

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

Rudy Hartono¹, Robinson²

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia
rudhartono@unprimdn.ac.id¹, robinson@unprimdn.ac.id²

Abstrak

Perjanjian timbal balik (konsensual) dapat berupa perjanjian bangun bagi dimana hak dari pihak kedua selaku pemilik modal juga merupakan bentuk kewajiban dari pihak pertama selaku pemilik tanah begitu juga sebaliknya. Substitusi atas perjanjian bangun bagi ini sering dilakukan oleh pihak kedua ke pihak lainnya. Penelitian ini menggambarkan dan melakukan analisa atas permasalahan-permasalahan yang dilakukan dengan cara pendekatan yuridis empiris yang biasa dikenal dengan metode deskripsi. Pengalihan perjanjian bangun bagi harus dibuat atas persetujuan tiga pihak yaitu kreditor, debitor lama dan debitor baru, oleh karena pengalihan perjanjian bangun bagi mengakibatkan pengantian 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. 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

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. 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. 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 at the contents of the agreement voluntarily within on good faith.

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

A. PENDAHULUAN

Perjanjian konsensual (timbang balik) yang dapat berupa perjanjian bangun bagi dimana kewajiban pihak pertama (pemilik tanah) juga sama dengan hak dari pihak kedua (pemilik modal) begitu juga sebaliknya. Perjanjian bangun bagi dalam praktek sehari-hari dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan pejabat umum yang berwenang berdasarkan Undang-Undang yaitu Notaris.

Pembuatan akta otentik harus berdasarkan tujuan hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan yaitu kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum¹. Dalam prakteknya perjanjian bangunan bagi sering kali disubstitusikan oleh pemilik modal (pihak kedua) kepada pihak lain, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor terjadi dilapangan. 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 konstruksi, pelaksana konstruksi, pengawasan konstruksi), bukan melayani bidang usaha jasa konstruksi 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.

Pada ketentuan pasal 1797 KUH Perdata perjanjian wajib dialihkan (disubstitusikan) dari 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 (disubstitusikan) oleh pihak kedua (pemilik modal) kepada pihak ketiga tanpa mendapat persetujuan secara

¹ Penjelasan atas Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

lisan ataupun tertulis terlebih dahulu oleh 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 berhubungan antara satu sama lainnya dengan berbentuk 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 para pihak yang menerima substitusi. Dalam melaksanakan pekerjaannya mungkin saja salah satu pihak menimbulkan perbuatan yang kemudian menjadi wanprestasi dalam perjanjian. Akibat wanprestasi tersebut terjadilah kemungkinan pemutusan perjanjian, penggantian kerugian atau pemenuhan².

Perjanjian bangun bagi berlapis (perjanjian bangun bagi yang disubstitusikan) merupakan perjanjian kerjasama yang saling menguntungkan, sehingga perlu dilakukan analisis lebih

dalam atas kerugian yang mungkin timbul dikemudian hari. Penelurusan perjanjian ini dapat dilihat dari proses awal dilakukan pengikatan antara pihak awal selanjutnya dituangkan dalam perjanjian yang dibuat antara pihak kedua dengan pihak ketiga, dengan memperhatikan kewajiban dan hak para pihak apakah telaksana dengan semestinya sebagaimana kesepakatan dan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik memilih judul: **“Tinjauan Yuridis Terhadap Akibat Hukum Perjanjian Bangun Bagi Berlapis (perjanjian bangun bagi yang disubstitusikan)”**.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggambarkan dan melakukan analisa atas permasalahan-permasalahan yang dilakukan dengan cara pendekatan yuridis empiris yang biasa dikenal dengan metode deskripsi³. Disebut demikian karena penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis membandingkan permasalahan hukum yang terjadi dilapangan dengan peraturan

² Sri Soedewi Masjchun Sofyan. Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan. Hlm. 82.

³ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif: suatu Tinjauan Singkat. Hlm. 15.

serta teori hukum yang positif sehingga dapat menciptakan analisis yang membantu penyelesaian masalah lapangan tersebut.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Resiko-Resiko Hukum Para Pihak Dalam Melaksanakan Perjanjian Bangun Bagi Berlapis (Perjanjian Bangun Bagi Yang Disubstitusikan)

Risiko adalah hal yang sering kita lihat dalam aktifitas kehidupan sehari-hari, atas setiap melakukan suatu perbuatan atau usaha manusia sering menemui hal-hal yang tidak diharapkannya dan menimbulkan kerugian. Terlepas dari terlepas dari kerugian tersebut terjadi karena peristiwa yang merupakan kesalahannya secara sengaja ataupun tidak, berdasarkan kerugian ini menimbulkan tanggung jawab yang bersifat memaksa karena resiko sendiri sebagai tanggung jawab pribadi masing-masing atas barang yang dimilikinya, kecuali barang tersebut terusak oleh karena perbuatan orang lain

dengan terikat kewajiban membayar kerugian yang terjadi.

Keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*) secara umum pengaturannya termuat dalam bagian umum Buku III KUH Perdata yang dituangkan dalam pasal 1237, pasal 1264 dan pasal 1444 KUH Perdata.

Sri Redjki Hartono menyatakan bahwa: risiko yaitu bentuk ketidakpastian tentang kerugian dimasa yang akan datang. Adapun pengertian risiko menurut pendapat beberapa ahli hukum lainnya, antara lain:

Purwahit Patrik mengatakan pengertian resiko selalu bertalian erat dengan *overmacht*. Subjek hukum yang harus tanggung gugat, dengan siapa tanggung risiko atas kejadian dalam keadaan memaksa⁴.

1. *Overmacht* dapat lengkap artinya mengenai seluruh prestasi atau dapat sebagian yaitu hanya sebagian saja dari pemenuhan prestasi yang tidak dipenuhi oleh debitor (sebagian rusak terkena ombak, sebagian musnah karena terbakar).

⁴ Purwahid Patrik. Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang). Hlm. 22.

2. *Overmacht* dapat tetap artinya dari debitor tidak dapat dipenuhi sama sekali, misalnya: barangnya musnah seluruhnya atau prestasi debitor dalam hal *overmacht* yang sementara yang dipenuhi kemudian sudah tidak berguna bagi kreditor. *Overmacht* dapat pula sementara yaitu setelah keadaan *overmacht* sementara menimbulkan kesulitan yaitu dalam hal kalau keadaan sudah berubah, misalnya: setelah huru hara atau setelah peperangan selesai debitor harus berprestasi lagi sedangkan harga sudah membumbung tinggi. Dulu orang beranggapan bahwa perjanjian ini berlaku selama keadaan itu tetap yaitu *clausula rebussie stantibus*. Kalau keadaan menjadi berubah maka perjanjian terputus. Keadaan yang berpangkal pada pasal 1338 ayat (3) dalam BW yaitu itikad baik harus dimiliki dalam melaksanakan perjanjian. Maksudnya ialah agar perjanjian itu dilaksanakan sebagaimana patutnya dan jujur agar pihak-pihak tidak dirugikan.
3. Dalam peristiwa *overmacht* yang tetap untuk perjanjian yang sepihak misalnya: hibah, pinjam pakai, penitipan barang dengan cuma-cuma maka risiko ada pada kreditor. Hal ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:
 - a) Pasal 1237
 - b) Pasal 1264
 - c) Pasal 1444
4. Dalam peristiwa *overmacht* yang tetap untuk perjanjian yang timbal balik, misalnya: tukar menukar, jual beli dan sebagainya maka perjanjian gugur demi hukum juga kewajiban dari pihak lawan. Akibatnya adalah bahwa kerugian dibagi dua antara kedua belah pihak dengan ketentuan bahwa kreditor tidak akan menerima prestasi tidak juga penggantian kerugian dan pihak lain debitor tidak dapat menuntut *contra prestasi* apa-apa.

Menurut Abdulkadir Muhammad Sejumlah kerugian ringan hingga total dapat meliputi kerusakan dan/atau kecelakaan merupakan bagian dari risiko⁵. Dari segi waktu ada tiga (3) hal

⁵ Abdulkadir Muhammad. Hukum Perikatan. Hlm. 265-269.

yang memungkinkan terjadi kerugian, yaitu:

1. Kerugian yang terjadi sebelum perjanjian dibuat.

Kerugian yang menjadi bagian dari beban penjualan. Tidak dapat melaksanakan berhubungan dengan kehilangan barang sebelum dilaksanakan perjanjian.

2. Kerugian pada saat pemindahan hak milik.

Perjanjian dinyatakan batal bila perjanjian dalam masa pemindahan hak tersebut terjadi hal yang menyebabkan objek hak musnah atau rusak.

3. Kerugian terjadi setelah hak milik berpindah.

Kerugian ini menjadi beban pembeli walaupun barang itu masih berada dalam kekuasaan penjual.

Menurut Mashudi H dan Mohammad Chidir Ali, risiko ialah kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa (kejadian) diluar dari kesalahan salah satu pihak. Misalnya: objek barang yang diperjual-belikan musnah

dalam perjalanan karena transportasi kapal laut yang mengangkutnya karam ditengah lautan akibat serangan badai atau sebuah objek rumah permanen yang sedang dipersewakan terbakar habis karena "kortsluiting" aliran listrik. Pemikiran tentang resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan salah satu pihak.

Dalam istilah hukum perjanjian, peristiwa tersebut disebut Keadaan memaksa ("overmacht" atau "force majeure"). Dengan demikian maka persoalan terkait risiko itu merupakan akhir dari persoalan tentang keadaan mamaksa suatu kejadian yang tak disengaja dan tak dapat diduga⁶.

Adapun pengertian risiko menurut R. Subekti yaitu kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan kejadian diluar kesalahan salah satu pihak⁷. Dari pengertian tersebut diatas terlihat unsur-unsur dari resiko dalam perjanjian antara lain:

⁶ Mashudi H. dan Mohammad Chidir Ali. Bab-Bab Hukum Perikatan (Pengertian-Pengertian Welementer). Hlm. 85.

⁷ Subekti R. Hukum Perjanjian. Hlm. 56.

- a. Adanya para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- b. Adanya kejadian diluar kesalahan salah satu pihak yang menimbulkan kerugian;
- c. Adanya kerugian; dan
- d. Adanya suatu kewajiban untuk memikul kerugian tersebut.

Menurut Wiryono Projodikoro keadaan memaksa *overmacht* adalah keadaan yang menyebabkan suatu hak atau kewajiban dalam suatu perhubungan hukum tidak dapat dipaksakan. Jadi apabila salah satu pihak yang wajib melaksanakan suatu prestasi terjadi keadaan memaksa tersebut maka pihak tersebut dinyatakan wanprestasi dan harus bertanggung jawab atas wanprestasi tersebut.

Uraian mengenai risiko tersebut menggambarkan bahwa risiko adalah merupakan keadaan memaksa ("*overmacht*" atau "*force majeure*") dan kerugian-kerugian yang timbul akibat keadaan memaksa ("*overmacht*" atau "*force majeure*") dan tidak dapat dituntut ganti rugi. Pada buku III (tiga) KUH Perdata hanya mengatur resiko tentang perjanjian sepihak saja dan tidak mengatur risiko perjanjian lainnya yaitu

ketentuan dalam pasal 1237 jo. pasal 1444 KUH Perdata. Sedangkan KUH Perdata kita menganut sistem terbuka dan dasarnya adalah asas kebebasan berkontrak, maksudnya: memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian diluar perjanjian yang telah ditetapkan dalam KUH Perdata serta menentukan sendiri isi dari perjanjian yang mereka buat sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Hal ini dapat terlihat dari bunyi pasal 1338 KUH Perdata. Dalam Pasal 1338 KUH Perdata memuat sebuah asas yaitu asas pasca sunt servanda yang bermaksud tentang "semua perjanjian" merupakan Undang-Undang bagi pihak didalamnya baik itu perjanjian yang ditentukan dalam Undang-Undang ataupun tidak terdapat dalam Undang-Undang⁸. Sehingga risiko dalam perjanjian timbal balik berpedoman pada asas tentang kepatutan, dimana asas kepatutan dalam perjanjian ini terutama dalam risiko sendiri ditanggung bagi pihak yang tidak memenuhi janji atau prestasi yang disepakati dalam perjanjian.

⁸ Mariam Darus Badruzaman. Op.Cit, Hlm. 107.

Sehubungan penjelasan tersebut diambil sebuah kesimpulan, yakni:

1. Risiko atau keadaan memaksa (“*overmacht*” atau “*force majeure*”) didalam perjanjian sepihak sebagaimana diatur dalam pasal 1237 jo pasal 1444 KUH Perdata tidak dapat dituntut ganti rugi.
2. Risiko atau keadaan memaksa (“*overmacht*” atau “*force majeure*”) dalam perjanjian timbal balik tidak dapat dituntut ganti rugi akan tetapi dalam hal (“*overmacht*” atau “*force majeure*”) sementara debitor tetap wajib memenuhi prestasinya bila keadaan telah menjadi normal.

B. Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi adalah semua kewajiban harus dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan, prestasi merupakan isi perikatan yang apabila debitor tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka debitor tersebut dikatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Konsekwensi dari perjanjian adalah memenuhi semua kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak, yaitu antara lain:

- a) Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati harus dilaksanakan dengan itikad baik;
- b) Perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali ditentukan dalam perjanjian maupun undang-undang; dan
- c) Para pihak wajib menjalankan perjanjian selayaknya Peraturan Perundang-Undangan, sesuai dengan asas pasca sunt servanda.

Prestasi oleh para pihak sebagai kewajiban yang patut dipenuhi dalam setiap perikatan. Perjanjian yang dibuat secara sah melahirkan kewajiban dan hak, kewajiban adalah sesuatu yang harus dilaksanakan agar dapat memenuhi hak yang seharusnya diterima pihak lainnya. Hak dan kewajiban harus dilakukan dengan kesadaran bahwa bila melanggar perjanjian maka ada kewajiban dan hak lain yang juga tidak terpenuhi yang dapat diartikan bahwa tindakan tersebut adalah ingkar janji (*wanprestasi*).

R. Subekti menjelaskan bahwa, *wanprestasi* bilamana terdapat orang yang berutang (debitor) tidak menjalankan hal yang diperjanjikan maka dapat disebut ingkar janji atau *alpha*⁹.

⁹ Subekti R. Op-cit. Hlm. 45

Wanprestasi merupakan pelaksanaan tidak penuh atau tidak tepat atas kewajiban yang layak, hal ini dijelaskan oleh M. Yahya Harahap. Demikian dalam hal pelaksanaan perjanjian yang lalai dalam hal waktu dan pelaksanaannya oleh debitor.¹⁰

R. Subekti menjelaskan, wanprestasi atau kelalaian debitor dalam perjanjian dibedakan dalam 4 (empat) macam, yaitu¹¹:

1. Tidak melaksanakan meskipun mampu untuk dilakukan;
2. Terlaksananya perbuatan tetapi, tidak melakukan sebagaimana mestinya sesuai dengan yang diperjanjikan;
3. Tidak tepat waktu melakukan perjanjian yang ada; dan
4. Melanggar isi perjanjian dalam hal perbuatan yang dilarang.

Pada pasal 1267 KUHPerdara bilamana debitor wanprestasi, maka kreditor dapat melakukan tuntutan atas:

1. Meminta pemenuhan perikatan;
2. Pemenuhan atas ganti rugi;
3. Ganti atas kerugian yang terjadi;
4. Membatalkan perjanjian yang ada; dan

5. Batalnya perjanjian dengan ganti kerugian.

Pasal 1243 dan pasal 1244 KUH Perdata menjelaskan tentang biaya, rugi dan bunga dalam 2 (dua) unsur yakni kerugian yang diderita sebagai bagian dari bunga dan rugi dengan keuntungan yang tidak didapatkan dalam bentuk untung.

Mengenai besarnya jumlah ganti rugi oleh undang-undang ditentukan bahwa kreditor wajib menanggung berapapun atas pemenuhan prestasi yang telah dilakukan debitor kecuali para pihak telah menentukan sendiri dalam perjanjian seberapa besarnya jumlah ganti rugi yang wajib dibayar oleh debitor kepada kreditor apabila kreditor wanprestasi.

KUH Perdata 1238 menentukan debitor dalam keadaan wanprestasi bukanlah persoalan mudah, karena wanprestasi merupakan akibat hukum bagi pihak bersangkutan. Dalam hal ini, bila debitor harus ada diatur dalam perjanjian. Salah satu unsurnya harus ada yaitu teguran yang biasa dikenal somasi agar kemudian dapat menjadi pedoman menjadikan debitor wanprestasi.

¹⁰ Yahya Harahap M. Hukum Perseroan Terbatas. Op-Cit. Hlm. 60.

¹¹ Subekti R. Op-Cit. Hlm. 45.

C. Resiko Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Bangun Bagi Berlapis (Perjanjian Bangun Bagi Yang Disubstitusikan)

Para sarjana pada mulanya mengenalkan *force majeure* sebagai keadaan memaksa yang diartikan siapapun tidak dapat memenuhi yang dijanjikan karena keadaan yang mendesak bersifat mutlak dalam menjalankan perikatan. Bagaimana pun juga. Pemikiran selama ini atas bencana alam atau kejadian besar terkesan keliru. Saat ini para sarjana mengartikan *force majeure* yang juga dikenal sebagai *overmacht* dalam 3 (tiga) bentuk yaitu *overmacht* yang lengkap, *overmacht* yang sebagian, dan *overmacht* yang sementara.

Pengaturan resiko keadaan memaksa yang berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian secara tersirat termuat dalam pasal 1237, pasal 1264 dan pasal 1444 KUH Perdata. Pada pasal 1264 dan pasal 1444 KUH Perdata mengatur tentang risiko pada perjanjian timbal balik, terdapat kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak.

Adapun risiko hukum para pihak dalam perjanjian bangun bagi adalah sebagai berikut:

- a. Dalam hal *force majeure* yang tetap, keadaan yang bersifat mutlak yang tidak dapat dikembalikan lagi. Para pihak tidak dapat diminta pertanggung jawaban atau ganti rugi, kecuali ditentukan sendiri dalam perjanjian oleh semua pihak didalamnya.
- b. Dalam hal *force majeure* yang sementara, keadaan bersifat pada waktu tertentu yang pemenuhannya dapat dijalankan kembali dan setelah keadaan berubah menjadi normal kembali maka debitur tetap diwajibkan memenuhi prestasinya.

Kedudukan Hukum Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Bangun Bagi Berlapis (Perjanjian Bangun Bagi Yang Disubstitusikan)

A. Faktor Penyebab Terjadinya Substitusi Dalam Perjanjian Bangun Bagi

Perjanjian bangun bagi dalam pelaksanaannya sering mengalami hambatan yang mengakibatkan pihak kedua tidak dapat melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, sehingga pemilik pihak kedua mengalihkan (mensubstitusikan) perjanjian tersebut kepada pihak lain guna untuk menghindari terjadinya

wanprestasi yang mengakibatkan kerugian yang lebih besar terhadap pihak kedua. Sehingga dapat diuraikan beberapa faktor penyebab terjadinya substitusi dalam perjanjian bangun bagi, antara lain¹²:

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

Dokumen pendukung dan perizinan wajib dimiliki oleh badan usaha yang ada di Indonesia.

2. Bukan melayani bidang usaha jasa kontruksi yang diperoleh (bidang pekerjaan sipil, bidang arsitektural, bidang pekerjaan elektrikal, bidang pekerjaan mekanikal)

Pelaksanaan K3 (keamanan, keselamatan dan kesehatan) dalam bidang kontruksi diwajibkan terutama yang mungkin mengakibatkan resiko kehilangan nyawa.

3. Kenaikan harga bahan bangunan

Kenaikan harga bahan bangunan yang dipengaruhi oleh perubahan kondisi eksternal, sehingga pihak kedua mengalihkan (mensubstitusikan) perjanjian kepada pihak lain. Hal ini bertujuan

untuk menghindari terjadinya wanprestasi yang mengakibatkan kerugian yang lebih besar terhadap pihak kedua.

4. Besarnya biaya tambahan

Biaya tambahan yang menghambat prestasi dari pihak kedua adalah tambahan yang dimaksudkan, yaitu: biaya pengurusan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB), retribusi, pajak-pajak dan biaya pengurusan/pemecahan sertifikat.

5. Adanya keinginan untuk memperoleh keuntungan tanpa harus mengeluarkan modal yang besar

Dalam keseharian perjanjian bangunan bagi dimafaati oleh pihak yang tidak bertanggung jawab guna untuk memperoleh keuntungan, misalnya: seorang agen yang berpura-pura mempunyai modal membuat perjanjian bangun bagi dengan pemilik tanah dalam hal pembangunan 22 (dua puluh dua) unit bangunan rumah tempat tinggal dan dari 22 (dua puluh dua) unit bangunan rumah tempat tinggal tersebut pembagiannya adalah

¹² Hasil Wawancara dengan Bapak Effendi.
Tanggal 02 Juli 2021.

sebagai berikut: yang menjadi bahagian pemilik tanah sebanyak 6 (enam) unit dan bahagian pemilik modal sebanyak 16 (enam belas) unit, akan tetapi pihak kedua sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya melainkan mengalihkan (mensubstitusikan) perjanjian tersebut kepada pihak ketiga (pihak yang betul-betul memiliki modal, kemampuan dan sesuai dengan bidang usahanya) dan isi perjanjian sama dengan isi perjanjian bangun bagi yang pertama, perbedaannya hanya mengenai bahagian para pihak, yaitu: dari 22 (dua puluh dua) unit bangunan rumah tempat tinggal tersebut pembagiannya adalah sebagai berikut: bahagian pihak pertama (pemilik tanah) sebanyak 6 (enam) unit, bahagian pihak kedua (agen yang berpura-pura memiliki modal) sebanyak 2 (dua) unit dan bahagian pihak ketiga (pemilik modal yang menerima substitusi) sebanyak 14 (empat belas) unit.

B. Kedudukan Hukum Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Bangun Bagi Berlapis (Perjanjian Bangun Bagi Yang Disubstitusikan)

Hubungan hukum antar para pihak mengenai suatu objek dengan berjanji melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang menyebabkan perjanjian. Segala perjanjian diawali dengan proses negosiasi. Proses ini merupakan bentuk terciptanya kesepakatan tentang keinginan dalam hal tawar menawar¹³.

Hukum perjanjian sebagaimana diatur pada KUH Perdata Buku III menganut sistem terbuka (*openbaar system*) memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian dengan membuat dan mengatur ketentuan-ketentuan sendiri. Buku III KUH Perdata menimbulkan asumsi bahwa hukum perjanjian terbuka sebagai hukum pelengkap. Sebagai hukum pelengkap mengandung arti yaitu¹⁴:

- a. Pihak dalam perjanjian dapat mengesampingkan ketentuan UU Khusus mengenai para pihak dapat menentukan hal masing-masing.

¹³ Komar Andasmita. Kontrak Pemborongan Mega Proyek. Hlm. 48.

¹⁴ Qirom Samsudin Meliala. Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya. Hlm. 8.

- b. Aturan pada Buku III KUH Perdata berlaku bila para pihak tidak mengatur sama sekali.
- c. Buku III KUH Perdata terkesan sebagai pelengkap apabila para pihak tidak ingin menambahkannya.

Perjanjian bangun bagi merupakan perjanjian timbal balik dimana didalamnya terdapat dua pihak namun dalam pelaksanaannya perjanjian bangun bagi sering dialihkan (disubstitusikan) oleh pihak kedua kepada pihak ketiga yang bertujuan untuk menghapuskan perjanjian lama dan dilanjutkan dengan perjanjian baru. Tindakan pengalihan tersebut mengakibatkan pengantian subjek dalam perjanjian yang dalam hukum perjanjian dikenal dengan *novasi*.

Menurut M. Yahya Harahap, *Novasi* yaitu pernyataan kehendak para pihak pada hal ini kreditor dan debitor, tentang hapusnya perjanjian yang lama dengan dilanjutkan perjanjian yang baru yang mana juga selaku pelanjutan dari perjanjian lama¹⁵. Dilihat dari bentuk *novasi* ada 2 (dua) macam, yaitu¹⁶:

1. Novasi Objektif

berupa perjanjian yang lama kemudian digantikan dengan

perjanjian yang baru tanpa merubah para pihak. *Novasi* objektif dapat terjadi dengan cara menggantikan atau merubah isi perjanjian. Perubahan isi perjanjian ini berarti merubah kewajiban debitur dari objek prestasi yang lama dengan prestasi yang baru, misalnya: objek prestasi uang diganti dengan barang.

2. *Novasi* Subjektif

Ditinjau dari segi perubahan subjek, terdapat 2 (dua) jenis, yaitu:

- a. *Novasi* Subjektif yang pasif, yaitu merubah debitor lama dengan debitor baru dengan persetujuan kreditor. Dalam hal ini kreditor harus dengan tegas memperkenankan penggantian debitor tersebut, lihat pasal 1417 KUH Perdata.
- b. *Novasi* Subjektif yang pasif, yaitu merubah kreditor lama dengan kreditor baru yang berhak menurut pemenuhan prestasi kepada debitor.

Menurut pasal 1413 KUH Perdata, *novasi* terjadi, yaitu¹⁷:

- 1. Debitor dan kreditor dapat mengajukan perjanjian hutang baru

¹⁵ Yahya Harahap. Op-Cit. Hlm. 143.

¹⁶ Ibid. Hlm. 144-146.

¹⁷ Ibid, Hlm. 143.

dengan tujuan menghapus atau mengganti perjanjian lama. Dan para pihak dalam perjanjian tidak berubah maka ini disebut sebagai *novasi* objektif.

2. Bila terdapat debitor baru menggantikan pembayaran ke kreditor maka beban dari debitor lama dibebaskan.
3. Perjanjian baru yang didalamnya terjadi perubahan kreditor, maka kreditor lama tidak dapat menuntut ikatan perjanjian lama.

Namun demikian para pihak dapat mengajukan pembatalannya bila dalam perjanjian ditemukan cacat kehendak karena dugaan pemaksaan atau tipu daya atau pihaknya cacat dalam hukum.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa:

1. Pengalihan (pensubstitusian) perjanjian, dalam hal ini perjanjian bangun bagi merupakan tindakan yang bertujuan untuk menghapus perjanjian dengan cara mengganti subjek perjanjian yang mengakibatkan bebasnya debitor lama dari semua kewajibannya dan kreditor tidak dapat meminta pembayaran kepada debitor lama,

meskipun debitor baru jatuh pailit (lihat pasal 1418 KUH Perdata).

2. Pengalihan (pensubstitusian) perjanjian dalam hal ini perjanjian bangun bagi, mengakibatkan pihak ketiga (debitur baru) menggantikan kedudukan debitur lama, sekaligus menjadi pihak yang diwajibkan untuk memenuhi prestasi serta bertanggung jawab atas semua resiko dan akibat hukum dari perjanjian.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Perjanjian bangun bagi adalah merupakan perjanjian timbal balik, yaitu 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 pengantian debitor lama dengan debitor baru, sehingga kreditor tidak dapat lagi meminta pembayaran atau pemenuhan prestasi kepada debitor lama.

Resiko-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. Dalam membuat klausul atau pasal yang mengatur keadaan memaksa dalam suatu perjanjian, para pihak haruslah secara tegas menyatakan hal-hal yang memang termasuk dalam keadaan memaksa sehingga tidak disalah gunakan oleh salah satu pihak ketika terjadi wanprestasi berlindung di klausula atau pasal yang mengatur keadaan memaksa tersebut.

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.

B. Saran

Untuk melindungi kepentingan para pihak dalam perjanjian bangun bagi berlapis, disarankan kepada Notaris^I, ataupun Konsultan Hukum agar tidak membuat dan melaksanakan pengalihan (pensubstitusian) perjanjian bangun bagi

berlapis tanpa persetujuan dari ketiga pihak.

Dengan menghubungkan ketentuan risiko dan asas kebebasan berkontrak disarankan teruntuk para pihak dalam mengadakan perjanjian bangun bagi berlapis mengatur sendiri atas risiko (*overmacht*) dari perjanjian sesuai dengan keinginan para pihak. Dalam hal ini para pihak haruslah secara tegas menyatakan hal-hal yang memang termasuk dalam keadaan memaksa sehingga tidak disalah gunakan oleh salah satu pihak ketika terjadi *wanprestasi* berlindung di klausula atau pasal yang mengatur *force majeure* tersebut.

Untuk menghindari tuntutan yang disebabkan wanprestasi, disarankan kepada pihak ketiga (debitor baru) agar menaati isi perjanjian sebagaimana layaknya mentaati undang-undang serta melaksanakan isi perjanjian dengan sukarela dan dengan itikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- A Qiram Syamsudin Meliala. 1985. Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Yogyakarta, Liberty.

- Badruzaman Mariam Darus. 1983.
Mencari Sistem Hukum Benda
Nasional, Bandung, Alumni.
- Komar Andasmita. 1982. Notaris II,
Bandung, Sumur Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk. 2001.
Kompilasi Hukum Perikatan,
Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Muhammad Abdulkadir. 1992. Hukum
Perikatan, Bandung, PT. Citra
Aditya Bakti,
- Patrik, Purwahid. 1994. Dasar-Dasar
Hukum Perikatan (Perikatan yang
Lahir dari Perjanjian dan dari
Undang-Undang). Bandung :
Mandar Maju.
- Sri Soedewi Masjchun Sofyan. 1990.
Hukum Bangunan Perjanjian
Pemborongan Bangunan,
Cetakan ke 2, Yogyakarta,
Liberty.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji.
2007. Penelitian Hukum
Normatif, Jakarta, PT.
RajaGrafindo Persada.
- Subekti, R. Pokok-pokok Hukum
Perdata, Jakarta, Intermasa, 2001.
- Yahya Harahap. 2011. Segi-Segi Hukum
Perjanjian, Bandung, Alumni.