

Legal Consequences of Developer Default in Build-Share Agreements (Study Decision Number 39/Pdt.G/2016/Pn Tpg)

Pandu Ariza^{1*}, Budiman Ginting², T.Keizerina Devi Azwar³, Suprayitno⁴,
Hasim Purba⁵, Mahmud Siregar⁶

Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara

Corresponding Author: Pamdu Ariza Panduariza2@gmail.com

ARTICLE INFO

Keywords: Default, Developer, Build Share Agreement

Received : 17, June

Revised : 19, July

Accepted: 20, August

©2023, Ariza, Ginting, Azwar, Suprayitno, Purba, Siregar. This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRACT

This research aims to analyze the regulation of default in contract law according to the Civil Code, analyze the legal consequences of developer default in building share agreements in decision number 39/Pdt.G/2016/PN Tpg and analyze the legal analysis of District Court decision number 39/Pdt.G /2016/PN Tpg regarding building share agreement. The research method is normative juridical, which is descriptive analysis with data collection techniques of library research. The focus of the problem concerns the legal consequences of developer default in fulfilling achievements in the build-share agreement (Study Decision Number 39/Pdt.G/2016/Pn Tpg). Based on the research results, the act of breach of contract (Article 1243 of the Civil Code) has consequences for the aggrieved party's right to sue the party who committed the default to provide compensation so that by law it is hoped that no party will be harmed due to the breach of contract and non-fulfillment of the agreement due to negligence. (fault) debtor.

Akibat Hukum Wanprestasi Pengembang (Developer) Pada Perjanjian Bangun Bagi (Studi Putusan Nomor 39/Pdt.G/2016/Pn Tpg)

Pandu Ariza^{1*}, Budiman Ginting², T.Keizerina Devi Azwar³, Suprayitno⁴,
Hasim Purba⁵, Mahmud Siregar⁶

Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara

Corresponding Author: Pamdu Ariza Panduariza2@gmail.com

ARTICLE INFO

Kata Kunci: Wanprestasi,
Developer, Perjanjian Bangun
Bagi

Received : 17, June

Revised : 19, July

Accepted: 20, August

©2023, Ariza, Ginting, Azwar,
Suprayitno, Purba, Siregar. This is an
open-access article distributed under
the terms of the [Creative Commons
Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRACT

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa pengaturan wanprestasi dalam hukum perjanjian menurut KUH Perdata, menganalisa akibat hukum wanprestasi pengembang dalam perjanjian bangun bagi pada putusan nomor 39/Pdt.G/2016/PN Tpg dan menganalisa analisis hukum atas putusan Pengadilan Negeri nomor 39/Pdt.G/2016/PN Tpg terkait perjanjian bangun bagi. Metode penelitian yaitu yuridis normatif, yang bersifat deskriptif analisis dengan teknik pengumpulan data studi kepustakaan. Fokus masalah berkenaan dengan Akibat Hukum Wanprestasi Pengembang (Developer) Dalam Memenuhi Prestasi Pada Perjanjian Bangun Bagi (Studi Putusan Nomor 39/Pdt.G/2016/Pn Tpg). Berdasarkan hasil penelitian, tindakan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdata) membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut dan tidak terpenuhinya perikatan diakibatkan kelalaian (kesalahan) debitur.

PENDAHULUAN

Perbuatan hukum pada prinsipnya dapat dilakukan bebas bentuk. Pada prinsipnya perjanjian terbentuk secara konsensual, bukan formil. Bagi suatu perbuatan hukum satu-satunya yang dipersyaratkan ialah adanya kehendak yang tertuju pada suatu akibat hukum tertentu. Semakin penting suatu perbuatan hukum dan semakin banyak pihak ketiga yang terkait pada perbuatan hukum tersebut, semakin besar tuntutan sifat terbukanya bagi umum. Di sini bentuk akta, baik dalam bentuk akta Notaris maupun di bawah tangan merupakan syarat konstitutif untuk perbuatan hukum tersebut. Dengan demikian, akta tersebut merupakan syarat mutlak untuk adanya perbuatan hukum tersebut. Dasar pemikiran diwajibkannya perbuatan hukum dilakukan dalam bentuk tertentu adalah sebagai perlindungan pihak lemah terhadap dirinya sendiri dan terhadap pihak lawan (karena kedudukan tidak seimbang). Bagi perjanjian yang digolongkan pada perjanjian formil, seperti hibah, jual beli benda tetap, pembebanan jaminan fidusia, dan pendirian perseroan terbatas mensyaratkan adanya bentuk tertentu, yaitu akta Notaris atau akta autentik sehingga akta di sini berfungsi sebagai salah satu unsur perjanjian yaitu syarat mutlak untuk adanya perjanjian tersebut. Tanpa adanya akta yang disyaratkan menyebabkan tidak mempunyai akibat hukum yang dalam konteks juridis dogmatis adalah *nonexistent*.

Bisnis perumahan yang dilakukan dengan cara pembangunan dan pembagian rumah sangat banyak ditemui saat ini, tetapi masih banyak juga masyarakat yang belum mengetahui tentang pembangunan dan pembagian rumah. Konsep bisnis pembangunan dan pembagian rumah yang selanjutnya disebut juga dengan istilah perjanjian kerjasama bangun bagi dalam bidang perumahan dianggap menguntungkan bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Djaren Saragih memberikan pengertian dan fungsi dari perjanjian bagi hasil atau yang disebut juga dengan *Deelbouw Overeenkomst* yaitu hubungan hukum antara seorang yang berhak atas tanah dengan pihak lain (kedua), dimana pihak kedua ini diperkenankan mengolah tanah yang bersangkutan dengan ketentuan, hasil dari pengolahan tanah dibagi dua antara orang yang berhak atas tanah dan yang mengolah tanah itu. Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi dapat terjadi apabila pemilik tanah dan developer sepakat untuk melakukan suatu perjanjian, adapun perjanjian tersebut berisi bahwa pemilik tanah memberikan ijin kepada developer untuk mengelola tanahnya dengan cara membangun beberapa unit rumah tersebut merupakan objek perjanjian yang akan dibagi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan. Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi ini berkembang dalam masyarakat sebagai akibat adanya kebiasaan dalam masyarakat melakukan kegiatan bagi hasil. Perjanjian ini timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih saling bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha yang kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi sering dilakukan oleh pihak developer dengan pemilik tanah. Perjanjian kerjasama bangun bagi dapat terjadi apabila pemilik tanah dan developer sepakat untuk melakukan suatu perjanjian, adapun perjanjian tersebut berisi bahwa pemilik tanah memberikan ijin kepada developer untuk

mengelola tanahnya dengan cara membangun beberapa unit rumah tersebut merupakan objek perjanjian yang akan dibagi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan. Selain itu, perjanjian bangun bagi ini juga bisa dilakukan oleh orang pribadi bersama orang lain atau orang perorangan.

Setiap perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan untuk mengadakan dan menentukan perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Akta perjanjian kerjasama bangun bagi yang berisi hak dan kewajiban para pihak merupakan akta yang dibuat dihadapan notaris yang bersifat autentik. Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dengan kewenangan untuk membuat segala perjanjian dan akta serta yang dikehendaki oleh yang berkepentingan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dalam buku ketiga juga mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi objek juga suatu benda. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya "tindakan hukum/*rechtshandeling*". Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa. "penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi rentan terhadap sejumlah risiko, risiko umum yang sering terjadi pada Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi adalah: (1). Risiko Konstruksi (*construction and operation risk*), yaitu risiko konstruksi bangunan yang diinginkan tidak dapat terealisasi hingga waktu yang telah ditentukan. Kemungkinan keterlambatan penyelesaian konstruksi ini seharusnya dimasukkan juga dalam kontrak atau perjanjian yaitu dengan mencantumkan pengenaan denda atau ganti rugi untuk suatu keterlambatan atau meminta jaminan pelaksanaan (*performance bond*) pada tingkatan yang berbeda. (2). Risiko membengkaknya biaya yang melebihi perkiraan biaya semula. Jika terjadi hal seperti ini, maka dapat diperjanjikan dalam kontrak adanya harga yang pasti atau dapat pula diupayakan risiko tersebut ditanggung bersama antar para pihak. (3). Risiko musibah yang disebabkan oleh bencana alam seperti banjir, gempa, badai, yang mana hal ini sebaiknya diatasi dengan asuransi. Bukan hanya risiko, perjanjian bangun bagi juga pastinya memiliki kendala dalam pelaksanaannya.

Perjanjian kerjasama bangun bagi seperti perjanjian lainnya memiliki kendala dalam proses pelaksanaannya. Problematika yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama bangun bagi adalah hasil pembangunan yang dilakukan oleh developer, tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya. Seperti halnya akta perjanjian pada umumnya, pembuatan akta perjanjian Kerjasama Bangun Bagi dilakukan dihadapan Notaris. Notaris keberadaannya sangat penting yakni membuat alat bukti otentik berupa akta. Notaris saat menjalankan tugas dan jabatannya tersebut, harus berdasar dan sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan jabatan dan kode etik serta yang berkaitan dengan dibuatnya suatu akta autentik. Ketentuan tersebut diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dalam rangka memberikan pelayanan umum kepada pihak yang membutuhkan akta jual beli, sewa menyewa dan lain-lain. Notaris selain merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang dalam membuat akta autentik sekaligus juga merupakan perpanjangan tangan Pemerintah. Dalam menjalankan jabatannya Notaris harus dapat bersikap profesional dan mematuhi peraturan perundang-undangan serta menjunjung tinggi Kode Etik Notaris. Notaris sebagai pejabat umum kepadanya dituntut tanggung jawab terhadap akta yang di buatnya, yakni tanggung jawab hukum dan tanggung jawab moral.

Notaris merupakan salah satu profesi yang kepadanya dituntut suatu tanggung jawab untuk membuat akta autentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Tanggung jawab melekat pada diri Notaris mulai dari Notaris diambil sumpahnya atau janjinya sampai dengan Notaris pensiun pada usia yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014. Dalam melaksanakan tugasnya, Notaris tunduk serta terikat dengan aturan-aturan yang ada yakni Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Kode Etik Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), dan peraturan hukum lainnya yang berlaku umum. Keberadaan Notaris sebagai pejabat umum yang bertugas untuk membuat akta-

akta dalam setiap hubungan hukum perdata dibutuhkan masyarakat. Akta yang dibuat Notaris harus mengandung syarat-syarat yang diperlukan agar tercapai sifat autentik dari akta itu sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek, dan adanya kausa yang halal, misalnya mencantumkan identitas para pihak, membuat isi perjanjian yang dikehendaki para pihak, menandatangani akta dan segalanya. Sebelum ditandatangani, akta terlebih dahulu dibacakan kepada penghadap dan saksi-saksi yang dilakukan oleh Notaris yang membuat akta tersebut.

Pembacaan akta tidak dapat diwakili oleh orang lain atau didelegasikan pembacaan akta tersebut kepada pegawai kantor Notaris melainkan harus dilakukan oleh Notaris sendiri. Tujuan pembacaan akta ini adalah agar para pihak saling mengetahui isi dari akta tersebut yang mana isi dari akta itu merupakan kehendak para pihak yang membuat perjanjian, pembacaan akta ini juga dilakukan agar pihak yang satu tidak merasa dirugikan apabila terdapat keterangan serta bunyi akta yang memberatkan atau merugikan pihak lain. Notaris sebagai pejabat umum kepadanya dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuatnya ternyata di belakang hari mengandung cacat hukum maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta ini merupakan kesalahan Notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan dokumen atau keterangan yang sebenarnya dalam pembuatan akta tersebut. Semua kegiatan yang dilakukan oleh Notaris khususnya dalam membuat akta akan selalu dimintakan pertanggungjawaban.

Pengenaan sanksi terhadap Notaris bergantung pada besarnya kesalahan yang dibuat Notaris. Sanksi yang dapat dikenakan kepada Notaris, misalnya pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN yang berakibat akta yang dibuat oleh Notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akibat lainnya adalah Notaris yang bersangkutan berkewajiban untuk membayar biaya ganti kerugian kepada yang berkepentingan. Disadari atau tidak jika akta yang dibuat oleh Notaris dipersengketakan oleh para pihak, maka tidak menutup kemungkinan Notaris diposisikan pada posisi yang tidak menguntungkan. Apabila akibat kelalaian atau kesalahan Notaris dalam membuat akta dapat dibuktikan maka kepada Notaris yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara pidana (Pasal 66 UUJN) maupun perdata (Pasal 84 UUJN). Oleh karena itu guna melindungi dirinya, sikap kewaspadaan dan kehati-hatian sangat dituntut dari seorang Notaris. Namun demikian, dalam prakteknya tidak sedikit Notaris yang mengalami masalah sehubungan dengan akta yang telah dibuatnya dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya misalnya ternyata dokumen yang diberikan salah satu pihak tidak benar. Peranan seorang notaris senantiasa diperlukan oleh masyarakat, terlebih masyarakat yang sedang membangun bahkan setiap individu memerlukan jasa notaris, sebagai contoh dalam kehidupan sehari-hari, misalnya mendirikan suatu badan usaha, perjanjian jual-beli, tukar menukar, perjanjian kredit dan lain sebagainya. Bahkan seseorang yang akan berwasiat

sebelum meninggal dunia, menuangkan kehendak terakhirnya dalam akta wasiat yang dibuat dihadapan seorang notaris.

Kelalaian Notaris akibat ketidakhati-hatian Notaris bukanlah merupakan sebab utama pembatalan akta Notaris tersebut melalui putusan pengadilan. Selain kesalahan dan kelalaian Notaris, pembatalan akta Notaris juga dapat disebabkan kesalahan dan kelalaian kedua belah pihak maupun salah satu pihak mengakibatkan adanya atau timbulnya gugatan dari salah satu pihak dalam akta. Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat. Organisasi notaris adalah organisasi jabatan notaris yang berbentuk perkumpulan berbadan hukum. Profesi tentu memiliki kode etik masing-masing yang dikeluarkan oleh organisasi profesinya. Notaris harus tunduk pada kode etik profesi notaris dan menjalankan kewajiban dengan menjunjung tinggi kehormatan, martabat dan tanggung jawab sebagai notaris. Dalam Pasal 84 UUJN diatur secara khusus akibat pelanggaran yang dilakukan Notaris terhadap ketentuan-ketentuan tertentu. Akibat pelanggaran tersebut dapat menyebabkan akta Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, tetapi dapat pula suatu akta menjadi batal demi hukum. Istilah batal demi hukum (*nietig*) merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*) dan sebab yang tidak dilarang (*een geoorloofdeoorzaak*), dan istilah dapat dibatalkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toetsemming vandegenen die zich verbinden*) dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaaamheid om eene verbindtenis aan te gaan*).

Pasal 1333 KUHPerduta menegaskan suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya yang di kemudian hari jumlah (barang) tersebut dapat ditentukan atau dihitung. Ketentuan Pasal 1333 KUHPerduta ini sebagai bentuk perjanjian mempunyai hal yang ditentukan. Mengenai syarat suatu hal tertentu ini, dalam Pasal 1335 KUHPerduta ditegaskan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan. Pasal 1336 KUHPerduta, bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun jika ada sesuatu sebab lain daripada yang dinyatakan persetujuannya, namun demikian adalah sah. Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerduta). Seperti dalam kasus perdata dalam putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 39/Pdt.G/2016/PN Tpg, dimana Penggugat (H ahli waris tanah) ada menjalin kerja sama bangun bagi rumah dengan Tergugat II (A selaku pengembang) dalam hal pembangunan Perumahan Bumi Bintang Asri dituangkan dalam akta Perjanjian Bangun Bagi Nomor 8 dan Penggugat ada memberikan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 15 dibuat dihadapan Notaris M di Tanjung Pinang.

Tergugat II (A) selaku pengembang akan membangun rumah type 56 sebanyak 30 (tiga puluh) unit dan type 45 sebanyak 20 (dua puluh) unit diatas tanah 14.650 M² yang dibelum diwariskan, kemudian Tergugat II mengajukan permohonan kredit KYG (Kredit Yasa Griya) kepada PT.Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk kantor cabang Tanjung Pinang. Bank tersebut menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal akad kredit, kemudian terjadi Rapat Umum Pemegang Saham dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham nomor 18 yang dibuat oleh Notaris C di Tanjung Pinang dan terjadi perubahan Direksi dan Komisaris Perseroan Terbatas (PT) Bahana Bumi Bintan, dimana Tergugat II (A) menjual sahamnya sebanyak 150 (seratus lima puluh) lembar dengan nilai nominal sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat IV (IN). Demikian pula dengan S (istri Tergugat III) menjual sahamnya sebanyak 100 (seratus) lembar dengan nilai nominal Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat IV (IN). Setelah itu terjadi perubahan dalam Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi dengan ketentuan:

1. Tergugat II dalam perjanjian sebelumnya bertindak selaku pihak pengembang diambil alih oleh Tergugat I;
2. Luas tanah yang dalam perjanjian sebelumnya seluas 14.650 M² menjadi 9.700 M²; dan
3. Perubahan terhadap pasal 2, 3 dan 6 Akta Perjanjian Bangun Bagi nomor 8 yaitu:
4. 1). Jumlah bangunan yang akan dibangun dalam perjanjian sebelumnya rumah type 56 sebanyak 30 unit dan rumah type 45 sebanyak 20 unit berubah menjadi type 45 sebanyak 49 unit;
5. 2). Penggugat dala perjanjian sebelumnya mendapat rumah type 56 sebanyak 9 unit dan rumah type 45 sebanyak 6 unit berubah dan hanya mendapat rumah type 45 sebanyak 10 unit; dan
6. 3). Jangka waktu kerjasama dalam perjanjian sebelumnya selambat-lambatnya 2 tahun semenjak terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berubah menjadi selambat-lambatnya 2 tahun sejak Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi nomor 46.

Penggugat dan Tergugat IV sepakat untuk membatalkan Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi nomor 46 dan membuat perjanjian baru yaitu Akta Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi nomor 6 dibuat dihadapan Notaris N (turut Tergugat I) dan semua kerjasama yang telah disepakati tidak terlaksana yang telah menelantarkan begitu saja dan tidak melakukan pekerjaan pembangunan Perumahan Bumi Bintan Asri, untuk itu penggugat memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan dengan segala akibat hukumnya dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat semua akta perjanjian kerjasama bangun bagi yang pernah dibuat sehingga Penggugat merasa dirugikan akibat dari perbuatan para tergugat dan melapor perbuatan Tergugat ke Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dengan putusan pengadilan tersebut diputus hakim dengan dimenangkan oleh

Penggugat dan semua akta yang telah dibuat batal demi hukum (*null and void*). Berdasarkan uraian diatas maka diangkatlah permasalahan mengenai akibat hukum wanprestasi pengembang (developer) dalam memenuhi prestasi pada perjanjian bangun bagi dengan suatu bentuk penelitian yang berjudul: “Akibat Hukum Wanprestasi Pengembang (Developer) Dalam Memenuhi Prestasi Pada Perjanjian Bangun Bagi (Studi Putusan Nomor 39/Pdt.G/2016/Pn Tpg)”.

TINJAUAN PUSTAKA

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya dan tugas teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar filsafatnya yang paling dalam, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri. Teori memberikan petunjuk terhadap kekurangan pada pengetahuan peneliti. Konsep teori menurut M. Solly Lubis ialah: “Kerangka pemikiran atau butir pendapat, mengenai suatu kasus ataupun permasalahan (problem) yang bagi si pembaca menjadi bahan perbandingan, pegangan teori, yang mungkin ia setuju ataupun tidak disetujuinya, ini merupakan masukan eksternal bagi peneliti.” Fred N. Kerlinger dalam bukunya *Foundation of Behavioral Research* menjelaskan “Suatu teori adalah seperangkat konsep, batasan dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan antar variabel dengan tujuan menjelaskan dan memprediksi gejala tersebut”. Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk mensistemastikan penemuan-penemuan penelitian, membuat ramalan atau prediksi atas dasar penemuan dan menyajikan penjelasan yang dalam hal ini untuk menjawab pertanyaan. Artinya teori merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar. Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.

METODOLOGI

Jenis, Sifat dan Pendekatan

Penelitian merupakan suatu pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi, hal ini disebabkan karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Sesuai dengan pokok masalah, jenis penelitian ini termasuk kategori yuridis normatif atau penelitian yang menganalisis hukum, baik yang tertulis dalam buku maupun hukum yang diputuskan oleh Hakim melalui proses pengadilan. Penelitian ini termasuk kategori yang bersifat deskriptif analitis. Deskriptif artinya mampu memberi gambaran secara jelas dan sistematis tentang masalah yang akan diteliti. Analisis artinya menganalisis secara teliti permasalahan berdasarkan gambaran dan fakta sehingga mampu menjawab permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini. Pendekatannya menggunakan pendekatan studi kasus.

Sumber Data

Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh atau di kumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada.

Data sekunder dilakukan dengan menggunakan 3 (tiga) sumber data, yaitu:

1. Bahan hukum primer, berupa perundang-undangan yang bersumber dari Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 39/Pdt.G/2016/PN Tpg, peraturan perundang-undangan seperti KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.
2. Bahan hukum sekunder, baik yang bersumber dari buku, dokumen, hasil tulisan berupa tesis dan bahan-bahan yang terkait mengenai kesalahan materil akta Notaris yang dapat digunakan sebagai acuan dan membantu dalam penelitian.
3. Bahan hukum tertier atau bahan hukum penunjang yang mencakup bahan yang memberi petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer, sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, majalah serta bahan-bahan di luar bidang hukum yang relevan dan dapat dipergunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian.

Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dari penelitian ini diperoleh dari *Library Research* yaitu penelitian yang dilaksanakan melalui tinjauan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum untuk memperoleh informasi yang dapat dipergunakan sebagai dasar dalam penelitian dan analisa terhadap masalah yang akan dibahas di penelitian ini dan mencari informanyaitu bertujuan untuk data pendukung dengan mempergunakan teknik penelitian wawancara dengan informan Ikatan Notaris Indonesia dan Majelis Pengawas Daerah. Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain berasal dari buku, baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah lainnya, kamus, majalah, surat kabar, jurnal ilmiah dan artikel baik yang diambil dari media cetak maupun media elektronik.

Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data dapat dilakukan dengan cara studi dokumen dan pedoman wawancara. Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum, karena penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Setiap bahan hukum ini harus diperiksa ulang validitas dan reliabilitasnya, sebab hal ini sangat menentukan hasil suatu penelitian.

Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan metode kualitatif yang pada hakikatnya menekankan pada metode deduktif sebagai pegangan utama yaitu penelitian dilakukan dengan menganalisis terhadap data-data dan studi kasus. Sebelumdilakukan analisis, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang dikumpulkan. Metode kualitatif merupakan metode penelitian yang digunakan untuk menyelidiki, menemukan, menggambarkan dan menjelaskan kualitas atau keistimewaan dari suatu penelitian yang dilakukan dengan cara menjelaskan dengan kalimat sendiri dari data yang ada baik primer, sekunder maupun tertier, sehingga menghasilkan klasifikasi yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, untuk memperoleh jawaban yang jelas atas permasalahan dan tujuan penelitian. Selanjutnya, ditarik kesimpulan dengan metode deduktif, yakni berfikir dari hal yang umum menuju kepada hal yang khusus atau spesifik dengan menggunakan perangkat normatif sebagai jawaban yang benar dalam pembahasan permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kasus Posisi

Dalam putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 39/Pdt.G/2016/PN Tpg, dimana Penggugat (H ahli waris tanah) ada menjalin kerja sama bangun bagi rumah dengan Tergugat II (A selaku pengembang) dalam hal pembangunan Perumahan Bumi Bintang Asri dituangkan dalam akta Perjanjian Bangun Bagi Nomor 8 dan Penggugat ada memberikan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 15 dibuat dihadapan Notaris M di Tanjung Pinang.

Tergugat II (A) selaku pengembang akan membangun rumah type 56 sebanyak 30 (tiga puluh) unit dan type 45 sebanyak 20 (dua puluh) unit diatas tanah 14.650 M² yang dibelum diwariskan, kemudian Tergugat II mengajukan permohonan kredit KYG (Kredit Yasa Griya) kepada PT.Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk kantor cabang Tanjung Pinang. Bank tersebut menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal akad kredit, kemudian terjadi Rapat Umum Pemegang Saham dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham nomor 18 yang dibuat oleh Notaris C di Tanjung Pinang dan terjadi perubahan Direksi dan Komisaris Perseroan Terbatas (PT) Bahana Bumi Bintang, dimana Tergugat II (A) menjual sahamnya sebanyak 150 (seratus lima puluh) lembar dengan nilai nominal sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat IV (IN). Demikian pula dengan S (istri Tergugat III) menjual sahamnya sebanyak 100 (seratus) lembar dengan nilai nominal Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat IV (IN). Setelah itu terjadi perubahan dalam Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi dengan ketentuan:

1. Tergugat II dalam perjanjian sebelumnya bertindak selaku pihak pengembang diambil alih oleh Tergugat I;
2. Luas tanah yang dalam perjanjian sebelumnya seluas 14.650 M² menjadi 9.700 M²; dan
3. Perubahan terhadap pasal 2, 3 dan 6 Akta Perjanjian Bangun Bagi nomor 8 yaitu:

1. Jumlah bangunan yang akan dibangun dalam perjanjian sebelumnya rumah type 56 sebanyak 30 unit dan rumah type 45 sebanyak 20 unit berubah menjadi type 45 sebanyak 49 unit;
2. Penggugat dalam perjanjian sebelumnya mendapat rumah type 56 sebanyak 9 unit dan rumah type 45 sebanyak 6 unit berubah dan hanya mendapat rumah type 45 sebanyak 10 unit; dan
3. Jangka waktu kerjasama dalam perjanjian sebelumnya selambat-lambatnya 2 tahun semenjak terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berubah menjadi selambat-lambatnya 2 tahun sejak Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi nomor 46.

Penggugat dan Tergugat IV sepakat untuk membatalkan Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi nomor 46 dan membuat perjanjian baru yaitu Akta Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi nomor 6 dibuat dihadapan Notaris N (turut Tergugat I) dan semua kerjasama yang telah disepakati tidak terlaksana yang telah menelantarkan begitu saja dan tidak melakukan pekerjaan pembangunan Perumahan Bumi Bintang Asri.

B. Pertimbangan Hakim

Menimbang, bahwa dari uraian fakta-fakta tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Nomor : 06, tanggal 13 Februari 2015, Pengikatan Perjanjian Penyelesaian Pembangunan Perumahan Bumi Bintang Asri, tertanggal 20 Juni 2015, Akta Kesepakatan Bersama Penyelesaian Pembangunan Perumahan Bumi Bintang Asri Nomor : 41, tanggal 30 Juni 2015, dan Akta Kuasa Nomor : 11, tanggal 09 September 2015, yang dimintakan pembatalannya oleh Penggugat tersebut ternyata telah dimanipulasi oleh Tergugat-Tergugat untuk kepentingan dan keuntungan mereka sendiri dengan cara-cara sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. Sementara itu, perjanjian tersebut merupakan suatu kewajiban timbal balik yang meletakkan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak; Menimbang, bahwa dari fakta di persidangan didapati bahwa Tergugat- Tergugat yang terikat dengan Akta Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Nomor : 06, tanggal 13 Februari 2015, Pengikatan Perjanjian Penyelesaian Pembangunan Perumahan Bumi Bintang Asri, tertanggal 20 Juni 2015, dan Akta Kesepakatan Bersama Penyelesaian Pembangunan Perumahan Bumi Bintang Asri Nomor : 41, tanggal 30 Juni 2015 ternyata tidak melaksanakan isi kesepakatan dengan prestasi mereka, sementara Penggugat telah menyerahkan tanah miliknya untuk dijadikan sebagai proyek Perumahan "Bumi Bintang Asri". Bahkan ternyata pihak Tergugat telah memanipulasi proyek perjanjian kerjasama bangun bagi tersebut untuk keuntungan mereka sendiri, hingga proyek pembangunan rumah berdasarkan perjanjian kerjasama bangun bagi tersebut terbengkalai.

Bahkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk telah melakukan somasi terakhir tertanggal 10 Juni 2016 kepada pihak PT. Bahana Bumi Bintang untuk melunasi utang pokok berikut bunga dan denda sebesar Rp. 707.116.505,-(tujuh ratus tujuh juta seratus enam belas ribu lima ratus lima ribu rupiah), di mana jika utang tersebut tidak dilunasi, maka pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk akan melaksanakan hak parate eksekusinya atas tanah tempat lokasi perumahan “Bumi Bintang Asri” yang dijadikan sebagai jaminan utang PT. Bahana Bumi Bintang. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai sangat layak untuk mengabulkan tuntutan Penggugat yaitu membatalkan Akta Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Nomor : 06, tanggal 13 Februari 2015, Pengikatan Perjanjian Penyelesaian Pembangunan Perumahan Bumi Bintang Asri, tertanggal 20 Juni 2015, dan Akta Kesepakatan Bersama Penyelesaian Pembangunan Perumahan Bumi Bintang Asri Nomor : 41, tanggal 30 Juni 2015 berdasarkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka petitum ke-2, ke-3 dan ke-4 Penggugat dapat dikabulkan. Dan oleh karena itu, maka Akta Kuasa Nomor : 11, tanggal 09 September 2015, yang mana Penggugat memberi Kuasa kepada Tergugat VI untuk menjual baik sebagian-sebagian maupun seluruhnya atas sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 06824/Pinang Kencana seluas 4,949 M2 atas nama Herman, menjadi batal dengan segala akibat hukumnya; Menimbang, bahwa dalam dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan tidak mengetahui adanya pembatalan dan pencabutan Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 46, tertanggal 24 November 2014 dan tidak mengetahui adanya perjanjian baru yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Nomor : 06, tanggal 13 Februari 2015. Berdasarkan fakta di persidangan Majelis Hakim mendapati, bahwa ternyata yang aktif membatalkan akta-akta sebelumnya justru Tergugat-III dengan menggunakan mekanisme RUPS-LB pada tanggal 8 Oktober 2014 untuk menjual saham milik Tergugat-II kepada Tergugat-IV. Kemudian membatalkan perubahan terhadap Akta Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 8, tanggal 8 April 2013 menjadi Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 46, tanggal 24 Nopember 2014. Selanjutnya, Tergugat III, membuat Akta Pembatalan Nomor : 05, tanggal 13 Februari 2015 untuk mencabut dan membatalkan Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 46, tanggal 24 Nopember 2014, dan kemudian dicabut dan dibatalkan menjadi perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Nomor : 06, tanggal 13 Februari 2015. Dengan demikian, Tergugat III tidak hanya mengetahui adanya pembatalan dan pencabutan akta-akta sebelumnya, akan tetapi Tergugat-III sendiri ikut aktif dan berperan dalam pembatalan-pembatalan akte tersebut;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum gugatan ke-2, ke-3, ke-4 dan ke-5 tersebut maka PT. Bahana Bumi Bintang cq Tergugat-II, III dan IV dan PT. Bahtera Bukit Zaitun cq Tergugat-VI selaku pengembang perumahan Bumi Bintang Asri tidak dapat lagi melakukan penjualan dan pemasaran atau perbuatan hukum lainnya terhadap perumahan Bumi Bintang Asri, dengan demikian petitum gugatan ke-6 beralasan hukum dan patut dikabulkan; Menimbang, bahwa petitum gugatan ke-7 mengenai kewajiban Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat yang mana Penggugat mendalilkan bahwa akibat Tergugat II dan Tergugat III yang tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 06824, tanggal 3 Desember 2012, sehingga Penggugat kehilangan sisa tanahnya seluas 4.950 M² (empat ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang mana harga pasaran permeternya sebesar Rp 800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) sehingga total kerugian materiil Penggugat sebesar Rp 3.960.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Para Pihak yang digugat oleh Penggugat yang pada pokoknya mengenai perjanjian pembangunan rumah perumahan Bumi Bintang Asri diatas tanah Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 06824, tanggal 3 Desember 2012, dimana dalam perjanjian awal yang tertuang dalam Akta Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 8, tanggal 8 April 2013, dinyatakan luas tanah Penggugat seluas 14.650 M², namun setelah dilakukan perubahan terhadap Akta Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 8, tanggal 8 April 2013 menjadi Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 46, tanggal 24 Nopember 2014, yang pada pokoknya semula Tergugat II sebagai pengembang diambil alih oleh Tergugat III (Mulian Efendi), selain itu luas tanah Penggugat yang semula seluas 14.650 M² (empat belas ribu enam ratus lima puluh meter persegi) menjadi seluas 9.700 M² (sembilan ribu tujuh ratus meter persegi), hal ini juga dibenarkan oleh Tergugat II dan Tergugat III dalam dalil-dalil Jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap perubahan luas tanah Penggugat tersebut ternyata diketahui oleh Penggugat dan telah dituangkan pula dalam suatu Akta perjanjian sehingga Penggugat dianggap setuju dan tidak keberatan, dengan demikian Tergugat II dan Tergugat III yang terlibat dalam Akta Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 8, tanggal 8 April 2013 yang kemudian diubah menjadi Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 46, tanggal 24 Nopember 2014, tidak dapat dibebankan ganti rugi atas kehilangan tanah yang dialami oleh Penggugat dari selisih perubahan luas tanah yang diperjanjikan yang semula 14.650 M² (empat belas ribu enam ratus lima puluh meter persegi) menjadi seluas 9.700 M² (sembilan ribu tujuh ratus meter persegi) yakni seluas 4.950 M² (empatribu sembilan ratus lima puluh meter persegi), dengan demikian petitum gugatan ke-7 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak; Menimbang, bahwa namun demikian berdasarkan fakta hukum diatas ternyata setelah dibuat Akta Perjanjian Bangun Bagi Nomor : 8, tanggal 8 April 2013, Tergugat II selaku Direktur PT. Bahana Bumi Bintang (Tergugat I) memperoleh persetujuan pemberian kredit konstruksi BTN dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjung Pinang dengan plafond kredit sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) untuk jangka waktu selama 24 (dua puluh empat) bulan, dengan jaminan

Sertifikat Hak Milik Nomor : 06824, tanggal 3 Desember 2012 atas nama Herman (Penggugat). Sementara itu, berdasarkan ketentuan Pasal 7 Akta Nomor: 8 tanggal 8 April 2013 tersebut, Penggugat tidak dibebani dengan pembiayaan proyek tersebut, akan tetapi ditanggung sepenuhnya oleh Tergugat-II. Namun ternyata, Penggugat dengan sukarela telah mengikatkan dirinya untuk memberikan tanah hak miliknya sebagai jaminan dari utang PT. Bahana Bumi Bintantersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas ternyata PT. Bahana Bumi Bintang telah mendapat Surat Peringatan Pertama, tanggal 8 Desember 2014, Surat Peringatan Kedua, tanggal 30 Maret 2015 dari Bank BTN Cabang Tanjungpinang dan Somasi, tanggal 10 Juni 2015 dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sehubungan dengan tunggakan membayar hutang yang merupakan konsekuensi dari Perjanjian Kredit yang sudah dibuat antara PT. Bahana Bumi Bintang selaku Tergugat I dengan Pihak Bank BTN Cabang Tanjungpinang, yang mana sampai posisi tanggal 10 Juni 2016 sebesar Rp 707.116.505,- (tujuh ratus tujuh juta seratus enam belas ribu lima ratus lima rupiah); Menimbang, bahwa oleh karena PT. Bahana Bumi Bintang telah menunggak kewajiban membayar hutang kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjung Pinang maka perbuatan Tergugat II dan Tergugat III telah merugikan Penggugat karena yang menjadi jaminan adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 06824, tanggal 3 Desember 2012 atas nama Herman (Penggugat) sehingga berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) terhadap Tergugat II dan Tergugat III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp 707.116.505,- (tujuh ratus tujuh juta seratus enam belas ribu lima ratus lima rupiah);

Menimbang, bahwa dalam dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan bahwa tanah seluas 4.950 M² (empat ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) tidak hilang melainkan sudah jadi perumahan Pondok Akasia yang dibangun pada tahun 2006 oleh PT. Jaya Cipta Graha Abadi serta perumahan penduduk ternyata dipersidangan Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat membuktikan dalil bantahannya tersebut sehingga bantahan Tergugat II dan Tergugat III tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak. Menimbang, bahwa dalam perkara inisebelumnya tidak pernah dimintakan sita jaminan dan tidak pernah diletakkan sita jaminan terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Tergugat II dan Tergugat III maka petitum gugatan ke-8 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak; Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar putusan dalam perkaraini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Tuntutan ini diatur dalam Pasal 191 ayat (1) RBG/ 180 HIR, Pasal 54 dan Pasal 57 Rv, serta Sema Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta, namun dalam persidangan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat untuk dapat dikabulkannya petitum ini, maka petitum ke-9 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan pengadilan dalam perkara ini maka dengan dikabulkannya pokok gugatan Penggugat maka konsekuensi hukumnya kepada Para Tergugat haruslah mematuhi putusan, sehingga apa yang dituntut oleh Penggugat dalam Petitum ke-10 berlebihan, kecuali untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II haruslah mematuhi putusan; Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, dan menolak Gugatan Penggugat selebihnya; Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian sehingga Tergugat I sampai dengan Tergugat VI berada di pihak yang kalah maka haruslah dibebankan untuk membayar biaya perkara; Memperhatikan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

C. Amar Putusan Hakim

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 39/Pdt.G/2016/PN Tpg 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 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.

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.

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.

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 setiap warga negaranya. 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 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.

D. Analisis Pertimbangan Hakim

Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 39/Pdt.G/2016/PN Tpg, dimana Penggugat (H ahli waris tanah) ada menjalin kerja sama bangun bagi rumah dengan Tergugat II (A selaku pengembang) dalam hal pembangunan Perumahan Bumi Bintang Asri dituangkan dalam akta Perjanjian Bangun Bagi Nomor 8 dan Penggugat ada memberikan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 15 dibuat dihadapan Notaris M di Tanjung Pinang.

Tergugat II (A) selaku pengembang akan membangun rumah type 56 sebanyak 30 (tiga puluh) unit dan type 45 sebanyak 20 (dua puluh) unit diatas tanah 14.650 M² yang dibelum diwariskan, kemudian Tergugat II mengajukan permohonan kredit KYG (Kredit Yasa Griya) kepada PT.Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk kantor cabang Tanjung Pinang. Bank tersebut menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal akad kredit, kemudian terjadi Rapat Umum Pemegang Saham dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham nomor 18 yang dibuat oleh Notaris C di Tanjung Pinang dan terjadi perubahan Direksi dan Komisaris Perseroan Terbatas (PT) Bahana Bumi Bintang, dimana Tergugat II (A) menjual sahamnya sebanyak 150 (seratus lima puluh) lembar dengan nilai nominal sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat IV (IN). Demikian pula dengan S (istri Tergugat III) menjual sahamnya sebanyak 100 (seratus) lembar dengan nilai nominal Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat IV (IN). Setelah itu terjadi perubahan dalam Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi dengan ketentuan:

1. Tergugat II dalam perjanjian sebelumnya bertindak selaku pihak pengembang diambil alih oleh Tergugat I;
2. Luas tanah yang dalam perjanjian sebelumnya seluas 14.650 M² menjadi 9.700 M²; dan
3. Perubahan terhadap pasal 2, 3 dan 6 Akta Perjanjian Bangun Bagi nomor 8 yaitu:
 - a. Jumlah bangunan yang akan dibangun dalam perjanjian sebelumnya rumah type 56 sebanyak 30 unit dan rumah type 45 sebanyak 20 unit berubah menjadi type 45 sebanyak 49 unit;
 - b. Penggugat dala perjanjian sebelumnya mendapat rumah type 56 sebanyak 9 unit dan rumah type 45 sebanyak 6 unit berubah dan hanya mendapat rumah type 45 sebanyak 10 unit; dan
 - c. Jangka waktu kerjasama dalam perjanjian sebelumnya selambat-lambatnya 2 tahun semenjak terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berubah menjadi selambat-lambatnya 2 tahun sejak Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi nomor 46.

Penggugat dan Tergugat IV sepakat untuk membatalkan Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi nomor 46 dan membuat perjanjian baru yaitu Akta Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi nomor 6 dibuat dihadapan Notaris N (turut Tergugat I) dan semua kerjasama yang telah disepakati tidak terlaksana yang telah menelantarkan begitu saja dan tidak melakukan pekerjaan pembangunan Perumahan Bumi Bintang Asri. Penggugat memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan dengan segala akibat hukumnya dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat semua akta perjanjian kerjasama bangun bagi yang pernah dibuat sehingga Penggugat merasa dirugikan akibat dari perbuatan para tergugat dan melapor perbuatan Tergugat ke Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dengan putusan pengadilan tersebut diputus hakim dengan dimenangkan oleh Penggugat dan semua akta yang telah dibuat batal demi hukum (*null and void*).

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 samalain, 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 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. pada Perjanjian Bangun Bagi Nomor 8, 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".

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. Berdasarkan hasil penelitian, 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 hakikat sebuah akta-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 di tanyakan kepada saksi ahli juga tidak sesuai, artinya pertanyaan tersebut tidak menggiring kepada pembuktian, tetapi lebih kepada unsur-unsur dan syarat sahnya 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. 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: 8 terdapat banyak hal-hal yang tidak wajar. 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 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, 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. Penggunaan teori kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan pada analisis hukum atas putusan pengadilan negeri nomor 39/pdt.g/2016/pn tpg dapat menjadi pisau analisa terkait Perjanjian bangun bagi dapat menganalisa bahwa pada pihak lebih teliti untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai yang diperjanjikan, baik pengembang maupun konsumen harus melaksanakan prestasi dengan beritikad baik dan bagi konsumen supaya lebih teliti untuk membaca dengan cermat apa yang tertuang pada perjanjian bangun bagi yang dibuat developer. Perjanjian bangun bagi harus memenuhi unsur kesetaraan dan memberikan rasa adil supaya tidak ada perkara seperti kasus di Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 39/Pdt.G/2016/PN Tpg dikemudian hari.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

1. Pengaturan wanprestasi (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (*Burgerlijk wetboek voor Indonesie*) disebut dalam Pasal 1238i) dalam hukum perjanjian perumahan real estat yaitu pengembang secara seragam memberlakukan perjanjian baku (*Standard Contract*) dalam setiap perjanjian bangun bagi ditentukan secara sepihak oleh pengembang yang posisinya lebih kuat dibanding konsumen. Konsumen sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian sehingga isi dari perjanjian mengabaikan kepentingan konsumen. Dengan demikian perlindungan hukum kepada konsumen banyak dilanggar hak-haknya apabila dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
2. Akibat hukum wanprestasinya pengembang pada perjanjian bangun bagi pada putusan nomor 39/Pdt.G/2016/PN Tpg yaitu berdasarkan uraian pembahasan dapat disimpulkan 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.
3. Analisis hukum atas putusan Pengadilan Negeri nomor 39/Pdt.G/2016/PN Tpg terkait perjanjian bangun bagi yaitu 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.
4. Pengaturan wanprestasi dalam hukum perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yaitu 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 dan hendaknya klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli yang mengatur masa pemeliharaan.
5. Akibat hukum wanprestasi pengembang dalam perjanjian bangun bagi pada putusan nomor 39/Pdt.G/2016/PN Tpg yaitu 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. 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

6. Analisis hukum atas putusan Pengadilan Negeri nomor 39/Pdt.G/2016/PN Tpg terkait perjanjian bangun bagi yaitu disarankan dan hendaknya setiap konsumen yang mengalami kerugian yang berkeberatan atas suatu perjanjian melaporkan kepada instansi terkait dan hendaknya pihak pemerintah mengawasi pembuatan perjanjian baku agar tidak terlalu merugikan salah satu pihak serta konsumen supaya lebih teliti dalam mempelajari isi perjanjian bangun bagi untuk menghindari kerugian dibelakang hari.

PENELITIAN LANJUTAN

Masih melakukan penelitian lanjutan untuk mengetahui akibat hukum wanprestasi pengembang (developer) pada perjanjian bangun bagi (studi putusan nomor 39/pdt.g/2016/pn tpg).

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. 2009. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Penerbit PT. Refika Aditama. Bandung.
- Algra, N.E dan K.Van Duyvendijk. 1983. *Mula Hukum*. Jakarta Binacipta.
- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Amirin, Tatang. 1986. *Pokok-Pokok Teori Sistem*. Jakarta. Rajawali.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Apeldoorn, L. J. Van. 1996. *Pengantar Ilmu Hukum*. cetakan kedua puluh enam Pradnya Paramita. Jakarta.
- Atmasasmita, Romli. 2006. *Pengantar Hukum Kejahatan Bisnis*. Jakarta. Prenada. Medan.
- Badrulzaman, Mariam Darus. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung. _____ . 1990. *Hukum Benda Nasional*, Bandung, Alumni. _____ . 1996. *K.U.H.Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Alumni. Bandung. _____ . 2005. *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni. Bandung
- Bary. Norman. 2000. *An Introduction to Modern Political Theory*. New York: St Martin's Press Inc.

- Black, Henry Campbell. 1991. *Black Law Dictionary, Definitios of The Terms and Phrases of American and English Jurisprudence Ancient and Modern*. St.Paul Minn. West Publishing Co.
- Budiono, Herlien. 2008. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung. Citra Aditya Bhakti.
- Brata, Sumadi Surya. 1998. *Meteorodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Busroh, Abu Daud. 1985. *Ilmu Negara*. Bumi Aksara. Jakarta
- Collins, Mary. 2000. *As Level Law*. London. Cavendish Publishing Limited.
- Cotterreli, Roger. 1989. *The Politics of Jurisprudence*. London. Butterworths.
- Doherty, Michael. 2001. *Jurisprudenc: The Philosophy of Law*. London: Old Bailey Press.
- Fuady, Munir. 1999. *Hukum Kontrak*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Friedrich, Carl Joachim. 2004. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*. Nuansa dan Nusamedia. Bandung.
- Friedman, W. 1996. *Teori dan Filsafat Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Harahap, M.Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung.
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Kencana.
- HS, Salim. 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta._____. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Kelsen, Hans. 2011. *General Theory of Law and State*. diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien. Nusa Media. Bandung.
- Kerlinger, Fred N. 2004. *Asas-Asas Penelitian Behavioral*. Jakarta: Gadjah Mada University Press.
- Lubis, M.Solly. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Masyhur, Kahar. 1985. *Membina Moral dan Akhlak*. Kalam Mulia. Jakarta.
- Meliala, Qiram Syamsuddin. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Liberty. Yogyakarta.

- Miru, Ahmadi. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Pers, Jakarta. _____, Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan*. Rajawali Pers. Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir. 1992. *Hukum Perikata*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Notohamidjojo, O. 2011. *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*. Salatiga: Griya Media.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2000. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju. Bandung. Cet. Ke-8.
- Puspa, Yan Pramadya. 2008. *Kamus Hukum*. Semarang. Aneka Ilmu.
- Rawls, John. 2006. *A Theory of Justice*. Oxford University Press. yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo. *Teori Keadilan*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Saragih, Djaren. 1984. *Hukum Adat Indonesia*. Bandung. Tersio.
- Satrio, J. 1992. *Hukum Perjanjia*. Citra Aditya Bakti. _____. 1999. *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*. Alumni.
- Singaribun, Masri. 1999. *Metode Penelitian Sutvey*. Jakarta: LP3ES.
- Soekanto, Soerjono. 1990. *Ringkasan Meteodologi Penelitian Hukum Empiris*. Jakarta: IND- HILL-CO. _____. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. _____ dan Sri Mamuji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. 1982. *Etika Profesi Hukum*. Intermedia, Bandung. _____. 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Arga Printing. Jakarta. _____. 2008. *Hukum Perjanjian*. Intermedia. Jakarta. Cet. Ke-12. _____. 2003. *Hukum Perjanjian*. Intermedia. Jakarta.
- Suharnoko. 2008. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. Cet Ke-5.
- Suhrawadi. 1994. *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ariza, Ginting, Azwar, Suprayitno, Purba, Siregar

Sunggono, Bambang. 1977. *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Soeroso, R. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta.

Suhrawadi, 1994. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Syaifuddin, Muhammad. 2012. *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Mandar Maju. Bandung.

Syarifin, Pipin. 1999. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Pustaka Setia.

Tobing, GHS Lumban. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cetakan ke-5. Erlangga. Jakarta.

Wijaya, Gunawan. 2007. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aan Vulend Recht) Dalam Hukum Perdata*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.