

## **TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG DALAM PERJANJIAN BANGUN BAGI DENGAN AKTA NOTARIS**

### *DEVELOPER RESPONSIBILITIES IN THE BUILD AGREEMENT WITH NOTARIAL DEED*

**Yeni Afrilla**

Fakultas Hukum, Universitas Syiah Kuala  
email: [hukum@unsyiah.ac.id](mailto:hukum@unsyiah.ac.id)

**Yanis Rinaldi**

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala  
email: [yanisrinaldi@unsyiah.ac.id](mailto:yanisrinaldi@unsyiah.ac.id)

**Suhaimi**

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala  
email: [pak\\_emy@unsyiah.ac.id](mailto:pak_emy@unsyiah.ac.id)

#### **Abstract**

*This study aims to explain the responsibilities of the developer in the Build-Share agreement and the legal consequences for the developers who do not carry out their duties as stipulated in the Build-Share agreement. This is a normative legal research which applies statutory and case approaches. Legal materials of this research are collected through documentary study of textbooks, articles and others. This research reveals some findings: 1) As shown by the District Court Decision of Sigli Number 05 / Pdt.G / 2018 / PN-SGi, developers ignore the principle of good faith in carrying out their duties as stipulated in the Build-Share agreement made on November 17, 2008 under notarial deed Number: 26, that causes the land-owner suffers lost. 2) A share given to the land-owner is not completely in accordance with what was previously agreed. According to the the agreement agreed by the developer and land-owner, it stipulates that the developer agreed to build six units of stores where four units of it will be the share of the developer and the last two will be for the land-owner., There are differences between the agreement and its applications. In the level of practice, the developer built ten units of stores, where two units of it is given to the land-owner, whereas the remains (the last eight) for the developer .*

**Keywords: Responsibilities, Rights and Obligations, Build-Share Agreements, Notarial Deeds.**

#### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan tanggung jawab pengembang dalam perjanjian bangun bagi serta akibat hukum terhadap pengembang yang tidak melakukan tanggung jawabnya seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian bangun bagi. Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan melakukan pendekatan perundang-undangan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum yang diperoleh dari studi dokumentasi dari dokumen tertulis seperti putusan pengadilan, akta perjanjian, dan bahan hukum lain. Hasil penelitian menunjukkan beberapa hal sebagai berikut: 1). Pada kenyataannya, pihak pengembang mengabaikan asas itikad baik dalam melakukan tanggung jawabnya seperti yang terdapat Pengadilan Negeri Sigli dengan Nomor Putusan 05/Pdt.G/2018/PN-SGi, pengembang tidak melakukan tanggung jawab yang telah

diperjanjikan pada perjanjian bangun bagi yang dibuat tanggal 17 November 2008 dengan akta perjanjian Nomor:26, sehingga menyebabkan pihak pemilik tanah dirugikan. 2) Bagi hasil pembangunan yang dilakukan oleh pengembang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya. Perjanjian yang disepakati dengan pihak pemilik tanah, membangun enam unit toko lalu kemudian dibagi untuk pihak pengembang empat unit dan pihak pemilik tanah dua unit, terdapat perbedaan pada saat pelaksanaannya pengembang membangun sepuluh unit dengan bagian pihak pemilik tanah adalah dua unit dan untuk pihak pengembang delapan unit.

**Kata kunci :** *Tanggung Jawab, Hak dan Kewajiban, Perjanjian Bangun Bagi, Akta Notaris.*

## PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk sosial. Pandangan Aristoteles ini, memberikan satu pemahaman kepada kita bagaimana sebuah relasi dibangun antara satu orang dengan lainnya.<sup>1</sup> Saat relasi itu dibangun, disitulah banyak terjadi kesepakatan-kesepakatan, yang pada tingkatan lebih tinggi berubah menjadi perjanjian. Secara umum, dalam kehidupan sehari-hari, orang-orang membuat perjanjian, baik tertulis maupun lisan.

Hukum Perdata adalah cara mengatur ikatan-ikatan itu, mengenai hak dan kepentingan antar individu dalam masyarakat. Tradisi orang-orang daratan Eropa mengikatkan diri dalam ikatan-ikatan perdata (*civil law*) inilah kemudian mengenalkan kepada kita mengenai pembagian hukum, menjadi hukum publik dan hukum privat atau sering disebut hukum perdata. Sedangkan dalam sistem Anglo-Saxon (*common law*) tidak dikenal pembagian semacam ini.

Sejarah hukum perdata Belanda inilah yang pada waktu itu dianggap sebagai hukum yang paling sempurna, dan memberikan inspirasi bagi pendiri republik untuk menerapkan menjadi sistem hukum yang mengikat kita hingga sekarang, hal mana tersusun dalam sebuah kitab yang sering disebut dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kalau kita merujuk pada ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian adalah suatu perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap seorang lainnya. "Ketentuan ini dapat dipahami sebagai perjanjian yang tidak hanya mengenai perjanjian sepihak, tetapi termasuk juga perbuatan dan tindakan, *zaakwaarneming, onrechmatige daad*.

Untuk memudahkan setiap orang memiliki pemahaman yang sama sebagai standar dalam membuat perikatan atau perjanjian, diaturlah mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. "Bahwa, "Suatu kontrak atau perjanjian baru dikatakan sah jika berbentuk kata sepakat, kecakapan para pihak, mengenai hal tertentu dan suatu sebab (*causa*) yang halal." Jadi suatu perjanjian yang dibuat oleh pengembang menjadi sah dan mengikat secara hukum, antara pengembang dengan pemilik tanah jika memenuhi syarat-syarat itu. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum."

Perjanjian yang menjadi objek telaah dalam penelitian ini adalah perjanjian bangun bagi yang dibuat oleh pemilik tanah dengan pengembang (*developer*). Dalam Pasal 1233 KUH Perdata disebutkan, bahwa perikatan lahir karena dua alasan, pertama karena persetujuan para pihak, dan kedua, karena undang-undang. Perjanjian bangun bagi

<sup>1</sup> <https://plato.stanford.edu/entries/aristotle/> Diakses pada tanggal 30 November 2019

antara pengembang dengan pemilik tanah lahir dari persetujuan. Para pihak setuju untuk mengikatkan diri dalam perjanjian, sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 juncto Pasal 1338 KUH Perdata. Perjanjian bangun bagi tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum, serta harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Perjanjian bangun bagi dapat terjadi apabila pemilik tanah dengan pengembang sepakat untuk melakukan suatu perjanjian. Dalam perjanjian itu disebutkan bahwa pemilik tanah memberikan izin kepada pihak pengembang untuk dibangun beberapa unit toko, perumahan dan rumah diatas tanah miliknya dan kemudian menjadi objek perjanjian yang akan dibagi oleh kedua pihak sesuai dengan kesepakatan. Dalam perjanjian bangun bagi pada umumnya dilakukan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris dengan akta autentik.

Pada prinsipnya, pemegang hak atas tanah menukar sebagian luas tanahnya untuk membayar bangunan yang dibangun oleh pengembang dan sebaliknya pengembang melakukan pembangunan gedung untuk pemilik tanah sebagai pembayaran tersebut. Menurut Pasal 1458 KUH Perdata pada saat perjanjian bangun bagi ini dibuat, jual beli antara pengembang dan pemilik tanah sudah terjadi meskipun harga belum dibayar.

Perjanjian yang dibuat oleh pihak pengembang dengan pihak pemilik tanah, pada hakikatnya harus dapat menjamin perlindungan hukum bagi para pihak, supaya terpenuhinya asas keseimbangan/proporsionalitas. Dalam praktiknya, perjanjian bangun bagi belum memberikan perlindungan dan kepastian hukum, sehingga dapat merugikan salah satu pihak, yaitu pihak pemilik tanah yang berada dalam posisi yang lemah. Untuk itu perlu dikaji perlindungan hukum bagi para pihak berdasarkan penerapan asas proporsionalitas dalam hukum perjanjian.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan tanggung jawab pengembang dalam perjanjian bangun bagi serta akibat hukum terhadap pengembang yang tidak melakukan tanggung jawabnya seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian bangun bagi. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan melakukan pendekatan perundang-undangan pendekatan kasus.sumber bahan hukum yang diperoleh dari studi dokumentasi seperti putusan pengadilan,akta perjanjian, dan bahan literasi hukum lain. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perlindungan hukum, yang merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum kepada masyarakat. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia, yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>2</sup> Selanjutnya penelitian ini ditinjau berdasarkan asas proporsionalitas.Memahami keberadaan asas proporsionalitas tentunya tidak dapat dilepaskan dalam konteks hubungannya dengan asas-asas pokok hukum perjanjian, yaitu kebebasan berkontrak, konsensualisme, kekuatan mengikat dan itikad baik.<sup>3</sup> Metode yang digunakan dalam penelitian ini, adalah berfokus pada penelitian hukum normatif. Menurut Fajar dan Ahmad, penggunaan metode penelitian hukum normatif, meletakkan hukumnya sebagai kaidah norma. Namun kaidah norma

<sup>2</sup> SutjiptoRaharjo,2000,*IlmuHukum*, Bandung, Citra adityaBakti, Cetakanke-V. hlm.53.

<sup>3</sup> AgusYudhaHernoko, 2002,*HukumPerjanjianAsasProporsionalitasDalamPerjanjiankomersial*,LaksBangMediatama, Yogyakarta. hlm.89

yang dimaksud dalam penjelasannya, yaitu mengenai asas, norma, serta kaidah dari peraturan undang-undang, putusan hakim pada pengadilan, dan perjanjian serta doktrin (ajaran)”.<sup>4</sup>

## PEMBAHASAN

### **Kedudukan Hukum Pengembang dan Pemilik Tanah Terhadap Perjanjian Bangun Bagi.**

Pengaturan mengenai pembangunan perumahan bisa ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam Undang-Undang tersebut dijelaskan, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Objek perjanjian itu sendiri pengembang dengan pemilik tanah telah menentukan secara bebas, sama halnya dengan perjanjian bangun bagi, selama tidak bertentangan atau sesuai dengan ketentuan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum,. Dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan ikikat baik. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa perjanjian bangun bagi pada umumnya yang berhubungan dengan pemilik tanah dengan pengembang dalam praktek secara umum sehingga berpedoman pada ketentuan asas kebebasan berkontrak pada Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1320 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.”

Kedudukan hukum pengembang dan Pemilik Tanah dalam penelitian ini, dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi, merupakan salah satu perjanjian yang konsensuil (*timbang balik*) maka yang menjadi kewajiban pemilik tanah yaitu hak dari pemilik pengembang atau pelaksana pembangunan. Sebaliknya apa yang menjadi kewajiban pemilik modal atau pengembang merupakan hak bagi pemilik tanah tersebut. Perlindungan hukum terhadap pengembang dengan pemilik tanah yang melakukan perjanjian bangun bagi pada dasarnya dapat dihindari dengan cara melakukan pencegahan melalui perjanjian yang diadakan oleh kedua belah pihak, ganti kerugian, dan pembatalan perjanjian.<sup>5</sup>”

Pasal 15 ayat (1) UUJN, bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh pihak berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta itu dilakukan dan tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

<sup>4</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010 *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar. hlm. 34.

<sup>5</sup> Ilman Hadi, *Sanksi Bagi Pengembang Perumahan yang Tidak Sediakan Fasilitas Umum* <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt50a05923cb397/dasar-hukum-bagi-developer-untuk-fasilitas-umum/> Diakses tanggal 27 November 2019

## Tanggung Jawab Hukum Pengembang dalam Perjanjian Bangun Bagi

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut (Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). "Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim yang merupakan akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan begitu juga sebaliknya." Selanjutnya, akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa yang tulisan itu hendak dipakai.<sup>6</sup>

Tanggung jawab yang diberikan oleh pengembang kepada pemilik tanah salah satunya mengenai perlindungan hukum didalam perjanjian yang mereka sepakati. Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatu (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya) serta fungsi menerima pembenaran, sebagai akibat sikap pihak sendiri atau pihak lain.<sup>7</sup>

Pengembang sebagai pembangun perumahan dan pertokoan mempunyai tanggung jawab dalam menjalankan kegiatan usahanya, tanggung jawab merupakan satu kewajiban yang harus dilakukan pihak pengembang sebagai pihak yang menjalankan pembangunan. Pengembang dibebani dengan tanggung jawab terhadap produk yang dihasilkannya (*product liability*), dalam menjalankan kegiatan pembangunannya pengembang harus memperhatikan rumah atau toko sebagai produk atau barang yang dihasilkannya.<sup>8</sup>

Tanggung jawab terhadap produk bangunan merupakan tanggung jawab atas kerugian berkaitan dengan material yang digunakan sebagai hunian oleh pemilik tanah. Tanggung jawab tersebut sehubungan dengan kualitas material bangunan yang dibangunnya, sehingga menyebabkan atau turut menyebabkan kerugian bagi pemilik tanah baik kerugian kematian maupun harta benda.

Pengembang dalam mempertanggungjawabkan bangunannya yang cacat diwajibkan bertanggungjawab secara hukum sesuai dengan kewajiban pengembang sebagai pihak pembangun perumahan dan pertokoan dan untuk memenuhi hak pemilik tanah sebagai pihak lain yang harus mendapatkan hasil sesuai yang disepakati, dalam pemenuhan hak pemilik tanah, pengembang harus memperhatikan keselamatan dan keamanan pemilik tanah dalam menempati bangunan yang telah dibangun dan terhadap bagian yang telah diperjanjikan harus di tentukan dengan pasti dalam pelaksanaannya.

Demi pemenuhan hak pihak pemilik tanah, pihak pengembang harus memenuhi kewajibannya untuk memperhatikan keselamatan dan keamanan pemilik tanah, apabila pihak pemilik tanah menempati bangunan yang telah dibangun tersebut. Dan semua kesepakatan yang telah diperjanjikan, harus dilaksanakan dengan sepenuhnya.

<sup>6</sup> Komar Andasasmita, 2007, Akta II Notaris dan Contoh-contoh Akta, Ikatan Notaris Indonesia, Hal 41.

<sup>7</sup> <http://kbbi.kemdikbud.go.id>

<sup>8</sup> Iman Hadi, *Op.Cit*

Dalam Perjanjian Nomor 26 Tahun 2008, Pasal 7 poin a dan b diperjanjikan mengenai pembagian. Namun pembagiannya tidak diperinci dengan jelas. Pada poin a hanya menyebutkan bahwa “Pihak pertama mendapat satu seperempat ruko, satu perempat lagi dibayar dalam bentuk tunai”. Kemudian dalam poin B juga disebutkan, bahwa “Pihak pertama mendapatkan bagian satu seperempat ruko, sedangkan satu seperempatnya lagi dibayar dalam bentuk uang tunai pada saat ruko telah dijual”.

Seharusnya kewajiban pihak pengembang dsalam akta bangun bagi ini, adalah menentukan pembagian dengan jelas dan terperinci. Dalam klausula dapat langsung disebutkan jumlah bangunan yang harus dibagi, berapa unit untuk pihak pemilik tanah, berapa unit untuk pihak pengembang. Apalagi pihak pemilik tanah disini merupakan orang awam, yang buta hukum, dan tuna aksara. Peran pihak pengembang yang jujur dan transparan sangat diharapkan, agar perjanjian ini dapat berjalan dengan adil dan seimbang, menurut proporsi masing-masing sesuai dengan kesepakatan.

Tanggung jawab dalam perjanjian ini adalah, bahwa pihak Pengembang harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pemilik tanah terhadap satu unit tuko yang telah dibangun oleh pengembang dan seharusnya menjadi milik pihak pemilik tanah, pengembang wajib bertanggung jawab secara hukum bukan malah sebaliknya melaporkan pihak pemilik tanah secara hukum. Dengan adanya Akta Perjanjian Bangun Bagi Nomor:26 tanggal 17 November 2008, pihak pemilik tanah menderita kerugian baik secara materil dan kerugian immaterial. Untuk itu para pihak juga dapat lekaukan beberapa upaya hukum agar keadilan dalam perjanjian bangun bagi ini dapat terpenuhi.

### **Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Para Pihak Terhadap Wanprestasi Perjanjian Bangun Bagi**

Untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum kebutuhan dalam masyarakat terhadap akta otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum sangatlah penting, karena akta otentik tersebut sangat dibutuhkan dalam hukum. Melalui akta otentik yang telah ditentukan secara jelas hak dan kewajibannya maka telah menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa.

Pihak pengembang harus bertanggung jawab terhadap bangunan yang cacat, pertanggungjawaban yang dimaksud adalah, tanggung jawab secara hukum. Sesuai dengan kewajiban pengembang sebagai pihak pembangun, dan untuk memenuhi hak pemilik tanah sebagai pihak yang terlibat di dalam perjanjian bangun bagi ini. Pihak pemilik tanah merupakan, pihak yang harus mendapatkan hasil sesuai yang disepakati.

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang, atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim, sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim, yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan.<sup>9</sup>

Upaya hukum biasa merupakan upaya hukum yang digunakan untuk putusan yang belum berkekuatan hukum tetap. Upaya ini mencakup: Perlawanan/verzet, Banding, dan Kasasi. Pada dasarnya mengganggu eksekusi, dengan pengecualian yaitu apabila putusan tersebut telah dijatuhkan, dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu

<sup>9</sup> www.djkn.kemenkeu.go.id.upayahukumdalamhukumacaraperdata.Dikutipanggal 2 Juli 2019 pukul 17.40 WIB

atau *uitboverbaar bij voorraad* dalam pasal 180 ayat (1) HIR, jadi meskipun dilakukan upaya hukum, tetap saja eksekusi berjalan terus.

Upaya hukum luar biasa, dilakukan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan pada dasarnya upaya hukum ini tidak menanggukuhkan eksekusi. Upaya hukum luar biasa mencakup peninjauan kembali (*request civil*) dan perlawanan pihak ketiga (*denderverzet*) terhadap sita eksekutorial.<sup>10</sup>

Pasal 1233 KUH Perdata, menyebutkan perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Berdasarkan kesepakatan, yang menjadi unsur perjanjian bangun bagi adalah, pembangunan yang dilakukan oleh pihak pengembang terhadap bangunan tambahan, yaitu 4 (empat) unit toko. Pembangunan tersebut tidak disertai dengan adanya perjanjian atau persetujuan dari pihak pemilik tanah.

Apabila pihak pemilik tanah dengan pihak pengembang, merasa keberatan terhadap isi dari perjanjian yang telah disepakati, maka para pihak dapat memohonkan addendum atau refisi dari perjanjian tersebut. Namun, perjanjian itu harus tetap berdasarkan kesepakatan dari para pihak, apabila ada para pihak yang keberatan adanya perubahan, maka perjanjian itu tidak dapat diubah secara sepihak. Karena apa yang menjadi isi perjanjian tersebut adalah mengikat para pihak untuk memenuhi prestasinya.

Perjanjian bagi hasil antara pihak pengembang dengan pihak pemilik tanah, yang dibuat dihadapan notaris adalah merupakan akta yang autentik. Yang mengikat kedua belah pihak dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Di dalam minuta akta perjanjian, terdapat tanda tangan para pihak atau cap jempol, tujuannya yaitu sebagai implikasi pada terikatnya para pihak. Namun apabila dalam klausula perjanjian tersebut, ada yang bertentangan dengan undang-undang yang mengatur perjanjian, maka perjanjian tersebut bisa berimplikasi dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Akta Perjanjian Bangun Bagi No.26 Tahun 2008, tidak memiliki kekuatan hukum, pada saat ingin dibuktikan kebenaran akta tersebut, notaris sebagai pejabat yang membuat akta perjanjian bangun bagi ini, tidak dapat menunjukkan minuta akta ke persidangan dengan alasan sudah hilang.

Hakim pada Pengadilan Sigli memutuskan bahwa pihak pemilik tanah merupakan pihak yang harus membayar biaya perkara persidangan. Hakim menolak Eksepsi pihak pemilik tanah untuk seluruhnya, mengabulkan gugatan pihak pengembang untuk sebagian, menyatakan toko yang menjadi objek perkara yakni dua unit toko tersebut adalah pihak pengembang. Jika pihak pemilik tanah menguasai kedua ruko sengketa dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, dan mengharuskan pihak pemilik tanah untuk mengosongkan kedua toko sengketa tersebut atas biaya pihak pemilik tanah dan menyerahkan kedua unit toko tersebut kepada penggugat tanpa syarat apapun.

Putusan hakim tersebut sangat merugikan pihak pemilik tanah, menurut teori keadilan, keadilan adalah ikatan yang mengikat manusia dalam kehidupan bernegara, karena pelaksanaan keadilan, yang menjadi ketentuan tentang apa yang adil, adalah prinsip ketertiban dalam masyarakat bernegara. Rasa keadilan dalam putusan pengadilan nomor:5/Pdt.G/2018/PN-Sgi tidak dipenuhi karena putusan hakim tersebut tidak berdasarkan alat bukti, diputuskan dengan tidak mempertimbangkan kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh pihak pengembang, dan memberatkan pihak pemilik

<sup>10</sup> [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id). *Ibid.*

tanah. Pengadilan sebagai pelaksana keadilan dalam hal ini dirasa tidak memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat sesuai dengan pertimbangan yang sebenarnya.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara benar. Marian Theresia Geme mengartikan perlindungan hukum adalah; “berkaitan dengan tindakan Negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum Negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.<sup>11</sup>

Upaya hukum tidak hanya dapat dilakukan oleh pihak pengembang saja, namun juga dapat dilakukan oleh pihak pemilik tanah. Upaya hukum dilakukan karena atas pertimbangan putusan hakim yang tidak sesuai dengan rasa keadilan seperti yang diharapkan oleh pihak pengembang dan pihak pemilik tanah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, yang kehadirannya diarahkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak, terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman. Yang didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas umum secara berkelanjutan, serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia. Menurut Vindy Makakombo, kehadiran Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 ini oleh pengembang dianggap sebagai kesempatan memperoleh kedudukan hukum bisnis khususnya dalam bisnis properti.<sup>12</sup>

Kedudukan berarti status, baik untuk seseorang, tempat, maupun benda. Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (status), dan kedudukan sosial (sosial status). Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial, sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan pergaulannya, serta hak dan kewajiban.

Kedua istilah tersebut memiliki arti yang sama serta digambarkan dengan kedudukan (status) saja. Sedangkan Hukum merupakan berhubungan erat kaitannya dengan perkembangan peradaban dan perkembangan sejarah sosial, yang sangat erat dan luas. Dalam hukum, komponen utamanya adalah masyarakat dan aturan yang didalamnya terdapat suatu lembaga yang menyelenggarakan proses pembentukan dan penerapan hukum. Manusia dibentuk dan dibangun di atas landasan akal, pikiran, norma, agama, etika, dan nilai sosial-budaya. Kamus hukum menyebutkan, hukum adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang mana tiap-tiap orang yang bermasyarakat wajib menaatinya, bagi pelanggaran terdapat sanksi<sup>13</sup>

Hukum menetapkan perbuatan yang diperbolehkan, yang tidak diperbolehkan, dan diperintah untuk dilaksanakan. Hukum juga memiliki nilai sebuah norma, yang mengelompokkan kejadian atau fakta tertentu, yang menjadi sebuah peristiwa atau fakta yang memiliki akibat hukum. Selain itu, negara hukum adalah negara yang berlandaskan hukum yang menjamin keadilan bagi tiap warga negaranya.<sup>14</sup>

Perbuatan hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh manusia, yang menimbulkan hak dan kewajiban harus dipenuhi. Perbuatan hukum tersebut terdiri dari perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan satu pihak

<sup>11</sup> Salim HS *Op.Cit.* hlm.262.

<sup>12</sup> VindyMakakombo, 2015, *TanggungJawabHukum Developer TerhadapPemilikRumah Di PerumahanCitriland Manado*, LexPrivatum, Vol. III/No. 3/Jul-Sep

<sup>13</sup> Yan Pramadya Puspa, 2008, *KamusHukum*, Semarang: CV. Aneka Ilmu, hlm. 284.

<sup>14</sup> Abu DaudBusroh, 1985, *Ilmu Negara*, Jakarta : BumiAksara, hlm 110

saja, yang menimbulkan hak dan kewajiban seperti pembuatan surat wasiat dan hibah. Perbuatan hukum dua pihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan dua pihak, dan menimbulkan hak dan kewajiban seperti jual-beli, perjanjian sewa, dan lain-lain.

Hukum yang ada pada suatu masyarakat, berfungsi sebagai sebuah norma, membuat manusia terikat dengan kewajiban hukum dan tanggung jawab hukum. Kedudukan hukum memiliki pemahaman bahwa, dimana suatu subyek hukum ataupun obyek hukum berada. Dengan memiliki kedudukan, subyek hukum ataupun obyek hukum dapat melakukan tindakan dan wewenang sebagaimana statusnya. Dalam istilah bahasa latin, kedudukan hukum disebut *locus standi*, yang memiliki makna bahwa suatu keadaan ketika suatu subyek hukum atau obyek hukum dianggap memenuhi persyaratan untuk mengajukan permohonan penyelesaian suatu sengketa yang terjadi.

Perumahan atau pertokoan merupakan, bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya. Undang-undang No.1 Tahun 2011 menetapkan jenis rumah, yaitu rumah komersial, rumah swadaya, rumah umum, rumah khusus, dan rumah Negara. Bentuk rumah yaitu rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun.

Pengembang merupakan penyelenggara pembangunan perumahan, yaitu pihak yang melakukan pembangunan perumahan atau pertokoan, yang berbentuk perseorangan warga negara Indonesia, ataupun perseroan terbatas (PT) dan *Commanditaire Vennootschap*(CV). Pasal 1348 KUH Perdata menyebutkan semua janji yang diberikan dalam suatu persetujuan harus diartikan dalam hubungannya satu sama lain, tiap-tiap janji harus ditafsirkan dalam hubungannya dengan seluruh persetujuan. Yang dimaksud dengan isi pasal tersebut yaitu, semua janji yang dibuat dalam suatu perjanjian harus memiliki sifat timbal balik, sama-sama memberi keuntungan kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian, artinya tiap janji harus dilaksanakan secara utuh perjanjian seluruhnya. Misalnya dua orang melakukan kerja sama membangun dan bagi hasil, maka keduanya sama-sama memiliki modal, pihak pengembang memiliki modal sejumlah uang untuk melakukan pembangunan sedangkan pihak pemilik tanah memiliki seluas tanah sebagai tempat pembangunan tersebut akan dilakukan.

Apabila pada saat akan dibagi keuntungan terjadi sengketa antara keduanya, maka pihak pengembang dengan pemilik tanah harus kembali kepada isi perjanjian yang telah disepakati. Maka dari itu perjanjian harus benar-benar dapat dipahami oleh pihak pengembang dengan pihak pemilik tanah, dan semua isi dari perjanjian tersebut harus disepakati dengan rinci sejak awal, supaya tidak terjadi sengketa pada saat perbagian hasil dikemudian hari, maka dari itu semua harus dituangkan didalam perjanjian.

Sesuai dengan fungsi dibuatnya perjanjian bangun bagi, antara lain untuk memberikan kepastian hukum bagi pengembang dan pemilik tanah serta mengubah nilai ekonomis bagi objek perjanjian tersebut, yaitu tanah dari nilai yang rendah menjadi nilai yang lebih tinggi. Keberadaan pengembang jelas untuk mewujudkan nilai objek perjanjian yaitu tanah milik pemilik tanah yang awalnya mempunyai nilai yang rendah kemudian akan dijadikan bernilai dengan dibangun bangunan di atasnya oleh pihak pengembang.

Pengembang sangat menentukan seberapa besar nilai yang akan diperoleh sebuah bangunan yang akan dibangun tersebut. Karena tanggung jawab pengembang dalam perjanjian bangun bagi, sebenarnya tidak hanya terbatas pada pelaksanaan perjanjian

bangun bagi itu saja, namun diharapkan adanya sikap, atau tindakan yang dapat menjamin terlaksananya keinginan atau hak-hak pihak pemilik tanah itu terpenuhi. Dengan kata lain itikad baik dari pihak pengembang sangat diharapkan supaya pelaksanaan perjanjian bangun bagi ini terlaksana sesuai kesepakatan.

Salah satu cara agar hak-hak pihak pengembang dan pemilik tanah dapat terjamin adalah, dengan dibentuknya perjanjian yang sesuai dengan aturan, yang berlandaskan pada kadilan yang bersifat keseimbangan. Untuk menghindari penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak, sekaligus untuk melindungi pihak yang lemah.

Pasal 5 Perjanjian Bangun Bagi Nomor 35 tanggal 29 Juli 2016 (terlampir), pihak pemilik tanah telah memberikan jaminan kepada pihak pengembang, bahwa tanah yang akan menjadi objek perjanjian adalah tanah tersebut tidak tersangkut dengan perkara apapun. Hal ini diartikan bahwa pihak pemilik tanah sudah memenuhi kewajibannya kepada pihak pengembang.

Selanjutnya untuk menjamin kepastian dan perlindungan untuk pemilik tanah, dalam perjanjian ini juga harusnya dapat ditambahkan klausula mengenai, “bahwa, selama pembangunan belum rampung seratus persen, dan sebelum semua perjanjian bangun bagi terpenuhi dengan sempurna, pihak pengembang tidak dapat membuat perjanjian dengan pihak-pihak lain atas alasan apapun”. Hal-hal seperti ini perlu dituangkan kedalam perjanjian bangun bagi, dan pihak pemilik tanah dengan pihak pengembang harus menyepakati sanksi jika kesepakatan ini dilanggar, tujuannya untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah akan kepastian pembangunan yang dapat diselesaikan sampai penyerahan dan penanda-tanganan Berita Acara serah terima bangunan oleh pihak pengembang kepada pihak pemilik tanah. Karna mengingat, semua perjanjian bangun bagi dibuat dengan jangka waktu yang sama yaitu 24 (dua puluh empat) bulan saja. Jadi dalam waktu satu tahun tersebut, pihak pengembang dapat mengerjakan satu perjanjian saja, tujuannya agar perjanjian tersebut berjalan dengan sempurna.

Apabila pihak pengembang ingin membuat perjanjian bangun bagi dengan pihak lain, maka pihak pengembang harus menyelesaikan perjanjian dengan satu pihak pemilik tanah dulu, tidak boleh adanya *double* kontrak, agar terjamin kepastian hukum bagi pihak pengembang dan pihak pemilik tanah.

Pihak pengembang biasanya dalam hal pekerjaannya, jika ingin melakukan pembangunan ditempat tertentu yang di inginkan, tentu saja melakukan perjanjian bangun bagi dengan pemilik tanah itu. Seharusnya pada saat perjanjian itu ingin dilakukan, terlebih dahulu pihak pengembang harus menyelesaikan pekerjaannya yang saat ini sedang berjalan, hingga melakukan serah terima bangunan dengan ditandatanganinya berita acara oleh pihak pemilik tanah, baru kemudian melakukan perjanjian yang baru.<sup>15</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, jika pelaksanaan perjanjian bangun bagi sudah mengalami kendala dan sudah berhenti pembangunannya, maka pihak pemilik tanah tidak mengharapkan adanya musyawarah dengan pihak pengembang, dengan alasan jika penyelesaian ditempuh dengan cara musyawarah dengan pihak pengembang, maka pihak pengembang akan menghindar, sehingga terkesan mengulur-ulur waktu

<sup>15</sup> Firman, Pandasa Property (developer), wawancara narasumber pada tanggal 18 juni 2019. Pukul 09.01-09.30 Wib. Di jalan Aloe Bang mesjid, Neusu Aceh.

pembangunan. Bahkan pada sebagian pembangunan malah ditinggalkan begitu saja oleh pihak pengembang, maka hal seperti ini akan menyebabkan pihak pemilik tanah menjadi dirugikan.

### **Analisis Putusan Nomor:05/Pdt.G/2018/PN-Sgi**

Salah satu contoh adalah yang terjadi pada kasus yang sudah mendapat putusan dari Pengadilan Sigli dengan Nomor Putusan 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi. Di dalam perjanjian bangun bagi, pemilik berada dalam kondisi tidak memiliki modal, dan pihak pengembang sebagai pihak yang memiliki modal untuk melaksanakan pembangunan yang diperjanjikan. Namun demikian, sebuah perjanjian haruslah seimbang antara kedua belah pihak karena perjanjian pada umumnya adalah menyepakati perihal kepentingan antara kedua belah pihak, bukan satu pihak saja.

Disarankan dalam perjanjian bangun bagi, bahwa klausula yang dapat di tambahkan untuk memenuhi keadilan dalam perjanjian adalah *“pembagian atas bangunan yang berjumlah 6 unit toko, akan menjadi milik pihak pengembang adalah 4 unit, dan untuk pihak pemilik tanah adalah 2 unit”*. Ataupun jika banar kalau jumlah bangunan tersebut adalah 10 unit, maka dapat disusun, *“pembagian atas bangunan yang berjumlah 10 unit toko, akan menjadi milik pengembang adalah 7 unit, dan untuk pihak pemilik tanah adalah 3 unit*. Sehingga, pihak pemilik tanah tidak kebingungan atas pembagian tersebut, sehingga mengakibatkan pihak pemilik tanah salah tafsir. Demikian juga terhadap pihak pengembang, dalam hal ini sudah melakukan tanggungjawabnya dengan baik. Jika dilihat dari Perjanjian Nomor. 26 Tahun 2008 ini, pembagian yang demikian selain tidak memenuhi asas keadilan bagi para pihak, perjanjian tersebut juga dianggap kabur. Pihak pengembang membangun bangunan diatas tanah milik pihak pemilik tanah, tidak sesuai dengan apa yang mereka sepakati. Dalam melakukan perubahan terhadap arah bangunan dan jumlah bangunan, juga tanpa adanya kesepakatan ulang yang dilakukan dengan pihak pemilik tanah. membangun 10 unit toko, merupakan diluar perjanjian lisan yang disepakati pada tahun 2002. Pengembang juga tidak membicarakan atau memperjanjikan kembali dengan pihak pemilik tanah, namun pihak pengembang langsung mengambil keputusan sepihak saja.

Hasil wawancara dengan narasumber, juga diketahui bahwa, selain pada Perjanjian Nomor. 26 tahun 2008 ini, pihak pengembang juga melakukan kecurangan yang sama terhadap perjanjian bangun bagi dengan pihak lain.

Advokat Muhammad Yulfan, pada tanggal 28 Juli 2019, menjelaskan: *“selain dengan Bapak Ali Basyah (pihak pemilik tanah), pengembang yang sama juga melakukan hal yang serupa terhadap dua pemilik tanah lain di desa grong-grong Kabupaten Pidie”*.<sup>16</sup> Dengan adanya laporan terhadap Bapak Ali Basyah, akhirnya kedua pihak pemilik tanah lainnya mengadukan hal tersebut kepadanya. Putusan Pengadilan seharusnya memutuskan akta Perjanjian No. 26 Tahun 2008 harus dibatalkan, karena tidak berkekuatan hukum. Perjanjian ini tidak memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian yaitu Pasal 1320 KUH Perdata junto Pasal 1338 KUH Perdata. Menurut keterangan saksi ahli, dalam persidangan sudah dijelaskan seharusnya pihak notaris menjadi pihak yang terhakim, dan dapat dilaporkan secara pidana oleh para pihak karena memberi

<sup>16</sup> Muhammad Yulfan, Advokat dan kuasanya sebagai pihak pemilik tanah, narasumber, wawancara tanggal 28 Juli 2019, di Jalan Jendral Sudirman VI No.19 Geuce Inem.

keterangan di Pengadilan tidak sesuai dengan perbuatan notaris yang sebenarnya. Oleh karena itu terhadap akta tersebut, yang merupakan alat bukti yang sempurna dapat dibatalkan, karena pihak pemilik tanah tidak pernah menghadap dihadapan notaris untuk membuat kesepakatan dengan pihak pengembang.

Hakikat sebuah akta adalah harus dapat menjamin rasa keadilan didalamnya. Saksi ahli juga menerangkan, bahwa akta notaris yang diperlihatkan memiliki perbedaan tanggal, dan pemilik tanah tidak pernah menghadap dihadapan notaris, itu artinya notaris tersebut sudah melakukan pemalsuan terhadap akta yang diperlihatkan itu.

Didalam UUJN terdapat ketentuan bahwa, Notaris harus dapat menjamin kepastian terhadap akta yang dibuatnya. Dalam Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa: “notaris harus dapat menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu, tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Dalam kasus ini akta itu sendiri adalah kabur dan cacat, karena pihak pemilik tanah tidak pernah menghadap dihadapan notaris dan tanggal yang tertera pada akta tersebut memiliki tanggal yang berbeda.

Selanjutnya keterangan saksi ahli adalah, pertanyaan-pertanyaan hakim yang ditanyakan kepada saksi ahli juga tidak sesuai, artinya pertanyaan tersebut tidak menggiring kepada pembuktian, tetapi lebih kepada unsur-unsur dan syarat sah nya suatu perjanjian, menurut saksi ahli hakim tidak menguasai dan tidak menggali ada yang seharusnya dilakukan, tampak sekali kalau sejak awal sudah diarahkan supaya pihak pengembang dapat memenangkan perkara ini.<sup>17</sup>

Terpenuhinya hak salah satu pihak didasarkan pada terpenuhinya kewajiban pihak yang lain dalam perjanjian, demikian juga sebaliknya. Hubungan timbal balik yang seimbang dan mempunyai kepastian dapat mewujudkan asas keseimbangan dalam perjanjian bangun bagi. Dari semua perjanjian yang menjadi rujukan penulisan ini, tidak satupun yang mencantumkan klausula mengenai: “apabila dalam perjanjian tersebut terdapat paksaan, penyalahgunaan keadaan, kekhilafan, dan penipuan dari pihak pengembang ataupun pihak pemilik tanah, maka akan diatur dengan saksi yang menyebabkan perjanjian bangun bagi tersebut dapat dibatalkan”. Karena seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1321 KUH Perdata, perjanjian yang seperti itu adalah cacat dan dapat dibatalkan, karena perjanjian tersebut merupakan hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.

Berdasarkan perjanjian bangun bagi Nomor: 26 terdapat banyak hal-hal yang tidak wajar, ini semua diketahui dari hasil wawancara dengan saksi ahli dan juga kuasa hukum dari pemilik tanah yang merupakan narasumber dalam penelitian ini. Maka dari itu penting sekali setiap perjanjian bangun bagi itu di masukkan Pasal mengenai ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata mengingat perjanjian ini lahir berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Akibat yang timbul dari perjanjian bangun bagi adalah, pemenuhan hak dan kewajiban antara pihak pengembang dengan pihak pemilik tanah, sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata tentang asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral dalam hukum perjanjian, meskipun tidak dituangkan dalam aturan hukum tetapi mempunyai pengaruh yang kuat dalam perjanjian. Untuk menghindari penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak

<sup>17</sup> Sri Walny Rahayu, Narasumber, wawancara tanggal 27 juni 2019 Pukul. 09.40.WIB

sekaligus melindungi pihak yang lemah, maka harus ada pembatasan-pembatasan terhadap penerapan asas kebebasan berkontrak dengan penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian bangun bagi ini.

Pengembang sebagai pembangun perumahan dan pertokoan, mempunyai tanggung jawab dalam menjalankan kegiatan usahanya, tanggung jawab merupakan satu kewajiban yang harus dilakukan pihak Pengembang, sebagai pihak yang menjalankan pembangunan. Pengembang dibebani dengan tanggung jawab terhadap produk yang dihasilkannya (*product liability*), dalam menjalankan kegiatan pembangunannya, pengembang harus memperhatikan rumah atau toko sebagai produk atau barang yang dihasilkannya.

## **SIMPULAN**

Berdasarkan uraian pembahasan dapat di simpulkan bahwa, pelaksanaan dalam perjanjian bangun bagi dalam pembangunan perumahan dan pertokoan antara pemilik tanah dengan pengembang masih sering terjadi perselisihan karena pengembang tidak melakukan tanggung jawabnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat di awal dengan pihak pemilik tanah. Berdasarkan putusan Nomor:05/Pdt.G/2018/PN-Sgi pada teori sudah memenuhi prinsip kepastian hukum, namun hakim dalam menjatuhkan putusan seharusnya memperhatikan keadilan dan kemanfaatan tidak hanya kepastian hukum semata. Kepada pihak pengembang sangat disarankan supaya mematuhi isi perjanjian yang telah disepakati dengan pihak pemilik tanah karena pada dasarnya perjanjian tersebut dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat umum yang jika dilihat dari niat awalnya sangat bersungguh-sungguh namun pada akhirnya sangat berbeda dengan apa yang diperjanjikan. Selain itu kepada pihak pemilik tanah agar lebih teliti dalam melakukan perjanjian dengan pihak pengembang dan pihak pemilik tanah harus melakukan upaya peneguran baik secara lisan maupun tulisan agar dapat menjadi alat bukti apabila ingin menyelesaikan melalui jalur pengadilan jika dikemudian hari pihak pengembang melakukan ingkar janji dan wanprestasi. Disarankan kepada pihak pemilik tanah dalam melakukan perjanjian dengan pihak pengembang tidak boleh dilakukan secara lisan, perjanjian harus dilakukan secara tertulis dihadapan pejabat yang berwenang. Disarankan kepada pihak pengembang, untuk selalu mengikuti ketentuan hukum perjanjian dengan baik dan benar, supaya pelaksanaan perjanjian tersebut memperoleh rasa keadilan dan perlindungan hukum bagi para pihak.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Abu Daud Busroh, (1985), *Ilmu Negara*, Jakarta : Bumi Aksara. 1985.
- Agus Yudha Hernoko, (2002), *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Komersial*, Yogyakarta : LaksBang Mediatama.
- Komar Andasasmita, (2007), *Akta II Notaris dan Contoh-contoh Akta*, Ikatan Notaris Indonesia
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

Salim HS, (2016), *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada.

Satjipto Raharjo, (2000), *ilmu hukum*, Bandung, Citra aditya Bakti, Cetakan ke-V.

Sri Walny Rahayu, Kontribusi Filsafat Ilmu Terhadap Etika Keilmuan Masyarakat Modern, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, No.67, Th. XVII (Desember 2015).

Vindy Makakombo, *Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citraland Manado*, *Lex Privatum*, Vol. III/No. 3/Jul-Sep/2015

Yan pramadya Puspa, (2008), *Kamus Hukum*, Semarang: CV. Aneka Ilmu.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Akta Perjanjian Bangun Bagi Nomor:26 tanggal 17 November 2008

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Nomor Putusan 05/Pdt.G/2018/PN-SGi Pengadilan Negeri Sigli

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491

### **Website**

[www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id) upaya Hukum Dalam Hukum Acara Perdata.

[www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id).

<http://kbbi.kemdikbud.go.id>

Ilman Hadi, Sanksi Bagi Pengembang Perumahan yang Tidak Sediakan Fasilitas Umum  
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/1t50a05923cb397/dasar-hukum-bagi-developer-untuk-fasilitas-umum/>

<https://plato.stanford.edu/entries/aristotle/>