

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian bangun bagi juga merupakan perjanjian konsensuil (timbang balik) dimana kewajiban pihak pertama (pemilik tanah) merupakan hak dari pihak kedua (pemilik modal) begitu juga sebaliknya apa yang menjadi kewajiban pihak kedua (pemilik modal) merupakan hak bagi pihak pertama (pemilik tanah).

Perjanjian bangun bagi dalam praktek sehari-hari dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris. Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. pembuatan akta otentik bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan guna untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak.

Perjanjian bangun bagi selalu diikuti dengan pemberian kuasa oleh pemilik tanah (pihak pertama) kepada pemilik modal (pihak kedua) guna untuk menjual tanah berikut bangunan yang merupakan hak/bahagian pemilik modal (pihak kedua) kepada siapa saja yang dianggap baik olehnya.

Dalam praktek sehari-hari perjanjian bangunan bagi sering kali disubstitusikan oleh pemilik modal (pihak kedua) kepada pihak lain. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain:

1. Tidak mencakup bidang usahanya (perencana kontruksi, pelaksana kontruksi, pengawasan kontruksi);

2. Bukan melayani bidang usaha jasa kontruksi yang diperbolehkan (bidang pekerjaan sipil, bidang arsitektural, bidang pekerjaan elektrikal, bidang pekerjaan mekanikal);
3. Kekurangan modal;
4. Kenaikan harga bahan bangunan;
5. Besarnya biaya tambahan; dan
6. Adanya keinginan untuk memperoleh keuntungan tanpa harus mengeluarkan modal yang besar.

Perjanjian bangun bagi seringkali dialihkan (disubstitusikan) oleh pihak pemodal kepada pihak ketiga lainnya, adapun alasan dialihkan (disubstitusikannya) perjanjian bangun bagi tersebut antara lain adalah karena tidak mencakup bidang usahanya (perencana kontruksi, pelaksana kontruksi, pengawasan kontruksi), bukan melayani bidang usaha jasa kontruksi yang diperbolehkan (bidang pekerjaan sipil, bidang arsitektural, bidang pekerjaan elektrikal, bidang pekerjaan mekanikal), kekurangan modal, kenaikan harga bahan bangun, besarnya biaya tambahan dan adanya keinginan untuk memperoleh keuntungan tanpa mengeluarkan modal besar yang besar. Jika kita telah ketentuan pasal 1797 KUH Perdata perjanjian hanya dapat dialihkan (disubstitusikan) oleh pihak kedua (pemilik modal) kepada pihak ketiga dengan ketentuan bahwa apabila didalam isi perjanjian bangun bagi (perjanjian pokok) diuraikan dengan tegas bahwa perjanjian tersebut dapat dialihkan (disubstitusikan) kepada pihak lain, namun demikian dalam praktek sehari-hari seringkali perjanjian bangun bagi dialihkan (disubstitusiukan) oleh pihak kedua (pemilik modal) kepada pihak ketiga tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama atau perjanjian bangun bagi dialihkan (disubstitusikan) oleh pihak kedua kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak pertama.

Perjanjian bangun bagi berlapis (perjanjian bangun bagi yang disubstitusikan) saling berkaitan satu sama lain dan merupakan satu kesatuan yang digambarkan berdasarkan unsur-unsur yang terkandung dalam isi kedua perjanjian tersebut dalam perjanjian tersebut secara tegas harus dijelaskan pemisahan hak dan kewajiban antara pihak pertama, pihak kedua dan pihak ketiga (yang menerima substitusi). Dalam melaksanakan pekerjaannya kemungkinan timbul wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Dalam keadaan demikian, berlakulah ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi yang timbul akibat wanprestasi, yaitu kemungkinan pemutusan perjanjian, penggantian kerugian atau pemenuhan.

Perjanjian bangun bagi berlapis (perjanjian bangun bagi yang disubstitusikan) merupakan perjanjian kerjasama yang saling menguntungkan, sehingga perlu dikaji lebih mendalam kerugian yang akan timbul dikemudian hari. Penelurusan perjanjian ini dapat dilihat dari proses awal dilakukan perjanjian antara pihak pertama dengan pihak kedua dan perjanjian yang dibuat antara pihak kedua dengan pihak ketiga, dengan memperhatikan hak dan kewajiban para pihak apakah telaksana dengan semestinya sesuai dengan kesepakatan dan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dianggap bahwa permasalahan diatas adalah merupakan permasalahan yang sangat menarik untuk dibahas dan diteliti, oleh sebab itu penulis memilih judul: **“Tinjauan yuridis Terhadap Akibat Hukum Perjanjian Bangun Bagi Berlapis (perjanjian bangun bagi yang disubstitusikan)”**.