

RINGKASAN

Perjanjian bagi bangun merupakan satu perjanjian yang pembuatan akta otentiknya menjadi kewenangan notaris. Namun dalam prakteknya perjanjian bagi bangun yang dibuat dalam akta notaris masih menimbulkan masalah, seperti halnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 408 PK/Pdt/2019 yang memiliki putusan berbeda tentang keabsahan Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor: 28 Tanggal 14 November 2012 yang dibuat dihadapan Notaris YP selaku Tergugat II dengan para Penggugat dan Tergugat I sebagai para pihak, Dimana putusan tingkat pertama memutus perjanjian bagi bangun sah menurut Pasal 1320 KUHPerdota. Sebaliknya, putusan tingkat banding sampai peninjauan kembali memutuskan perjanjian bagi bangun batal demi hukum karena tidak memenuhi "kausa yang halal" dalam Pasal 1320 KUHPerdota sebagai akibat dari perbedaan materi akta perjanjian bagi bangun yang disebabkan adanya itikad buruk Tergugat I dan Tergugat II.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan akta perjanjian bagi bangun dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 408 PK/Pdt/2019 dan menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam akta perjanjian bagi bangun pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 408 PK/Pdt/2019. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan menggunakan preskriptif analitis, menggunakan data sekunder, dan menggunakan metode analisis normatif kualitatif

Hasil penelitian menunjukkan atas perbedaan materi dalam akta perjanjian bagi bangun nomor: 28 Tanggal 14 November 2012 yang dipegang Para Penggugat dengan yang dipegang Tergugat I, khususnya perbedaan mengenai jumlah bangunan yang dibangun oleh Tergugat I, lebih tepat menjadikan perjanjian bagi bangun tidak memenuhi syarat "suatu hal tertentu" berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, yang mengakibatkan Perjanjian Bagi Bangun menjadi batal demi hukum. Serta Notaris YP selaku Tergugat II terbukti tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, dengan mengeluarkan salinan akta untuk Tergugat I yang berbeda isinya dengan minuta akta dan salinan akta untuk para Penggugat sehingga melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a & d UUJN, maka Notaris YP dapat dikenai sanksi sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (11) UUJN. Selain itu perbuatan Notaris YP tersebut juga telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdota, sehingga Notaris selaku Tergugat II dapat dikenai ganti kerugian secara tanggung renteng.

Kata Kunci: *Keabsahan, Perjanjian Bagi Bangun, Prinsip Kehati-hatian Notaris*

SUMMARY

Building Sharing Agreement is an agreement whose authentic deed is the authority of a notary. However, in practice, the building sharing agreement made in a notarial deed still causes problems, such as in the Supreme Court Decision Number 408 PK / Pdt / 2019 which has a different decision regarding the validity of the Building Sharing Agreement Deed Number: 28 Dated November 14, 2012 made before Notary YP as Defendant II with the Plaintiffs and Defendant I as the parties, Where the first level decision ruled the construction agreement valid according to Article 1320 of the Civil Code. On the other hand, the appeal level decision up to the judicial review decided the building sharing agreement was null and void because it did not fulfill the "lawful cause" in Article 1320 of the Civil Code as a result of differences in the material of the building sharing agreement deed caused by the bad faith of Defendant I and Defendant II.

The purpose of this study is to analyze the validity of the deed of agreement for building in the Supreme Court Decision Number: 408 PK/Pdt/2019 and analyze the application of the notary's precautionary principle in the deed of agreement for building in the Supreme Court Decision Number: 408 PK/Pdt/2019. The research method used in this study is normative juridical, using analytical prescriptive, using secondary data, and using qualitative normative analysis methods.

The results of the study indicate that the material differences in the deed of building agreement number: 28 dated November 14, 2012 held by the Plaintiffs with that held by Defendant I, especially the differences regarding the number of buildings built by Defendant I, more precisely make the building agreement not meet the requirements of "a certain matter" based on Article 1320 of the Civil Code, which results in the Building Agreement being null and void. And Notary YP as Defendant II was proven not to have applied the principle of caution, by issuing a copy of the deed for Defendant I which had different contents from the minutes of the deed and the copy of the deed for the Plaintiffs, thus violating the provisions of Article 16 paragraph (1) letters a & d UUN, therefore Notary YP can be subject to sanctions in accordance with the provisions of Article 16 paragraph (11) UUN. In addition, the actions of Notary YP have also fulfilled the elements of an unlawful act as per Article 1365 of the Civil Code, so that the Notary as Defendant II can be subject to compensation jointly and severally.

Keywords: Validity, Building Sharing Agreement, Notary's Principle of Prudence