

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Dari waktu ke waktu, pertumbuhan jumlah penduduk dunia dan Indonesia menunjukkan grafik yang meningkat. Angka mortalitas yang menurun berbanding terbalik dengan angka kelahiran yang terus bertambah, menjadikan pertumbuhan penduduk kian bertambah.<sup>1</sup> Pertumbuhan penduduk dapat diartikan sebagai bertambahnya jumlah penduduk secara kuantitas. Di Indonesia, laju pertumbuhan penduduk terus mengalami perubahan dari waktu ke waktu yang ditandai dengan peningkatan jumlah penduduk. Merujuk data Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia menjadi salah satu negara dengan jumlah penduduk yang meningkat cepat, yang mana di tahun 2015 jumlah penduduk hanya sebanyak 255,58 juta jiwa. Kemudian, pertumbuhan penduduk bertambah dan semakin meningkat di tahun 2016 menjadi 258,49 juta jiwa, di tahun 2017 kembali meningkat menjadi 261,355 juta jiwa, dan 2018 meningkat menjadi 264,16 juta jiwa, lalu di tahun 2019 meningkat menjadi 266,91 juta jiwa, 2020 meningkat menjadi 270,20 juta jiwa, 2021 meningkat menjadi 272,68 juta jiwa dan data terbaru di tahun 2022 sudah menjadi 275,77 juta jiwa yang mana artinya peningkatan itu naik sebesar 1,13% apabila dibandingkan dengan periode sebelumnya.<sup>2</sup> Bertitik tolak dari jumlah penduduk yang semakin besar, akan berkorelasi dengan kebutuhan akan rumah

---

<sup>1</sup> Imelda Hutasoit, *Pengantar Ilmu Kependudukan*, (Bandung: Alfabeta Mantra, 2017), hal. 7

<sup>2</sup> Cindy Mutia Annur, "Terus Meningkat, Jumlah Penduduk RI Tembus 275, 77 Juta hingga Pertengahan 2022", <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2022/07/07/terus-meningkat-jumlah-penduduk-ri-tembus-275-77-juta-hingga-pertengahan-2022>, diakses pada tanggal 10 Juli 2022.

tinggal bagi mereka, di satu sisi tanah sebagai sumber daya agraria yang menjadi basis pembangunan rumah semakin terbatas dan semakin mahal harganya dari waktu ke waktu.

Implikasinya, kebutuhan tanah semakin besar sejalan dengan jumlah penduduk tersebut. Adapun salah satu cita hukum (*rechtsidee*) atau cita-cita bangsa di dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu tercapainya keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Berlandaskan pada hal ini maka bahwasannya kesejahteraan rakyat Indonesia menjadi salah satu tujuan bangsa Indonesia dalam perjuangannya mengimplicasikan pembangunan nasional. Pembangunan yang dimaksudkan tidak hanya dari segi sumber daya manusia dan sumber daya alam tetapi juga terhadap pendukung – pendukung lainnya. Salah satunya yaitu dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang memiliki tata pengelolaan yang baik sebagaimana yang sudah ditetapkan di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (yang selanjutnya disebut sebagai UU No. 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan)

Jika merujuk Pasal 28 H angka 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (yang selanjutnya akan disebut sebagai Pasal 28 H angka 1 UUD 1945) diamanatkan bahwa:

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan"

Sebagaimana rumusan pasal diatas maka bahwasannya dapat dilihat Indonesia melalui konstitusinya telah memberikan jaminan kepada bangsanya yang salah

satunya dipersonifikasikan di dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Hal ini tentunya, agar segenap bangsa Indonesia dapat memiliki tempat tinggal yang layak dan menghuni dengan tentram sebagaimana dengan pendukung dari segi lingkungan yang aman, sehat dan berkelanjutan. Dengan adanya tanggung jawab negara dalam kewajibannya memberikan ruang bagi terpenuhinya perumahan dan kawasan permukiman yang layak ini tentu menjadi salah satu pondasi yang kokoh dalam mencapai tujuan nasional yang di manifestasikan melalui kesejahteraan masyarakat sebagai warga negara Indonesia.

Adanya relevansi antara penambahan jumlah penduduk dan guna memenuhi kebutuhan akan rumah maupun perumahan ini tentu pemerintah harus berupaya membuat suatu perencanaan yang tertata dan pembangunan yang komprehensif merujuk pada pembangunan secara nasional. Tentu hal ini pun tidak serta merta dapat dilakukan oleh pemerintah tetapi juga melingkupi kerja sama dengan pihak swasta atau juga dapat melalui kerjasama pemerintah-swasta dalam konsep *public private partnership*. Hal ini karena bahwasannya suatu perencanaan dan pembangunan tersebut akan disertai dengan keterlibatan sejumlah sumber dana maupun sumber daya yang ada dalam masyarakat itu sendiri.<sup>3</sup> Adanya keterlibatan dari beberapa pihak ini dapat dilihat bahwa rumah ini menjadi salah satu potensi besar yang memiliki kontribusi terhadap pembentukan karakter dan manifestasi jati diri bangsa karena akan berkaitan erat dengan peningkatkan harkat dan martabat sebagai bagian dari kebutuhan mendasar setiap manusia.

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Pranadamedia Group, 2014), hal. 2

Bahwasannya seperti yang diketahui konsepsi terhadap rumah itu sendiri juga dilatar belakangi oleh sejarah. Pada awalnya ketika masa peradaban, manusia tidak menetap sehingga seringkali berpindah-pindah dari satu tempat ke tempat lainnya sehingga rumah hanya menjadi tempat persinggahan. Kemudian, seiring berjalannya waktu dan berkembangnya masa peradaban ke masa bertani, manusia mulai membutuhkan rumah untuk tempat istirahat dan juga sebagai tempat berlindung dari terpaan cuaca maupun binatang buas yang dapat mengancam kehidupan manusia. Dari sini maka ketika manusia mulai menetap, rumah menjadi satu-satunya tempat berkembangnya suatu kehidupan baik dari manusia itu lahir hingga dewasa maupun dalam hal berkeluarga dan membina keturunannya berdasarkan nilai-nilai kehidupan.<sup>4</sup> Seiring berjalannya waktu dengan perkembangannya zaman yang semakin kompleks ini tentu, fungsi rumah juga beralih bukan saja menjadi tempat tinggal dan tempat berlindung tetapi juga beralih menjadi tempat usaha maupun bisnis yang kiranya dapat memberikan keuntungan bagi individu itu sendiri.

Menitikberatkan pada hal diatas maka potensi bisnis terhadap hunian atau rumah ini seringkali beberapa pihak menjadikan rumah sebagai aset investasi. Hal ini bahwasannya investasi dibidang perumahan di nilai cukup menguntungkan karena harga rumah seringkali meningkat dari tahun ke tahun yang mana hal ini juga sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk yang kian bertambah.<sup>5</sup> Tidak hanya

---

<sup>4</sup> Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jendral Perumahan, "Sejarah Singkat Kebijakan Perumahan di Indonesia", <https://perumahan.pu.go.id/article/101/sejarah>, diakses pada tanggal 10 Juli 2022.

<sup>5</sup> Defriseo, "Keuntungan Investasi Rumah Ketimbang Properti Lainnya", <https://yukbisniskost.com/keuntungan-investasi-rumah/>, diakses pada tanggal 10 Juli 2022.

itu, investasi di bidang perumahan juga memiliki risiko yang relatif lebih kecil ketimbang dengan investasi lainnya seperti saham.<sup>6</sup> Oleh karena itu, disamping kebutuhan mendasar manusia yaitu sandang dan pangan, tentu rumah (papan) juga menjadi salah satu kebutuhan primer dalam kehidupan manusia sehingga kebutuhan akan rumah maupun perumahan ini juga perlu mendapatkan perhatian yang khusus dari pemerintah karena permasalahan ini melibatkan hidup banyak orang.

Definisi rumah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu berarti bangunan untuk tempat tinggal atau bangunannya yang layaknya seperti gedung.<sup>7</sup> Sedangkan dalam buku yang berjudul *Freedom To Build*, John F. C Turner mendefinisikan rumah sebagai bagian integral dari suatu permukiman yang mana hasilnya tidak serta merta terjadi begitu saja tetapi melalui suatu proses yang akan terus berkembang dari waktu ke waktu dan memiliki relevansi terhadap mobilitas sosial maupun ekonomi masyarakat dalam suatu kurun waktu. Adapun menurut WHO, rumah adalah struktur bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat berlindung baik bagi individu maupun keluarga yang dimana akan membentuk keadaan sosial dan lingkungan yang berguna bagi kesehatan jasmani dan rohani (Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001).<sup>8</sup> Dari sini maka dapat dikatakan bahwa rumah merupakan suatu tempat hunian atau tempat

---

<sup>6</sup> Chandra Utama, "Rumah, Layakkah Menjadi Aset Untuk Investasi" Jurnal Ilmiah Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan, Vol. 15, No. 2 (2011), hal. 42

<sup>7</sup> Kemendikbud, KBBI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/rumah>, diakses pada tanggal 10 Juli 2022.

<sup>8</sup> Dpupkp Kulon Progo, "Rumah, Perumahan, dan Permukiman", <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/52/rumah-perumahan-dan-permukiman>, diakses pada tanggal 10 Juli 2022.

tinggal yang berfungsi sebagai tempat istirahat, berlindung sekaligus menjadi tempat manusia itu berkembang dalam mobilitas sosialnya.

Di Indonesia, pembangunan perumahan telah diatur didalam peraturan perundang-undangan. Pada mulanya, ketentuan mengenai perumahan bahwasannya diakomodasi dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2476) menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2611). Kemudian, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1964 ini dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469). Setelah itu, akhirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 juga kembali dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)<sup>9</sup> dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (yang selanjutnya disebut sebagai UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)

Dari sini dapat dilihat bahwasannya Indonesia sebagai negara telah memiliki peran dan tanggung jawab yang diimplikasikan dalam peraturan

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *op.cit*, hal. 3-4



perundang-undangan yang terus disesuaikan dengan perkembangan di masyarakat yang dinamis. Hal ini tentu agar terwujudnya satu kesatuan fungsional bagi pembangunan nasional, perumahan, dan pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya. Adapun hingga saat ini, ketentuan mengenai perumahan ini masih diakomodasi dengan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, definisi dari perumahan dikatakan sebagai berikut:

“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 definisi permukiman berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu

“Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan”

Sebagaimana definisi diatas maka bahwasannya sebagaimana Pasal 1 angka 1 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan dan kawasan ini merupakan satu kesatuan sistem yang didalamnya terdiri atas beberapa aspek baik itu pemeliharaan, pembinaan, pendanaan dan lain sebagainya.

Bertitik tolak dalam suatu bahasan ini tentu konsepsi atas perumahan dan kawasan permukiman ini memiliki relevansi terhadap *real estate*. Bahwasannya *real estate* merupakan suatu istilah yang diperuntukkan dalam suatu kegiatan pembangunan perumahan maupun dipergunakan sebagai nama *brand* dari perumahan. Dari sini *real estate* pada dasarnya dapat diartikan sebagai benda yang

dapat dimiliki atau dikuasai dan dapat dialihkan, diperdagangkan, diagunkan maupun disekuritisasi menjadi reksadana, saham, efek maupun obligasi. Berlandaskan pada hal diatas maka ditinjau dari sisi hukum positif, pengertian *real estate* tidak hanya dapat didefinisikan sebagai tanah, rumah, rumah susun, tempat hunian, apartemen, condominium atau hotel akan tetapi juga esensial terhadap segala sesuatu didalamnya baik itu fasilitas umum, fasilitas sosial, sarana dan prasarana, utilitas umum, perumahan dan permukiman.<sup>10</sup> Adapun kata *real estate* seringkali dikaitkan dengan istilah *real property*. Akan tetapi bahwasannya, kedua istilah tersebut memiliki definisi yang berbeda dimana *real estate* merujuk pada fisik bendanya sedangkan *real property* merujuk pada hak yang melekat dengan tanah yang bersifat non-fisik.<sup>11</sup> Mengacu terhadap hal ini dapat dilihat bahwa pada hakikatnya makna *real estate* ini memiliki cakupan yang luas yang melingkupi pembangunan rumah, kawasan industri, perhotelan, penataan ruang dan lain sebagainya.<sup>12</sup> Dari beberapa pengertian diatas maka tanah menjadi unsur yang penting dalam konsepsi *real estate* itu sendiri.

Istilah *real estate* di Indonesia mengalami penyempitan makna dimana oleh masyarakat seringkali mengartikan bahwa *real estate* adalah perusahaan swasta yang beroperasi dalam pembangunan perumahan. Hal ini dapat dijumpai pada nomenklatur organisasi REI (*Real Estate* Indonesia) yang dimaksudkan sebagai persatuan para pengusaha-pengusaha *real estate* di Indonesia.<sup>13</sup> Tidak adanya

---

<sup>10</sup> Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria dan Real Estate Law*, (Jakarta: PT Tatanusa, 2018), hal. 217

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal. 218

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 221

<sup>13</sup> Urip Santoso, *op.cit*, hal. 27



kejelasan dalam peraturan perundang-undang yang menyebutkan bahwa *real estate* merupakan suatu perusahaan maka sebagaimana Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan (“Permendagri No. 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan”) akhirnya ditegaskan bahwa perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang bekerja dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.

Adanya Permendagri tersebut tentunya menjadi landasan terhadap eksistensi *real estate* yang diartikan sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan baik itu mengelola, mengembangkan maupun memperjualbelikan suatu tanah dan bangunan. Dari adanya pengusaha-pengusaha yang bergerak dalam jasa pembangunan perumahan tersebut tentu tidak dapat dipungkiri bahwa bisnis ini menjadi salah satu bisnis yang sangat menjanjikan baik itu diperkotaan maupun di wilayah-wilayah pedalaman. Adapun pengusaha dalam hal ini dimaksudkan sebagai pengembang perumahan (*real estate developer*) atau dapat juga disingkat pengembang (*developer*). Adapun *developer* perumahan merupakan orang perseorangan maupun badan hukum yang dalam kegiatan usahanya mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi suatu perumahan yang mana kiranya memiliki nilai ekonomis dan layak untuk diperjualbelikan

kepada masyarakat. Tidak hanya itu, lingkup usaha dari pengembang ini juga terhadap perubahan bangunan yang telah ada agar menjadi perumahan yang lebih baik dari sebelumnya agar memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi.<sup>14</sup> Dari hal ini dapat dilihat bahwasannya bisnis pembangunan *real estate* yang salah satunya pembangunan perumahan tentu inheren dengan keuntungan yang akan didapatkan sehingga yang menjadi patokan pengembang untuk memperoleh keuntungan tersebut yaitu dengan meningkatkan nilai atau *value* dari *real estate* itu sendiri.<sup>15</sup>

Secara umum, *developer* perumahan di Indonesia terbagi dalam 2 jenis yang mana hal ini disesuaikan dengan jenis rumah yang akan dikerjakan. Adapun jenis yang dimaksud adalah pengembang (*developer*) perumahan subsidi selaku pengembang perumahan dengan harga terjangkau yang disubsidi oleh pemerintah dan pengembang (*developer*) perumahan biasa.<sup>16</sup> Berlandaskan pada hal ini maka bahwasannya pengembangan perumahan ini juga memiliki beberapa kategori yang apabila diaktualisasikan yaitu sebagai berikut :<sup>17</sup>

1. Pengembang Besar yaitu *developer* yang melakukan pembangunan atas perumahan dengan harga satuan rumah tersebut mulai dari Rp. 800.000.000 (Delapan Ratus Juta Rupiah) hingga selebihnya;
2. Pengembang Menengah yaitu *developer* yang melakukan pembangunan atas perumahan dengan harga satuan rumah tersebut berada pada harga

---

<sup>14</sup> Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, 2016), hal. 19-20

<sup>15</sup> Gunanegara, *op.cit.*, hal. 222

<sup>16</sup> Gardens at Candi Sawangan, "Apa Itu Developer Perumahan? Ini Definisi, Tugas, dan Tanggungjawabnya", <https://gardens.id/developer-perumahan/>, diakses pada tanggal 11 Juli 2022.

<sup>17</sup> R. Serfianto Dibyo Purnomo, *et.al*, *Kitab Hukum Bisnis Properti : Panduan Lengkap Bisnis Properti Ditinjau Dari Aspek Hukum Bisnis* (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2011), hal.12

diantara harga Rp. 300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah) hingga Rp. 800.000.000 (Delapan Ratus Juta Rupiah);

3. Pengembang Kecil yaitu *developer* yang melakukan pembangunan atas perumahan dengan harga satuan rumah tersebut mencapai maksimal hanya pada harga Rp. 300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah).

Berlandaskan pada hal diatas maka dapat dilihat bahwasannya tipe rumah yang dibangun oleh pengembang pun akan bervariasi baik itu dari tipe 21, tipe 36, tipe 45, tipe 54, tipe 60, tipe 70, tipe 120, maupun tipe hingga diatas 120.<sup>18</sup> Hal ini tentu akan menyesuaikan kebutuhan klien atau pembeli yang akan membeli perumahan dengan relevansi kesesuaian dengan *budget* masing-masing.

Bertitik tolak pada bisnis perumahan yang saat ini semakin berkembang dan banyak digemari oleh masyarakat maka sistem dari pembangunan terhadap penyelenggaraan perumahan tersebut juga semakin beragam. Dalam membangun suatu perumahan tentu memerlukan suatu lahan yang strategis agar memiliki nilai ekonominya terhadap penjualan rumah tersebut. Untuk mendapatkan lahan tersebut tentu pihak pengembang harus mencari lokasi yang tepat dan memperhitungkan harga lahan yang akan dibeli. Tentu harga dari lahan tersebut juga harus disesuaikan dengan prospek pembangunan agar seimbang dengan profit yang akan didapatkan bukan justru mengeluarkan banyak biaya yang hanya berfokus pada lahan. Bahwasannya yang kita ketahui, harga tanah juga selalu meningkat tiap tahunnya

---

<sup>18</sup> Ray White, "Tipe Rumah Berdasarkan Luas Bangunan Update 2022", <https://www.raywhite.co.id/news/105404tipe-tipe-rumah-berdasarkan-luas-bangunannya>, diakses pada tanggal 11 Juli 2022.

terlebih tanah yang terletak di daerah perkotaan.<sup>19</sup> Tingginya harga tanah ini tentu menjadi salah satu faktor bagi pihak *developer* untuk menjalankan strategi baru dalam penyelenggaraan perumahan. Strategi yang dimaksud ini yaitu bukan membeli lahan secara tunai kepada pemilik tanah tetapi pihak *developer* akan menawarkan untuk melakukan kerja sama kepada pemilik tanah untuk membangun perumahan dengan sistem bagi bangun.

Kerja sama lahan adalah suatu sistem dalam suatu pengerjaan proyek properti baik itu perumahan, apartemen dan properti lainnya yang mana pola didalamnya melibatkan kerja sama antara pemilik tanah dan pihak pengembang (*developer*). Dari sini maka artinya tanah tersebut tidak dijual kepada pihak *developer* akan tetapi pihak *developer* dapat membangun proyek tersebut diatas lahan pemilik tanah dengan adanya perjanjian kerja sama. Tanpa adanya jual beli ini tentu tanahnya akan tetap atas nama pemilik sedangkan pihak *developer* akan membiayai keseluruhan pembangunan baik dari segi pemasaran maupun hingga penyelesaian proyek yang ditandai dengan serahterima unit proyek kepada pembeli.<sup>20</sup> Adapun dari penjabaran diatas maka bahwasannya bisnis perumahan yang dilakukan dengan sistem kerja sama bagi bangun ini sangat banyak ditemui hingga saat ini. Hal ini karena bahwasannya dengan adanya sistem ini kedua belah pihak menganggap lebih mendapatkan keuntungan dimana pemilik tanah tidak perlu mengeluarkan modal dalam prospek pembangunan perumahan dan pihak

---

<sup>19</sup> Eduardo Simorangkir, "Harga Tanah Makin Tinggi, Ini Strategi Pemerintah Agar Milenial Punya Rumah", <https://finance.detik.com/properti/d-3749905/harga-tanah-makin-tinggi-ini-strategi-pemerintah-agar-milenial-punya-rumah>, diakses pada tanggal 11 Juli 2022.

<sup>20</sup> Asriman A. Tanjung, "Begini Cara Kerja Sama Lahan untuk Developer", <https://asriman.com/begini-cara-kerjasama-lahan-untuk-developer/>, diakses pada tanggal 11 Juli 2022.

*developer* pun dapat mengalihkan modal untuk membeli lahan ke aspek pembiayaan lainnya.

Definisi perjanjian bagi hasil atau disebut juga dengan *Deelbouw Overeenkomst* yang diartikan oleh Djaren Saragih yaitu suatu hubungan hukum yang melibatkan pemilik tanah yang berhak atas tanah tersebut dengan pihak kedua yang mana dalam hal ini pihak kedua diperbolehkan untuk mengelola tanah yang bersangkutan dengan ketentuan yang disepakati bersama sehingga hasil dari pengolahan tanah tersebut akan dibagikan secara adil kepada 2 pihak yang bersangkutan yaitu pemilik tanah yang berhak atas tanah tersebut dan pihak kedua sebagai orang yang mengelola tanah tersebut.<sup>21</sup> Fungsi dari adanya bagi hasil ini bagi pemilik tanah yaitu guna memelihara profitabel dari tanah tanpa dikerjakan sendiri sedangkan fungsi bagi pamaruh (*deelbouwer*) yaitu untuk memperoleh profitabel dari tenaganya tanpa harus memiliki tanah tersebut. Dari pengertian diatas maka bahwasannya perjanjian bagi bangun ini timbul dengan adanya keinginan dari kedua belah pihak untuk menjalin kerja sama dalam suatu kegiatan usaha yang mana hasil dari usaha tersebut akan dibagikan sesuai dengan perjanjian yang telah menjadi kesepakatan kedua belah pihak.<sup>22</sup>

Adapun dengan memperhatikan pengertian diatas maka bagi bangun sendiri, bukanlah kata yang diciptakan oleh Penulis melainkan atas dasar penyesuaian dalam kebutuhan masyarakat dalam hal menjalin kerja sama dalam perjanjian yang membutuhkan pihak pemilik tanah sebagai penyedia lahan dan

---

<sup>21</sup> Djaren Saragih, *Hukum Adat Indonesia*, (Bandung : Tersito, 1984), hal. 97

<sup>22</sup> Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1990) hal.27

pengembang (*developer*) sebagai pihak yang membangun suatu proyek properti yang dikehendaki bersama. Tidak hanya itu, kata perjanjian bagi bangun juga dilandaskan pada beberapa jurnal yang menjadi referensi Penulis yang mana dapat dilihat salah satunya melalui jurnal yang dituliskan oleh Yeni Afrilla, dkk. Dalam hal ini dikatakan bahwa perjanjian bagi bangun atau bangun bagi berkembang dari perjanjian-perjanjian yang telah lahir sebelumnya yaitu perjanjian bagi hasil sehingga terhadap para pihak akan saling melakukan hak dan kewajibannya secara timbal balik (konsensuil).<sup>23</sup> Berlandaskan pada hal diatas maka, perjanjian bagi bangun ini akan mengimplikasikan hubungan yang timbal balik antar pihak dimana pemilik tanah akan memberikan izin kepada pihak *developer* perumahan dalam mengelola tanah miliknya untuk dibangun suatu kawasan perumahan sedangkan pihak *developer* perumahan akan bertanggung jawab dalam proses pembangunannya hingga selesai yang mana nantinya hasil dari kegiatan usaha tersebut akan dibagikan kepada kedua belah pihak berdasarkan kesepakatan.

Bahwasannya di Indonesia, perjanjian bagi bangun ini belum memiliki legalitas secara khusus yang diatur dalam undang-undang sehingga dalam hal ini landasan yang digunakan sebagai legalitas atas perjanjian bangun bagi dapat berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut dengan KUHPerdata). Adapun konsepsi perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdata yaitu perjanjian sebagaimana buku ketiga yang berkaitan dengan perikatan. Asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdata menjadi salah satu

---

<sup>23</sup> Yeni Afrilla, *et.al*, "Tanggung Jawab Pengembang Dalam Perjanjian Bangun Bagi Dengan Akta Notaris", Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 7, No. 3, (2019), hal. 453



pijakan dalam membuat perjanjian bagi bangun ini dimana hal ini dimaksudkan bahwa perjanjian tersebut para pihak diberikan kebebasan dalam menentukan dan mengadakan setiap perjanjian yang dibutuhkan sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun kepentingan umum. Dari hal ini maka manifestasinya kebebasan berkontrak ini akan diimplikasikan pada asas kepastian hukum (*Pacta Sunt Servanda*) yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tersebut akan sah dan berlaku layaknya undang-undang bagi mereka yang membuatnya sehingga tentunya para pihak yang terlibat harus menaati isi perjanjian yang disepakati sebagaimana undang-undang.<sup>24</sup>

Sebagaimana hal diatas maka dengan adanya perjanjian bagi bangun ini tentu akan melahirkan suatu hubungan hukum antar kedua belah pihak. Pada dasarnya hubungan hukum adalah hubungan yang melihatkan dua atau lebih subjek hukum yang mana hak dan kewajiban dari pihak yang satu akan berhadapan langsung dengan hak dan kewajiban pihak lainnya sehingga atas hal tersebut subjek hukum diberikan ruang untuk berbuat sesuatu maupun menuntut sesuatu yang diwajibkan oleh hak itu dan terlaksananya hak maupun kewajiban tersebut dijamin secara hukum<sup>25</sup> Berlandaskan pada hal ini maka hubungan hukum yang dimaksudkan dalam perjanjian bangun bagi ini tentunya akan berkaitan dengan lahirnya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yaitu pihak pengembang dan pemilik tanah. Dari sini maka hak dan kewajiban yang timbul diantara kedua belah

---

<sup>24</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdara Buku Ketiga: Yurisprudensi, Doktrin serta Penjelasan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015), hal. 123-124

<sup>25</sup> Sovia Hasanah, "Arti Peristiwa Hukum dan Hubungan Hukum", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-peristiwa-hukum-dan-hubungan-hukum-1t5aebc758a2210>, diakses pada tanggal 11 Juli 2022.

pihak tersebut akan timbal balik artinya hak pengembang merupakan kewajiban dari pemilik tanah dan sebaliknya hak pemilik tanah adalah kewajiban dari pihak pengembang. Dengan adanya hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian bagi bangun ini tentu akan di konsepsikan dalam suatu akta perjanjian yang dibuat dihadapan notaris.

Akta yang dibuat di hadapan notaris bahwasannya disebut sebagai perjanjian notariil yang mana akta perjanjiannya di kenal dengan akta otentik.

Adapun definisi akta otentik sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdara yaitu

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”

Ketentuan mengenai kewenangan notaris dalam hal membuat akta otentik bahwasannya telah diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (yang selanjutnya disebut sebagai UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris). Dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa

“Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”

Dari penjabaran diatas maka bahwasannya notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan baik secara moral maupun hukum. Artinya kewenangan seorang notaris tidak hanya berhenti pada pembuatan akta otentik tetapi dalam hal ini notaris juga dituntut untuk berperan sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam memberikan penyuluhan hukum yang berhubungan dengan pembuatan akta. Dalam

hal ini tentu, peranan moralitas seorang notaris menjadi hal yang harus diutamakan agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang yang berujung merugikan para pihak maupun notaris itu sendiri. Oleh karena itu, dalam pembuatan suatu akta otentik, seorang notaris harus berperan dalam memberikan masukan kepada para pihak guna menentukan hak dan kewajiban disamping dari kebebasan para pihak dalam menentukan hak dan kewajibannya sehingga perjanjian tersebut adil bagi kedua belah pihak.<sup>26</sup>

Layaknya perjanjian pada umumnya, tentu perjanjian bagi bangun ini juga akan memiliki kendala dalam proses pelaksanaan sehingga kendala yang dimaksud akan menimbulkan problematika bagi para pihak. Adapun problematika yang timbul ini dapat berasal dari pemilik tanah, atau dari pihak pengembang maupun dari pihak calon pembeli. Adapun dalam bisnis perumahan, problematika yang seringkali muncul banyak disebabkan dari pihak pengembang (*developer*) yang mana bahwasannya pihak pengembang seringkali tidak melakukan hak dan kewajibannya secara benar dalam arti tidak beriktikad baik. Hal ini terjadi karena sebagian besar pengelolaan pembangun perumahan tersebut dikendalikan oleh pihak pengembang sehingga seringkali pihak pengembang melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Padahal bahwasannya dengan adanya perjanjian yang telah dibuat dengan akta otentik tersebut maka kesepakatan yang dimaksud akan menjadi aturan pelaksanaan dari setiap tindakan yang harus dilakukakan kedua belah pihak.

---

<sup>26</sup> Brahma Putra Perkasa, "Peranan dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Terhadap Para Pihak di Kota Pekanbaru". Tesis, Medan: Program Studi Magister Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2020, hal. 2-3

Menitikberatkan pada permasalahan diatas, Penulis mengambil salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan pembatalan perjanjian bagi bangun akibat indikasi adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak *developer* perumahan sebagaimana Putusan Nomor 177/Pdt.G/2020/PN Ptk.<sup>27</sup> Adapun perkara perdata dengan nomor 177/Pdt.G/2020/PN Ptk yang diadili di Pengadilan Pontianak ini diajukan oleh Para Penggugat yaitu Ny. Asnah, Tn. Syafi'I, Ny. Maryani, Ny. Masyani, Tn. Rudi Hartono, Ny. Rusnani dan Ny. Juliani untuk melawan CV. Dwi Pratama, Cq. Direktur CV. Dwi Pratama sebagai Tergugat I, Jhon Sebastian Sirait sebagai Tergugat II, Diyo Aji Prabowo sebagai Tergugat III, Ellyana, S.H., M.Kn. sebagai Turut Tergugat I, Sampuro sebagai Turut Tergugat II, AG. Verdy Pratama sebagai Turut Tergugat III, Yohanes Anes sebagai Turut Tergugat IV, Ibrahim sebagai Turut Tergugat V.

Perkara ini berawal dari adanya kerja sama bagi bangun yang dilakukan oleh Para Penggugat yaitu Ny. Asnah, Tn. Syafi'I, Ny. Maryani, Ny. Masyani, Tn. Rudi Hartono, Ny. Rusnani dan Ny. Juliani bersama Tergugat II yaitu Jhon Sebastian Sirait untuk membangun perumahan Griya Parma Kencana sebagai lanjutan tahap II. Bahwasannya sebelum perkara ini diajukan ke Pengadilan pun, sekitaran tahun 2016 sebagian tanah milik Para Penggugat pernah dibeli secara *cash* tempo oleh Tergugat II untuk membangun perumahan Griya Parma Kencana yang dilakukan secara lisan dan dengan modal kepercayaan walaupun masih menyisakan permasalahan dalam hal pelunasan. Dengan adanya niat dari Tergugat II untuk melakukan pengembangan dari pembangunan rumah Griya Parma Kencana yang

---

<sup>27</sup> Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor Putusan 177/Pdt.G/2020/PN Ptk.

diperuntukkan khusus untuk Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dengan tipe 36 ini akhirnya Tergugat II meminta izin untuk melakukan pembersihan tanah dan membangun 1 unit perumahan sebagai contoh untuk melakukan promosi kepada calon pembeli.

Atas dasar kepercayaan, kemudian Para Penggugat setuju dan Para Penggugat dan Tergugat II melakukan kesepakatan untuk melakukan pembangunan perumahan dengan sistem bagi bangun tersebut sehingga telah di sepakati juga hal yang berkaitan dengan pembayaran yang nantinya akan didapatkan oleh Para Penggugat sebagai Pemilik tanah yaitu sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk setiap unit yang telah diakad. Kesepakatan Para Penggugat dan Tergugat II ini pun telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor: 06 tertanggal 2 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Ellyana,SH.,M.Kn. selaku Turut Tergugat I. Diketahui dalam perjanjian tersebut bahwasannya ada beberapa klausul yang mengalami perubahan dan tidak sesuai dengan kesepakatan awal, akan tetapi sebagaimana penjelasan Tergugat II hal tersebut tidak menjadi masalah dan para pihak tetap berpedoman pada kesepakatan awal.

Sebagaimana Pasal 2 dalam perjanjian tersebut dikatakan bahwa “Pengerjaan Pembangunan atas unit-unit rumah tipe 36 ini akan diselesaikan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 2 (dua) tahun terhitung sejak bulan Juni 2018.” Padahal Akta Perjanjian Nomor: 06 dibuat pada tanggal 2 April 2019 dan setelah dikonfirmasi kepada Tergugat II guna menutup kecurigaan Para Penggugat, Tergugat II beralasan bahwa perjanjian yang tersebut dimaksudkan untuk mengurus izin Mendirikan Bangunan (IMB), syarat pengajuan Kredit Perumahan

Rakyat (KPR), dan administrasi Bank untuk Kredit yang diperuntukan kepada para calon pembeli (konsumen). Dengan alasan yang diberikan Tergugat II ini, Para Penggugat masih mempercayai bahwa Tergugat II memiliki iktikad baik dalam melaksanakan tanggung jawabnya sebagaimana perjanjian yang telah disepakati. Adapun guna menutup kecurigaan Para Penggugat, terdapat beberapa konsumen yang telah melakukan akad kredit melalui Pihak Bank dimana atas hal ini Para Penggugat pun telah melaksanakan kewajibannya untuk menandatangani masalah administrasi maupun pemecahan sertipikat serta mendapatkan pembayaran sesuai dengan jumlah akad kredit oleh Pihak Bank.

Penggugat baru mengetahui dan merasa tertipu dengan perbuatan Tergugat II sekitar pada bulan Agustus tahun 2019 yang mana diketahui bahwa Tergugat II tanpa memberitahukan kepada Para Penggugat telah menjual beberapa unit perumahan tersebut kepada beberapa konsumen yaitu Turut Tergugat II sampai dengan Turut Tergugat V secara tunai (*cash*). Terlebih penjualan tersebut dilakukan jauh sebelum perjanjian ini dibuat dengan menggunakan Surat Perjanjian Sementara Jual-Beli (PSJB) pada tanggal 24 Januari 2018. Atas hal ini didapatkan bahwa ada beberapa yang telah berdomisili diatas tanah Para Penggugat dan ada juga yang belum menempati unit perumahan tersebut karena sebagian bangunan belum terselesaikan. Dari adanya kerugian yang dialami Para Penggugat ini maka Para Penggugat sempat melakukan beberapa kali mediasi bersama Tergugat II tetapi tetap saja tidak menemukan titik terang sehingga atas hal ini Para Penggugat membuat Akta Pembatalan dengan Nomor :19 tertanggal 14 Januari 2020 di Kantor Ellyana,SH.,M.Kn (Turut Tergugat I) atas Akta Perjanjian Nomor: 06 ini dibuat



pada tanggal 2 April 2019. Setelah Akta Pembatalan ini dibuat, Para Penggugat masih memberikan waktu selama 2 minggu untuk dilakukannya penyelesaian terhadap permasalahan ini atas permintaan Tergugat II. Akan tetapi sampai Gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Pontianak, Tergugat II masih tidak beriktikad baik. Adapun dasar dari Para Penggugat untuk membatalkan perjanjian tersebut adalah Pasal 1449 KUHPerdata, yang berbunyi : “Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”; dan Pasal 1452 KHUPerdata, yang berbunyi :

“Pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat”

Berlandaskan pada uraian diatas Penulis akan meneliti kekuatan hukum dari akta perjanjian bagi bangun maupun perlindungan hukum yang didapatkan oleh pemilik tanah akibat dibatalkannya perjanjian bagi bangun yang telah dilakukan oleh para pihak terlebih karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh *developer* perumahan. Maka dari itu, pada kesempatan kali ini Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut sebagai tugas akhir skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH *DEVELOPER* PERUMAHAN DALAM PERJANJIAN BAGI BANGUN YANG DIBATALKAN PEMILIK TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 177/Pdt.G/2020/PN Ptk)”

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, Penulis merumuskan pokok permasalahan yang akan diteliti yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum akta perjanjian kerja sama bagi bangun antara pemilik tanah dengan *developer* perumahan ditinjau dari UU No. 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman *juncto* UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah selaku para pihak atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan *developer* perumahan selaku lawan pihak dalam pembangunan perumahan terhadap perjanjian bagi bangun yang dibatalkan pemilik tanah dalam perkara Nomor 177/Pdt.G/2020/PN Ptk ditinjau KUHPerdara dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Merujuk pada kedua rumusan masalah yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

- 1.3.1. Untuk melakukan penemuan dan pemecahan persoalan hukum terkait kekuatan hukum akta perjanjian kerja sama bagi bangun antara pemilik tanah dengan *developer* perumahan ditinjau dari UU No. 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman *juncto* UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

1.3.2. Untuk menemukan dan mengetahui perlindungan hukum bagi pemilik tanah selaku para pihak atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan *developer* perumahan selaku lawan pihak dalam pembangunan perumahan terhadap perjanjian bagi bangun yang dibatalkan pemilik tanah dalam perkara Nomor 177/Pdt.G/2020/PN Ptk ditinjau KUHPerdara dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

##### **1.4.1. Manfaat Teoritis**

Adanya penelitian ini secara teoritis agar dapat menambah ilmu dan pengetahuan hukum serta menjadi pijakan maupun referensi bagi penelitian selanjutnya terkait dengan kekuatan hukum akta kerja sama bagi bangun dan perlindungan hukum antara pemilik tanah dengan *developer* perumahan dalam melakukan perjanjian penyelenggaraan perumahan.

##### **1.4.2. Manfaat Praktis**

Selain manfaat teoritis, harapannya penelitian ini juga dapat memberikan manfaat secara praktis guna memberikan ruang bagi pemecahan suatu masalah yang berkaitan dengan perjanjian kerja sama bagi bangun antara pemilik tanah dan pihak *developer* perumahan. Tidak hanya itu, diharapkan penelitian ini juga dapat memberikan informasi dan masukan bagi pejabat umum beserta

para praktisi hukum lainnya serta masyarakat agar lebih cermat dan kritis terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian kerja sama bagi bangun yang dilakukan para pihak sehingga kedua belah pihak dapat mengerti hak dan kewajibannya.

#### **1.5. Sistematika Penulisan**

Sebagaimana penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Perbuatan Melawan Hukum Oleh *Developer* Perumahan Dalam Perjanjian Bagi Bangun Yang Dibatalkan Pemilik Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Pontianak Nomor 177/Pdt.G/2020/PN Ptk)” maka dalam hal ini Penulis mengikuti sistematika penulisan yang telah tercantum dalam *Standard Operational Procedure* (SOP) Universitas Pelita Harapan yaitu sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini, Penulis akan menguraikan latar belakang daripada masalah yang akan diteliti, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat tulisan, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini, Penulis akan menguraikan kajian pustaka untuk mendukung analisa dengan menggunakan tinjauan teori yang diuraikan melalui teori asas legalitas perjanjian, teori perlindungan hukum, teori mengenai penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman, teori mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan akta perjanjian pembangunan perumahan, serta teori mengenai

pendaftaran perjanjian jual beli rumah. Melandasi akan hal ini, Penulis juga menguraikan tinjauan konseptual melalui teori perbuatan melawan hukum.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini, Penulis akan menguraikan metode penelitian yang disusun mulai dari jenis penelitian, jenis data, cara perolahan data, jenis pendekatan, dan analisa data yang digunakan Penulis dalam penelitian.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Dalam bab ini, Penulis akan menguraikan hasil dari penelitian dan analisa terhadap kekuatan hukum akta perjanjian kerja sama bagi bangun antara pemilik tanah dengan *developer* perumahan yang ditinjau dari peraturan terkait serta perlindungan hukum bagi pemilik tanah selaku para pihak atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan *developer* perumahan selaku lawan pihak dalam pembangunan perumahan terhadap perjanjian bagi bangun yang dibatalkan pemilik tanah dengan studi kasus pada Putusan Nomor 177/Pdt.G/2020/PN Ptk.

### **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini, Penulis akan menguraikan kesimpulan serta saran yang dikemukakan Penulis terkait hasil penelitian yang telah dianalisis.