



## Pengaturan Akta Perjanjian Bagi Bangun Antara Pemilik Tanah dan Pengembang Yang Dibuat di Hadapan Notaris (Studi Putusan Nomor: 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk dan 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi)

Sania Savira<sup>1\*</sup>, Rembrandt<sup>2</sup>, Najmi<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Universitas Andalas, Padang, Indonesia

<sup>2</sup>Universitas Andalas, Padang, Indonesia

<sup>3</sup>Universitas Andalas, Padang, Indonesia

\*Corresponding Author: [saniasavira37@gmail.com](mailto:saniasavira37@gmail.com)

**Abstrak:** Perjanjian bagi bangun merupakan salah satu bentuk kerja sama yang sering dilakukan untuk memanfaatkan lahan terbatas guna mendukung kegiatan pembangunan. Perjanjian ini memiliki kelebihan dalam memberikan solusi bagi para pihak untuk mencapai kesepakatan pembangunan, tetapi juga menghadirkan risiko, seperti risiko konstruksi, biaya tak terduga, dan potensi wanprestasi. Dalam konteks ini, akta otentik yang dibuat oleh notaris memainkan peran penting dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Penelitian ini menganalisis pelaksanaan perjanjian bagi bangun antara pemilik tanah dan pengembang serta perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak berdasarkan studi atas Putusan Nomor 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk dan 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi. Dengan pendekatan yuridis normatif, penelitian ini menemukan bahwa notaris memiliki tanggung jawab penting dalam memastikan legalitas dan keabsahan akta perjanjian. Hasil studi juga menunjukkan perlunya penguatan regulasi khusus mengenai perjanjian bagi bangun guna mengurangi potensi konflik di masa mendatang.

**Kata kunci:** Perjanjian Bagi Bangun, Akta Notaris, Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Pengembang.

**Abstract:** A build-sharing agreement is a form of cooperation that is often carried out to utilize limited land to support development activities. This agreement has the advantage of providing solutions for the parties to reach a development agreement, but it also presents risks, such as construction risks, unexpected costs, and potential defaults. In this context, an authentic deed made by a notary plays an important role in providing legal certainty for the parties. This study analyzes the implementation of a build-sharing agreement between landowners and developers and the legal protection provided to the parties based on a study of Decision Number 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk and 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi. With a normative legal approach, this study found that notaries have an important responsibility in ensuring the legality and validity of the agreement deed. The results of the study also show the need to strengthen special regulations regarding build-sharing agreements in order to reduce the potential for conflict in the future.

**Keywords:** Build-Sharing Agreement, Notarial Deed, Legal Protection, Default, Developer.

## PENDAHULUAN

Bisnis properti merupakan salah satu sektor yang berkembang pesat di Indonesia, terutama sebagai pilihan investasi jangka panjang. Pertumbuhan ini terlihat dari peningkatan permintaan pembangunan gedung perkantoran, perumahan, apartemen, dan rumah susun. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman mendefinisikan perumahan sebagai kumpulan rumah yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mewujudkan lingkungan tempat tinggal yang layak huni.

Namun, keterbatasan lahan menjadi salah satu kendala utama dalam pengembangan perumahan. Untuk mengatasi hal ini, kerja sama dalam bentuk **perjanjian bagi bangun** telah banyak dilakukan. Perjanjian bagi bangun adalah bentuk kerja sama antara pemilik tanah dan pengembang untuk membangun bangunan dengan pembagian hasil yang disepakati. Menurut Subekti, perjanjian ini mencerminkan elemen persekutuan dan kerja sama dengan prinsip saling menguntungkan.

Meski demikian, praktik perjanjian bagi bangun sering kali menghadapi berbagai risiko, seperti risiko konstruksi, biaya yang membengkak, dan musibah akibat bencana alam. Selain itu, terdapat pula kendala dalam pelaksanaan yang sering kali berujung pada wanprestasi. Sebagai contoh, kasus pada Putusan Nomor 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk menunjukkan bahwa wanprestasi terjadi karena pengembang tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan objek perjanjian.

Di sisi lain, notaris memiliki peran krusial dalam memastikan legalitas dan keabsahan akta perjanjian. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Dalam konteks ini, penting untuk mengevaluasi pelaksanaan perjanjian bagi bangun dan peran notaris dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian bagi bangun yang dibuat di hadapan notaris serta mengevaluasi perlindungan hukum bagi para pihak dalam menghadapi risiko wanprestasi.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode **juridis normatif**, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan mengkaji bahan hukum primer, sekunder, dan tersier untuk menganalisis persoalan hukum yang diteliti.<sup>1</sup> Penelitian ini bertujuan untuk memahami pelaksanaan perjanjian bagi bangun dan peran notaris dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

### Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan utama, yaitu:

- a. **Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach)**, yang bertujuan untuk mengkaji peraturan hukum yang relevan. Sebagai contoh, Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian, serta Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menegaskan kewenangan notaris dalam pembuatan akta autentik.<sup>2</sup>
- b. **Pendekatan Kasus (Case Approach)**, yang dilakukan dengan mengkaji putusan pengadilan terkait, seperti Putusan Nomor 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk, untuk memahami implementasi hukum dalam praktik.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Zuwanda, R., & Prayitno, R. (2024). Transparansi dan Akuntabilitas Dalam Penggalangan Donasi (Studi pada Kasus Agus dan Novi untuk Pengobatan Mata). *Jurnal Surya Kencana Dua : Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan*, 11(2), 210–217. <https://doi.org/10.32493/SKD.v11i2.y2024.46264>

<sup>2</sup> Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm 45

<sup>3</sup> Saragih, D. (2020). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Medan: PT Balai Pustaka, hlm 87

## Sumber Data

Penelitian ini mengandalkan tiga jenis bahan hukum:

- a. **Bahan Hukum Primer**, yang meliputi peraturan perundang-undangan, seperti:
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 1320, 1338, dan 1868).
  - 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- b. **Bahan Hukum Sekunder**, mencakup buku, jurnal, dan pendapat ahli. Sebagai contoh, Subekti menjelaskan bahwa asas kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk menentukan isi perjanjian selama tidak melanggar hukum.<sup>4</sup>
- c. **Bahan Hukum Tersier**, seperti kamus hukum dan ensiklopedia untuk mendukung penjelasan istilah dan konsep hukum.<sup>5</sup>

## Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui **studi dokumen**, yaitu dengan menghimpun dan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Studi dokumen ini memungkinkan peneliti untuk mengaitkan teori hukum dengan fakta yang terdapat dalam putusan pengadilan.<sup>6</sup>

## Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara **kualitatif** dengan pendekatan deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari aturan hukum umum ke kasus konkret. Analisis ini dilakukan untuk mengkaji bagaimana implementasi peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan perjanjian bagi bangun.<sup>7</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

#### 1. Pelaksanaan Perjanjian Bagi Bangun

Pelaksanaan perjanjian bagi bangun antara pemilik tanah dan pengembang umumnya dilakukan dengan kesepakatan bersama yang dituangkan dalam bentuk akta otentik di hadapan notaris. Berdasarkan hasil analisis terhadap Putusan Nomor 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk, perjanjian ini mencakup pembagian objek pembangunan seperti rumah atau ruko sesuai kesepakatan yang telah ditentukan sebelumnya.<sup>8</sup> Akta otentik yang dibuat oleh notaris berfungsi sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum sempurna, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata.<sup>9</sup>

Namun, pelaksanaan perjanjian sering menghadapi kendala, seperti tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak. Dalam kasus pada Putusan Nomor 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk, pengembang dinyatakan wanprestasi karena gagal menyerahkan kapling tanah sesuai perjanjian, sehingga menyebabkan kerugian materiil dan immateriil bagi pemilik tanah.

#### 2. Perlindungan Hukum bagi Para Pihak

Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab besar dalam memastikan keabsahan dan legalitas akta yang dibuat. Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta autentik sebagai bukti sah dalam perjanjian. Dalam penelitian ini, ditemukan bahwa

---

<sup>4</sup> Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia, hlm 15

<sup>5</sup> Saragih, *Op.Cit*, hlm 102

<sup>6</sup> Marzuki, *Op.Cit*, hlm 68

<sup>7</sup> Subekti, *Op.Cit*, hlm 45

<sup>8</sup> Saragih, *Op.Cit*, hlm 87

<sup>9</sup> Marzuki, *Op.Cit*, hlm 45

akta perjanjian bagi bangun yang dibuat oleh notaris memberikan kepastian hukum bagi para pihak, termasuk pengaturan denda atau sanksi jika terjadi wanprestasi.<sup>10</sup>

Namun, dalam beberapa kasus, perjanjian yang tidak dirancang secara rinci dapat menimbulkan celah hukum yang memungkinkan salah satu pihak menghindari tanggung jawabnya. Misalnya, dalam kasus Putusan Nomor 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi, ketidakjelasan klausul mengenai tanggung jawab pengembang menyebabkan pemilik tanah kesulitan mendapatkan haknya.

### 3. Risiko dan Kendala dalam Perjanjian Bagi Bangun

Perjanjian bagi bangun rentan terhadap beberapa risiko, seperti keterlambatan pembangunan, biaya yang membengkak, dan bencana alam. Risiko-risiko ini dapat diminimalkan dengan pengaturan kontrak yang jelas dan pengawasan ketat selama pelaksanaan pembangunan.<sup>11</sup> Dalam beberapa kasus, pihak pengembang diwajibkan memberikan jaminan pelaksanaan (*performance bond*) untuk mengurangi risiko keterlambatan.<sup>12</sup>

## Pembahasan

### 1. Peran Notaris dalam Pelaksanaan Perjanjian Bagi Bangun

Notaris memiliki peran sentral dalam pelaksanaan perjanjian bagi bangun, khususnya dalam membuat akta autentik sebagai alat bukti yang sah dan berkekuatan hukum sempurna. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris berwenang untuk membuat akta autentik yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Keberadaan akta autentik juga diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa akta autentik adalah dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>13</sup>

Dalam kasus Putusan Nomor 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk, notaris memainkan peran penting dalam merancang perjanjian yang mengatur pembagian kapling tanah dan pembangunan rumah. Namun, ketidaksempurnaan dalam klausul kontrak menyebabkan salah satu pihak mengalami kerugian, sehingga menunjukkan pentingnya notaris untuk lebih cermat dalam merumuskan setiap detail perjanjian.

### 2. Perlindungan Hukum bagi Para Pihak

Perjanjian bagi bangun melibatkan dua pihak utama: pemilik tanah dan pengembang. Kedua pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian. Namun, jika salah satu pihak lalai atau melakukan wanprestasi, perjanjian tersebut dapat menimbulkan kerugian yang signifikan. Dalam Putusan Nomor 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi, pengembang gagal memenuhi kewajiban untuk menyerahkan kapling tanah sesuai jadwal, sehingga pemilik tanah mengalami kerugian finansial dan kehilangan kepercayaan.

Notaris sebagai pihak yang membuat akta autentik memiliki kewajiban untuk menjamin keabsahan dan kekuatan hukum dari perjanjian tersebut. Menurut,<sup>14</sup> akta autentik memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi para pihak karena sifatnya yang mengikat secara hukum dan tidak memerlukan bukti tambahan di pengadilan. Dengan demikian, notaris harus memastikan bahwa semua klausul dalam perjanjian telah mencakup aspek-aspek penting, termasuk mekanisme penyelesaian sengketa dan sanksi wanprestasi.

<sup>10</sup> Subekti, *Op.Cit*, h1m 45

<sup>11</sup> Saragih, *Op.Cit*, h1m 102

<sup>12</sup> Marzuki, *Op.Cit*, h1m 78

<sup>13</sup> Marzuki, *Op.Cit*, hlm 45

<sup>14</sup> Subekti *Op.Cit*, hlm 45

### 3. Risiko dan Kendala dalam Perjanjian Bagi Bangun

Perjanjian bagi bangun menghadirkan beberapa risiko, seperti keterlambatan konstruksi, pembengkakan biaya, dan potensi kerugian akibat bencana alam. Risiko ini dapat diantisipasi dengan mencantumkan klausul jaminan pelaksanaan (*performance bond*) dalam perjanjian, yang akan memberikan perlindungan tambahan bagi pemilik tanah.<sup>15</sup>

Selain itu, kendala lain dalam pelaksanaan perjanjian bagi bangun adalah kurangnya regulasi khusus yang mengatur secara rinci mekanisme kerja sama antara pemilik tanah dan pengembang. Akibatnya, banyak perjanjian dibuat hanya berdasarkan asas kebebasan berkontrak, yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, tanpa memperhatikan potensi risiko jangka panjang.<sup>16</sup> Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi yang dapat memberikan panduan lebih jelas dalam pelaksanaan perjanjian bagi bangun.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

#### 1. Peran Perjanjian Bagi Bangun:

Perjanjian bagi bangun merupakan solusi kerja sama antara pemilik tanah dan pengembang untuk mengatasi keterbatasan lahan dalam pembangunan properti. Perjanjian ini memberikan manfaat bagi kedua belah pihak, tetapi berpotensi menghadirkan risiko seperti keterlambatan pembangunan, biaya tambahan, dan wanprestasi.

#### 2. Peran Notaris:

Notaris memiliki tanggung jawab penting dalam membuat akta autentik sebagai bukti hukum yang memberikan kepastian kepada para pihak. Namun, akta yang kurang detail dapat menjadi celah hukum yang menimbulkan sengketa.

#### 3. Risiko dan Kendala:

Perjanjian bagi bangun rentan terhadap risiko seperti kegagalan konstruksi dan kurangnya regulasi yang rinci. Hal ini menunjukkan perlunya pengaturan lebih jelas dan penggunaan jaminan pelaksanaan (*performance bond*).

#### 4. Studi Kasus:

Analisis terhadap Putusan Nomor 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk dan 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi mengungkapkan bahwa kurangnya klausul perjanjian yang detail dapat mengakibatkan kerugian dan konflik antara pihak-pihak terkait.

### Saran

#### 1. Peningkatan Regulasi:

Diperlukan penguatan regulasi khusus yang mengatur mekanisme perjanjian bagi bangun, termasuk aspek risiko dan sanksi untuk meminimalkan potensi konflik di masa depan.

#### 2. Klausul Perjanjian yang Rinci:

Notaris perlu memastikan bahwa perjanjian mencakup klausul rinci mengenai pembagian tanggung jawab, jaminan pelaksanaan, mekanisme penyelesaian sengketa, dan sanksi wanprestasi.

#### 3. Peningkatan Pengawasan:

Para pihak, khususnya pemilik tanah, disarankan untuk melibatkan pengawasan independen selama pelaksanaan proyek untuk memastikan kepatuhan terhadap perjanjian.

#### 4. Penyediaan Jaminan:

Pengembang disarankan untuk memberikan jaminan pelaksanaan guna menjamin kelancaran pembangunan dan memberikan perlindungan tambahan bagi pemilik tanah.

---

<sup>15</sup> Marzuki, *Op.Cit*, hlm 78

<sup>16</sup> Saragih, *Op.Cit*, hlm 87

5. Edukasi dan Sosialisasi:

Sosialisasi kepada pihak-pihak terkait tentang pentingnya akta autentik dan pengaturan perjanjian bagi bangun yang legal dapat meningkatkan pemahaman dan mengurangi konflik.

**DAFTAR PUSTAKA**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk.

Putusan Pengadilan Negeri Sigi Nomor 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi.

Saragih, D. (2020). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Medan: PT Balai Pustaka.

Septaliana Temmy Dwijaya, Widodo Suryandono, Winanto Wiryomartani, “Pelaksanaan Kerja Sama Pembangunan Rumah Yang Mensyaratkan Adanya Akta Jual Beli Lunas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 603/Pid.B/2017/Pn Dps)”, *Jurnal Universitas Indonesia*, Vol 1 No. 004, 2019.

Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Yeni 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

Zuwanda, R., & Prayitno, R. (2024). Transparansi dan Akuntabilitas Dalam Penggalangan Donasi (Studi pada Kasus Agus dan Novi untuk Pengobatan Mata). *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan*, 11(2), 210–217. <https://doi.org/10.32493/SKD.v11i2.y2024.46264>