WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN RUKO

(Studi Putusan Nomor 79/Pdt.G/2017/PN. Ptk)

TESIS

Oleh :

SYARIF SYAHRIZAL ALKADRIE, SH

NIM. A2031231015

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2025

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN RUKO

(Studi Putusan Nomor 79/Pdt.G/2017/PN. Ptk)

TESIS

Telah Diuji Dihadapan Tim Penguji Sebagai
Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan

Oleh :

SYARIF SYAHRIZAL ALKADRIE, SH
NIM. A2031231015

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2025

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN RUKO

(Studi Putusan Nomor 79/Pdt.G/2017/PN. Ptk)

Lembaran Persetujuan Dosen Pembimbing Tesis Telah Diuji Dihadapan
Tim Penguji Tesis Yang Dinyatakan Memenuhi Persyaratan Akademik
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Magister Kenotariatan
Pada Tanggal : 14 Juni 2025

Oleh :

SYARIF SYAHRIZAL ALKADRIE, SH
NIM. A2031231015

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. Sy. Hasyim Azizurrahman, S.H., M.Hum	**Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.**
NIP. 196305131988101001	**NIP. 198105212005011002**

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh mahasiswa dengan identitas :

Nama Mahasiswa	:	**SYARIF SYAHRIZAL ALKADRIE, SH**
NIM	:	**A2031231015**
Program Studi	:	**Magister Kenotariatan**
Judul Tesis	:	**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN RUKO (Studi Putusan Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk)**

Tesis Ini Telah Diajukan Dan Berhasil Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji Yang Ditetapkan Berdasarkan Keputusan Dekan Nomor : 2102/UN22.1/TD.06/2025
Pada Hari Rabu Tanggal, 4 Juni 2025

NO	NAMA TIM PENGUJI	KEDUDUKAN TIM	TANDA TANGAN
1	**Dr. Sy. Hasyim Azizurrahman, S.H., M.Hum.** 196305131988101001 Pembina Utama Muda/Lektor Kepala/IV/c	Ketua Tim Penguji / Pembimbing I	
2	**Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.** 198105212005011002 Pembina Utama Muda/Lektor Kepala/IV/c	Sekretaris Tim Penguji / Pembimbing II	
3	**Prof. Dr. Kamarullah, S.H., M.H.** 196402061988101001 Pembina Utama/Guru Besar/IV/e	Penguji I	
4	**Dr. H. M. Syaafei, S.H., M.H.** 196008261988101001 Pembina Utama Muda/Lektor Kepala/IV/c	Penguji II	
5	**Rahmaniar Nurul Hidayat, S.H., M.Kn.** Notaris/PPAT	Penguji III	

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **SYARIF SYAHRIZAL ALKADRIE, SH**

NIM : **A2031231015**

Dengan ini sauya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak,12 Juni 2025

Yang menyatakan,



SYARIF SYAHRIZAL ALKADRIE, SH

NIM. A2031231015

ABSTRAK

Perjanjian Kerjasama merupakan implementasi Asas Kebebasan Berkontrak di mana para pihak dapat menentukan secara bebas keinginannya lalu dituangkan dalam klausula perjanjian. Dalam perkembangannya asas ini dapat mendatangkan ketidakadilan karena prinsip ini hanya mencapai tujuannya yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki bargaining power yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sering terjadi demikian sehingga negara menganggap perlu untuk campur tangan untuk melindungi para pihak yang lemah yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan dan campur tangan pengadilan melalui putusan-putusannya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan dokumen. Analisis data pada penelitian ini dengan cara analisis data kualitatif. Hasil penelitian ini adalah Penyebab terjadinya wanprestasi perjanjian kerjasama pembangunan ruko pada perkara Pengadilan Negeri Pontianak Nomot 79/ Pdt.G/2017/PN.Ptk dikarenakan salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan akta perjanjian tertulis yaitu perbuatan Nursilawati tidak menandatangani serah terima pembangunan 4 (empat) ruko dan tidak menyerahkan 2 (dua) sertipikat yang dijanjikan setelah pembangunan ruko selesai yang menyebabkan Richard dan Djohan tidak bisa menempati maupun menjual bangunan ruko tersebut. Dalam perkara Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk untuk menentukan apakah telah terjadi wanprestasi, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak melakukan pemeriksaan perkara melalui pemeriksaan alat alat bukti, baik berupa surat maupun saksi-saksi. Karena sampai dengan saat ini Tergugat belum melaksanakan kewajibannya untuk menandatangani serah terima pembangunan 4 (empat) ruko dan juga belum menyerahkan 2 (dua) sertifikat bagian dari Para Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi. Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) atas kerugian karena selama ± 3 tahun Para Penggugat tidak dapat memperoleh keutungan dari 2 (dua) ruko bagian dari Penggugat tersebut. Penjatuhan hukuman ganti kerugian ini sudah berkekuatan hukum tetap.

Kata Kunci : Pembangunan Ruko, Perjanjian Kerjasama, Wanprestasi

ABSTRACT

The Cooperation Agreement is an implementation of the Principle of Freedom of Contract where the parties can freely determine their wishes and then set forth in the agreement clause. In its development, this principle can cause injustice because this principle only achieves its goal of bringing optimal welfare, if the parties have balanced bargaining power. In reality, this often happens so that the state considers it necessary to intervene to protect the weak parties which is stated in laws and regulations and court intervention through its decisions. The research method used is the normative legal research method with analytical descriptive research specifications. Data collection techniques are carried out by means of literature and document studies. Data analysis in this study by means of qualitative data analysis. The results of this study are the cause of the default of the shophouse construction cooperation agreement in the Pontianak District Court case No. 79/ Pdt.G/2017/PN.Ptk because one of the parties did not implement the agreement in accordance with the written agreement deed, namely Nursilawati's actions in not signing the handover of the construction of 4 (four) shophouses and not submitting 2 (two) promised certificates after the construction of the shophouse was completed which caused Richard and Djohan to be unable to occupy or sell the shophouse building. In the Pontianak District Court case No. 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk to determine whether there has been a default, the Panel of Judges of the Pontianak District Court conducted an examination of the case through examination of evidence, both in the form of letters and witnesses. Because until now the Defendant has not carried out his obligation to sign the handover of the construction of 4 (four) shophouses and has not submitted 2 (two) certificates for the Plaintiffs, the Panel of Judges is of the opinion that the Defendant has been proven to have committed a default. The Panel of Judges sentenced the Defendant to pay material compensation to the Plaintiffs in the amount of Rp. 500,000,000,- (Five hundred million rupiah) for losses because for ± 3 years the Plaintiffs were unable to obtain profits from the 2 (two) shophouses part of the Plaintiff. The imposition of this compensation sentence has permanent legal force.

Keywords: Construction of Shophouses, Cooperation Agreement, Default

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur tidak henti-hentinya penulis panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Rahmat dan Kuasa-Nya Tesis yang berjudul **"WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN RUKO (Studi Putusan Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk)"** yang merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak.

Adapun penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari segala bentuk bantuan baik itu materil maupun immaterial dari berbagai pihak. Untuk itu izinkan penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah memberikan kontribusinya kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini :

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si, FCB.Arb selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak ;
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak ;
3. Bapak Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura ;
4. Bapak Dr. Sy. Hasyim Azizurrahman, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I penulis yang dengan sabar membimbing, mengarahkan, mengoreksi, serta telah memberikan masukan terhadap permasalahan yang penulis hadapi dalam penelitian ini ;
5. Bapak Dr. Rommy Patra, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II penulis yang juga telah bersedia meluangkan waktu sibuknya untuk membantu

penulis dalam menyelesaikan tesis ini serta senantiasa memberikan masukan-masukan terhadap perbaikan penulisan tesis ini ;

6. Bapak Prof. Dr. Kamarullah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji I penulis yang telah bersedia meluangkan untuk memberikan masukan-masukan terhadap perbaikan penulisan tesis ini ;
7. Bapak Dr. H. M. Syafei, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji II penulis yang juga telah memberikan masukan-masukan terhadap penulisan tesis ini ;
8. Ibu Rahmaniar Nurul Hidayat, S.H., M.Kn., selaku Dosen Penguji III penulis yang telah banyak mendidik, memberikan bimbingan kepada penulis sehingga penulis paham dan mampu menyelesaikan penulisan tesis ini ;
9. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah banyak memberikan pengajaran dan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama menjalankan perkuliahan hingga diselesaikannya tesis ini ;
10. Bapak dan Ibu para staf Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura yang juga telah memberikan bantuan kepada penulis sesuai dengan tupoksinya (tugas pokok dan fungsinya) masing-masing ;
11. Rekan-rekan Mahasiswa/Mahasiswi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura yang telah memberikan dorongan dan bantuan dalam rangka penulisan tesis ini;
12. Suami tercinta dan anak-anak yang selalu memberikan dukungan dan doa yang tulus untuk kelancaran penulisan tesis ini ;

13. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Besar harapan penulis, tesis ini akan bermanfaat kedepannya dan dapat memberikan sumbangsih dalam perkembangan ilmu pengetahun hukum maupun dalam praktik penegakan hukum. Penulis sadar sepenuhnya bahwa tidak ada yang sempurna di dunia ini, demikian pula terhadap tesis ini. Untuk itu saran dan kritikan sangat diperlukan demi dapat menghasilkan karya-karya yang lebih baik lagi kedepannya.

Pontianak, 12 Juni 2025



SYARIF SYAHRIZAL ALKADRIE
NIM A2031231015

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DEPAN.....

HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DALAM .....

HALAMAN PERSETUJUAN.....

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....

ABSTRAK i

ABSTRACT ii

KATA PENGANTAR iii

DAFTAR ISI vi

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah 1

1.2. Perumusan Masalah.....3

1.3. Keaslian Penelitian 4

1.4. Tujuan Penelitian.....7

1.5. Manfaat Penelitian.....8

1.6. Kerangka Pemikiran 8

1.6.1. Kerangka Teoritik 8

1.6.2. Kerangka Konseptual 17

1.7. Metode Penelitian.....19

BAB II Kerangka Teoritik

2.1. Tinjauan Tentang Perjanjian 22

2.2. Tinjauan Tentang Akta..... 32

2.3. Tinjauan Tentang Wanprestasi..... 36

2.4. Putusan Pengadilan 41

2.5. Pertimbangan Hakim 48

2.6. Teori Kepastian Hukum 55

BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN MASALAH

3.1. Penyebab Terjadinya Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Ruko Berdasarkan Putusan Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk 65

3.2. Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Ruko Berdasarkan Putusan Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk 73

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan 80

4.2. Saran 81

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perjanjian Kerjasama merupakan implementasi Asas Kebebasan Berkontrak di mana para pihak dapat menentukan secara bebas keinginannya lalu dituangkan dalam klausula perjanjian. Dalam perkembangannya asas ini dapat mendatangkan ketidakadilan karena prinsip ini hanya mencapai tujuannya yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sering terjadi demikian sehingga negara menganggap perlu untuk campur tangan untuk melindungi para pihak yang lemah yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan dan campur tangan pengadilan melalui putusan-putusannya.[1] Susbtansi perjanjian dapat mencakup objek, hak dan kewajiban para pihak dan lainnya.

Dalam hukum perjanjian yang diterapkan di Indonesia dikatakan bahwa seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendakinya.Selain itu Undang-Undang yang berlaku hanya mengatur orang-orang tertentu saja yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata[2]. Namun, lebih lanjut

---

[1] Suharnoko, 2004, Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus, Prenada media, Jakarta, hlm.2

[2] Pasal 1330 KUH Perdata : "Tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah: orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, wanita yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan."

dalam Pasal 1331[3], diatur bahwa seseorang yang membuat perjanjian dengan pihak yang dianggap tidak cakap sebagaimana dalam Pasal 1330 tersebut, maka perjanjian itu tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap.

Berdasarkan asas Pacta Sunt Servanda bahwa setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Pada Pasal 1338 KUH Perdata juga diatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini dapat diartikan bahwa membuat perjanjian sama dengan membuat undang-undang bagi kita sendiri dan orang yang melakukan perjanjian.

Salah satu kasus yang menarik untuk dikaji adalah putusan Pengadilan Negeri Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk. Perjanjian kerjasama pembangunan ruko terjadi antara Richard Anthony dan Djohan Trisno dengan Nursilawati Abdul Latif, dimana Nursilawati yang memiliki lahan tanah (pemilik tanah) sedangkan Richard dan Djihan yang menanggung semua biaya pembangunan ruko sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani bersama. Sebelum menyetujui untuk kerjasama bagi bangun, Nursilawati meminta uang Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk penebusan 4 (empat) sertipikat tanah di Koperasi yang akan dijadikan obyek bagi bangun serta membangun 2 (dua) unit ruko untuk Nursilawati yang nantinya setelah sertipikat ditebus dan 2 (dua) unit ruko selesai di bangun, Nursilawati akan

[3] Pasal 1331 KUH Perdata : "Orang-orang yang dalam pasal yang lalu dinyatakan tidak cakap untuk membuat persetujuan, boleh menuntut pembatalan perikatan yang telah mereka buat dalam hal kuasa untuk itu tidak dikecualikan oleh undang-undang."

memberikan 2 (dua) sertifikat tanah tersebut kepada Richard dan Djohan. Richard dan Djohan setuju membayar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta) saja dan Nursilawati mengatakan meminta tambahan Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sebagai hutang Nursilawati kepada Richard dan Djohan ditambah Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) untuk upah pembersihan lahan sebelum pembangunan ruko.

Pembangunan ruko dimulai pada tanggal 10 Juli 2012 dan pembangunan ruko selesai pada tanggal 01 Juli 2014, namun setelah pembangunan ruko selesai Nursilawati tidak mau menyerahkan 2 (dua) sertipikat yang sudah diperjanjikan kepada Richard dan Djohan, alasan Nursilwati karena keterlambatan Richard dan Djohan membangun ruko dan Nursilawati meminta kembali sejumlah uang kepada Djohan sebagai syarat penyerahan 2 (dua) sertifikat tersebut sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).

Dengan adanya perselisihan antara para pihak yang membuat salah satu mengajukan gugatan tentang adanya wanprestasi, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan dengan judul **"WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN RUKO (Studi Putusan Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk)"**

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apa yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian

kerjasama pembangunan ruko ditinjau putusan nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk?

2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pembangunan ruko ditinjau putusan nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk?

1.3. Keaslian Penelitian

Untuk menjamin orisinalitas tesis ini, penulis berusaha menemukan tesis yang memiliki substansi penelitian tesis serupa sebagai pembanding, sehingga penulis mencoba mengujinya melalui 2 tesis yang mendekati kesamaan pada judul-judul tesis berikut :

- IMPLIKASI YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KERJASAMA PEMBIAYAAN DIKAITKAN ADANYA JAMINAN ATAS NAMA PIHAK KETIGA, oleh Cahyadhi Arif, mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, tahun 2022. Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah 1) Bagaimana implikasi yuridis perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga? 2) Bagaimana upaya penyelesaian perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga?. Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah pendekatan yuridis sosiologis dan spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian data dengan data yang lengkap dan

detail, beserta data dari studi lapangan. Berdasarkan hasil penelitian, bahwa perjanjian kerjasama pembiayaan pembangunan kavling perumahan di daerah Kabupaten Bandung secara di bawah tangan sangat beresiko tinggi, namun dapat benar-benar mengikat para pihak dan memiliki kepastian hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terkait adanya jaminan atas nama pihak ketiga dalam suatu perjanjian yang tidak ikut mengikatkan dirinya, sekalipun ada akta kuasa untuk menjual yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dari atas nama pemilik jaminan kepada penerima modal sama sekali tidak memiliki kekuatan atau nilai apapun. Penyelesaian permasalahan apabila salah satu pihak wanprestasi dan pihak yang lainnya dirugikan dapat diselesaikan baik secara non litigasi (diluar pengadilan) atau litigasi (didalam pengadilan) untuk mendapatkan kepastian hukum, namun dalam penyelesaian tersebut diperlukan waktu yang cukup panjang hingga mendapatkan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Perbedaan penelitian ini dengan tesis penulis terletak pada permasalahan yang diangkat yaitu penelitian Cahyadhi mengangkat permasalahan mengenai implikasi yuridis perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga, sedangkan penelitian penulis mengangkat permasalahan tentang penyebab terjadinya wanprestasi dan pertimbangan hakim terhadap perjanjian kerjasama pembangunan ruko.

- PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN ANTARA PT. RIAU ANGKASA INDAH (RAI) DENGAN KONSUMEN DI KOTA PANGKALAN KERINCI, oleh Kashmiwaty, mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru, tahun 2019. Masalah pokok dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci dan bagaimanakah penyelesaian sengketa *developer* wanprestasi dalam pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci. Metode penelitian yang digunakan adalah *Observational Research* dengan cara *survey*, yaitu wawancara sebagai alat pengumpul data. Pada penelitian ini penulis melakukan penelitian langsung pada lokasi penelitian untuk mendapatkan bahan, data-data dan informasi yang berhubungan dengan penelitian ini. Sifat penelitiannya, penelitian ini bersifat *deskriptif analitis,* yaitu memberikan gambaran suatu kejadian yang terjadi secara jelas dan terperinci tentang Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan Antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) Dengan Konsumen Di Kota Pangkalan Kerinci. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa, Pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci, tidak semuanya berjalan dengan baik dan lancar. Hal tersebut disebabkan karena kurang jelinya konsumen untuk memahami isi dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang diberikan

developer atau pengembang. Adapun penyelesaian sengketa *developer* wanprestasi dalam pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci yaitu dilakukan secara musyawarah dikarenakan tidak ada permasalahan yang tidak dapat diselesaikan dengan baik, jika sesama pihak yang bersengketa saling memahami dan mengerti akar permasalahan yang terjadi. Perbedaan dengan penelitian penulis terletak pada fokus penelitian. Penelitian Kashmiwaty berfokus pada pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci dan penyelesaian sengketa *developer* wanprestasi dalam pembangunan perumahan antara PT. Riau Angkasa Indah (RAI) dengan konsumen di Kota Pangkalan Kerinci, sedangkan penelitian penulis berfokus pada penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pembangunan ruko dan pertimbangan hakim terhadap wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pembangunan ruko.

1.4. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pembangunan ruko ditinjau putusan nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk.
2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim terhadap wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pembangunan ruko ditinjau putusan nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk.

1.5. Manfaat Penelitian

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis, baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara Teoritis
   a. Menerapkan ilmu teoritis yang didapat dibangku perkuliahan Program Magister Kenotariatan dan menghubungkannya dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat;
   b. Menambah pengetahuan dan literatur dibidang Kenotariatan yang dapat dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum;
2. Secara Praktis

   Memberi pengetahuan mengenai pentingnya pemahaman tentang perjanjian kerjasama pembangunan.

1.6. Kerangka Pemikiran

1.6.1. Kerangka Teoritik

1. Teori Perjanjian

Hukum mengenai perjanjian diatur di dalam Buku III BW (Kitab Undang–Undang Hukum Perdata). BW (Burgerlijk Wetboek) itu sendiri terdiri dari IV buku. Buku I memuat ketentuan mengenai Hukum Perorangan, Buku II memuat ketentuan Hukum Kebendaan, Buku III memuat Hukum Perjanjian, sedangkan Buku IV memuat mengenai Pembuktian dan Kadaluarsa. Pengertian perjanjian itu sendiri terdapat di dalam Pasal 1313 KUHPerdata.

Perjanjian antara kedua pihak inilah merupakan salah satu sumber yang menerbitkan perikatan, yang di mana perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perjanjian ini merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji – janji yang diucapkan secara lisan maupun tertulis.

Adapun pengertian perikatan menurut R. Subekti dalam bukunya yang bejudul hukum perjanjian, yakni "perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, di mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut."[4]

Timbulnya suatu perjanjian karena adanya persetujuan sebagaimana menurut Pasal 1313 KUHPerdata, yakni "suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih." Dari pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa dengan perjanjian tersebut dapat menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*).

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian merupakan persetujuan tertulis yang dibuat oleh dua pihak atau lebih masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut didalam perjanjian.

Menurut R.Setiawan perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut R.Subekti suatu perjanjian adalah

[4] Prof. Subekti S.H, 2001, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm 50

suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Menurut Abdul Kadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.[5]

Adapun juga menurut pendapat R. Wirjono Projodikoro dalam bukunya yang berjudul asas-asas hukum perjanjian, yaitu "Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak di mana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya."[6]

Suatu perjanjian agar dapat dinyatakan sah oleh hukum yaitu dengan memenuhi syarat sah perjanjian yang ada di dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal 1320 KUHPerdata sebagai instrumen penguji keabsahan perjanjian yang dibuat oleh para pihak memiliki 4 (empat) syarat sah yang harus dipenuhi, yakni:

1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian.
2. Kecakapan para pihak yang membuat perikatan.
3. Adanya suatu hal tertentu; dan
4. Terdapat sebab yang halal atau diperbolehkan.

Syarat pertama dalam pasal tersebut adalah adanya kesepakatan atau *consensus* para pihak yang membuat perjanjian. Menurut Salim H.S

[5] Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan,* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 78.

[6] Wirjono Projodikoro, 1981, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT. Sumur, Bandung, hlm. 9

bahwa kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang sesuai, karena kehendak itu tidak dapat diketahui oleh orang lain.[7]

Perjanjian ini berlaku sebagai undang – undang bagi kedua belah pihak, sebagaimana ketentuan pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

1) "semua perjanjian yang dibuat secara sah sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya.
2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan – alasan yang oleh undang – undang dinyatakan cukup untuk itu,
3) suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."[8]

Pada Pasal 1338 tersebut, menurut Subekti bahwa lebih menekankan pada kata 'semua' seolah menyatakan pada masyarakat bahwa diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja atau tentang apa saja perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang.

Adapun wanprestasi tersebut adalah menurut J. Satrio dapat berupa perbuatan:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

---

[7] Salim H.S, 2017, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 9

[8] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 285

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Menurut R. Subekti, hukuman atau akibat-akibat bagi debitur yang telah lalai atau wanprestasi ada empat macam yaitu:

1. "Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdata)
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian (Pasal 1266 KUHPerdata)
3. Peralihan resiko (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata)
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim." (Pasal 181 ayat (1) H.I.R)[9]

Akibat hukum terjadinya wanprestasi inilah yang dapat menimbulkan kerugian yang di mana pihak penjual mempunyai kewajiban untuk memberikan ganti rugi atas kerusakan barang tersebut dan pihak pembeli berhak menerima ganti rugi atas kerusakan barang yang dibelinya. Sebagaimana terdapat di dalam Pasal 1246 KUHPerdata, ganti kerugian tersebut terdapat 3 unsur, yaitu:

1. Biaya, yaitu biaya – biaya pengeluaran atau ongkos – ongkos yang nyata atau tegas yang dikeluarkan oleh pihak kreditur.
2. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan atau kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan pihak pembeli yang diakibatkan oleh kelalaian pihak penjual.

[9] *Ibid*, hlm. 45.

3. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan pihak pembeli apabila pihak penjual tidak lalai dalam melaksanakannya.

2. Teori Tanggung Jawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.[10]

Secara etimologis, tanggung jawab hukum atau liability seringkali dipertukarkan dengan responsibility. Dalam Black Law Dictionary menyatakan bahwa terminologi liability memiliki makna yang luas. Pengertian *legal liability* adalah *a liability which courts recognizw and enforce as between parties*.[11]

Liability merupakan istilah hukum yang meluas yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual dan potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Responsibility berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas kewajiban, dan termasuk putusan,

[10] Andi Hamzah, 2005, Kamus Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 26.
[11] Soekidjo Notoatmojo, 2010, Etika dan Hukum Kesehatan, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 55.

ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah liability menunjuk pada pertanggung jawaban hukum, sedangkan responsibility menunjuk pada pertanggung jawaban politik.[12]

Konsep tanggug jawab hukum beruubungan dengan konsep kewajiban hukum, bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan.[13] Tanggung jawab hukum dapat dibedakan atas pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban kolektif. Pertanggungjawaban individu adalah tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif adalah tanggung jawab seorang individu atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.[14]

Konsep pertanggungjawaban hukum pada dasarnya terkait, namun tidak identik dengan konsep kewajiban hukum. Seorang individu secara hukum diwajibkan untuk berperilaku dengan cara tertentu, jika perilakunya yang sebaliknya merupakan syarat diberlakukan tindakan paksa. Namun tindakan paksa ini tidak mesti dituukan teradap individu yang diwajibkan "pelaku pelanggaran" namun dapat ditujukan kepada individu lain yang

[12] Ridwan H.R, 2002, Hukum Administrasi Negara, UII Press, Yogyakarta, hlm. 249-250.
[13] Titik Triwulan dan Shinta, 2010, Perlindungan Hukum Bagi Pasien, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 48
[14] Ibid.

terkait dengan individu yang pertama dengan cara yang ditetapkan oleh tatanan hukum. Individu yang dikenai sanksi dikatakan "bertanggung jawab" atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.[15]

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan Logis.[16]

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat di gunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.[17]

Teori kepastian menurut ahli hukum :

---

[15] Hans Kelsen, 2008, Teori Hukum Murni, Nusamedia, Bandung, hlm. 136.
[16] Cst Kansil, 2009, *Kamus istilah Hukum, Gramedia Pustaka*, Jakarta, hlm,385
[17] *Ibid*, hlm 270

a. Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi, pertama mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari Keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan Hakim. Dalam paradigma positivisme defenisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat, kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum.[18]

b. Menurut Jan Michiel otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun Otto memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh yang mendefenisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu :
   a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh *(accessible)*
   b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

[18] L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta,*Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir,* PT.REVIKA Aditama,Bandung,2006,Hlm.82-83

c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dan, Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.[19]

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang diberikan tugas untuk itu harus menjamin "kepastian hukum" demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana "*social disorganization* atau kekacauan sosial".[20]

1.6.2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan Perundang-Undangan tertentu dan berisikan definisi-definisi dari variabel judul yang akan dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini.

a. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara

[19] *Ibid,* hlm.84
[20] *Ibid,* hlm.85

kreditur dengan debitur.[21] Wanprestasi atau tidak dipenuhinnya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.[22]

b. Perjanjian Kerjasama Pembangunan

Perjanjian kerjasama pembangunan adalah dokumen tertulis yang mengatur hubungan kerja antara dua pihak atau lebih dalam proyek pembangunan. Perjanjian ini memuat hak, kewajiban, dan syarat yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat.

c. Ruko

Rumah toko atau lebih sering disebut sebagai ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.[23]

d. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

---

[21] Salim HS, 2008, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta, hlm.180.

[22] Ahmadi Miru, 2007, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta:Rajawali Pers,hlm. 74

[23] Andie A.. Wicaksono 2007, Ragam Desain Ruko (Rumah Toko), Jakarta : Penebar Swadaya, hlm.6

1.7. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.[24]

Untuk memudahkan pelaksanaan penelitian ini agar didapat hasil yang memuaskan diperlukan suatu metode, bentuk atau jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1.7.1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis-normatif, dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.[25]

1.7.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis yakni suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem

---

[24] Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum,* Cetakan ketiga, Jakarta, Universitas Indonesia, UI-Press, hlm. 42.

[25] Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, 2001, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta, Hlm. 13-14

hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian bersangkutan.

1.7.3. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Penelitian karya ilmiah ini adalah *yuridis normatif*, dan kemudian dilanjutkan dengan mengkaji bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder.

Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Bahan hukum primer yang dipergunakan yaitu Peraturan Perundang-Undangan yang mempunyai relevansi dengan judul yang penulis pilih dan peraturan lain yang menunjang kelengkapan tulisan ini yaitu:
   1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
   2) Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk
   b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan informasi, yang berkaitan dengan isi bahan hukum primer serta implementasinya.
   c. Bahan Hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus.

1.7.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan dokumen. Studi data kepustakaan, sumber data yang di peroleh dari data primer yang berupa peraturan atau ketentuan yang berkaitan dengan akta pangakuan utang. Data sekunder dilakukan dengan meneliti penjelasan serta karya ilmiah

yang menyangkut ketentuan yang berhubungan dengan objek yang diteliti. Sumber data tertisier berupa bahan-bahan penunjang lainnya yang berhubungan dengan perhubungan dengan permasalahan penelitian.

1.7.5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data, yaitu suatu metode atau cara untuk mengolah sebuah data menjadi informasi sehingga karateristik data tersebut menjadi mudah untuk dipahami dan juga bermanfaat untuk menemukan solusi permasalahan, yang terutam adalah masalah yang terkait penelitian. [26]

Analisis data pada penelitian ini dengan cara analisis data kualitatif. yaitu analisis yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah daripada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi.[27]

[26] Tim Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, 2022, *Panduan Penulisan Tesis,* Pontianak, hlm. 10

[27] *Ibid.*