun perumahan dengan harga per satuan antara Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
3. Pengembang besar yaitu pengembang yang membangun perumahan dengan harga satuan rumah di atas Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).¹³⁹

Perjanjian melahirkan perikatan ini menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang melaksanakannya. Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih, yang dalam hal ini ialah pemilik modal dan pemilik hak atas tanah. Perjanjian dipandang sebagai hubungan hukum antar dua pihak yang berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan memberikan kesempatan pada pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu.

¹³⁹ *Ibid.*, halaman. 12

Secara konstruksi pelaksanaannya perjanjian bangun bagi ini dilakukan dengan mendirikan terlebih dahulu suatu bangunan di atas tanah dari pemilik hak atas tanah yang kemudian setelah selesai sesuai dengan kesepakatan para pihak, barulah bangunan tersebut dibagi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya, baik secara *notariil* maupun dengan perjanjian yang dibuat di bawah tangan. Berdasarkan hal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa penggunaan istilah bangun bagi sudah tepat untuk perjanjian ini, karena pada prinsipnya perjanjian ini dilaksanakan dengan membangun terlebih dahulu untuk kemudian dibagi sesuai dengan kesepakatan dari pihak pemilik hak atas tanah dan pihak pemilik modal atau pembangun.

Dalam praktiknya ketika para pihak membuat perjanjian bangun bagi dihadapan notaris diikuti dengan pembuatan akta kuasa untuk menjual. Atas dasar perjanjian bangun bagi, pemilik modal berhak atas sebagian tanah yang menjadi hak pemegang hak atas tanah. Munculnya pemberian kuasa menjual dalam perjanjian bangun bagi ini tentu saja membawa suatu konsekuensi logis terhadap dunia hukum, yang sangat dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat untuk memudahkan seseorang untuk melakukan hak dan kewajibannya yang karena keterbatasan waktu, jarak, dan alasan-alasan lainnya tidak dapat dilakukannya sendiri. Sehingga demi terciptanya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian pemberian kuasa menjual tersebut

diperlukan suatu pranata hukum yang memadai untuk mengatur perjanjian pemberian kuasa menjual tersebut.

Seharusnya pelaksanaan kuasa menjual dalam perjanjian bangun bagi dilaksanakan setelah bangunan selesai di kerjakan oleh pengembang atau depelover serta setelah adanya kata sepakat para pihak tentang obyek perjanjian serta telah dibayar lunas harga tanah dan/atau bangunan oleh pembeli dan diterima oleh penjual, sebaliknya penjual menyerahkan tanah dan/atau bangunannya kepada pembeli, dengan dilaksanakannya unsur-unsur tersebut maka jual-beli telah terpenuhi dan oleh notaris cukup dijadikan alasan dibuatnya akta kuasa menjual setelah terpenuhi pula syarat-syarat lain dibuatnya suatu akta notariil.

Oleh karena pelaksanaan pembayaran harga penjualan hak atas tanah telah dilunasi secara keseluruhan oleh penjual kepada pembeli maka untuk menguatkan haknya yang telah melunasi harga keseluruhan dari penjualan hak atas tanah tersebut pihak pembeli meminta penjual untuk bersama-sama menghadap kepada notaris agar dibuatkan akta keterangan lunas dihadapan notaris yang diikuti dengan pembuatan kuasa menjual dari pihak penjual kepada pihak pembeli sebagai pegangan dan bukti autentik bagi pihak pembeli yang telah melunasi harta tanah tersebut.

Akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris pada umumnya berisikan keterangan dari notaris yang menerangkan bahwa pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual dari hak atas tanah yang telah

bersertifikat yang telah dijual oleh pihak penjual kepada pihak pembeli. Berdasarkan akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris tersebut maka diikuti pula dengan pembuatan kuasa menjual yang dibuat oleh notaris untuk kepentingan pihak pembeli yang ditanda tangani oleh pihak penjual, pihak pembeli dan notaris yang bersangkutan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Ketentuan hukum perjanjian terkait pelaksanaan perjanjian bangun bagi diatur dalam hukum perdata. Perjanjian bangun bagi termasuk ke dalam perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian bangun bagi ini dilakukan dengan mendirikan terlebih dahulu suatu bangunan di atas tanah dari pemilik hak atas tanah yang kemudian setelah selesai sesuai dengan kesepakatan para pihak, barulah bangunan tersebut dibagi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Perjanjian bangun bagi belum secara khusus ada pengaturannya dan oleh karena itu perjanjian bangun bagi ini mengikuti ketentuan umum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) khususnya pada ketentuan yang mengatur tentang perikatan.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam hal pelaksanaan kuasa menjual yang digunakan oleh developer yaitu seharusnya pelaksanaan kuasa menjual dalam perjanjian bangun bagi dilaksanakan setelah bangunan selesai di kerjakan oleh pengembang atau depelover serta setelah adanya kata sepakat para pihak tentang obyek perjanjian serta telah dibayar lunas harga tanah dan/atau bangunan oleh pembeli dan diterima oleh penjual, sebaliknya penjual menyerahkan tanah dan/atau bangunannya kepada pembeli, dengan

dilaksanakannya unsur-unsur tersebut maka jual-beli telah terpenuhi dan oleh notaris cukup dijadikan alasan dibuatnya akta kuasa menjual setelah terpenuhi pula syarat-syarat lain dibuatnya suatu akta notaris.

3. Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan yaitu dengan melaksanakan isi dari putusan yang terkait dengan tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian. Hakim juga membatalkan Akta Nomor 4 Tanggal 21 April 2009 Tentang Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bagian Serta Akte Nomor 5 Tentang Kuasa Yang Dibuat Dihadapan Turut Tergugat I (Notaris). Hakim juga menghukum tergugat untuk mengganti rugi kepada penggugat sebesar Rp. 2.406.000.000 (dua milyar empat ratus enam juta rupiah) dan sebagai kompensasi ganti rugi yang harus tergugat berikan kepada penggugat maka kelima unit rumah tersebut yang belum selesai diberikan kepada penggugat. Hakim dalam hal ini juga memerintahkan para turut tergugat untuk tidak meneruskan, tidak menerbitkan sertifikat atau akta atas tanah dan bangunan lima unit dimaksud.

B. Saran

1. Sebaiknya notaris lebih memahami dan melaksanakan aturan hukum terkait perjanjian bangun bagi ini dengan sebaik-baiknya yang tetap mengacu kepada aturan hukum yang berlaku, hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi ini.

2. Sebaiknya notaris tidak memberikan secara langsung akta kuasa menjual kepada pengembang atau developer sebelum isi perjanjian terlaksana dengan sempurna, hal ini dimaksudkan agar kedudukan pemilik tanah dapat terlindungi dengan maksimal dari kemungkinan upaya-upaya perbuatan melawan hukum dan wanprestasi yang akan dilakukan oleh developer.
3. Seharusnya hakim lebih memberikan perlindungan hukum yang maksimal kepada pemilik tanah yang beriktikad baik dalam perjanjian bangun bagi dan sudah selayaknya hakim memberikan punishment berupa tuntutan ganti rugi dan pembatalan akta perjanjian kepada developer yang tidak bertanggung jawab.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

A. Kohar, *Notariat Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984.

Abdul Halim, *Lembaga Peradilan Dan Penyelesaian Sengketa Alternatif (Alternative Dispute Resolution)*, Tulisan Calon Hakim Agama Mahkamah Agung RI.

Abdul R. Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori Dan Contoh Kasus*, Prenada, Jakarta, 2004.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011.

Apit Nurwidijanto, *Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada Puri Kencana Mulya Persada Semarang*, Tesis Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.

Bagir Manan, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2000.

Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2009.

Dian Pramesti Stia, *Peranan Notaris Dalam Proses Peradilan Kaitannya Dengan Kewajiban Menjaga Kerahasiaan Jabatan Di Kota Surakarta*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

Djaren Saragih, *Hukum Adat Indonesia*, Bandung: Tarsito, 1984.

Djuhad Mahja, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Durat Bahagia, Jakarta, 2005.

Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penelitian Tesis Dan Disertasi)*, Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2014.

- Feni Febrianti, *Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Kuasa Dalam Perkara Nomor 54. Pdt. G/2008/PN.Pbr.* Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2010.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional (Edisi 2)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Gelora Aksara Pratama, Jakarta, 1999.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tapsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- I Made Wirartha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi Dan Tesis*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006.
- Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, *Kenotariatan, Raih Asa Sukses*, Jakarta, 2009.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Bandung: Alumni, 1993.
- J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1996.
- Karitini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004.
- Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, 2010.
- Komar Andasasmita, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Sumur, Bandung, 1981.

- Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, Cetakan 2, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung, 1990.
- Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan Dan Permukiman*, Yayasan REI, Rakasindo, Jakarta, 1997.
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Softmedia, Medan, 2012.
- M. U. Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Program Pendidikan Spesialis Notaris, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1997.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Edisi Revisi, Kompas, Jakarta, 2005.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Marjenne Ter, Mar Shui Zen, *Kamus Hukum Belanda*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Martin Roestamy, Aal Lukmanul Hakim, *Bahan Kuliah Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Djuanda, Bogor, 2005.
- Mochammad Dja'is & RMJ. Koosmargono, *Membaca Dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit Undip, Semarang, 2008.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2000.
- Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Adiyta Bakti, 2010.

- N. E. Algra. H. R. W. Gokkel, Saleh Adwinata, *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 1983.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008.
- Pitlo, *Pembuktian Dan Daluwarsa*, Internusa, Jakarta, 1986.
- R. Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, Cita Yustisia, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 1982.
- R. Subekti & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradaya Paramita, Jakarta, 2009.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Padya Paramita, Jakarta, 2007.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta, 2006.
- R. Subekti, Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet.Ke XII, Jakarta: PT Intermasa, 1987.
- Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori & Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Alumni, 1982.
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Samadi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.

- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Ind Hill Co, Jakarta, 1990.
- Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Gitama Jaya, Jakarta, 2005.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987.
- Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979.
- Suharso & Ana Retnoningsih, *Kamus Bahasa Indonesia*, Cetakan Delapan, Widya Karya, Semarang, 2009.
- Suhrawadi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Tan Thong Kie, *Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru, Jakarta, 2001.
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1992.
- Utrecht & Moh. Saleh Jindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta, 1983.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1992.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 514/Pdt.G/2013/PN. Medan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif
Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris