

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

1.1 Perjanjian Bagi Bangun lahir sebagai salah satu dari sekian banyak perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst*) yang meuncul dilandaskan dengan dasar kebebasan berkontrak yang tercantum pada pasal 1338 KUH Perdata yang apabila syarat-syarat sah pada perjanjian telah dipenuhi. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian bagi bangun kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang. Perjanjian bagi bangun antara pemilik tanah dan pengembang dibuat di hadapan notaris berisi kesepakatan mengenai Objek dari perjanjian ini adalah sebidang tanah yang akan dibangun 4 unit rumah tipe 80, yang mana telah dibagi dengan pembagian kapling 2,3,4 dan lima. Sedangkan Penggugat mendapatkan kapling nomor 1 dan 80% dari kapling nomor 6. Akta yang dibuat notaris bukan berarti merupakan keinginan notaris namun akta tersebut dibuat berdasarkan keinginan para pihak yang datang menghadap kepada notaris, dan notaris sendiri bisa saja menolak keinginan para pihak tersebut untuk menuangkan perjanjian mereka kedalam bentuk akta otentik dengan beralasan perjanjian yang mereka lakukan tidak dapat keharusan dibuat dalam bentuk akta notaris dengan berdasarkan aturan-aturan yang berkaitan dengan isi perjanjian.

1.2 Akta otentik merupakan bukti yang mengikat dan kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, dimana akta tersebut dianggap benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat

membuktikannya begitu juga sebaliknya. Perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan perjanjian bagi bangun pada dasarnya dapat dilakukan pencegahan dengan melalui perjanjian yang diadakan oleh kedua belah pihak, ganti kerugian, dan pembatalan perjanjian. Perjanjian Bagi bangun yang dibuat oleh kedua pihak, pihak pemilik tanah menderita kerugian baik secara materil dan kerugian immaterial. Untuk itu para pihak juga dapat melaksanakan beberapa upaya hukum Upaya yang dapat dilakukan oleh notaris pembuat akta perjanjian bagi bangun yaitu pada saat pembuatan perjanjian bagi bangun. Dalam halnya penyerahan (*levering*) notaris wajib mencantumkan dalam aktanya secara rinci tata cara penyerahannya, dimana cara penyerahan dalam perjanjian bagi bangun sebaiknya secara fisik (*nyata*) maupun yuridis. Upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah sengketa dalam perjanjian bagi bangun dapat dilakukan dengan membuat klausula tertentu yang dapat disetujui oleh para pihak berupa melakukan musyawarah bagi para pihak untuk melakukan kesepakatan kembali. Upaya yang sifatnya mencegah dan menyelesaikan sengketa adalah upaya ganti rugi untuk mengganti kerugian yang dapat dilakuka yaitu melakkan pembatalan atas perjanjian tersebut oleh keputusan hakim, dikarenakan pembagian hasil tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah para pihak buat tidak tercapai atau wanprestasi.

## **2. Saran**

Setelah penulis membahas berbagai hal tentang Pengaturan Pembuatan Akta Perjanjian Bagi Bangun yang dibuat dihadapan Notaris ini menyampaikan saran-saran, yaitu:

2.1 Diharapkan notaris dalam membuat perjanjian bagi bangun terlebih dahulu menanyakan tentang kesepakatan yang akan dibuat oleh pengembang dengan pemilik tanah sebelum dibuatnya perjanjian bagi bangun tersebut untuk dapat mengetahui sejauh mana hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi. Dan notaris dalam pembuatan perjanjian tersebut menyatakan kepada para pihak bahwa segala akibat hukum dari pembuatan perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya tidak merupakan tanggung jawab hukum notaris, hal ini bertujuan untuk melindungi notaris dari gugatan serta tuntutan dari para pihak dikemudian hari akibat dari tidak terlaksananya perjanjian bagi bangun tersebut., serta dengan berdasarkan prinsip kehati-hatian Notaris diharapkan dapat membuat klausul yang tidak dapat terbantahkan oleh kedua belah pihak sehingga kedua belah pihak tidak berani melakukan wanprestasi.

2.2 Diharapkan Notaris melakukan penyuluhan atau mediator hukum dan berupaya untuk mencari jalan damai terhadap para pihak yang berselisih atau bersengketa sehingga tercapainya kesepakatan perdamaian melalui jalan musyawarah mufakat sehingga pelaksanaan perjanjian bagi bangun tersebut dapat berjalan sesuai dengan yang diinginkan oleh para pihak maupun notaris. Meskipun adanya kebebasan dalam menentukan kesepakatan, notaries dapat memastikan bahwa semua ketentuan yang disepakati dituangkan dalam akta dengan jelas. Notaris juga berfungsi merekam dan mengesahkan kesepakatan yang telah dirundingkan oleh para pihak.