

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tempat tinggal atau hunian bagi masyarakat Indonesia saat ini sudah mengalami progres pembangunan yang sangat signifikan. Banyak developer menawarkan berbagai macam hunian sebagai bagian bahwa Indonesia sedang giat membangun. pembangunan di Indonesia yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Apartemen, sebagai salah satu proyek pembangunan, diharapkan dapat berkontribusi pada pencapaian tujuan tersebut. Negara kita, yang masih dalam tahap pembangunan, terus berupaya membangun infrastruktur fisik maupun non-fisik. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menjadi sebuah landasan hukum yang mengatur hal-hal terkait pembangunan dan pengelolaan rumah susun di Indonesia, memastikan bahwa pembangunan ini memberikan manfaat yang setara bagi seluruh lapisan Masyarakat.¹

Di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 H ayat (1) menjelaskan bahwa “Setiap warga Negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.”²

Manusia sebagai individu dan anggota masyarakat memiliki relasi yang kuat satu sama lain, tentunya akan melahirkan hubungan-hubungan

¹ Djumialdji, (1996). *Hukum Bangunan*: Ctk. Pertama. Jakarta: Rineka Cipta. Hal. 1

² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 H ayat (1)

perikatan yang harus dijalani dalam suatu aturan-aturan hukum Dalam konteks ilmiah, hubungan ini dikenal sebagai hukum perikatan, yang dapat diartikan sebagai suatu hubungan hukum yang menghasilkan hak-hak dan kewajiban bagikedua belah pihak. Pihak-pihak ini merupakan subjek hukum yang terlibat dalam pembuatan dan pengikatan perjanjian tersebut.³

Pada saat ini, maraknya sebuah kegiatan bisnis terutama dalam sektor unit apartemen yang masih dalam tahap proses pembangunan yang mengakibatkan Terdapat proses pembelian yang dilakukan dengan cara memesan lebih dahulu melalui suatu perjanjian pendahuluan. Perjanjian pendahuluan diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 mengenai Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Perjanjian pendahuluan dalam konteks jual beli apartemen yang masih dalam tahap Pembangunan, pada umumnya dimulai Ketika si pembeli melakukan pemesanan atau pembelian unit apartemen yang sedang dikerjakan. Hubungan hukum antara pembeli dan pengembang (*developer*) ditegaskan melalui pembentukan perjanjian dalam bentuk Surat Pesanan Unit (SPU).. Dengan adanya ikatan ini, masing-masing pihak akan memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Surat Pesanan Unit (SPU) juga mencakup identitas pemesan, informasi mengenai unit apartemen, serta rincian ketentuan mengenai *booking fee*, *down payment*, dan pelunasan.

³ Hasim Purba, Hukum Perikatan dan Perjanjian, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hal.2

Transaksi jual beli apartemen antara pengembang dan pembeli menimbulkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum ini merupakan suatu keterkaitan yang diatur oleh norma-norma hukum. Pada umumnya, hubungan hukum melibatkan dua pihak atau lebih yang terikat dalam sebuah kontrak atau perjanjian. Hal ini, seperti pada hubungan hukum antara pengembang dan pembeli apartemen dalam proses transaksi jual beli membutuhkan instrumen hukum yang dapat mengikat kedua belah pihak sesuai dengan kehendak mereka. Instrumen hukum yang dimaksud adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB).

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) berfungsi untuk melindungi kepentingan baik pembeli maupun pengembang yang dapat diharapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak lebih terjamin. Biasanya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berisi tentang hak maupun kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak sebelum melanjutkan ke perjanjian pokok, yang merupakan tujuan akhir dari transaksi tersebut. Perjanjian ini berfungsi sebagai langkah awal yang dapat membantu mencegah terjadinya sengketa yang mungkin timbul selama proses jual beli, terutama dalam sistem pembayaran angsuran.

Bagi pengembang atau *developer* yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membangun atau terlambat menyerahkan unit apartemen yang telah dipesan oleh pembeli, mereka dapat dianggap melakukan wanprestasi. Dalam hal ini, pembeli sebagai konsumen yang dirugikan oleh tindakan pengembang atau *developer* dapat mengajukan gugatan wanprestasi di

Pengadilan. Gugatan tersebut berlandaskan pada adanya cidera janji dalam perjanjian yang telah disepakati oleh pengembang, sehingga mereka harus bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan.

Dalam hukum perjanjian, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak ingkar janji dengan tidak dilaksanakannya isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Hal ini diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Oleh karena itu, pengajuan gugatan wanprestasi dapat dilakukan apabila terdapat hubungan hukum perjanjian antara konsumen dan pengembang.⁴

Apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli apartemen, konsumen yang merasa dirugikan memiliki hak untuk membatalkan perjanjian dan menuntut pemulihan haknya. Pada kasus yang akan penulis bahas, yaitu dalam Putusan No.: 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel, di mana Benedicta Mutiara Suwita, sebagai konsumen atau pembeli apartemen, mengajukan gugatan terhadap PT. Bangun Lintas Selaras sebagai pengembang atau developer. Dalam gugatannya, Benedicta menyatakan bahwa PT. Bangun Lintas Selaras telah melakukan janjinya dengan tidak menyerahkan apartemen sesuai jadwal yang dijanjikan, serta tidak menyelesaikan pembangunan unit apartemen yang dipesan. Hingga gugatan diajukan, belum ada penyerahan apartemen sesuai kesepakatan, di mana seharusnya pengembang menyerahkan apartemen tersebut kepada penggugat tepat waktu pada tanggal 31 Januari 2017.

⁴ Panca Basuki Rahmat, hal.403.

Dengan ini, Konsumen memiliki hak perlindungan hukum jika pengembang melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). Di dalam KUHPdata memberikan dasar hukum yang kuat untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau ganti

rugi. Prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian, seperti kebebasan berkontrak, keseimbangan, dan keadilan, harus ditegakkan untuk melindungi hak-hak konsumen.

Berdasarkan kasus di atas, maka dapat diketahui bahwa penggugat terlambat melakukan penyerahan unit apartemen kepada penggugat dan sehingga pembeli membatalkan perjanjian pembelian unit apartemen disertai dengan tujuan agar tergugat mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan secara bertahap, tetapi tergugat tidak memenuhi pengembalian uang yang dituntut oleh penggugat dengan melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan surat No.: 013/JPA/III/2023, perihal: Permohonan Pengembalian Uang (*refund*) kepada tergugat, namun tergugat tidak menanggapi. Segala upaya sudah Penggugat lakukan dengan mengirimkan surat somasi kepada Tergugat hingga terakhir. Dikarenakan tergugat tidak mengindahkan untuk menanggapi surat dimaksud bahkan cenderung menghindari tanggung jawab hukumnya. Penggugat mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tujuan melaporkan Tergugat dengan perlakukannya melakukan ingkar janji/wanprestasi atas pemesanan unit apartemen.

Dalam penjelasan Tergugat, Allegra Condominium secara keseluruhan saat ini bukanlah milik Tergugat akan tetapi milik para konsumen-konsumen Tergugat. Selain itu, tanah yang terletak di atas Allegra Condominium sebagai alas hak merupakan milik PT Casa Terra Metta yang saat ini telah dijaminkan kepada Bank BTN. Fakta tersebut juga didukung saat Penggugat mendatangi kantor Tergugat, Tergugat menyampaikan bahwa Allegra Condominium, Jl. Kemang Raya No. 59, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan sedang dalam upaya pengalihan manajemen (*take over*) pada pihak lain. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan dalam status kepemilikan yang tidak jelas, Ketidakpastian Hak Konsumen dan menjadi alasan untuk menunda pembangunan. Sehingga membuat Penggugat merasa tidak ada transparansi mengenai

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka diangkatnya penelitian yang berjudul : **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN UNIT RUMAH SUSUN KOMERSIAL (APARTEMEN) TERHADAP DEVELOPER YANG MELAKUKAN WANPRESTASI (Studi kasus Putusan Nomor : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)”**

B. Rumusan Masalah

Setelah penulis menggambarkan latar belakang mengenai permasalahan yang akan dibahas, mengenai:

1. Apa faktor penyebab terjadi wanprestasi yang mengakibatkan batalnya

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) unit apartemen sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)?

2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi yang pada (Studi putusan Nomor : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel) ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian :

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka dapat dikemukakan tujuan yang ingin dicapai adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui faktor penyebab terjadi wanprestasi yang mengakibatkan batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) unit apartemen sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel).
- 2) Untuk mengetahui serta menganalisis Pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang pada (Studi Putusan Nomor : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel) sudah tepat dilaksanakan atau belum.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat secara teoritis

- 1) Untuk mengembangkan konsep pemikiran secara lebih terstruktur dalam menganalisis permasalahan perlindungan

hukum terkait pembatalan perjanjian pengikatan jual beli.

- 2) Penelitian yang dilakukan, diharapkan dapat memperluas wawasan dan pengetahuan, serta menjadi referensi bagi penulis, mahasiswa, dan akademisi dalam menyusun kajian serta penelitian, khususnya terkait pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) unit apartemen.

b. Manfaat secara praktis

Hasil penelitian ini juga dapat digunakan :

- 1) Dapat diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik kepada masyarakat, baik pengembang/developer maupun pembeli/konsumen, mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara tertulis di hadapan notaris. Dengan demikian, apabila terjadi wanprestasi, dapat tercipta perlindungan hukum yang adil dan kesetaraan bagi semua pihak.
- 2) Hasil penelitian ini juga dapat menjadi sumber ilmu pengetahuan serta referensi bagi peneliti lain yang mengkaji tema serupa, serta memberikan wawasan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam

permasalahan yang diteliti, termasuk mereka yang menghadapi kasus dengan karakteristik yang sama.

- 3) Penelitian ini bertujuan untuk memperluas wawasan hukum, khususnya dalam memahami aspek pembatalan perjanjian pengikatan jual beli, sehingga dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum di bidang ini.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan kumpulan pemikiran, konsep, atau pandangan yang berisi teori, tesis, serta pendapat mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan acuan atau perbandingan dalam penelitian. Kerangka ini berfungsi sebagai pedoman utama yang tersusun secara sistematis, mencerminkan keterkaitan erat antara berbagai konsep yang mendukung analisis suatu masalah. Melalui kerangka teori, peneliti dapat memprediksi kemungkinan tanggapan serta memahami lebih dalam isu yang diteliti.

a. Teori Perlindungan Hukum

Negara menjamin setiap warga negaranya untuk mendapatkan perlindungan hukum tanpa ada suatu pengecualian hal mana ketentuan tersebut termuat dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), untuk seluruh kebijakan atau produk hukum yang dibuat oleh lembaga legislatif harus mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi

seluruh kalangan warga negara, termasuk harus akomodatif terhadap aspirasi-aspirasi yang berkembang di masyarakat.

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum selalu memiliki keterkaitan dengan kekuasaan. Perlindungan ini merupakan upaya dalam memberikan bantuan atau melindungi subjek hukum melalui instrumen-instrumen hukum yang tersedia.⁵

b. Teori Perjanjian

Istilah "perjanjian" berasal dari bahasa Belanda, yaitu *overeenkomst*. Dalam Pasal 1313 yang termaktub dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian didefinisikan sebagai suatu tindakan hukum di mana satu atau lebih pihak bersepakat untuk mengikatkan diri terhadap pihak lainnya. Pasal ini memberikan gambaran dasar mengenai konsep perjanjian, yang menekankan adanya hubungan timbal balik antara dua pihak. Meskipun definisi tersebut belum sepenuhnya lengkap, secara umum sudah dapat dipahami bahwa suatu perjanjian melibatkan komitmen dari satu pihak kepada pihak lainnya.⁶

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang terbentuk antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan bersama untuk menciptakan konsekuensi hukum. Artinya, para pihak yang terlibat secara sadar menyepakati

⁵ Philipus M. Hadjon, 2011, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, h.10.

⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan* (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW), (Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2011)hal. 63.

aturan, norma, serta hak dan kewajiban yang bersifat mengikat dan harus dipatuhi. Kesepakatan ini bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu lahirnya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Jika salah satu pihak melanggar kesepakatan tersebut, maka akan timbul konsekuensi hukum atau sanksi yang harus diterima oleh pihak yang melanggar.⁷

c. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan, keteraturan, dan perlindungan terhadap hak dan kewajiban seluruh pihak yang sepakat dalam perjanjian tersebut. Kepastian hukum mengacu pada ketegasan aturan hukum, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan akibat ketidakjelasan norma hukum atau interpretasi yang berbeda-beda.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum dapat dipahami sebagai jaminan bahwa hukum harus diterapkan dengan optimal. Untuk mencapai kepastian hukum, diperlukan adanya pengaturan yang jelas dalam perundang-undangan yang disusun oleh pihak yang berwenang dan memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian, norma-norma yang ditetapkan akan memiliki aspek yuridis yang menjamin bahwa hukum berfungsi sebagai peraturan yang wajib dipatuhi. Hasil penelitian ini diharapkan dapat

⁷ Sudikno Mertokusumo, Op. Cit., hal. 97-98.

memberikan manfaat dan kontribusi yang berarti, baik dalam aspek teoritis maupun praktis.⁸

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka berpikir yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep yang akan diteliti dalam sebuah penelitian. Kerangka ini berfungsi sebagai panduan dalam merumuskan masalah penelitian serta dalam mencari solusinya.⁹

a. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah suatu kesepakatan antara penjual dan pembeli, di mana penjual bertanggung jawab untuk menyerahkan barang atau objek yang diperjualbelikan kepada pembeli serta memiliki hak untuk menerima pembayaran. Sementara itu, pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati serta berhak memperoleh barang yang dibeli.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli diartikan sebagai perjanjian yang dilakukan antara pihak penjual dan pihak pembeli, di mana pihak penjual berkomitmen untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pihak pembeli, sedangkan pihak pembeli berkomitmen untuk membayar harga barang tersebut.

⁸ Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2016, hal. 127

b. Perjanjian

Perjanjian didalam ketentuan KUHPerdara dalam Buku III berjudul “Perihal Perikatan” (*Verbinteniss*), memiliki arti luas dibandingkan dari perkataan perjanjian. Menurut Subekti, perjanjian merupakan suatu

peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu.¹⁰

c. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan kegagalan atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian antara kreditur dan debitur. Ketidapatuhan terhadap perjanjian ini dapat terjadi baik karena kesengajaan maupun karena faktor yang tidak disengaja.

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: "Penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru mulai diwajibkan apabila pihak yang berutang, setelah dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya, tetap mengabaikannya, atau apabila hal yang harus diberikan atau dilakukannya, hanya dapat diberikan atau dilaksanakan dalam jangka waktu yang telah dilampaui."

d. Apartemen

Rumah susun atau apartemen merupakan bangunan gedung bertingkat yang secara fungsional terbagi atas satuan-satuan yang

¹⁰ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 1938), hal. 88.

memiliki batasan-batasan, ukuran, luas, dan kepemilikan yang jelas. Disamping kepemilikan yang terpisah dan terbagi-bagi, ada pula bagian-bagian yang dimiliki secara bersama yang memang secara tujuan dan fungsi diperuntukkan orang banyak dan tidak dapat digunakan secara perorangan.¹¹

Umumnya apartemen ini memiliki kesamaan dengan rumah susun yang sama-sama diatur di dalam UU No. 16 Tahun 1985 yang kemudian sudah tidak berlaku dan diganti dengan UU No. 20 Tahun 2011. Adapun yang membedakan dengan rumah susun adalah penghuni yang menempati, lokasi, letak dan kondisi fisik daripada bangunan apartemen tersebut, umumnya orang yang tinggal di rumah susun tergolong masyarakat yang berpenghasilan rendah/menengah (MBR) sedangkan apartemen lebih mengarah pada seluruh aspek masyarakat tergantung pada kemampuan finansial daripada masyarakat itu sendiri.¹²

e. Pengembang/developer

Dalam konteks properti, pengembang perumahan (*real estate developer*), atau yang sering disebut sebagai developer, adalah individu atau perusahaan yang bertanggung jawab mengembangkan suatu area menjadi kawasan hunian. Pengembangan ini mencakup pembangunan perumahan, apartemen, dan jenis properti lainnya yang tidak hanya layak huni tetapi juga memiliki nilai ekonomis..¹³

¹¹ Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani, Op.cit, Hlm. 178.

¹² Ibid. hal 177

¹³ Dhaniswara K. Harjono, 2016, Hukum Property, Jakarta, PPHBI, Hal. 19

Pasal 1 ayat (15) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Satuan Rumah Susun menyatakan “bahwa pelaku pembangunan rumah susun, yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan, merupakan setiap individu atau pemerintah yang melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman.”¹⁴

f. Konsumen/pembeli

Istilah "konsumen" berasal dari kata *consumer* dalam bahasa Inggris Amerika atau *consument/konsument* dalam bahasa Belanda. Makna dari istilah ini bergantung pada konteks di mana konsumen berada. Secara harfiah, konsumen adalah kebalikan dari produsen, yaitu pihak yang menggunakan atau memanfaatkan barang dan/atau jasa. Dalam Kamus Bahasa Indonesia-Inggris, *consumer* juga diartikan sebagai pemakai atau pengguna.¹⁵

Secara sederhana, konsumen dapat didefinisikan sebagai individu atau kelompok yang menggunakan suatu barang atau jasa dalam kehidupan sehari-hari. Penggolongan konsumen sendiri bergantung pada tujuan penggunaan, yang menentukan kategori konsumen atau pembeli sesuai dengan konteks yang berlaku.¹⁶

¹⁴ Undang-undang Satuan Rumah Susun No. 20 Tahun 2011 Pasal 1 ayat (15)

¹⁵ Az. Nasution, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta, Diadit Media, cetakan 1, Hal. 2

¹⁶ Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2009, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Sinar Grafika, Hal. 22.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif.

Seperti pada pengertian pengertian yang telah peneliti pelajari bahwa yuridis berisikan aturan-aturan hukum yang kemudian di interelasikan dengan normatif berupa teori-teori dan norma hukum yang berkembang di masyarakat, sehingga metode penelitian ini menjadi sistem yang bersubstansikan dengan kaidah dan aturan yang berlaku, dengan harapan metode ini lebih mempermudah bagi peneliti untuk mencari keselarasan antara undang-undang yang berlaku sebagai bentuk seharusnya (*das sollen*) dengan implementasi pada kehidupan masyarakat (*das sein*).

2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang peneliti gunakan dalam skripsi ini yakni adalah *Statutory Approach* (Pendekatan terhadap Undang-Undang) yang dalam hal ini pendekatan yang digunakan menilik daripada peraturan dan norma hukum yang berlaku. Pendekatan yang selanjutnya adalah dengan *Case Approach* (Pendekatan kasus) yakni dengan cara melakukan kajian pendekatan terhadap kasus-kasus yang masih beririsan dengan permasalahan mengenai perjanjian pengikatan

jual beli selaku penghuni unit apartemen maupun sebagai pengembang/developer.¹⁷

3. Sumber Data

a. Bahan Hukum Primer

Dasar primer merupakan data yang dikumpulkan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Daat primer yang dimaksudkan disini yakni adalah regulasi-regulasi yang berkaitan dengan penelitian skripsi berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- 4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 5) Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun.
- 6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli.

b. Bahan hukum sekunder Bahan hukum sekunder merupakan sumber hukum yang berfungsi sebagai penjelas atau pelengkap bagi bahan hukum primer. Sumber ini mencakup berbagai referensi

¹⁷ Marzuki Peter Mahmud, 2008, *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana.

seperti buku, makalah, jurnal ilmiah, materi dari seminar atau diskusi akademik, serta pendapat para ahli hukum yang memiliki relevansi dengan objek penelitian yang sedang dikaji.¹⁸

c. Bahan hukum tersier sebagai sebagai referensi tambahan yang

membantu memperjelas serta memberikan pemahaman lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Meliputi kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Inggris jika diperlukan, serta berbagai sumber informasi dari laman internet.

4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data sekunder adalah melalui studi kepustakaan. Metode ini bertujuan untuk memastikan bahwa penelitian memiliki arah yang jelas, sistematis. Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan adalah melalui studi dokumen yang bertujuan untuk mengumpulkan data sekunder dengan cara membaca, mengkaji, meneliti, mengidentifikasi, serta menganalisis informasi yang relevan dengan objek penelitian. Data sekunder tersebut diperoleh dari berbagai sumber, seperti buku, hasil penelitian, serta dokumen peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

¹⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2012, hal, 24

5. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penulis memanfaatkan berbagai informasi yang diperoleh, baik dari data primer maupun sekunder. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif. Setelah proses pengumpulan bahan hukum selesai, analisis dilakukan dengan cara mengamati serta menghubungkan setiap data yang diperoleh dengan ketentuan hukum serta asas-asas yang relevan dengan permasalahan yang sedang dikaji.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini tidak dianalisis menggunakan rumus atau metode statistik, melainkan disajikan dalam bentuk uraian dan kajian terhadap berbagai aturan hukum yang saling berkaitan tanpa adanya pertentangan. Proses analisis dilakukan dengan cara:

- a. Memilih serta mengintegrasikan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan terkait paralegal, termasuk kaidah-kaidah hukum yang relevan.
- b. Menyusun sistematika dari pasal-pasal atau kaidah hukum yang kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini.

F. Sistematika Penulisan

Dengan memperoleh pemahaman yang jelas dan menyeluruh mengenai penulisan skripsi ini, penyusunannya dilakukan secara terstruktur agar memudahkan pembaca dalam memahami keseluruhan isi. Dalam hal ini, penulis membagi menjadi 5 bab, yaitu Bab I, Bab II, Bab III, Bab IV, dan Bab V. Berikut adalah garis besar dari masing-masing bab, yaitu:

Bab I

PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan, penulis akan menjelaskan tentang latar belakang permasalahan dan rumusan masalah yang akan dibahas. Selain itu, akan diuraikan mengenai tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, serta kerangka konseptual. Selanjutnya, penulis akan menjelaskan metode penelitian yang digunakan dalam membahas permasalahan, dan sub-bab terakhir dalam Bab I ini adalah sistematika penulisan.

Bab II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI DAN WANPRESTASI

Dalam Bab II, penulis akan menguraikan secara umum mengenai Perjanjian, Konsumen, Pengembang, Perjanjian Pengikatan Jual Beli,

Apartemen dan Wanprestasi. Dalam enam sub-bagian tersebut, penulis akan menguraikan teori-teori yang diterapkan dalam penelitian, konsep-konsep yang menjadi fokus penelitian, serta tinjauan pustaka dan literatur yang dijadikan acuan oleh penulis.

Bab III

FAKTA YURIDIS WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN JUAL BELI UNIT APARTEMEN DALAM KASUS PERKARA (Nomor 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)

Dalam Bab III, penulis akan menjelaskan dan melakukan pengkajian terhadap fakta hukum perjanjian perjanjian jual beli unit apartemen yang akan dibagi menjadi empat sub bab, yaitu: Posita, Petitum Gugatan, Pertimbangan Hakim, dan Putusan.

BAB IV

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS SATUAN UNIT RUMAH SUSUN (APARTEMEN) TERHADAP DEVELOPER YANG MELAKUKAN WANPRESTASI (Studi kasus Putusan : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)

Dalam Bab IV, penulis akan membahas dan melakukan pengkajian terhadap rumusan masalah yang akan dibahas, yaitu: mengenai Faktor Penyebab Terjadi Wanprestasi terkait Pembatalan Perjanjian

Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen sebagaimana dimaksud dalam Putusan Negeri Pengadilan Jakarta Selatan Nomor : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel) dan pengkajian mengenai pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi yang dilakukan oleh Developer/pengembang pada (Studi putusan Nomor : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel) hasil daripada analisa peneliti ini, akan memberikan jawaban terhadap hal-hal yang harus diperhatikan dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli agar tidak terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang/developer.

BAB V

PENUTUP

Bab V, yang berisi kesimpulan dan saran, merupakan bagian akhir dari penelitian ini. Pada bagian ini, penulis merangkum dengan berisi tentang kesimpulan dan saran terkait objek penelitian dalam kasus tersebut. Saran yang disampaikan bertujuan untuk memberikan panduan bagi pembaca yang akan

melakukan penelitian serupa, sekaligus menjadi acuan dalam studi selanjutnya. Dengan demikian, penelitian yang dilakukan diharapkan dapat berjalan secara optimal dan mencapai tujuan yang diharapkan.

