

**PENERAPAN PRINSIP PERJANJIAN BANGUN BAGI ANTARA
PEMILIK TANAH DENGAN PERUSAHAAN PENGEMBANG
DALAM PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM
PERDATA**

Naufal Hisyam Yassar¹, Harisman²

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Email: naufalhisyamassar@gmail.com¹, harisman@umsu.ac.id²

Abstrak

Prinsip perjanjian bangun bagi diterapkan dalam konteks perjanjian antara pemilik tanah memberi izin kepada pengembang dalam membangun struktur di atas tanah mereka dengan pembagian hasil atas hasil tanah tersebut. Perjanjian ini tidak memiliki pengaturan secara khusus sehingga hukum perjanjian menjadi dasarnya dan berdasarkan kesepakatan bersama. Namun, ketidakpastian prinsip-prinsip yang digunakan dalam perjanjian bangun bagi dapat menjadi masalah yang berujung pada sengketa dan wanprestasi antara kedua pihak. Artikel ini bertujuan untuk menggali penerapan prinsip perjanjian bangun bagi dalam perspektif KUHPerdata, serta memberikan pemahaman dan analisis penerapannya. Berdasarkan analisis terhadap kasus perjanjian bangun bagi, Prinsip-prinsip hukum seperti kebebasan berkontrak, konsensualisme, kepastian hukum, itikad baik, dan kepribadian, sangat berpengaruh dalam tahapan negosiasi, penyusunan perjanjian, dan pelaksanaan kesepakatan tersebut. Melalui penerapan prinsip-prinsip ini, diharapkan kerjasama antara pemilik tanah dan pengembang dapat berjalan dengan lancar, menghindari potensi konflik, dan memberikan manfaat yang optimal bagi kedua belah pihak serta masyarakat yang terlibat dalam industri real estate.

Kata Kunci: Perjanjian Bangun Bagi, Pemilik Tanah, Hukum Perdata.

Abstract

The principle of "build-to-share" agreements is applied in the context of an agreement where the landowner grants permission to a developer to build structures on their land with a shared division of the resulting profits from the land. This type of agreement lacks specific regulation, relying instead on contract law and mutual agreement. However, the uncertainty of the principles used in build-to-share agreements can lead to issues, resulting in disputes and breaches of contract between the two parties. This article aims to explore the application of build-to-share agreement principles from the perspective of the Indonesian Civil Code (KUHPerdata), providing understanding and analysis of its implementation. Based on the analysis of build-to-share agreement cases, legal principles such as freedom of contract, consensualism, legal certainty, good faith, and personality play significant roles in the negotiation stages, drafting of agreements, and execution of the agreements. Through the application of these principles, it is hoped that cooperation between landowners and developers can proceed smoothly, avoiding potential conflicts, and providing optimal benefits for both parties and the community involved in the real estate industry.

Keywords: Build Operate Transfer, Landowners, Civil Law.

PENDAHULUAN

Pengenalan tentang prinsip perjanjian bangun bagi melibatkan pemahaman mendalam tentang bentuk perikatan yang bersifat elastis dan tidak memiliki definisi yang pasti dalam undang-undang. Terbagi menjadi dua kategori utama, yaitu perjanjian bangun bagi murni dan tidak murni, prinsip ini membuka ruang bagi fleksibilitas dalam berbagai aspek kontrak. Perjanjian bangun bagi murni secara tegas hanya memuat hal-hal yang esensial dalam sebuah perjanjian, seperti syarat-syarat yang membuatnya sah, detail tentang prestasi dan wanprestasi, serta mekanisme akhir perjanjian. Sementara itu, perjanjian bangun bagi yang tidak murni melampaui batasan ini dengan menambahkan klausa-klausa tambahan yang tidak langsung terkait dengan syarat sah, pelaksanaan, atau akhir perjanjian.

Perjanjian antara pemilik tanah yang memberikan izin kepada pengembang untuk membangun suatu bangunan di atas tanahnya dengan maksud untuk bersama-sama membagi hasil dari tanah tersebut merupakan contoh perjanjian membangun untuk berbagi. Pengertian ini terutama berlaku dalam konteks kesepakatan antar pihak. serta tidak murni (penyisipan klausul baru yang tidak berkaitan langsung dengan syarat hukum, pelaksanaan, atau kesimpulan perjanjian). Namun perlu diingat bahwa agar perjanjian ini sah secara hukum dan dapat dilaksanakan tanpa adanya kesulitan di kemudian hari, maka harus memenuhi ketentuan yang berlaku dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Secara khusus perjanjian ini berfungsi sebagai landasan hukum yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak, serta pendistribusian hasil proses pembangunan. Penting untuk dicatat bahwa implementasi perjanjian pembangunan tidak selalu berjalan tanpa insiden apa pun. Ketidakesesuaian antara hasil pembangunan dengan hasil yang telah disepakati sebelumnya merupakan salah satu tantangan yang sering muncul. Untuk menjamin bahwa perjanjian konstruksi telah sesuai dengan kriteria keabsahan hukum dan mencegah timbulnya permasalahan di kemudian hari, maka perlu adanya perhatian khusus terhadap perumusan perjanjian tersebut. Hal ini menyoroti betapa pentingnya mempertimbangkan semua komponen terkait sebelum melakukan pengaturan semacam ini.

Dalam kerangka perjanjian pembangunan bersama, pemilik tanah dan perusahaan pengembang adalah dua pihak yang terutama bertanggung jawab untuk melaksanakan bagian mereka dalam perjanjian. Orang atau organisasi yang secara hukum diakui mempunyai hak kepemilikan atas tanah disebut sebagai petani. Mereka memberikan izin usaha pembangunan untuk membangun sebuah bangunan di atas sebagian properti yang mereka miliki. Di sisi lain, perusahaan pengembangan adalah organisasi yang terlibat dalam industri real estate dan mempunyai tujuan mengembangkan properti dengan membangun struktur dan kemudian menjualnya kepada pelanggan yang tertarik untuk membelinya.

Termasuk dalam perjanjian tanpa nama (*innominaat*) adalah perjanjian pembangunan yang berlaku pada proyek tersebut. Berbagai macam kontrak yang ada dan berkembang di masyarakat termasuk dalam ruang lingkup kajian hukum perjanjian *innominaat*. Hal ini termasuk sewa guna usaha, pembelian sewa, waralaba, usaha patungan, dan pengaturan serupa lainnya. Pembangunan pelaksanaan perjanjian bangunan bagi hasil dilakukan dengan terlebih dahulu mendirikan suatu bangunan di atas tanah pemilik hak atas tanah kemudian setelah dipenuhi kesepakatan para pihak maka bangunan itu dibagi-bagi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya, baik secara notaris atau dengan perjanjian yang dibuat di bawah ini tangan.

Meskipun perjanjian bangun bagi telah umum diterapkan, tidak jarang muncul permasalahan yang terkait dengan implementasi prinsip-prinsip hukum yang mendasarinya. Permasalahan tersebut dapat mencakup hak atas hasil pembangunan, kewajiban dalam proses konstruksi, serta tanggung jawab atas risiko yang mungkin timbul selama pelaksanaan proyek. Ketidaktepatan dalam memahami dan menerapkan prinsip-prinsip perjanjian bangun bagi dapat mengakibatkan sengketa antara pemilik tanah dan pengembang, yang pada akhirnya merugikan kedua belah pihak.

METODE PENELITIAN

Teknik penelitian deskriptif kualitatif akan menggunakan pendekatan analitis dalam penelitian ini dengan mengumpulkan data dari berbagai sumber yang relevan dengan subjek yang sedang dibahas. Sumber-sumber tersebut antara lain website resmi lembaga hukum, buku teks hukum perdata, jurnal akademik, artikel ilmiah, dan penelitian lain yang pernah dilakukan. Tahap pertama dalam mengadopsi metodologi ini adalah mengumpulkan informasi dari berbagai sumber terpercaya yang sesuai terhadap subjek penelitian ini. Ini mencakup website resmi lembaga hukum, seperti Mahkamah Agung atau Kementerian Hukum dan HAM, buku-buku teks yang membahas tentang hukum perdata, jurnal-jurnal akademis terkait, artikel ilmiah, dan penelitian terdahulu yang telah dilakukan.

Setelah data terkumpul, langkah berikutnya adalah melakukan seleksi dan analisis terhadap data tersebut. Data yang relevan dan memiliki kredibilitas akan dipilih untuk dijadikan sebagai bahan analisis. Analisis dilakukan dengan membandingkan informasi yang ditemukan dari berbagai sumber, mengidentifikasi pola-pola atau tema-tema utama yang muncul, dan memahami konteksnya dalam perspektif hukum perdata. Data yang dianalisis akan diinterpretasikan guna dapatkan pemahaman yang lebih mendalam terkait bagaimana prinsip-prinsip perjanjian bangunan antara pemilik tanah dan perusahaan pembangunan diterapkan, sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Untuk mencapai hal ini, perlu untuk membandingkan kesimpulan dari berbagai sumber pengetahuan dengan prinsip-prinsip khusus hukum perdata yang sedang dipertimbangkan. Tahap terakhir melibatkan pembuatan laporan penelitian yang memberikan gambaran komprehensif tentang analisis dan interpretasi data. Penelitian ini akan menjelaskan temuan-temuan utama, menampilkan argumen yang didukung oleh data, serta memberikan kesimpulan dan rekomendasi berdasarkan analisis yang dilakukan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prinsip Perjanjian Bangun Bagi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Prinsip adalah pernyataan mendasar atau kebenaran universal atau spesifik yang digunakan oleh individu atau kelompok sebagai kerangka pemikiran atau tindakan mereka. Prinsip mengacu pada esensi pertumbuhan atau transformasi, dan prinsip tersebut mewakili kumpulan pengetahuan dan keahlian yang diperoleh oleh entitas atau individu tertentu.

Perjanjian build-to-share merupakan suatu gagasan dengan cakupan yang luas dan rumit dalam ranah hukum perdata. Terkait konteks ini, perjanjian fungsinya untuk alat yang penting untuk mengatur hubungan antara pemilik tanah dan pelaku usaha pembangunan, khususnya dalam hal mendirikan bangunan di atas tanah milik pemilik tanah. Namun, sebelum kita memahami lebih jauh mengenai prinsip-prinsip dan penerapan dari perjanjian bangun bagi, ada baiknya untuk memahami pengertian dan ruang lingkup dari konsep ini.

Pengertian perjanjian bangun bagi menurut ahli yang disebut dengan *Deelbouw Overeenkomst* yaitu Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian hukum antara pemilik tanah dan pihak lain, yang memberikan hak kepada pihak lain untuk mengolah tanah tersebut. Perjanjian tersebut mengatur bahwa keuntungan yang diperoleh dari penggarapan tanah tersebut harus dibagi antara pemilik tanah dan penggarapnya. Prinsip utama dari perjanjian ini adalah persetujuan bersama, keseimbangan hak dan tanggung jawab, jaminan hukum, transparansi, dan keuntungan timbal balik. Aspek-aspek yang tercakup dalam perjanjian terdiri dari identifikasi pihak-pihak yang terlibat, tujuan perjanjian, hak dan tanggung jawab setiap pihak, pembagian keuntungan, jangka waktu perjanjian, sanksi dan cara penyelesaian sengketa, serta pengeluaran dan pendanaan. Perjanjian ini didokumentasikan dalam bentuk tertulis untuk memberikan kejelasan hukum dan memastikan kedua belah pihak menerima manfaat yang adil dari pengolahan lahan.

Ada dua kategori perjanjian bangunan yang berbeda: perjanjian bangunan murni dan perjanjian bangunan tidak murni. Perjanjian bentuk murni adalah pengaturan kontrak yang hanya mengatur

persyaratan agar perjanjian mengikat secara hukum, pelaksanaan dan ketidakpatuhan terhadap perjanjian, dan pengakhiran perjanjian. Sementara itu, perjanjian bangun bagi yang tidak murni adalah perjanjian yang memiliki tambahan isi, seperti syarat-syarat lain yang tidak terkait langsung dengan syarat sahnya perjanjian, prestasi, dan wanprestasi, serta berakhirnya perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti penting dalam pemanfaatan perjanjian build-share. Asas tersebut memberi otonomi untuk para pihak agar membuat perjanjian berdasarkan kepentingan mereka sendiri, namun tetap berpegang pada batasan hukum. Selain itu, itikad baik sangat penting dalam bisnis ini. Prinsip ini mengharuskan para pihak untuk bertindak dengan integritas, kesetaraan, dan transparansi ketika melaksanakan perjanjian, memastikan keberhasilan realisasi perjanjian dan memitigasi perselisihan di masa depan.

Berkaitan dengan asas-asas perjanjian bangun-bagi, terdapat beberapa faktor yang sangat mempengaruhi pelaksanaan perjanjian tersebut. Kebutuhan pertama adalah semua pihak yang ikut serta dalam perjanjian, termasuk pemilik tanah dan pengembang, harus mencapai kesepakatan bersama. Kesepakatan ini merupakan fondasi utama dari perjanjian, menunjukkan bahwa semua pihak telah setuju untuk membentuk perjanjian dengan tujuan yang jelas dan terukur. Unsur kedua adalah obyek prestasi tertentu. Dalam konteks perjanjian bangun bagi, obyek prestasi ini adalah pembangunan bangunan di atas tanah milik pemilik tanah. Hal ini menegaskan bahwa perjanjian ini memiliki tujuan yang spesifik dan mengarah pada hasil konkret yang harus dicapai. Kemudian, terdapat unsur kausa yang halal. Kausa ini merujuk pada tujuan yang sah dan tidak melanggar hukum yang menjadi dasar dari perjanjian. Dengan adanya kausa yang halal, perjanjian tersebut dijalankan dengan prinsip-prinsip keadilan dan kesesuaian dengan hukum yang berlaku.

Unsur *naturalia* dan *accidentalia* Hal ini juga berdampak pada pelaksanaan perjanjian bangun bagi. Unsur *Naturalia* mengacu pada komponen suatu perjanjian yang seringkali dianggap wajar dan adil bagi semua pihak yang terlibat. Komponen-komponen ini memuat prasyarat yang perlu dipenuhi agar suatu perjanjian dapat diberlakukan. Di sisi lain, unsur *aksidalia* merupakan tambahan yang tidak tunduk pada peraturan perundang-undangan. Namun, para pihak memasukkan ketentuan tambahan untuk mengatur topik yang tidak relevan dengan syarat sahnya perjanjian. Kinerja dan default merupakan komponen penting dalam perjanjian build-out. Keberhasilan adalah hasil yang diharapkan dari pelaksanaan perjanjian, misalnya pembangunan gedung oleh pengembang, yang hasilnya dibagikan kepada para pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Sementara itu, wanprestasi mengacu pada keadaan di mana salah satu pihak gagal memenuhi komitmennya sesuai dengan perjanjian, sehingga berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum. Maka dari itu, dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi, perhatian khusus harus diberikan terhadap asas kebebasan berkontrak. Asas ini memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat kesepakatan sesuai dengan kepentingan mereka sendiri, tetapi tetap dalam batasan yang ditetapkan oleh hukum. Hal ini penting untuk menjaga kepastian hukum dan menghindari terjadinya perjanjian yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan penjelasan unsur diatas, Kita dapat menyimpulkan bahwa suatu perjanjian terdiri dari unsur-unsur berikut:

1. Identitas para pihak, yaitu pemilik tanah (pihak pertama) dan perusahaan pengembang (pihak kedua).
2. Hak dan kewajiban, yaitu penetapan hak serta kewajiban untuk setiap pihak dimana, hak pihak pertama adalah mendapatkan sebagian unit yang dibangun oleh pihak kedua dan berkewajiban memberikan izin kepada pihak kedua, sedangkan pihak kedua berhak atas pembangunan di atas tanah pihak pertama dan berkewajiban memenuhi hak pihak pertama.
3. Pembagian hasil, dimana hasil dari pembangunan oleh pengembang dibagi sesuai dengan hak yang telah diatur pada perjanjian tersebut.
4. Jangka waktu perjanjian, yakni durasi waktu yang dibutuhkan dalam menyelesaikan proyek dan jangka waktu perjanjian berlaku.
5. Sanksi dan penyelesaian sengketa, apabila terjadi penyimpangan oleh salah satu pihak maka salah satu pihak harus menyerahkan ganti rugi kepada pihak lain kecuali dalam keadaan memaksa (*force majeure*).
6. Adanya objek tertentu, yaitu sebidang tanah milik pihak pertama serta bangunan yang akan

dibangun oleh pengembang.

Perjanjian bagi hasil tidak memuat ketentuan khusus. Dengan demikian, dasar perjanjian bagi hasil ini adalah hukum perjanjian. Bab II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku III, mengatur perjanjian tersebut; Bab V hingga VIII mengatur perjanjian khusus. Secara umum, ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1338 ayat (1) Asas Kebebasan Berkontrak mengatur perjanjian bagi hasil antara pemilik tanah dan pengembang. Perjanjian bagi hasil ini, yang juga dikenal sebagai perjanjian pembangunan, muncul dari asas yang sama dengan perjanjian bagi hasil. Dinamakan demikian karena pemilik tanah tidak memiliki kapasitas atau kesempatan untuk membangun bangunan sesuai dengan keinginannya. Akibatnya, pemilik tanah mengizinkan orang lain untuk membangunnya dengan membuat perjanjian atau perjanjian bagi hasil, dengan ketentuan bahwa hasil dalam hal ini dibagi rata atau sesuai dengan perjanjian.

Apabila suatu perjanjian konstruksi memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya (*de toestemming van degenen die zich*), maksudnya adalah bahwa ketentuan utama perjanjian harus disetujui, disetujui, dan disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*), individu yang menandatangani kontrak harus berusia minimal 21 tahun, belum pernah menikah, dan tidak berada di bawah perwalian meskipun berusia minimal 21 tahun.
3. Mengenai suatu hal tertentu atau objek tertentu (*eene bepaald onderwerp objekt*), Ini menyiratkan bahwa tujuan perjanjian tidak boleh ambigu atau tidak jelas dan harus eksplisit atau setidaknya dapat ditentukan.
4. Suatu sebab yang halal (*eene geoorloofde oorzaak*), Perjanjian yang termasuk dalam persetujuan ini tidak boleh melanggar hukum apa pun atau mengganggu moral atau ketertiban umum.

Tahapan perjanjian antara pemilik tanah dan perusahaan pengembang melalui tiga fase utama merupakan proses yang kompleks dan membutuhkan perhatian khusus dari kedua belah pihak. Pertama adalah fase negosiasi awal, yang dimulai dengan diskusi antara pemilik tanah dan perusahaan pengembang untuk menetapkan tujuan dan isi perjanjian. Di sini, kesepakatan awal tentang syarat-syarat dan hasil yang diharapkan harus dicapai. Kesadaran tentang tujuan perjanjian sangat penting agar kesepakatan yang adil dapat dicapai.

Fase kedua adalah penyusunan perjanjian, yang melibatkan proses pembuatan isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Isi perjanjian harus jelas, spesifik, dan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Perusahaan pengembang harus memastikan bahwa isi perjanjian sesuai dengan kepentingan mereka sendiri dan tidak melanggar hukum, begitu juga pemilik tanah. Kesadaran tentang isi perjanjian di sini sangat penting untuk menghindari konflik di masa depan.

Fase terakhir adalah pelaksanaan perjanjian, di mana isi perjanjian yang telah disepakati dijalankan. Perusahaan pengembang harus memenuhi kewajiban-kewajiban seperti pembangunan bangunan di atas tanah milik pemilik tanah, sementara pemilik tanah harus memenuhi kewajiban-kewajiban seperti memberikan izin untuk pembangunan. Di fase ini, kesadaran tentang isi perjanjian tetap penting agar pelaksanaan perjanjian lancar serta sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Selama keseluruhan tahapan ini, penting bagi kedua pihak untuk memperhatikan aspek-aspek hukum dan kepentingan mereka sendiri. Prinsip-prinsip hukum seperti kebebasan berkontrak, itikad baik, dan kepatuhan terhadap hukum harus dijunjung tinggi agar proses perjanjian bisa lancar dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Dalam konteks ini, pemahaman yang baik tentang proses perjanjian dan kesadaran akan hak dan kewajiban setiap pihak sangatlah penting. Hal ini akan membantu menghindari potensi sengketa atau konflik di masa depan, serta memastikan bahwa perjanjian yang dibuat dapat berjalan dengan baik dan memberi manfaat untuk kedua belah pihak.

Kewajiban dan hak pemilik tanah memiliki peran yang sangat penting dalam konteks hukum agraria, yang mengatur bagaimana pemilik tanah harus bertindak dan memperlakukan tanah yang mereka miliki. Kewajiban pemilik tanah mencakup beberapa aspek yang harus dipenuhi dari ketentuan hukum yang ada. Pertama-tama, pemilik tanah memiliki kewajiban untuk memelihara tanda-tanda batas tanah mereka agar tidak terjadi perselisihan atau sengketa terkait dengan batas-batas tanahnya. Hal ini penting untuk menjaga kejelasan dan kepastian mengenai batas-batas

properti.

Selanjutnya, pemilik tanah diwajibkan untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan peruntukannya. Artinya, tanah harus dimanfaatkan seoptimal mungkin sesuai dengan tujuan pemberian hak atas tanah tersebut. Selain itu, pemilik tanah juga harus mematuhi larangan-larangan yang berlaku, seperti tidak memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan peruntukannya, tidak membangun plasma, serta menjaga agar tidak terjadi kerusakan lingkungan hidup akibat aktivitas mereka.

Di sisi hak, pemilik tanah memiliki beberapa hak yang dijamin oleh hukum agraria. Pertama-tama, mereka memiliki hak untuk mempergunakan tanah yang mereka miliki. Hal ini mencakup hak untuk membangun bangunan, memanfaatkan SDA yang ada di atas tanah, dan melakukan aktivitas lain yang sesuai dengan peruntukan tanah tersebut. Selain itu, pemilik tanah juga memiliki hak untuk menjaga tanah mereka dengan memelihara tanda-tanda batas tanah dan menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa terkait dengan batas-batas tanah.

Selanjutnya, pemilik tanah juga memiliki hak untuk menjual atau membagi tanah mereka sesuai dengan keinginan mereka, asalkan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh hukum agraria. Hal ini menunjukkan bahwa pemilik tanah memiliki kontrol penuh atas asetnya dan dapat mengambil keputusan berdasarkan kepentingan mereka. Dalam pelaksanaan kewajiban dan hak pemilik tanah, perlu diperhatikan asas kebebasan berkontrak yang memungkinkan para pihak membuat kesepakatan yang sesuai dengan kepentingan mereka, namun tetap dalam batas-batas yang ditetapkan oleh hukum. Prinsip *good faith* juga sangat penting dalam menjalankan kewajiban dan hak pemilik tanah, karena hal ini membantu dalam memastikan bahwa pembuatan kesepakatan bisa terlaksana dengan baik berdasarkan tujuan yang diinginkan.

Kewajiban dan hak perusahaan pengembang merupakan aspek penting dalam hukum agraria yang memengaruhi cara mereka memperlakukan tanah yang mereka miliki. Dalam konteks ini, kewajiban perusahaan pengembang meliputi beberapa hal yang harus dipenuhi berdasarkan ketentuan hukum yang ada. Pertama-tama, perusahaan pengembang memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi atau kompensasi apabila barang atau jasa yang mereka manfaatkan atau terima tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Hal ini merupakan bentuk tanggung jawab mereka terhadap penggunaan tanah dan sumber daya yang mereka manfaatkan.

Selain itu, perusahaan pengembang memiliki kewajiban untuk menjalankan bisnis dengan menghindari persaingan yang tidak sehat antara pemilik perusahaan lain dan dengan selalu menunjukkan rasa hormat, terima kasih, dan bantuan satu sama lain. Hal ini menunjukkan pentingnya kewajiban sosial dan etika bisnis perusahaan pengembang dalam interaksi mereka dengan masyarakat dan pemilik perusahaan lainnya. Memberikan layanan terbaik yang tersedia kepada masyarakat adalah kewajiban lainnya. Pengembang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa layanan yang mereka berikan kepada masyarakat memenuhi kriteria yang ditetapkan dan memaksimalkan keuntungan bagi lingkungan sekitar.

Penyelesaian sengketa dalam penerapan prinsip Perjanjian Bangun Bagi antara pemilik tanah dan perusahaan pengembang merupakan tahap krusial yang memastikan kelancaran pelaksanaan perjanjian dan menghindari potensi konflik yang dapat timbul. Salah satu cara penyelesaian yang dapat diterapkan adalah melalui proses mediasi. Melalui proses mediasi, para pihak bekerja sama untuk mencapai solusi yang adil dan menguntungkan. Mediator sering kali merupakan pihak ketiga yang tidak memihak dan tidak punya kepentingan pribadi dalam hasil sengketa. Dalam konteks Perjanjian Bangun Bagi, mediasi dapat menjadi sarana untuk menyelesaikan sengketa terkait pembangunan dan pembagian hasil antara pemilik tanah dan perusahaan pengembang.

Selain mediasi, penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan melalui proses arbitrase. Arbitrase mirip dengan mediasi, namun perbedaannya terletak pada peran arbitrator yang bertindak sebagai pengambil keputusan. Arbitrator juga merupakan pihak yang netral serta tidak punya kepentingan langsung dalam sengketa, namun mereka memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa berdasarkan hukum yang berlaku. Dalam konteks Perjanjian Bangun Bagi, arbitrase bisa jadi alternatif yang efektif dalam menuntaskan sengketa yang kompleks dan membutuhkan keputusan yang tegas.

Selanjutnya, penyelesaian sengketa melalui pengadilan juga merupakan opsi yang dapat

dipertimbangkan. Dalam proses ini, para pihak yang terlibat dalam sengketa mengajukan gugatan ke pengadilan dan meminta pengadilan untuk menyelesaikan sengketa berdasarkan hukum yang berlaku. Meskipun proses ini lebih formal dan memakan waktu, namun pengadilan dapat memberikan keputusan yang mengikat dan dapat dijalankan secara hukum. Terakhir, penyelesaian sengketa melalui penyelesaian alternatif juga dapat menjadi opsi yang efektif. Penyelesaian alternatif dapat melibatkan berbagai cara, seperti mediasi, arbitrase, atau penyelesaian sengketa melalui badan peradilan lainnya yang disepakati oleh para pihak. Pendekatan ini memberikan fleksibilitas dan kesempatan untuk menemukan solusi yang lebih cepat dan efisien dalam menyelesaikan sengketa. Maka dari itu, penyelesaian sengketa dalam penerapan prinsip Perjanjian Bangun Bagi membutuhkan pendekatan yang cermat dan strategis. Dengan memilih metode penyelesaian yang tepat, para pihak dapat menyelesaikan sengketa dengan efisien dan menjaga hubungan yang baik dalam kerjasama jangka panjang.

Penerapan Prinsip Perjanjian Bangun Bagi Antara Pemilik Tanah dan Perusahaan Pengembang

Prinsip perjanjian bangun antara pemilik tanah serta perusahaan pengembang yang diterapkan adalah sebagai berikut:

1. Prinsip Keseimbangan Hak dan Kewajiban

Prinsip keseimbangan hak dan kewajiban diterapkan dengan jelas dalam perjanjian bangun bagi yang dijelaskan pada studi kasus ini. Pemilik tanah dan pengembang secara sukarela menyetujui perjanjian tersebut, yang mencakup pembangunan 33 unit rumah. Mereka memiliki kebebasan untuk merundingkan dan menyetujui pembagian hak serta kewajiban masing-masing, seperti hak pemilik tanah atas 7 unit rumah siap huni dan 1,5 unit kios, serta hak pengembang atas sisa unit yang ada. Para pihak juga bebas menentukan rincian dan isi perjanjian, termasuk pemberian kuasa kepada pengembang untuk mengurus perizinan dan pengalihan serta penyerahan tanah atau bagian rumah yang menjadi hak pengembang dan pihak ketiga. Selain itu, para pihak dapat mengatur konsekuensi wanprestasi atau pelanggaran perjanjian sesuai dengan Penyerahan Ganti Rugi nomor 593-23/SBT/2020, serta mengatur ketentuan tentang keadaan memaksa (*force majeure*) yang memberikan perlindungan jika terjadi situasi di luar kendali seperti bencana alam. Meskipun demikian, kebebasan berkontrak ini tetap harus mematuhi hukum yang berlaku dan tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum serta kesusilaan. Pada perjanjian ini, pemilik tanah dan pengembang memiliki kebebasan untuk menentukan hak dan kewajiban mereka secara rinci, memastikan bahwa semua syarat hukum terpenuhi dan perjanjian tersebut sah serta dapat dilaksanakan. Prinsip kebebasan berkontrak memberikan fleksibilitas dan ruang untuk negosiasi, sehingga perjanjian ini dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi spesifik yang dihadapi oleh kedua belah pihak.

2. Prinsip Kesepakatan bersama (Consensualism)

Perjanjian bangun bagi ini melibatkan pemilik tanah sebagai pihak pertama dan perusahaan pengembang sebagai pihak kedua yang sepakat mengenai pembagian hak serta kewajiban atas pembangunan 33 unit rumah di atas tanah milik pihak pertama. Kedua belah pihak mencapai kesepakatan tentang hak pihak pertama yang meliputi 7 unit rumah siap huni dan 1,5 unit kios, sementara pihak kedua memperoleh sisanya. Kesepakatan ini menunjukkan bahwa perjanjian tersebut sah dan mengikat sejak disepakati oleh kedua pihak. Lebih lanjut, perjanjian ini juga mengandung klausul pemberian kuasa oleh pihak pertama kepada pihak kedua untuk mengurus perizinan yang diperlukan dan mengalihkan serta menyerahkan tanah atau bagian rumah yang menjadi hak pihak kedua dan pihak ketiga. Ini menunjukkan bahwa kesepakatan yang dicapai tidak hanya mencakup pembagian hasil tetapi juga tanggung jawab administratif dan legal. Selain itu, perjanjian ini mengatur konsekuensi jika terjadi wanprestasi atau pelanggaran perjanjian, sesuai dengan Penyerahan Ganti Rugi nomor 593-23/SBT/2020, serta ketentuan tentang keadaan memaksa (*force majeure*) yang melindungi para pihak dari kejadian di luar kendali mereka. Penetapan konsekuensi dan perlindungan ini adalah bagian dari kesepakatan yang dicapai oleh kedua pihak, memperkuat bahwa perjanjian tersebut didasarkan pada konsensus yang dicapai bersama. Dalam penerapan asas konsensualisme, penting juga bahwa perjanjian tersebut disusun dan disepakati secara sukarela oleh kedua belah pihak tanpa paksaan, dan kesepakatan ini kemudian

didokumentasikan secara resmi di hadapan notaris, memastikan bahwa semua syarat hukum terpenuhi dan perjanjian tersebut sah serta dapat dilaksanakan. Dengan demikian, penerapan asas konsensualisme dalam studi kasus ini menjamin bahwa perjanjian bangun bagi tersebut sah, mengikat, dan dapat dilaksanakan berdasarkan kesepakatan yang sudah dicapai oleh para pihak.

3. Prinsip Kepastian Hukum (Pacta Sunt Servanda)

Prinsip kepastian hukum atau pacta sunt servanda diterapkan dengan cara memastikan bahwa pemilik tanah dan perusahaan pengembang wajib melaksanakan apa yang telah disepakati, seperti pembagian hak atas 7 unit rumah siap huni dan 1,5 unit kios untuk pihak pertama dan sisanya untuk pihak kedua. Perjanjian ini juga mengatur konsekuensi wanprestasi yang diatur dalam Penyerahan Ganti Rugi nomor 593-23/SBT/2020, dan ketentuan tentang keadaan memaksa (force majeure), yang memberikan perlindungan bagi kedua pihak terhadap kejadian yang tidak terduga seperti bencana alam. Selain itu, formalitas dan legalitas perjanjian yang dibuat di hadapan notaris memastikan bahwa semua syarat hukum terpenuhi, memberikan kepastian hukum bahwa perjanjian tersebut sah dan mengikat. Rekomendasi dari analisis kasus menegaskan bahwa para pihak harus mematuhi dan menghormati perjanjian yang telah disepakati, menunjukkan bahwa perjanjian dianggap sebagai sesuatu yang harus dihormati dan dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan awal, memberikan kepastian hukum dan stabilitas dalam pelaksanaan perjanjian.

4. Prinsip Transparansi (Transparency)

Prinsip transparansi diterapkan melalui kesepakatan sukarela dan jujur antara pemilik tanah dan perusahaan pengembang untuk pembangunan 33 unit rumah, di mana kedua belah pihak diharapkan melaksanakan hak dan kewajiban mereka dengan penuh tanggung jawab. Perjanjian ini juga mengatur konsekuensi wanprestasi dengan cara yang adil sesuai Penyerahan Ganti Rugi nomor 593-23/SBT/2020 dan mencakup ketentuan force majeure yang melindungi kedua pihak terhadap kejadian tak terduga seperti bencana alam. Rekomendasi dari analisis kasus menekankan bahwa para pihak harus mematuhi dan menghormati perjanjian yang telah disepakati, menunjukkan bahwa mereka harus bertindak dengan itikad baik dalam menjalankan isi perjanjian. Dengan demikian, prinsip itikad baik ini memastikan bahwa kerjasama berjalan lancar, adil, dan penuh tanggung jawab, menciptakan kepercayaan dan stabilitas dalam pelaksanaan perjanjian.

5. Prinsip Manfaat Bersama

Prinsip manfaat bersama dalam perjanjian bangun bagi terlihat dari pembagian hasil yang adil di mana pemilik tanah (pihak pertama) mendapatkan 7 unit rumah siap huni dan 1,5 unit kios, sementara pengembang (pihak kedua) mendapatkan sisa unit rumah dan kios. Selain itu, kerjasama dalam proses perizinan, di mana pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk mengurus perizinan, mencerminkan kepercayaan dan kolaborasi. Mekanisme pengelolaan risiko melalui penyerahan ganti rugi dan ketentuan Force Majeure memastikan perlindungan kepentingan kedua pihak. Manfaat ekonomi dan sosial juga tercapai dengan pihak pertama mendapatkan properti bernilai tanpa modal besar, dan pihak kedua memperoleh keuntungan dari penjualan atau penyewaan unit-unit tersebut, serta kontribusi pada pengembangan wilayah dengan menyediakan tempat tinggal dan ruang usaha baru.

Analisis Kasus Terkait Penerapan Prinsip Perjanjian Bangun Bagi

Analisis studi kasus terkait penerapan prinsip perjanjian bangun bagi dilakukan pada Kantor Notaris Studi Kantor Notaris Hj. Nur Asmalina Siregar, S.H., M.Kn. dengan Nomor Akta 05/SBT/2020. Pada perjanjian ini, pemilik tanah sebagai pihak pertama melakukan perjanjian terhadap pembagian hak serta kewajiban tempat/letak dan jumlah atas bagian masing-masing pihak dalam hal pembangunan 33 unit rumah yang dilakukan oleh perusahaan pengembang sebagai pihak kedua atas tanah pihak pertama. Pihak pertama berhak sepenuhnya atas 7 unit rumah siap huni dan 1,5 unit kios dan pihak kedua mendapatkan sisanya. Pihak pertama memberi kuasa untuk pihak kedua agar mengurus perizinan yang diperlukan dalam rangka pembangunan serta pihak pertama mengalihkan dan menyerahkan tanah atau bagian rumah yang menjadi hak pihak kedua dan ketiga. Apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian ini maka konsekuensi disesuaikan dengan Penyerahan Ganti Rugi nomor 593-23/SBT/2020 lain halnya terjadi keadaan memaksa (Force Majeure).

Baik pemilik tanah maupun pengembang diharuskan guna penuhi hak serta kewajibannya berdasarkan ketentuan perjanjian ini. Berdasarkan penelitian ini, disarankan agar pihak pengembang

dan pemilik tanah mematuhi dan menghormati ketentuan perjanjian. Diharapkan pengembang akan memenuhi tanggung jawabnya untuk membangun tujuh rumah bandar pada tanggal yang ditentukan dalam perjanjian ini. Dalam perjanjian ini, ditegaskan bahwa adanya konsekuensi yang timbul apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran atau cidera janji yang diatur dalam Penyerahan Ganti Rugi disamping dari terjadinya keadaan yang bersifat memaksa (*Force Majure*) seperti bencana alam dan lain sebagainya. Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya perjanjian ini, kedua belah pihak diharapkan mampu menjalankan kewajibannya berdasarkan yang tercantum pada isi perjanjian bangun bagi tanah tersebut.

KESIMPULAN

Dari penjelasan tersebut, kesimpulannya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk konsep dan pelaksanaan perjanjian bagi hasil antara pengembang dan pemilik tanah. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang bersifat elastis antara kedua belah pihak, di mana pemilik tanah memberi izin kepada pelaku usaha pembangunan untuk membangun bangunan di atas tanahnya dengan imbalan pembagian keuntungan yang sesuai. Prinsip-prinsip hukum seperti kebebasan berkontrak, itikad baik, dan patuh terhadap hukum, sangat berpengaruh dalam tahapan negosiasi, penyusunan perjanjian, dan pelaksanaan kesepakatan tersebut. Melalui penerapan prinsip-prinsip ini, diharapkan kerjasama antara pemilik tanah dan perusahaan pengembang dapat berjalan dengan lancar, menghindari potensi konflik, serta memberi manfaat secara optimal untuk kedua belah pihak juga masyarakat yang terlibat dalam industri real estate.

DAFTAR PUSTAKA

- Afrilla, Yeni, Yanis Rinaldi, dan Suhaimi Suhaimi. "Perlindungan Hukum Yang Seimbang Dalam Perjanjian Bangun Bagi Yang Dibuat Dengan Akta Notaris." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, vol.7, no. 3 (12 December 2019): 451.
- Boboy, Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, dan Irawati Irawati. "PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI BERDASARKAN TEORI DEAN G.PRUITT DAN JEFFREY Z.RUBIN." *NOTARIUS*, vol.13, no. 2 (10 August 2020): 810.
- Moleong, Lexy. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2017.
- Muthia, Vina Septhiani. "PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (DEVELOPER) DALAM PEMENUHAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN RUMAH KEPADA PEMBELI RUMAH BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN." *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*, vol.7, no. 1 (2020).
- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. 3rd ed. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2008.
- Rawa, El Amady, M. *Manajemen Konflik Sumber Daya Alam Penanganan Konflik Secara Detail Cepat Dan Tepat Berbasis Pengalaman 13 Tahun*. Yogyakarta: Deepublish, 2021.
- Savira, Sania. "Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Bangun Bagi Antara Pemilik Tanah Dan Developer (Studi Pada Pembangunan Perumahan Griya Todak Asri Di Kota Pekanbaru)." Universitas Islam Riau, 2021.
- Simatupang, Taufik H. "TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN HAK ATAS TANAH BAGI PEMILIKNYA (KAJIAN LAND REFORM: HUKUM SEBAGAI SARANA MELAKUKAN PERUBAHAN SOSIAL MASYARAKAT)." *Lex Jurnalica*, vol.12, no. 3 (2015).
- Sitorus, Rachel Sheila. "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Bangun Bagi (Studi Pada Pembangunan Rumah Toko Oleh Developer Perorangan Di Kecamatan Medan Selayang)." *Premise Law Journal*, vol.10, no. 1 (2015).
- Utami, Pangestika Rizki. "Penerapan Prinsip Hukum Perjanjian Dalam Kontrak Kerjasama Pengelolaan Barang Milik Daerah." *Volksgeist: Jurnal Ilmu Hukum dan Konstitusi*, vol.3, no. 1 (18 June 2020): 17–28.
- Putra, Deni. "Prinsip Konsumsi 4K + 1M dalam Perspektif Islam", *Asy Syar'iah: Jurnal Ilmu Syari'ah dan Perbankan Islam*. Vol 4. No. 1 (2019): 23-45
- Triamy, Rostarum. "Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi Antara Orang-Peorangan Di

Kota Jambi. Jurnal Wajah Hukum. Vol 1 No. 1: 97-111

Sembiring, Erlikasna. “Pengkenaan Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Ingkar Janji Atas Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/PDT/2020/PT PLG)”. Jurnal Law of Deli Sumatera. Vol. 2 No. 2. (2023)