

**TESIS**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN  
BANGUN GUNA BAGI YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS  
(Studi Perkara Nomor 47/Pdt.G/2019/Pn. Tpg)**

*Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar*

*Magister Kenotariatan*



**OLEH :**

**USNAVITA, SH**

**1920123018**

**Pembimbing :**

- 1. Prof. Dr.Elwi Danil, SH., MH**
- 2. Dr. Muhammad Hasbi, SH., MH**

**MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2021**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN  
BANGUN GUNA BAGI YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS  
(Studi Perkara Nomor 47/Pdt.G/2019/Pn. Tpg)**

**Usnavita, Program Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Andalas, 123 halaman, Tesis, 2021**

**ABSTRAK**

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 guna bagi, dalam pelaksanaannya perjanjian bangun guna bagi ini juga merupakan perjanjian konsensual (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 guna bagi belum secara khusus ada pengaturannya, oleh karena itu, perjanjian ini mengikuti ketentuan umum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1338 yang merupakan tiangnya hukum perdata berkaitan dengan penjabaran dari asas kebebasan berkontrak. Permasalahan yang dibahas dalam tesis ini (1) Bagaimana pertimbangan hakim terhadap perjanjian bangun guna bagi yang dibuat di hadapan notaris jika terjadi wanprestasi pada Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN. Tpg ? (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian bangun guna bagi yang dibuat di hadapan notaris jika terjadi wanprestasi pada Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN. Tpg? Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif, hasil penelitian yang diperoleh adalah (1) Pertimbangan hakim terhadap perjanjian bangun guna bagi yang dibuat di hadapan notaris berdasarkan pertimbangan fakta dihubungkan dengan pertimbangan hukum, terbukti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan ingkar janji/wanprestasi yaitu tidak mampu menyediakan lahan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Bangun Bagi Bangunan Permanen Nomor 76 tanggal 24 Maret 2010 sebagaimana termuat dalam Pasal 4 poin 1 dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan prestasi atau kewajibannya (2) Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian bangun guna bagi yang dibuat di hadapan notaris yaitu terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban, dalam isi perjanjian tersebut mencerminkan sifat perjanjian timbal balik untuk melindungi hak-hak mereka, juga memperoleh kewajiban dari perjanjian tersebut agar tidak terjadinya kerugian kedudukan akta notaris sebagai alat bukti sempurna, kecuali dapat dibuktikan bahwa akta tersebut palsu, Akta otentik itu merupakan alat bukti yang sempurna.

**Kata kunci: Perlindungan Hukum, Pertimbangan Hakim, Notaris**

**LEGAL PROTECTION OF PARTIES IN USE OF BUILDING  
AGREEMENTS DONE IN THE NOTARY OF A NOTARY  
(Case Study Number 47/Pdt.G/2019/Pn. Tpg)**

*Usnavita, Notary Megister Program, Faculty of Law, Andalas University, 123  
pages, Thesis, 2021*

**ABSTRACT**

The agreement between the executor of the development (the capital owner) or the housing developer and the land owner is known as a profit-sharing agreement or hereinafter referred to as a building-to-share agreement. reciprocity, then the obligation of the land owner is the right of the owner of the capital or the implementer of development. On the other hand, what is the obligation of the owner of capital or the implementer of development is the right of the land owner. The building-to-use agreement has not specifically been regulated, therefore, This agreement follows the general provisions in the Civil Code (KUH Perdata) Article 1338 which is the pillar of civil law relating to the elaboration of the principle of freedom of contract. The problems discussed in this thesis (1) How is the judge's consideration of the building and use agreement made before a notary in the event of a default in Decision Number 47/Pdt.G/2019/PN. Tpg ? (2) How is the legal protection for the parties in the building-to-use agreement made before a notary in the event of a default in Decision Number 47/Pdt.G/2019/PN. Tpg? The method used in this research is normative research, there is a relationship between legal subjects and objects protected by law that can give rise to rights and obligations, the contents of the agreement reflect the nature of a reciprocal agreement. to protect their rights, also to obtain obligations from the agreement so that there is no loss of the position of the notary deed as perfect evidence, unless it can be proven that the deed is fake, the authentic deed is perfect evidence.

**Keywords: Legal Protection, Judge's Consideration, Notary**

UNTUK

KEDJADJARAN

BANGSA