

Tinjauan Yuridis Terhadap Akibat Perjanjian Bangun Bagi Berlapis (Perjanjian Bangun Bagi Yang Disubstitusikan)

ABSTRAK

Rudy Hartono

183311040006

Perjanjian bangun bagi juga merupakan perjanjian konsensual (timbal 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). Dalam praktek sehari-hari perjanjian bangun bagi sering kali disubstitusikan oleh pihak kedua (pemilik modal) kepada pihak lain. Penelitian ini dilakukan dengan penelitian yang bersifat deskriptif yaitu menggambarkan dan menganalisa masalah-masalah yang akan dikemukakan dan dilakukan dengan cara pendekatan yuridis empiris. Perjanjian bangun bagi adalah merupakan perjanjian timbal balik yaitu untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang melahirkan tuntutan pemenuhan hak dan kewajiban. Pengalihan perjanjian bangun bagi harus dibuat atas persetujuan tiga pihak yaitu kreditor, debitor lama dan debitor baru, oleh karena pengalihan perjanjian bangun bagi mengakibatkan penggantian debitor lama dengan debitor baru, sehingga kreditor tidak dapat lagi meminta pembayaran atau pemenuhan prestasi kepada debitor lama. Resiko hukum yang timbul dalam perjanjian bangun bagi yang disebabkan oleh keadaan memaksa yang tetap, debitor tidak dapat diminta pertanggung jawaban atau dituntut ganti rugi akan tetapi dalam hal keadaan memaksa yang bersifat sementara debitor tetap wajib memenuhi prestasinya apabila keadaan memaksa sementara telah berubah menjadi normal. Kedudukan hukum pihak ketiga dalam perjanjian bangun bagi berlapis adalah sebagai debitor baru yang menggantikan kedudukan hukum debitor lama serta merupakan pihak yang bertanggung jawab untuk melaksanakan isi perjanjian dengan sukarela dan dengan itikad baik.

Kata Kunci : Perjanjian, Bangun Bagi Berlapis, Disubstitusikan, Keadaan Memaksa

Juridical Overview of the Consequences of Transferring a Construction-sharing Agreement

ABSTRACT

A construction-sharing agreement is a consensual agreement where the landowner's obligations are the capital owner's rights, and vice versa, the capital owner's obligations are the landowner's rights. In practice, some capital owners often transfer their agreements or their rights and obligations and to a third party. This descriptive research would describe and analyze the problems that might arise or emerge from this practice through an empirical juridical approach. A construction-sharing agreement, as mentioned above, is a reciprocal agreement to do something or not to do something that gives rise to demands for the fulfillment of rights and obligations. Transferring this kind of agreement must be made with the approval of three parties, namely the creditor, the former debtor, and the latter debtor. Since the transfer results in replacing the former debtor with the latter one, the creditor, namely the landowner, can no longer request payment or fulfillment of performance from the former debtor. Legal risks that arise in a construction-sharing agreement caused by permanent force majeure are that the debtor cannot be held accountable or demanded to give any compensation, while in temporary force majeure, the debtor is still obliged to fulfill its performance if the situation has changed to normal. The legal position of the third party in a transferred construction-sharing agreement is as a new debtor who replaces that of the former debtor and is the party responsible for carrying out the contents of the agreement voluntarily and in good faith.

Keywords : *Agreement, Transferred Construction-sharing Agreement, Substitution, Force Majeure*