

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP
PERUBAHAN SECARA SEPIHAK DALAM SENGKETA PERJANJIAN
BANGUN BAGI YANG DILEGALISASI OLEH NOTARIS (STUDI
PUTUSAN NO.550/PDT.G/2024/PN MEDAN)
*JURIDICAL ANALYSIS OF TORTIOUS ACTS ARISING FROM
UNILATERAL AMENDMENTS IN A BUILD-AND-SHARE AGREEMENT
DISPUTE LEGALIZED BY A NOTARY (A STUDY OF DECISION NO.
550/PDT.G/2024/PN MEDAN)***

Difa Mutia Dara, Aflah dan Syarifah Lisa Andriati

Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : difamutiadara@gmail.com, aflah@usu.ac.id,
syarifahlisaandriati@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Dara, Difa Mutia, Aflah, Syarifah Lisa Andriati. *Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum terhadap Perubahan Secara Sepihak dalam Sengketa Perjanjian Bangun bagi yang Dilegalisasi oleh Notaris (Studi Putusan No.550/Pdt.G/2024/Pn Medan)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis perbuatan melawan hukum akibat perubahan sepihak dalam sengketa perjanjian bangun bagi yang dilegalisasi notaris berdasarkan Putusan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan. Permasalahan penelitian berangkat dari ketidaksesuaian antara kesepakatan awal para pihak dengan pelaksanaan perjanjian, khususnya munculnya dokumen pelepasan hak yang mengalihkan hak atas tanah kepada pengembang dan menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah. Penelitian bertujuan menganalisis pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum, akibat hukum, perlindungan hukum bagi pihak dirugikan, serta pertimbangan hakim. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, melalui studi kepustakaan yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan perubahan sepihak memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara. Legalisasi notaris berpotensi melanggar prinsip kehati-hatian, menimbulkan kerugian materiil, dan hakim menilai tindakan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan asas konsensualisme, itikad baik, dan keadilan kontraktual.

Kata Kunci: Legalisasi Notaris, Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian Bangun Bagi, Perlindungan Hukum, Perubahan Sepihak

ABSTRACT

This study examines the juridical analysis of unlawful acts arising from unilateral changes in a build-sharing agreement dispute legalized by a notary based on Decision Number 550/Pdt.G/2024/PN Medan. The issue arises from inconsistencies between the parties' initial agreement and its implementation, particularly the emergence of a deed of rights release transferring land ownership to the developer, causing losses to the landowner. This study aims to analyze the fulfillment of the elements of unlawful acts, the legal consequences, legal protection for the injured party, and the judge's legal considerations. This research employs a normative legal method with statutory, conceptual, and case approaches through qualitative library research. The findings indicate that unilateral changes fulfill the elements of unlawful acts under Article 1365 of the Indonesian Civil Code. Notary legalization potentially violates the principle of prudence, causes material losses, and was judicially classified as an unlawful act due to violations of consensualism, good faith, and contractual justice principles.

Keywords: *Notarial Legalization, Unlawful Act, Build-and-Share Agreement, Legal Protection, Unilateral Change*

A. PENDAHULUAN

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian merupakan “suatu perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap pihak lain”.¹ Dalam doktrin hukum perdata, Subekti menjelaskan bahwa perjanjian adalah “suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu.” “Apa yang diperjanjikan tersebut disebut sebagai prestasi, yang dapat berupa kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.”²

Sebagai suatu hubungan hukum, perjanjian memiliki kekuatan mengikat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.”³ Ketentuan ini mencerminkan asas konsensualisme dan asas itikad baik, yang menghendaki agar setiap perjanjian dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan para pihak serta tidak merugikan salah satu pihak.⁴ Oleh karena itu, setiap perubahan terhadap isi perjanjian pada prinsipnya harus dilakukan berdasarkan persetujuan bersama.

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Ps.1313.

² Santy Fitnawati W. N., Intan Tri Mulyani, Siska Dewi Lestari dan Riki Gana Suyatna, *Akibat Hukum dari Suatu Perjanjian dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia*, Jurnal Ilmu Multidisiplin, Vol.3, No.1 (Januari 2025), p.209.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Ps.1338.

⁴ Agus Yudha Hernoko, *Asas Itikad Baik dalam Kontrak*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.40, No.3 (Juli-September 2010), p.290.

Sejalan dengan itu, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN), menegaskan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik serta memiliki kewenangan lain yang diatur dalam undang-undang.^{5,6}

Dalam menjalankan kewenangannya, notaris tidak hanya berfungsi sebagai pencatat formal kehendak para pihak, tetapi juga berkewajiban bertindak secara cermat, teliti, tidak memihak, serta menjaga ketertiban hukum dalam setiap hubungan keperdataan, termasuk dalam melakukan legalisasi dokumen. Dengan demikian, notaris memegang peranan penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum, termasuk terhadap perjanjian yang dibuat dalam bentuk surat di bawah tangan.

Namun demikian, dalam praktik tidak jarang terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan perjanjian, salah satunya berupa perbedaan antara kesepakatan awal dengan realisasi di lapangan, atau munculnya dokumen-dokumen hukum yang tidak sepenuhnya mencerminkan kehendak para pihak. Keadaan ini pada dasarnya bertentangan dengan asas konsensualisme dan asas itikad baik, serta berpotensi merugikan pihak tertentu.⁷

Secara teoretis, perbedaan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum terletak pada sumber pelanggarannya. Wanprestasi timbul dari tidak dipenuhinya kewajiban yang bersumber dari perjanjian, sedangkan perbuatan melawan hukum timbul dari pelanggaran terhadap kewajiban hukum umum untuk tidak merugikan orang lain.⁸ Oleh karena itu, dalam konteks sengketa perjanjian yang melibatkan peran notaris, penting untuk mengkaji apakah permasalahan yang terjadi lebih tepat dikualifikasikan sebagai wanprestasi atau sebagai perbuatan melawan hukum.

⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No.2 Tahun 2014, LN Tahun 2014 No.3, TLN No.5491, Ps.1 Angka (1).

⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No.117, TLN No.4432.

⁷ Firminus Serdino Dapung dan M. Taufan Lubis, *Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata*, Jurnal Pena Hukum (JPH), Vol.1, No.1 (Januari 2022), p.7.

⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, p.5.

Permasalahan tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan, yang melibatkan sengketa antara Dahlia Sebayang sebagai Penggugat dengan Laila Purnama Sari, Syamsurizul Akbar Bispo selaku Notaris, serta instansi pertanahan sebagai Turut Tergugat.⁹ Sengketa ini berawal dari perjanjian bangun bagi yang dibuat antara pemilik tanah dan pihak pengembang, yang dalam pelaksanaannya berkembang menjadi persoalan hukum yang kompleks.

Dalam perkembangannya, muncul dokumen pelepasan hak yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah, yang diduga tidak sepenuhnya mencerminkan kesepakatan awal para pihak. Dokumen tersebut kemudian dilegalisasi oleh notaris dan digunakan dalam pelaksanaan hubungan hukum para pihak, yang pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena hak-haknya dalam perjanjian bangun bagi tidak terpenuhi secara utuh.

Keadaan tersebut menunjukkan adanya pergeseran dari hubungan kontraktual biasa menjadi sengketa yang melibatkan aspek perbuatan melawan hukum, khususnya terkait dengan legalisasi dokumen dan akibat hukum perubahan sepihak terhadap hubungan hukum para pihak. Dengan demikian, perkara ini menjadi menarik untuk dikaji karena memperlihatkan bagaimana suatu sengketa perjanjian dapat berkembang menjadi persoalan perbuatan melawan hukum yang melibatkan tanggung jawab notaris.

Permasalahan dalam penelitian ini berangkat dari adanya perubahan secara sepihak terhadap substansi perjanjian bangun bagi yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal para pihak, khususnya setelah munculnya dokumen pelepasan hak yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah kepada pihak pengembang dan telah dilegalisasi oleh notaris. Kondisi tersebut menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah serta memunculkan persoalan hukum mengenai kualifikasi tindakan tersebut, apakah hanya termasuk wanprestasi atau telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Di sisi lain, keterlibatan notaris dalam legalisasi dokumen juga menimbulkan pertanyaan mengenai batas tanggung jawab notaris dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

⁹ Pengadilan Negeri Medan, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan*.

Penelitian ini menawarkan solusi melalui analisis yuridis terhadap pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota, pengkajian akibat hukum yang timbul akibat perubahan sepihak, serta identifikasi bentuk perlindungan hukum preventif maupun represif bagi pihak yang dirugikan, termasuk evaluasi terhadap peran dan tanggung jawab notaris dalam proses legalisasi dokumen.

Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada kajian yang mengintegrasikan perspektif hukum perjanjian, perbuatan melawan hukum dan hukum kenotariatan dalam konteks sengketa perjanjian bangun bagi. Selain itu, penelitian ini menggunakan analisis terhadap Putusan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan sebagai studi kasus aktual untuk menunjukkan bagaimana sengketa kontraktual dapat berkembang menjadi perbuatan melawan hukum yang melibatkan tanggung jawab profesi notaris, yang masih relatif jarang dibahas dalam penelitian hukum sebelumnya.

B. PEMBAHASAN

1. Pemenuhan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Perubahan Sepihak pada Perjanjian Bangun bagi yang Dilegalisasi oleh Notaris

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, posisi hukum perjanjian cukup penting. Hampir semua ikatan hukum, baik yang menyangkut urusan ekonomi maupun sosial, pada dasarnya lahir dari sebuah perjanjian. Karena hal itu, kita tidak bisa mengartikan perjanjian hanya sebagai kesepakatan biasa, ada konsekuensi hukum yang lebih luas di baliknya. Hukum perjanjian adalah instrumen hukum yang menciptakan, mengatur dan menjamin pelaksanaan hak serta kewajiban para pihak secara mengikat.¹⁰

Pengaturan normatif mengenai perjanjian terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota). Pasal 1313 KUHPerdota mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

¹⁰ S. Arifin, *Penyalahgunaan Paksaan sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian*, Journal Sains Student Research, Vol.1, No.1 (Oktober 2023), p.1175.

Pelanggaran terhadap syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan pelanggaran terhadap syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum. Dengan demikian, ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tidak hanya berfungsi sebagai syarat sahnya perjanjian, tetapi juga sebagai parameter untuk menilai keabsahan tindakan hukum yang berkaitan dengan perjanjian, termasuk perubahan terhadap isi perjanjian.

Dalam hukum perjanjian, terdapat asas-asas fundamental yang menjadi landasan dalam pembentukan dan pelaksanaan perjanjian, antara lain asas kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda*, konsensualisme, itikad baik dan keseimbangan. Dalam hal penelitian ini, pembahasan mengenai perubahan sepihak terhadap isi perjanjian bangun bagi yang dilegalisasi oleh notaris tidak dapat dilepaskan dari asas-asas hukum perjanjian.

Pasal 1320 KUHPdata menetapkan empat syarat sahnya perjanjian secara kumulatif, yaitu kesepakatan, cakupan, objek tertentu dan sebab yang halal. Tidak terpenuhinya satu pun dari keempat syarat tersebut akan memengaruhi keabsahan perjanjian secara keseluruhan. Secara doktrin, syarat-syarat ini bertujuan untuk memastikan bahwa perjanjian lahir dari kehendak yang bebas, dilakukan oleh subjek hukum yang cakap, memiliki objek yang jelas, serta tidak bertentangan dengan hukum.

Dalam kaitannya dengan Putusan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan, fakta bahwa para pihak menandatangani dokumen tanpa membaca kembali isi dokumen karena adanya kepercayaan kepada pihak lain menunjukkan adanya ketidakseimbangan informasi yang dapat mengarah pada cacat kehendak.

Kondisi tersebut relevan untuk dianalisis lebih lanjut karena perubahan terhadap isi perjanjian bangun bagi tanpa persetujuan ulang secara langsung menghilangkan unsur *consensus* para pihak. Akibat hukumnya dapat berupa delegitimasi akta sebagai alat bukti, timbulnya sengketa mengenai keabsahan perjanjian, hingga berkembangnya sengketa dari wanprestasi menjadi perbuatan melawan hukum.¹¹ Selain kesepakatan, syarat sah perjanjian juga mensyaratkan adanya cakupan hukum dari para pihak yang membuat perjanjian.

¹¹ G. Anand, *Kekuatan Berlakunya Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti*, Lex Privatum, Vol.3, No.2 (Mei 2015), p.97.

Kecakapan bukan sekadar soal kemampuan hukum formal, tetapi juga kemampuan rasional untuk memahami konsekuensi dari perjanjian yang disepakati termasuk hak yang akan diperoleh dan kewajiban yang harus dipenuhi. Dalam penelitian ini, kecakapan para pihak pada Putusan Nomor 550 tidak dipersoalkan secara formal.

Namun demikian, persoalan muncul ketika pihak yang secara hukum cakap tidak mengetahui adanya perubahan substansi dalam perjanjian bangun bagi yang dilegalisasi oleh notaris. Dalam kondisi demikian, kecakapan formal kehilangan makna substantifnya karena pihak tersebut tidak memahami sepenuhnya konsekuensi hukum dari tindakan yang dilakukan. Hal ini memperkuat argumentasi bahwa pelanggaran terhadap unsur kesepakatan tetap dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius.¹² Dalam Putusan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan, objek perjanjian berupa tanah dan pembangunan rumah secara formal telah memenuhi unsur ini. Akan tetapi, permasalahan muncul ketika terdapat perubahan substansi hubungan hukum melalui akta lain yang tidak diketahui oleh salah satu pihak.

Perubahan dari perjanjian bangun bagi menjadi bentuk hubungan hukum lain, misalnya, bukan hanya mengubah struktur hubungan hukum para pihak, tetapi juga mengubah pelaksanaan hak dan kewajiban yang sebelumnya telah disepakati bersama. Tindakan demikian merupakan penyimpangan serius terhadap struktur hubungan hukum yang telah disepakati sebelumnya.

Dengan demikian, setiap pelanggaran terhadap perjanjian tersebut membuka ruang bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perikatan atau ganti rugi sebagai bentuk pertanggungjawaban hukum.¹³ Dalam Putusan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan, perjanjian bangun bagi menimbulkan kewajiban bagi pihak pengembang untuk menyerahkan bagian hasil pembangunan kepada para pihak sesuai kesepakatan yang telah diperjanjikan. Ketika kewajiban tersebut tidak dipenuhi atau bahkan diubah melalui akta lain secara sepihak, maka telah terjadi pelanggaran terhadap akibat hukum perjanjian yang telah disepakati.

¹² Bastian Bloude dan Novina Sri Indiraharti, *Tinjauan Yuridis Kecakapan Bertindak Para Pihak dalam Perjanjian Utang-Piutang (Studi Perjanjian pada Ericko Chaniago dengan PT. BCA Finance dan CV. Trijaya Makmur Sejahtera)*, Tribuere, Vol.1, No.2 (Desember 2023), p.106.

¹³ Sanusi, Mukhidin, Fajar Ari Sudewo dan Ervin Hengki Prasetyo, *Legal Protection for the Parties in a Agreement: Civil Law Studies*, International Journal of Law, Crime and Justice, Vol.1, No.4 (November 2024), p.99.

Tindakan tersebut tidak hanya dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi, tetapi juga berpotensi memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota, khususnya apabila terdapat unsur kesalahan, kerugian dan hubungan kausalitas.¹⁴

2. Akibat Hukum dan Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Dirugikan Akibat Perubahan Secara Sepihak dalam Perjanjian Bangun bagi yang Dilegalisasi oleh Notaris

Perjanjian bangun bagi merupakan salah satu bentuk perjanjian kerjasama yang berkembang dalam praktik hukum perdata di Indonesia, khususnya dalam bidang kerja sama pembangunan dan pemanfaatan bangunan atau proyek properti. Dalam perjanjian ini, para pihak pada umumnya sepakat untuk melakukan kerja sama, di mana satu pihak menyediakan tanah atau lahan, sementara pihak lainnya menyediakan dana, tenaga, atau keahlian untuk membangun suatu objek tertentu, yang kemudian hasilnya akan dibagi sesuai dengan kesepakatan.¹⁵

Dalam praktiknya, perjanjian bangun bagi ini sering kali dituangkan dalam bentuk akta yang dilegalisasi oleh notaris sebagai bentuk penguatan pembuktian dan kepastian hukum bagi para pihak. Legalisasi oleh notaris memberikan jaminan bahwa tanda tangan para pihak benar adanya, serta dokumen tersebut diakui keberadaannya secara hukum sebagai alat bukti yang sah.¹⁶

Akta yang dilegalisasi oleh notaris memiliki kedudukan penting dalam sistem hukum pembuktian di Indonesia. Meskipun berbeda dengan akta autentik dalam arti Pasal 1868 KUHPerdota, legalisasi notaris tetap memberikan kekuatan pembuktian yang tinggi karena menunjukkan adanya pengakuan formal atas dokumen dan tanda tangan para pihak.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Mdn, sengketa yang terjadi bermula dari adanya perubahan sepihak terhadap isi perjanjian bangun bagi yang telah dilegalisasi oleh notaris. Perubahan tersebut dilakukan tanpa persetujuan salah satu pihak, sehingga menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban dalam pelaksanaan kerja sama. Perkara ini menunjukkan bahwasanya meskipun perjanjian telah dilegalisasi oleh notaris,

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps.1365.

¹⁵ Feroza Dystarindra Isbullah, *Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di atas Tanah Objek Perjanjian bagi Bangun*, Notaire, Vol.2, No.3 (Oktober 2019), p.322.

¹⁶ *Ibid.*, p.343.

bukan berarti para pihak dapat dengan bebas mengubah isi perjanjian tanpa melalui mekanisme kesepakatan bersama. Perubahan sepihak tetap dapat menimbulkan akibat hukum yang serius, baik terhadap keabsahan perjanjian, kekuatan pembuktian, maupun kepastian hak dan kewajiban para pihak.

Asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata menjadi parameter penting dalam menilai sah atau tidaknya tindakan perubahan sepihak tersebut. Perubahan yang dilakukan tanpa persetujuan pihak lain jelas bertentangan dengan asas ini.

Secara yuridis, perubahan sepihak terhadap isi perjanjian bangun bagi yang telah dilegalisasi oleh notaris pada dasarnya tidak memiliki kekuatan mengikat, karena bertentangan dengan prinsip konsensualisme dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam konteks ini, tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) apabila perubahan dilakukan tanpa persetujuan pihak lainnya dan menimbulkan kerugian.¹⁷

Dalam praktiknya, hakim memiliki kewenangan untuk menilai dan menyesuaikan isi perjanjian berdasarkan asas keadilan dan itikad baik, terutama dalam perkara seperti Putusan PN Medan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Mdn yang melibatkan sengketa perjanjian bangun bagi yang dilegalisasi oleh notaris. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum perubahan sepihak terhadap perjanjian bangun bagi yang dilegalisasi oleh notaris adalah:

- a. Terjadinya cacat kesepakatan (*defect of consent*) yang menghilangkan dasar lahirnya perjanjian yang sah;
- b. Menurunnya atau terganggunya kekuatan pembuktian dokumen perjanjian, sehingga dapat dipersoalkan di pengadilan;
- c. Timbulnya ketidakpastian hukum (*legal uncertainty*) terhadap hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian;
- d. Terbukanya potensi perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) apabila perubahan dilakukan tanpa dasar kesepakatan.¹⁸

¹⁷ Ifada Qurrita A'yun Amalia, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian dalam Putusan Nomor 1572 K/Pdt/2015 Berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol.1, No.1 (Agustus 2018), p.64.

¹⁸ Handri Raharjo, *Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Mengalami Cacat Kehendak dalam Proses Pembuatan Perjanjian Bisnis (Legal Protection for Parties with Defect of Consent in the Process of Making Business Agreements)*, International Journal Administration, Business and Organization (IJABO), Vol.2, No.1 (April 2021), p.55.

Dengan demikian, perubahan terhadap substansi hubungan hukum dalam perjanjian bangun bagi yang dilakukan tanpa kesesuaian kehendak para pihak pada dasarnya bertentangan dengan prinsip-prinsip fundamental hukum perjanjian. Tindakan tersebut tidak hanya berpotensi menimbulkan pelanggaran kontraktual, tetapi juga dapat berkembang menjadi Perbuatan Melawan Hukum apabila mengakibatkan kerugian dan hilangnya perlindungan hukum terhadap hak pihak lain. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat perubahan sepihak dalam perjanjian bangun bagi yang dilegalisasi oleh notaris pada dasarnya terdiri dari:

- a. Perlindungan preventif untuk mencegah terjadinya pelanggaran sejak awal perjanjian dibuat;
- b. Perlindungan represif untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan melalui mekanisme peradilan, administratif, maupun pidana;
- c. Kombinasi jalur litigasi dan non-litigasi sebagai sarana penyelesaian sengketa;
- d. Peran sentral notaris dan pengawasan MPN dalam menjaga kepastian hukum.

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat perubahan sepihak dalam perjanjian bangun bagi yang dilegalisasi oleh notaris pada hakikatnya merupakan manifestasi dari fungsi hukum dalam menjamin kepastian hukum, keadilan dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak dalam hubungan kontraktual. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui mekanisme preventif dan represif, baik melalui instrumen keperdataan, administratif, maupun pidana, guna memastikan bahwa setiap perubahan perjanjian tetap dilaksanakan berdasarkan persetujuan dan itikad baik para pihak.

Berdasarkan pembahasan ini dapat dipahami bahwa perubahan secara sepihak dalam perjanjian bangun bagi yang dilegalisasi oleh notaris menimbulkan berbagai akibat hukum, antara lain cacat kesepakatan, terganggunya kekuatan pembuktian perjanjian, ketidakpastian hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak, serta potensi terjadinya perbuatan melawan hukum. Perubahan tersebut juga menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi pihak yang dirugikan.

Terhadap kerugian tersebut, hukum memberikan perlindungan melalui mekanisme preventif dan represif, baik melalui jalur perdata, pidana, administratif, maupun penyelesaian sengketa melalui litigasi dan non-litigasi. Dengan demikian, perlindungan hukum bertujuan untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan sekaligus menjamin kepastian hukum dan pelaksanaan asas itikad baik dalam hubungan perjanjian.

3. Analisis Yuridis terhadap Pertimbangan dan Putusan Hakim dalam Putusan Nomor 550/Pdt.G/2024/Pn Medan

Duduk perkara dalam Putusan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan merupakan sengketa perdata yang pada hakikatnya berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan suatu hubungan perjanjian keperdataan, yang dalam hal ini berupa kerja sama pembangunan perumahan dengan sistem bangun bagi (*joint development*).

Sengketa ini tidak hanya terbatas pada aspek pelaksanaan perjanjian semata, melainkan juga mencakup persoalan yang lebih luas, yaitu menyangkut keabsahan dokumen hukum, perubahan substansi hubungan hukum para pihak, serta tanggung jawab profesi notaris dalam menjalankan kewenangannya. Secara yuridis, perkara ini memperlihatkan adanya dugaan perubahan secara sepihak terhadap substansi hubungan hukum dalam perjanjian bangun bagi yang kemudian menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak serta berkaitan dengan legalisasi dokumen oleh notaris.

Dalam perkara ini, terdapat keterkaitan antara hukum perjanjian sebagai dasar hubungan hukum para pihak dengan hukum jabatan notaris yang mengatur kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam membuat atau melegalisasi dokumen hukum, khususnya terkait perubahan terhadap substansi hubungan hukum para pihak. Kompleksitas tersebut menjadikan perkara ini tidak hanya penting dari sisi praktik peradilan, tetapi juga relevan untuk dikaji secara akademik dalam rangka memahami bagaimana hukum diterapkan dalam situasi konkret.¹⁹ Secara keseluruhan, duduk perkara dalam Putusan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan memperlihatkan adanya konflik hukum yang bersifat multidimensional, yang meliputi:

¹⁹ A. Afriana, *Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pihak dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia*, Jurnal Poros Hukum Padjadjaran, Vol.1, No.2 (Mei 2020), p.246.

- a. Sengketa pelaksanaan perjanjian bangun bagi antara ahli waris dan pengembang;
- b. Permasalahan keabsahan dan akibat hukum surat pelepasan hak yang dilegalisasi;
- c. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan kewenangannya;
- d. Kepastian hukum atas kepemilikan sertifikat hak milik;
- e. Permasalahan hukum acara perdata terkait cacat formil gugatan.

Dengan demikian, perkara ini tidak hanya mencerminkan sengketa perdata biasa, tetapi juga menggambarkan bagaimana berbagai bidang hukum saling berinteraksi dalam satu peristiwa konkret. Kompleksitas tersebut menjadikan perkara ini penting untuk dianalisis lebih lanjut, khususnya terkait pengkualifikasian perubahan secara sepihak terhadap hubungan hukum bangun bagi yang dilegalisasi oleh notaris sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Majelis Hakim menilai hubungan hukum para pihak berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan serta pelaksanaan perjanjian bangun bagi yang telah berlangsung. Dalam perkara *a quo*, sengketa tidak hanya berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah atau sertifikat, tetapi juga berkaitan dengan adanya dugaan perubahan terhadap substansi hubungan hukum para pihak melalui dokumen yang dilegalisasi oleh notaris.

Dalam hal ini, Majelis Hakim tidak hanya menitikberatkan pada aspek formal penguasaan dokumen, tetapi juga mempertimbangkan substansi hubungan hukum yang sebenarnya terjadi antara para pihak. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa hukum tidak hanya berfungsi memberikan kepastian hukum, tetapi juga sebagai sarana perlindungan dan pemulihan hak guna mewujudkan keadilan substantif bagi pihak yang dirugikan.

Perlindungan hukum yang diberikan dalam perkara ini bersifat restoratif karena bertujuan mengembalikan hak Penggugat sebagaimana keadaan yang seharusnya berdasarkan hubungan hukum para pihak. Dengan adanya penyerahan sertifikat, Penggugat memperoleh kepastian hukum terhadap hak kepemilikannya serta dapat melakukan tindakan hukum lebih lanjut atas objek tersebut.

Selain itu, putusan ini juga menunjukkan adanya upaya menjaga keseimbangan kedudukan para pihak dalam hubungan hukum. Dalam praktik perjanjian bangun bagi, pihak pemilik tanah sering berada pada posisi yang lebih lemah dibandingkan pihak pengembang, khususnya dalam hal penguasaan dokumen dan akses terhadap proses administrasi pertanahan.

Oleh karena itu, putusan ini dapat dipahami sebagai bentuk koreksi terhadap ketidakseimbangan tersebut melalui mekanisme perlindungan hukum oleh pengadilan. Perlindungan hukum yang diberikan melalui amar putusan tersebut juga berkaitan erat dengan upaya mewujudkan keadilan bagi para pihak. Apabila dianalisis berdasarkan teori keadilan yang digunakan dalam penelitian ini, pertimbangan dan putusan Majelis Hakim pada dasarnya mencerminkan penerapan keadilan substantif. Keadilan substantif merupakan keadilan yang tidak hanya didasarkan pada penerapan aturan hukum secara formal dan tekstual, tetapi juga mempertimbangkan kepatutan, keseimbangan hak dan kewajiban, serta keadaan konkret para pihak.

Dalam perkara ini, apabila penilaian hanya didasarkan pada aspek formal penguasaan sertifikat tanpa mempertimbangkan hubungan hukum yang mendasarinya, maka hak Penggugat yang lahir dari pelaksanaan kerja sama bangun bagi berpotensi tidak memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Oleh karena itu, pendekatan yang digunakan hakim menunjukkan bahwa hukum tidak diposisikan semata-mata sebagai instrumen administratif, melainkan juga sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan bagi pihak yang dirugikan.

Keadilan dalam perkara ini juga tercermin dari adanya upaya memulihkan keseimbangan hak para pihak. Penggugat yang telah menerima unit rumah sebagai bagian dari hasil kerja sama pada dasarnya juga berhak memperoleh kepastian hukum atas objek tersebut. Dengan demikian, penyerahan Sertifikat Hak Milik merupakan konsekuensi logis dari pengakuan terhadap hak Penggugat atas unit rumah yang menjadi bagiannya.

Selain itu, putusan ini secara tidak langsung juga memiliki fungsi preventif dalam praktik hubungan hukum keperdataan, khususnya yang berkaitan dengan penguasaan dokumen yang menjadi dasar hubungan hukum para pihak dan pelaksanaan kerja sama pembangunan. Putusan tersebut memberikan penegasan

bahwa penguasaan terhadap sertifikat tidak dapat digunakan untuk menghalangi hak pihak lain yang secara substantif telah diakui keberadaannya berdasarkan hubungan hukum yang sah.

Di sisi lain, apabila dikaitkan dengan judul penelitian mengenai Perbuatan Melawan Hukum terhadap perubahan secara sepihak dalam sengketa perjanjian bangun bagi yang dilegalisasi oleh notaris, maka perkara ini menunjukkan bahwa perubahan hubungan hukum yang dilakukan tanpa kesesuaian dengan substansi kesepakatan awal para pihak dapat menimbulkan akibat hukum berupa hilangnya hak dan kepastian hukum bagi pihak tertentu.

Konstruksi hukum yang digunakan Majelis Hakim menunjukkan bahwa sengketa yang semula lahir dari hubungan kontraktual berkembang menjadi Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan para pihak telah menimbulkan kerugian dan menghilangkan kepastian hukum terhadap hak Penggugat.

Dengan demikian, pengkualifikasian perbuatan para pihak sebagai Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan telah didasarkan pada penilaian terhadap substansi hubungan hukum, pelanggaran terhadap hak subjektif pihak lain, serta akibat kerugian yang ditimbulkan, sehingga pertimbangan Majelis Hakim telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan prinsip keadilan dalam hukum perdata.

C. PENUTUP

1. Berdasarkan hasil penelitian, sengketa dalam Putusan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, karena adanya tindakan yang tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian bangun bagi sehingga menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Temuan ini menunjukkan bahwa sengketa yang semula lahir dari hubungan kontraktual dapat berkembang menjadi perbuatan melawan hukum apabila terjadi perubahan substansi perjanjian secara sepihak yang melanggar asas konsensualisme dan itikad baik. Legalisasi dokumen oleh notaris hanya memberikan kepastian terhadap tanda tangan dan tanggal dokumen, sehingga tanggung jawab isi perjanjian tetap berada pada para pihak.

2. Akibat hukum dari sengketa tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum, hilangnya hak salah satu pihak, serta kerugian materiil dan immateriil. Sebagai bentuk penyelesaian, perlindungan hukum dapat dilakukan secara preventif melalui kehati-hatian dan itikad baik para pihak serta optimalisasi peran notaris dalam memastikan kesesuaian kehendak para pihak, dan secara represif melalui penyelesaian sengketa baik litigasi maupun non-litigasi, termasuk gugatan perbuatan melawan hukum dan pengaduan terhadap notaris apabila terdapat pelanggaran jabatan.
3. Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan tidak hanya menilai formalitas legalisasi dokumen, tetapi juga substansi hubungan hukum dan fakta persidangan. Hakim menilai tindakan yang dilakukan telah melanggar kesepakatan para pihak dan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Putusan tersebut mencerminkan penerapan asas konsensualisme, itikad baik, kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Penelitian ini menegaskan pentingnya integrasi antara hukum perjanjian, perbuatan melawan hukum dan hukum kenotariatan dalam memberikan penyelesaian terhadap sengketa perdata yang kompleks, khususnya yang melibatkan legalisasi dokumen oleh notaris.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Fuady, Munir. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

Publikasi

Afiana, Anita. *Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pihak dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta yang Dibuatnya*. Jurnal Poros Hukum Padjadjaran. Vol.1. No.2 (Mei 2020).

Amalia, Ifada Qurrata A'yun. *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian dalam Putusan Nomor 1572 K/Pdt/2015 Berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata*. Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune. Vol.1. No.1 (Agustus 2018).

Arifin, Syamsul dan Sumriyah. *Penyalahgunaan Paksaan sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian*. Journal Sains Student Research (JSSR). Vol.1. No.1 (Oktober 2023).

Bloude, Bastian dan Novina Sri Indiraharti. *Tinjauan Yuridis Kecakapan Bertindak Para Pihak dalam Perjanjian Utang-Piutang (Studi Perjanjian pada Ericko Chaniago dengan PT. BCA Finance dan CV. Trijaya Makmur Sejahtera)*. Tribuere. Vol.1. No.2 (Desember 2023).

Dapung, Firminus Serdino dan M. Taufan Lubis. *Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata*. Jurnal Pena Hukum (JPH). Vol.1. No.1 (Januari 2022).

Hernoko, Agus Yudha. *Asas Itikad Baik dalam Kontrak*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. Vol.40. No.3 (Juli–September 2010).

Isbullah, Feroza Dystarindra. *Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di atas Tanah Objek Perjanjian Bagi Bangun*. Notaire. Vol.2. No.3 (Oktober 2019).

N., Santy Fitnawati, Intan Tri Mulyani, Siska Dewi Lestari dan Riki Gana Suyatna. *Akibat Hukum dari Suatu Perjanjian dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia*. Jurnal Ilmu Multidisiplin. Vol.3. No.1 (Januari 2025).

Palit, Richard Cisanto. *Kekuatan Akta di Bawah Tangan sebagai Alat Bukti di Pengadilan*. Lex Privatum. Vol.3. No.2 (April–Juni 2015).

Raharjo, Handri. *Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Mengalami Cacat Kehendak dalam Proses Pembuatan Perjanjian Bisnis (Legal Protection for Parties with Defect of Consent in the Process of Making Business Agreements)*. International Journal Administration, Business and Organization (IJABO). Vol.2. No.1 (April 2021).

Sanusi, Mukhidin, Fajar Ari Sudewo dan Ervin Hengki Prasetyo. *Legal Protection for the Parties in a Agreement: Civil Law Studies*. International Journal of Law, Crime and Justice. Vol.1. No.4 (November 2024).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 550/Pdt.G/2024/PN Medan.

