

**PERMASALAHAN HUKUM YANG TIMBUL DALAM PERJANJIAN BANGUN
BAGI ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN DEVELOPER**

Andre Pratama

andree.pratama@yahoo.com

Universitas Sumatera Utara

Abstrak

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang hukum perdata (KUH Perdata) dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian tersebut dapat dilakukan secara tertulis (kontrak) maupun secara lisan (non kontraktual). Perjanjian bangun bagi memiliki suatu asas yang disebut asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan perjanjian bangun bagi antara pemilik tanah dengan pengembang (*developer*) di hadapan notaris, bentuk permasalahan hukum yang timbul terhadap pelaksanaan perjanjian bangun bagi antara pemilik tanah dengan pengembang (*Developer*) dan pertimbangan hukum majelis hakim dalam perkara perdata No. 5/Pdt.G/2018/Pn-Sgi. Berdasarkan hasil penelitian bahwa permasalahan yang timbul dari perjanjian bangun bagi hasil yang tertuang didalam akta No.26 Tanggal 17 November adalah wanprestasi, Perbuatan Melawan Hukum dan keabsahan Akta No. 26. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan perkara Nomor 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi, bahwa Akta No. 26 tertanggal 17 November 2008 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat (pemilik tanah) adalah suatu perbuatan melawan hukum.

Kata kunci: hukum, perjanjian, bangun bagi, tanah, developer

Pendahuluan

Perjanjian dapat dilakukan secara tertulis (kontrak) maupun secara lisan (nonkontraktual). Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan atau kontrak.¹ Perjanjian lisan (nonkontraktual) merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan lisan para pihak).² Dalam suatu perjanjian terdapat para pihak dimana masing-masing pihak memiliki kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati

¹Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011, hlm. 43.

²*Ibid.*

bersama. Apabila hak tersebut tidak dilaksanakan atau dengan kata lain tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka seseorang disebut telah melakukan wanprestasi (ingkar janji).³

Salah satu jenis perjanjian adalah perjanjian bangun bagi. Perjanjian bangun bagi terlahir sebagai akibat kebiasaan masyarakat dalam bekerja sama sehingga kemudian berkembang menjadi kegiatan bagi hasil. Perjanjian bagi hasil timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih yang bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha, kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Perjanjian bangun bagi dapat terjadi apabila pemilik tanah dengan pengembang sepakat untuk melakukan suatu perjanjian. Dalam perjanjian itu disebutkan bahwa pemilik tanah memberikan izin kepada pihak pengembang untuk dibangun beberapa unit toko, perumahan dan rumah diatas tanah miliknya, dan yang menjadi objek perjanjian yang akan dibagi oleh kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan. Dalam perjanjian bangun bagi pada umumnya dilakukan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris dengan akta autentik.⁴

Perjanjian bangun bagi yang dilakukan antara developer dengan pemilik tanah bukannya tanpa masalah hukum. Beberapa kasus terjadi bahkan sampai di pengadilan karena terjadi perselisihan atau pun wanprestasi salah satu pihak yang melakukan perjanjian bangun bagi tersebut. Salah satunya adalah Putusan Nomor No. 5/Pdt.G/2018/PN-Sgi. Tulisan ini akan mengupas beberapa permasalahan hukum yang terjadi dalam perjanjian bangun bagi.

Perjanjian dalam Hukum Perdata Indonesia

Perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, baik tertulis maupun lisan, dengan ketentuan masing-masing pihak sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁵

Perjanjian merupakan terjemahan dari *oveereenkomst*, sedangkan perjanjian merupakan terjemahan dari *toestemming* yang diinterpretasikan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Berdasarkan mayoritas pendapat (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal senada diutarakan oleh Sudikno bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.⁶

Perjanjian dapat dilihat dari unsur-unsur yang tercantum dalam kontrak, yaitu: 1) adanya hubungan hukum. Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban, 2) Adanya subjek hukum. Subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subjek

³Iqbal Fadhliyan dan Sri Walny Rahayu, "Pelaksanaan Perjanjian Membangun Dan Bagi Hasil Perumahan Dan Ruko Di Banda Aceh", *Jurnal Ilmiah Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Siyah Kuala*, Vol. 2, No. 3, Agustus 2018, hlm. 510.

⁴Yeni Afrill, Yanis Rinaldi dan Suhaimi, "Tanggung Jawab Pengembang Dalam Perjanjian Bangun Dengan Akta Notaris", *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 3, 2019, hlm. 453.

⁵Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 363.

⁶Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Enam, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Liberty, 2002, hlm. 97

dalam hukum perjanjian termasuk subjek hukum yang diatur dalam KUH Perdata. Hukum Perdata mengkualifikasikan subjek hukum terdiri dari dua bagian, yaitu manusia dan badan hukum, sehingga yang membentuk perjanjian menurut Hukum Perdata bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi juga badan hukum atau *recthperson*, misalnya yayasan, koperasi dan perseroan terbatas, 3) Adanya prestasi. Prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu, 4) Di bidang harta kekayaan. Pada umumnya kesepakatan yang telah dicapai antara dua atau lebih pelaku bisnis dituangkan dalam suatu bentuk tertulis dan kemudian ditandatangani oleh para pihak. Dokumen tersebut disebut sebagai kontrak bisnis atau kontrak dagang.⁷

Pelaksanaan suatu perjanjian membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau badan hukum tersebut, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 11131 KUH Perdata. Hukum perjanjian adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁸

Perjanjian yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak lain, lazimnya dituangkan dalam bentuk akta. Akta merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejal semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁹

Akta berdasarkan bentuknya dibagi menjadi dua, yakni akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik secara teoritis adalah surat atau akta yang sejal semula dengan sengaja resmi dibuat untuk pembuktian apabila suatu hari terjadi suatu sengketa, secara dogmatig menurut hukum positif. Akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menjelaskan bahwa akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan di buat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Akta autentik dibedakan secara lebih lanjut menjadi akta pejabat (*acte ambtelijk*) dan akta para pihak (*partijacte*). Akta *ambtelijk* (akta pejabat adalah akta yang inisiatif pembuatannya oleh pejabat bukan berdasarkan inisiatif pihak yang tercantum dalam akta. Akta para pihak (*partijacte*) adalah akta yang inisiatif pembuatannya dari para pihak yang datang menghadap pejabat, seperti akta surat kuasa, akta tanah hak milik dan akta jual beli yang biasanya dibuat dihadapan pejabat Notaris yang dikenal juga sebagai akta notariil.¹⁰

Permasalahan Hukum Yang Timbul Dalam Perjanjian Bangun Bagi Antara Pemilik Tanah dengan Developer

Permasalahan hukum yang timbul dalam perjanjian bangun bagi antara pemilik tanah dengan developer adalah wanprestasi. Wanprestasi¹¹ adalah kelalaian

⁷Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 27.

⁸R. Subekti dan R. Tjitrusudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Tiga Puluh Enam, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006, hlm. 304.

⁹Sudikno Mertokusumo, *op. cit.*, hlm. 120.

¹⁰Ropaun Rambe, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 42.

¹¹Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban

atau kealpaan dengan Tidak melakukan apa yang telah disanggupi yang akan dilakukannya, melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan, melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, dan melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.¹²

Menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata yaitu, harus ada lebih dahulu perjanjian para pihak, salah satu perjanjian menggariskan apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*, wanprestasi terjadi apabila debitur, tidak memenuhi janji, tidak memenuhi prestasi tepat waktu, dan tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan.¹³

Wanprestasi merupakan suatu kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak. Pihak yang dinyatakan wanprestasi tidak melaksanakan sesuatu sebagaimana yang telah dijanjikan semula¹⁴. Termasuk juga dalam katagori wanprestasi, bila prestasi yang dilaksanakan terlambat dari yang dijanjikan. Terdapat dua kemungkinan alasan mengapa tidak dipenuhi dilaksanakan kewajiban itu oleh pihak yang berutang (debitur) yaitu: a) Karena kesalahan debitur, baik karena kesalahan maupun kelalaian, b) Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi di luar kemampuan debitur tidak sepenuhnya dapat dipersalahkan.

Wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditentukan lebih dahulu, apakah debitur benar telah melakukan wanprestasi atau tidak melakukan wanprestasi tersebut. Untuk mengetahui hal ini, maka harus dilihat isi dari suatu perjanjian yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sehingga dapat diketahui bahwa debitur tidak melaksanakan kewajibannya.¹⁵

Pada tahun 2002 telah lahir kesepakatan lisan antara pemilik tanah selaku Pihak pertama dan Developer selaku pihak kedua. Kesepakatan ini menjadi dasar perjanjian membangun dan bagi hasil, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Jumlah ruko yang dibangun adalah 6 pintu, bentuknya permanen dan dua lantai. Ruko tersebut dibangun mengarah ke barat dengan luas bangunan 4x10 m2. Pemilik tanah menyerahkan tanah seluas sesuai dengan kebutuhan pembangunan 6 pintu ruko kepada Pembangun. Pemilik tanah menjamin bahwa tanah tersebut merupakan hak miliknya dan tidak ada sengketa terhadap tanah tersebut. Bagi hasilnya adalah Pemilik tanah memperoleh 2 pintu dari total enam 6 pintu ruko dan sisanya 4 pintu ruko menjadi milik Pembangun.

Segala hal yang bersifat administratif akan diurus setelah ruko selesai dibangun 100%, adapun yang dimaksud dengan administratif tersebut adalah, pembuatan surat tanah, izin bangunan serta pajak-pajak dan Pembangun yang bertanggung jawab penuh terhadap pengurusan. Jangka waktu yang dibutuhkan untuk membangun ruko 18 bulan terhitung sejak kesepakatan ini dilakukan.

Pada tanggal 17 November 2008, antara pihak pertama dengan Pihak kedua telah melangsungkan suatu Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil yang mana perjanjian tersebut dituangkan dalam sebuah Akta Perjanjian No. 26, yang dibuat

sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak. Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2004, hlm.15

¹²R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Dua Puluh Satu, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 50.

¹³J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian* (Buku 1), Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 28.

¹⁴Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 12

¹⁵Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007, hlm.

dihadapan Notaris Sri Susilowati, yang beralamat Jl. Prof A. Masjid Ibrahim Simpang Lingkar No.6 Sigli dengan No. Akta 26. Didalam akta tersebut, pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk membangun 10 (sepuluh) unit ruko diatas tanah pihak pertama seluas 967,44 M2 yang terletak di Naggroe Aceh Darussalam, Kabupaten Pidie, Kecamatan Grong Grong, Desa Sukon.

Bahwa pihak pertama memperoleh $\frac{1}{4}$ (seperempat) ruko dari 10 unit ruko tersebut, berarti pihak pertama mendapat 2,5 pintu toko. Masa pembangunan ruko tersebut selama 18 bulan sejak akta tersebut ditandatangani. Akan tetapi, pihak kedua, hanya membangun 6 ruko saja dari 10 ruko yang sudah diperjanjikan sebelumnya. Sedangkan 4 pintu ruko lagi akan dibangun tahap selanjutnya sesuai kemampuan pihak kedua. Kenyataannya, pembangunan 6 unit ruko tidak dibangun atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 532, melainkan diatas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 518 yang seharusnya milik pihak pertama. Hal tersebut tidak sesuai yang diperjanjikan.

Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No. 518 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Pidie atas nama Ali Basyah selaku pihak pertama, dengan luas tanah 953 m2 yang terletak di Gampong Sukon, Kec. Grong-Grong Kab. Pidie, Aceh. Tanah tersebut berbatasan dengan Sebelah Utara Pekarangan Aisyah, Sebelah Barat, Parit Sebelah Selatan, Tanah Sawah Alm. H. Matsyam Sebelah Timur, Tanah Sawah Alm. Abd. Rahman Umar. Hal lainnya yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dikarenakan materi akta tersebut tidak sama dengan kesepakatan tahun 2002 yang menjelaskan secara lisan bahwa yang dibangun oleh Pihak kedua hanya 6 pintu ruko bukan 10 pintu ruko.

Akibat dari peristiwa tersebut, terjadi beberapa akibat hukum yang terjadi dalam perjanjian bangun bagi tersebut yaitu, wanprestasi. Unsur tidak memenuhi prestasi oleh pihak kedua terhadap ruko yang akan dibangun 6 unit ruko pada awal perjanjian secara lisan. Pembagian tersebut 2 unit ruko untuk pihak pertama dan 4 unit ruko untuk pihak kedua selaku pengembang. Tapi pengembang membangun 6 unit ruko bukan di atas tanah yang telah disepakati melainkan ditanah pihak pertama yang diluar kesepakatan tersebut.

Hal ini memenuhi unsur wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua. Perbuatan tersebut mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati atau yang telah dibuat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Berdasarkan uraian tersebut maksud dari wanprestasi itu bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Pada tahap pelaksanaan suatu perjanjian, para pihak harus melaksanakan apa yang telah dijanjikan atau apa yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut. Kewajiban memenuhi apa yang dijanjikan itulah disebut sebagai prestasi.¹⁶ Prestasi dalam suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata.

Permasalahan hukum kedua yang timbul dalam perjanjian bangun bagi antara pemilik tanah dengan developer adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu

¹⁶Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Cetakan Ketiga, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 67.

hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.¹⁷

Perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 B.W. yang mengatur, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Menurut Wirjono Prodjodikoro, sifat dari perbuatan melawan hukum adalah perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Kegoncangan ini hanya terdapat apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar (langsung), melainkan juga apabila peraturan-peraturan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun dalam masyarakat di langgar (langsung) maka tergantunglah dari nilai hebatnya kegoncangan itu, meskipun secara langsung hanya mengenai penekanan peraturan-peraturan kesusilaan, keagamaan atau sopan santun harus dicegah sekeras mungkin seperti mencegah suatu perbuatan yang langsung melanggar hukum.¹⁸

Ketentuan Pasal 1366 KUHPerdata menyatakan, setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya. Pasal ini menetapkan bahwa perbuatan yang melawan hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu.

Ketentuan Pasal 1365 tersebut di atas mengatur pertanggung jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Pasal 1366 KUHPerdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian. Berdasarkan putusan *Hoge Raad* 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum yaitu: 1) Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak absolute (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain), 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, 3) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat, 4) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.¹⁹

Suatu perbuatan melawan hukum yang timbul akibat perjanjian bangun bagi yang terjadi antara pemilik tanah dan pihak pengembang (*Developer*) terkait penelitian ini terjadi karena, tanpa seizin pihak pengembang, pihak pemilik tanah menguasai atau merebut bangunan yang dibangun oleh pihak pengembang. Bangunan tersebut berupa ruko sebanyak 4 (empat) unit tanpa alasan dasar hukum yang jelas. Menurut pihak pengembang, yang menjadi hak pemilik tanah, telah diserahkan dengan sempurna berupa 2 (dua) unit ruko, sedangkan ½ pintu lagi pengembang penuhi haknya dengan membayar uang.

Hal tersebut menurut pihak pengembang, dengan diserahkannya 2,5 pintu ruko kepada pihak pemilik tanah, maka selesai kewajiban pihak pengembang untuk melaksanakan perjanjian, sesuai perjanjian yang termuat dalam Akta Perjanjian No 26, yaitu untuk mendirikan 10 (sepuluh) pintu ruko, sedangkan 4 (empat) pintu

¹⁷Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Alumni, 1982, hlm, 7.

¹⁸Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1982, hlm 33.

¹⁹Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm, 170.

ruko lagi akan pihak pengembang bangun tahap selanjutnya sesuai kemampuan pihak pengembang, sebab tanah kosong/sisanya yang hanya cukup didirikan 4 (empat) pintul lagi adalah hak pengembang sepenuhnya, kecuali dapat didirikan lebih dari 4 (empat) pintu baru dimusyawarahkan lagi dengan pihak pemilik tanah sesuai perjanjian.

Menurut pihak pengembang, perbuatan pemilik tanah telah nyata sebagai perbuatan melanggar hukum, sebab ruko yang dikuasai/direbut oleh pemilik tanah adalah sepenuhnya hak milik pengembang atas dasar Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil sesuai Akta Perjanjian No. 26, yang diperbuat dihadapan notaris Sri Susilowati, di Sigli.

Permasalahan hukum ketiga yang timbul dalam perjanjian bangun bagi antara pemilik tanah dengan developer adalah keabsahan akta notaris dalam perjanjian bangun bagi. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris sendiri, didalam menjalankan jabatannya, akta yang dibuat demikian itu disebut akta yang dibuat oleh Notaris. Substansi Akta Notaris merupakan formulasi atau kristalisasi keterangan atau pernyataan dari keinginan para penghadap yang dikemukakan di hadapan Notaris tidak dapat memaksakan keinginan atau pendapat Notaris agar diikuti oleh para Penghadap.

Notaris wajib memberikan penjelasan dari segi hukum, walaupun saran Notaris disetujui oleh para penghadap kemudian dituangkan dalam akta maka hal tersebut merupakan keinginan para penghadap sendiri dan bukan keinginan atau keterangan Notaris. Hal lain yang membuat akta otentik memiliki kekuatan hukum adalah karena akta otentik memiliki minuta akta yang merupakan arsip negara yang disimpan oleh Notaris sehingga akan sangat kecil kemungkinan akta otentik hilang. Bukan hanya itu saja, jika seseorang menyangkal isi atau keberadaan akta otentik maka akan mudah untuk diperiksa kebenarannya.

Mengenai dengan akta perjanjian bangun bagi antara pemilik tanah selaku pihak pertama dan developer selaku pihak kedua dalam penelitian ini, diduga terjadi ketidakabsahan terhadap perjanjian tersebut. Alasan ketidakabsahan akta perjanjian tersebut dikarenakan, bahwa Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil antara pihak pertama dan pihak kedua tidak pernah dituangkan dalam Akta Perjanjian No. 26 tertanggal 17 November 2008 yang dibuat dihadapan Sri Susilowati, Notaris di Sigli melainkan kesepakatan lisan yang kesepakatan itu tidak seperti isi kesepakatan yang tertuang didalam akta perjanjian No.26 tertanggal 17 November 2008, dan kesepakatan lisan tersebut lahir pada tahun 2002.

Bahwa Akta Perjanjian No.26 tertanggal 17 November 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Susilowati yang beralamat Jl. Prof A. Masjid Ibrahim Simpang Lingkar No.6 Sigli, tersebut dibuat atau lahir 1 tahun setelah seluruh pekerjaan selesai dilakukan. Dengan demikian akta tersebut tidak berkekuatan hukum dan tidak mempunyai nilai mengikat. Akta Perjanjian No. 26 tertanggal 17 November 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Susilowati, merupakan perjanjian yang diragukan keabsahannya, karena pihak pertama mengaku tidak pernah menandatangani akta dan membuat kesepakatan yang tertuang didalam Akta Perjanjian membangun dan bagi hasil No. 26 tertanggal 17 November 2008.

Selain yang telah dijelaskan sebelumnya, yang membuat akta perjanjian tersebut diduga diragukan keabsahannya, berupa ketidakjelasan setiap isi akta perjanjian tersebut. Ada beberapa ketidakjelasan isi akta perjanjian tersebut yaitu: a) Pada awal Akta, yang menerangkan waktu pelaksanaan perjanjian tersebut, yang

berisi “Pada hari ini, Senin, Tanggal 17/11/2008” didalam tulisan huruf dijelaskan tanggal “Sebelas” bukan Tanggal 17, b) Penjelasan mengenai Batasan Tanah Pihak pertama, tidak menerangkan Bukti fisik dari tanah tersebut, c) Pihak kedua mengatakan telah melakukan perjanjian sebelumnya terhadap bangun bagi hasil dibawah tangan bermaterai cukup pada tanggal 22/07/2005, yang mengatakan bahwa pihak pertama selaku pemilik tanah telah menyerahkan hak atas tanah kepada pihak kedua yang menerangkan telah menerima penyerahan tersebut dari pihak pertama untuk membangun ruko. Tapi bukti perjanjian dibawah tangan tersebut tidak dilampirkan atau dijelaskan leboh lanjut secara terperinci kedalam akta perjanjian No.26 dibuat oleh Notaris Sri Susilowati, d) Pada pasal 2 didalam akta perjanjian tersebut, tidak dijelaskan secara jelas dan terperinci berapa hak atau bagian yang didapat pihak pertama selaku pemilik tanah dan pihak kedua selaku developer jika dibangun 10 ruko di atas tanah pihak pertama, e) Isi akta perjanjian bangun bagi pada Pasal (4) tidak sesuai dengan yang dikatakan pada Pasal (2). Yang mana pada Pasal (2) menjelaskan jumlah ruko “akan” dibangun oleh pihak kedua, tapi berbeda didalam isi perjanjian pada pasal (4) yang mengatakan pembangunan ruko yang menjadi hak pihak pertama tersebut sama dengan spesifikasi ruko nomor (2) yang “Telah” dibangun. Artinya pada Pasal (2) menjelaskan ruko tersebut “akan” dibangun, pada pasal (4) mengatakan “Telah” dibangun. Pernyataan tersebut sebuah pernyataan yang kontradiktif dan tidak sesuai terhadap sebelumnya, f) Pada pasal (8) terkait pembagian ruko, hal tersebut berdasarkan perjanjian terdahulu, yang mana pihak pertama mendapat $1 \frac{1}{4}$ (satu per empat) ruko. Dalam pernyataan tersebut tidak secara jelas berapa unit ruko yang akan dibagi kepada pihak pertama selaku pemilik tanah.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas, menurut peneliti akta perjanjian bangun bagi yang dibuat oleh Notaris Sri Susilowati tidak berkekuatan hukum dan akta perjanjian tersebut batal demi hukum, karena tidak memenuhi unsur obyektif dalam perjanjian tersebut.

Akta notaris yang batal demi hukum apabila suatu akta notaris tidak memenuhi unsur-unsur obyektif dalam perjanjian maka akta notaris tersebut dapat menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum adalah sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang penyebab kebatalan mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan), berupa perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum yang disebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi. Hal-hal yang dapat menyebabkan akta notaris menjadi batal demi hukum yaitu apabila melanggar ketentuan di dalam UUJN yaitu: 1) Pelanggaran pada Pasal 16 ayat (1) huruf i UUJN berupa tidak membuat Daftar Wasiat dan tidak mengirimkan laporan dalam jangka waktu yang disebutkan dalam pasal, 2) Pelanggaran pada Pasal 16 ayat (1) huruf k UUJN tentang cap/stempel notaris, 3) Pelanggaran pada Pasal 44 UUJN yang mengaatur tentang penandatanganan akta notaris dan kewajiban notaris untuk menjelaskan kepada penghadap, 4) Pelanggaran Pasal 48 UUJN yang mengatur larangan perubahan isi akta, 5) Pelanggaran pada Pasal 49 UUJN yang mengatur tempat perubahan isi akta, 6) Pelanggaran pada Pasal 50 UUJN yang mengatur pencoretan kata, huruf dan angka.

Simpulan

Pelaksanaan perjanjian bangun dan bagi hasil, merupakan suatu

kesepakatan untuk membangun 10 unit ruko di atas tanah pihak pertama seluas 967, 44 M² (Sembilan ratus enam puluh tujuh koma empat puluh empat meter persegi). Berdasarkan akta ini, pihak pertama (pemilik tanah) mendapat 1 $\frac{1}{4}$ (Satu perempat) ruko, yaitu ruko nomor 6 dihitung dari arah barat, sedangkan $\frac{1}{4}$ (satu perempat) sisanya dimaksud akan dibayar dalam bentuk uang tunai sebesar yang akan ditentukan dikemudian hari apabila ruko yang menjadi pihak kedua (developer) yaitu ruko Nomor 7 telah laku terjual dan tergantung dengan harga ruko yang terjual. Pelaksanaan perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris Sri Susilowati oleh Tuan Ali Basyah selaku pemilik tanah dengan Abubakar Yahya selaku pengembang (Developer).

Permasalahan yang timbul dari perjanjian bangun bagi hasil yang tertuang didalam akta No.26 Tanggal 17 November 2008 adalah: a) Wanprestasi. Pihak pengembang (*Developer*), hanya membangun 6 ruko saja dari 10 ruko yang sudah diperjanjikan sebelumnya. Sedangkan 4 pintu ruko lagi akan dibangun tahap selanjutnya sesuai kemampuan pihak kedua. Pada kenyataannya, pembangunan 6 unit ruko tersebut tidak dibangun di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 532, melainkan diatas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 518 yang seharusnya milik pihak pertama. Hal tersebut tidak sesuai yang diperjanjikan. b) Perbuatan melawan hukum. Suatu perbuatan melawan hukum yang timbul akibat perjanjian bangun bagi yang terjadi antara pemilik tanah dan pihak pengembang (*Developer*). Unsur perbuatan melawan hukum terjadi karena, tanpa seizin pihak pengembang, pihak pemilik tanah menguasai atau merebut bangunan yang dibangun oleh pihak pengembang. Bangunan tersebut berupa ruko sebanyak 4 (empat) unit yang telah bersertifikat sebagaimana tertara dalam Nomor Induk Bidang (NIB) yaitu, NIB 654, NIB 657, NIB 655 dan NIB 656. c) Keabsahan akta perjanjian bangun bagi. Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil antara pihak pertama dan pihak kedua tidak pernah dituangkan dalam Akta Perjanjian No. 26 tertanggal 17 November 2008 yang dibuat dihadapan Sri Susilowati melainkan kesepakatan lisan yang mana kesepakatan itu tidak seperti isi kesepakatan yang tertuang didalam akta perjanjian tersebut. Hal lain yang membuat akta perjanjian tersebut diragukan keabsahannya, berupa ketidakjelasan keterangan objek yang diperjanjikan yang terdapat didalam isi akta perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Syahmin AK. 2011. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Fadhliyan, Iqbal, dan Sri Walny Rahayu. 2018. "Pelaksanaan Perjanjian Membangun Dan Bagi Hasil Perumahan Dan Ruko Di Banda Aceh", *Jurnal Ilmiah Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Siyah Kuala*, Vol. 2, No. 3, hlm. 510.
- Afrill, Yeni, Yanis Rinaldi dan Suhaimi. 2019. "Tanggung Jawab Pengembang Dalam Perjanjian Bangun Dengan Akta Notaris", *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 3, hlm. 453.
- Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta,.
- Mertokusumo, Sudikno. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi 6. Cet. I. Yogyakarta: Liberty.
- Salim HS. 2008. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Subekti, R., dan R. Tjitrusudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. XXXVI. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Rambe, Ropaun. 2010. *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Aliman, Abdul R. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Subekti, R. 2005. *Hukum Perjanjian*. Cetakan Dua Puluh Satu. Jakarta: Intermedia.
- Satrio, J. 2001. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian* (Buku 1). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Miru, Ahmadi, dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Miru, Ahmadi. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Miru, Ahmadi. 2010. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Rajawali Pers.
- Setiawan, Rachmat. 1982. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Alumni.
- Djojodirjo, Moegni. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Salim H.S. 2006. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika.