

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara yang memiliki bentuk geografis kepulauan, memiliki wilayah perairan yang lebih luas daripada daratannya. Dalam konteks ini, lahan merupakan sumber permasalahan yang signifikan dan dapat menjadi pemicu utama konflik. Dapat dikemukakan bahwa lahan memiliki peran yang sentral dan fundamental dalam upaya meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Sektor properti dan perumahan saat ini mengalami pertumbuhan yang sangat cepat.

Peningkatan permintaan akan perumahan yang semakin tinggi, terutama di daerah perkotaan dengan lahan yang terbatas, menyebabkan sektor bisnis ini menghadapi tantangan yang semakin kompleks dalam mencari lokasi-lokasi strategis. Aktivitas yang sibuk dan populasi yang padat di daerah perkotaan memerlukan fasilitas publik seperti peningkatan jalan, pembangunan taman, perkantoran, dan zona perdagangan yang semakin meluas, sehingga menyebabkan ketersediaan lahan untuk penduduk semakin sedikit dan akibatnya, lahan untuk perumahan menjadi terbatas dan harganya melambung tinggi.

Keterbatasan lahan di daerah perkotaan telah mengubah fokus dalam sektor perumahan dari perumahan konvensional terhadap satuan rumah susun, yang dikenal dengan sebutan apartemen, kondominium, dan kondominium hotel. Apartemen adalah jenis hunian berbentuk rumah susun yang dibangun oleh perusahaan pemerintah atau swasta dan dijual kepada masyarakat dengan harga terjangkau, terutama bagi kalangan menengah. Di sisi lain, kondominium dan kondominium hotel cenderung merupakan hunian mewah yang dimiliki oleh kalangan atas. Baik rumah susun, apartemen, kondominium, maupun kondotel memiliki bentuk kepemilikan yang sama, yaitu sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun, yang dikenal sebagai Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Penelitian ini difokuskan pada jenis properti rumah susun yang berbentuk apartemen. Hal ini dipilih karena apartemen adalah salah satu segmen properti yang tengah mengalami pertumbuhan pesat saat ini, dan perkiraan pertumbuhannya akan semakin tinggi di masa depan. Bisnis apartemen sendiri tergolong relatif baru dibandingkan dengan bisnis properti konvensional, dan banyak dijalankan oleh pengembang properti swasta yang memiliki orientasi pada keuntungan finansial atau laba.

Tingginya minat masyarakat terhadap apartemen adalah hasil dari kenaikan harga lahan yang signifikan dan kekurangan lahan di kota-kota besar di Indonesia, ditambah dengan tingginya tingkat kemacetan di kota-kota tersebut. Kepemilikan apartemen pada umumnya dicapai melalui transaksi jual beli antara penjual atau pengembang properti (developer) dengan pembeli atau konsumen. Saat ini, praktik yang semakin umum di industri properti adalah penjualan dengan sistem pemesanan sebelumnya, yang dikenal sebagai sistem indent, untuk apartemen yang sedang dibangun atau bahkan yang belum dimulai pembangunannya.

Pengembang menjual unit apartemen dengan hanya menampilkan peta, gambar, atau rencana apartemen tanpa adanya bukti fisik persiapan lahan atau aktivitas pembangunan yang jelas di lokasi tersebut. Bahkan dalam beberapa kasus, transaksi ini terjadi ketika perencanaan dan persiapan tanah bahkan belum mencapai tingkat yang pasti, sehingga sebenarnya tidak memungkinkan untuk melakukan transaksi jual beli pada tahap tersebut. Biasanya, akta jual beli (AJB) dilakukan setelah apartemen selesai dibangun atau minimal sudah memasuki tahap akhir penyelesaian (finishing).

Untuk mengatasi situasi seperti ini, diciptakanlah perjanjian pengikatan jual beli apartemen, yang biasa disebut PPJB. PPJB adalah perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban antara pembeli atau konsumen dengan pengembang atau developer. PPJB sering kali disusun oleh pengembang secara satu pihak dan bersifat baku, dengan isi yang mengandung klausula-klausula standar sesuai dengan perspektif pengembang. Perjanjian baku adalah aturan, ketentuan, dan syarat-syarat yang telah

ditetapkan sebelumnya oleh pengembang, yang kemudian disusun dalam dokumen atau perjanjian yang mengikat dan harus dipatuhi oleh pembeli atau konsumen.

Sebagai perjanjian baku, umumnya PPJB tidak menyediakan perlindungan hukum yang layak bagi pembeli apartemen karena PPJB ini dibuat secara sepihak oleh pengembang. Perbandingan posisi antara konsumen dan pengembang sangat tidak seimbang. Developer memiliki posisi yang dominan, yang dapat memungkinkan terjadinya penyalahgunaan posisi tersebut. Ketidakseimbangan ini dapat dilihat dari berbagai segi, seperti pada saat penyusunan PPJB, banyak informasi yang tidak diungkap secara terbuka, seperti status kepemilikan tanah bersama, spesifikasi bangunan, prosedur penyerahan yang akan diambil jika terjadi keterlambatan, serta potensi pelanggaran hak konsumen oleh developer dan pelanggaran hak kolektif pembeli apartemen yang mungkin dilakukan oleh pengembang, seperti yang berkaitan dengan luas tanah, taman, dan fasilitas lainnya yang disepakati dalam perjanjian.

Berdasarkan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara. Seiring dengan perkembangan industri properti, praktik jual beli apartemen yang melibatkan unit-unit yang masih dalam tahap pembangunan atau perencanaan diatur dalam dokumen hukum yang disebut Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli apartemen. Pada dasarnya, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini bukan merupakan perjanjian jual beli riil yang dilakukan secara tunai. Ini adalah kesepakatan antara dua belah pihak untuk melaksanakan jual beli di masa mendatang, khususnya ketika bangunan telah selesai, bersertifikat, dan siap huni. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli termasuk dalam ranah hukum perjanjian, sedangkan aspek jual belinya berada di bawah yurisdiksi hukum yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 serta peraturan-peraturan yang berlaku.

Seringkali, harga jual beli yang telah disepakati tidak diiringi oleh pelayanan yang memadai terhadap pembeli. Ini termasuk masalah terkait kualitas bangunan,

layanan pra-penjualan, dan purna penjualan, serta ketidaksesuaian luas unit dan sebagainya. Kondisi seperti ini sering menyebabkan pembeli merasa dirugikan dan menghadapkan mereka pada berbagai masalah. Mereka mungkin mengadakan permasalahan ini melalui berbagai cara, termasuk melalui media massa atau lembaga perlindungan konsumen, bahkan melalui proses hukum.

Biasanya penyelesaian atas keluhan atau komplain pembeli tidak memenuhi harapan mereka, dan seringkali mengecewakan. Salah satu alasan di balik ketidakpuasan ini adalah adanya klausula-klausula dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah susun yang tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen apartemen dan lebih menguntungkan pihak developer. Oleh karena itu diperlukan perlindungan hukum yang dapat melindungi hak pembeli apartemen.

PT. Kencana Unggul Sukses adalah pengembang Apartemen Green Bay Pluit yang beralamat di Pluit Karang Ayu Blok B.1 Utara RT: 20 / RW: 02, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Antara PT. Kencana Unggul Sukses dengan Rosalinda Tjemerlang telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas 1 (satu) Unit Apartemen Green Bay Pluit. Pembelian Unit Apartemen Green Bay Pluit dilakukan secara tunai (kontan) bertahap. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut dijelaskan bahwa tanggal penyelesaian pembangunan pada akhir Februari 2013.

Hingga saat ini, sejak pembelian apartemen pada Maret 2013, penghuni belum pernah menerima pemberitahuan dari pengembang mengenai jadwal penandatanganan Akta Jual Beli. Akibatnya, tidak ada kepastian kapan mereka akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Situasi ini telah menyebabkan kerugian kepada penghuni, karena sangat sulit bagi mereka untuk menjual atau mengalihkan unit apartemen yang telah dibeli.

Berdasarkan ketentuan Pasal 616 KUH Perdata penyerahan benda tidak bergerak, seperti apartemen, dilakukan melalui pengumuman akta yang terkait dengan cara yang diatur dalam Pasal 620 KUH Perdata, salah satunya adalah

dengan mencatatnya dalam register. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan pendaftaran hak atas tanah dan hak milik atas Satuan Rumah Susun peralihan haknya dilakukan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya karena bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah maupun hak milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah yang dalam hal ini berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS).¹

Namun, dalam realitasnya, pengembang tidak memenuhi kewajibannya seperti yang seharusnya, yang mengakibatkan penghuni tidak menerima haknya berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang seharusnya telah diberikan saat serah-terima unit apartemen. Sehingga proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak ada sertifikat memiliki risiko hukum yang lebih tinggi.²

Oleh karena itu, berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, penulis hendak mengkaji dan membahas mengenai permasalahan tersebut yang hasilnya dituangkan dalam bentuk penelitian Tesis yang berjudul, **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI AKIBAT DEVELOPER WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN GREEN BAY PLUIT JAKARTA"**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka dapat dikemukakan beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli apartemen green bay pluit dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ?

¹ Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, Wardani Rizkianti, "*Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*", Jurnal Hukum, Vol. 11, No.1 (2020).

² Christiana Sri Murni, "*Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*" Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4, No. 2, Juni 2018.

2. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli apartemen green bay pluit apabila mendapatkan fasilitas dan luas satuan yang tidak sesuai daripada apa yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dan manfaat penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Untuk menganalisis dan mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen apartemen dalam perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- b. Untuk menganalisis dan mengetahui upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli apartemen apabila mendapatkan fasilitas dan luas satuan yang tidak sesuai daripada apa yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi baik secara teoritis maupun praktis, sebagaimana dalam rincian sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Adapun manfaat teoritis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan pengetahuan bagi pengembangan ilmu hukum mengenai perlindungan hukum bagi pembeli apartemen sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Memberikan pengetahuan bagi pengembangan ilmu hukum mengenai perjanjian pengikatan jual beli apartemen yang sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

b. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan pengetahuan bagi masyarakat mengenai haknya sebagai pembeli apartemen sehingga dikemudian hari dapat mengantisipasi dan terhindar dari kerugian yang terjadi.
- 2) Memberikan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan proses jual beli apartemen ataupun satuan rumah susun lainnya.

D. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoretis.³ Pada hakikatnya teori merupakan serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam sistem deduksi, yang mengemukakan penjelasan atas sesuatu gejala.⁴

Hal ini menjadi sebuah landasan teori atau dasar atas pemikiran-pemikiran pada penelitian yang dilakukan. Hal ini menjadi menjadi poros dalam penyusunan kerangka teori yang memuat sejumlah pokok-pokok pemikiran yang memberikan berbagai sudut pandang akan suatu permasalahan yang hendak diteliti.

Berdasarkan konsep dan tujuan dalam mencari dan menemukan jawaban atas permasalahan-permasalahan penelitian, maka teori yang akan digunakan dalam penelitian tesis ini yaitu Teori Perjanjian, Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum.

1. Teori Perjanjian

Subekti menyatakan bahwa suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁵ Menurut Ruten perjanjian merupakan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari

³ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 80.

⁴ Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung*, Cetakan 2, (Bandung: Alumni, 2000), hal. 16.

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Internmasa, 1983), hal. 88.

pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditunjukkan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.⁶ Pembahasan mengenai teori perjanjian akan melahirkan teori-teori selanjutnya yang berkaitan dengan teori tersebut seperti syarat sahnya perjanjian; sepakat untuk mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan sebab yang halal dan beberapa teori lainnya tentang perikatan yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Teori Perlindungan Hukum

Satjipto Raharjo menyatakan perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum. Hukum memiliki peran penting dalam menciptakan perlindungan yang tidak hanya bersifat responsif dan mudah berubah, tetapi juga memiliki kemampuan untuk meramalkan dan mengantisipasi. Hukum sangat dibutuhkan oleh individu yang masih belum memiliki kekuatan sosial, ekonomi, dan politik yang cukup untuk mendapatkan keadilan sosial.⁷

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa pemahaman mengenai perlindungan hukum mencerminkan cara hukum berfungsi untuk mencapai tujuan-tujuan hukum, yaitu keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum. Perlindungan hukum merujuk pada upaya melindungi subjek hukum sesuai dengan ketentuan hukum, baik dalam bentuk pencegahan maupun penindakan, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, dengan maksud untuk menjalankan peraturan hukum.

3. Teori Kepastian Hukum

⁶ Patrik Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan, (Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 46.

⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal.54.

Menurut Utrecht, Kepastian hukum memiliki dua konsep utama. Pertama, keberadaan aturan hukum yang berlaku secara umum memungkinkan individu untuk mengetahui tindakan yang diperbolehkan atau dilarang. Kedua, kepastian hukum juga mencakup jaminan perlindungan individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah, karena aturan hukum yang berlaku secara umum membantu individu memahami batasan tindakan yang dapat dikenakan atau dilakukan oleh Negara terhadap mereka. Kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan isi pasal-pasal dalam Undang-Undang, tetapi juga mencakup konsistensi dalam keputusan hakim antara kasus yang serupa yang telah diadili oleh berbagai hakim.⁸

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari permasalahan yang hendak diteliti. Kerangka ini diperoleh dari konsep ilmu atau teori yang digunakan sebagai landasan penelitian yang didapatkan pada tinjauan pustaka atau dapat dikatakan sebagai ringkasan dari tinjauan-tinjauan pustaka yang dihubungkan dengan garis sesuai variabel yang diteliti. Adapun kerangka konseptual yang digunakan peneliti dalam penelitian ini, sebagai berikut :

a. Apartemen

Menurut KBBI Apartemen merupakan suatu bentuk tempat tinggal yang terletak di dalam gedung bertingkat, yang mencakup area seperti ruang keluarga, kamar tidur, dapur, ruang makan, toilet, dan kamar mandi, yang semuanya terdapat pada satu lantai yang sama dalam gedung tersebut. Gedung bertingkat ini terdiri dari beberapa unit tempat tinggal yang terpisah.⁹

b. Perjanjian

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 2, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hal. 158.

⁹ Adhyaksa, *Pengertian, Fungsi, Dan Karakteristik Apartemen*, <https://www.adhyaksapersada.co.id/apartemen/>, Diakses pada 27 Maret 2022.

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Perjanjian juga diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal: dimana sebagai akibatnya menimbulkan perikatan bagi keduanya untuk pemenuhan suatu prestasi sebagai obyek dari perjanjiannya itu.¹⁰

c. Pengikatan Jual Beli

Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual property miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris.¹¹

d. Konsumen

Pasal 1 angka (2) UU Perlindungan Konsumen menyatakan konsumen adalah individu yang menggunakan barang atau jasa yang ada dalam masyarakat, baik untuk kebutuhan pribadi, keluarga, orang lain, atau makhluk hidup lain, dan bukan untuk tujuan perdagangan. Dalam konteks tulisan ini, konsumen merujuk kepada orang yang membeli apartemen..¹²

F. Metode Penelitian

Pengertian metode pada umumnya berbentuk studi logis dan sistematis yang berdasarkan prinsip-prinsip yang mengarah pada suatu penelitian. Metodologi juga merupakan suatu pencarian ilmiah dalam pencarian kebenaran.¹³ Metode penelitian dapat memberikan kontribusi dalam bentuk petunjuk dan arah dalam pemahaman

¹⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Surabaya, Kencana, 2013), hal. 73.

¹¹ Asriman, *Memahami Pengertian PPJB, PJB dan AJB*, <https://asriman.com/memahami-pengertian-ppjb-pjb-dan-ajb/>, Diakses pada 27 Maret 2022.

¹² Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka (2).

¹³ Setiono, *Pemahaman Terhadap Metode penelitian Hukum*, Program Studi Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2005, hal. 3.

obyek yang diteliti, sehingga penelitian dapat berjalan dengan efektif dan efisien sesuai dengan apa yang direncanakan. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini, sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian merupakan suatu langkah dalam mencari ilmu pengetahuan yang akurat dan tepat. Menurut Pendapat Soerjono Soekanto menyatakan bahwa penelitian merupakan cara dalam melakukan pengembangan teknologi dan ilmu pengetahuan secara ilmiah yang memiliki tujuan dalam mengungkap suatu hal yang benar yang tersusun sistematis, teratur, konsisten dan metodologis.¹⁴ Hal ini menjadi sebuah proses konstruksi dan analisa dalam penelitian terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah sebelumnya.

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam studi ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan jenis penelitian yang fokus pada analisis terhadap penerapan hukum normatif. Metode ini mengevaluasi bagaimana ketentuan hukum positif dan perjanjian untuk diterapkan secara konkret dalam situasi hukum tertentu di masyarakat dengan tujuan mencapai hasil yang telah ditentukan.

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah menggunakan Pendekatan perundang-undangan dan Pendekatan konseptual.

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*).

Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengevaluasi sejauh mana perlindungan hukum bagi pembeli apartemen sesuai dengan peraturan yang ada. Ini mencakup analisis tentang bagaimana perjanjian awal pembelian unit apartemen dirancang untuk menjaga keseimbangan hak dan tanggung jawab antara pembeli

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), hal. 1.

dan penjual, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk peraturan yang dikeluarkan oleh menteri terkait yang menjadi dasar bagi perjanjian tersebut.

b. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

Pendekatan konseptual digunakan untuk merumuskan ide mengenai perlindungan hukum yang harus diterapkan kepada pembeli unit apartemen, termasuk hak dan tanggung jawab mereka dalam menjalankan perjanjian jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa perjanjian standar yang digunakan dalam perjanjian jual beli unit apartemen mencerminkan kesetaraan dan tidak memberikan keuntungan yang tidak adil kepada salah satu pihak. Konsep tentang hak dan kewajiban penjual dan pembeli dikembangkan melalui pemahaman terhadap teori-teori dan pandangan-pandangan yang relevan dalam ilmu hukum yang berkaitan dengan isu yang sedang diselidiki.

3. Sumber Data

Penyusunan penelitian acapkali diawali dengan pencarian bahan dan ketersediaan bahan sebelumnya, yang kemudian diolah dan dianalisis yang bertujuan untuk menemukan jawaban atas permasalahan penelitian.¹⁵ Adapun sumber data yang akan digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

1) Studi pustaka (*library research*).

Studi pustaka (*library research*) mengacu pada beberapa sumber hukum antara lain bahan hukum primer, bahan hukum tersier, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

b. Data Sekunder

1) Bahan Hukum Primer

¹⁵ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2013), hal. 157.

Menurut I Ketut Suardita menyatakan bahwa bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang menjadi bahan hukum utama yakni bahan yang memiliki otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari dokumen-dokumen resmi yang berisi ketentuan-ketentuan hukum, peraturan perundang-undang dan bahan hukum lainnya.¹⁶

Bahan hukum primer yang akan peneliti gunakan dalam penyusunan penelitian ini, yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
 - d) Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
 - e) Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang terdiri dari beberapa dokumen yang menjelaskan beberapa hal-hal sebagai pelengkap data penelitian yang hendak dilakukan peneliti yang mendukung bahan hukum primer yang terdiri dari jurnal dan artikel ilmiah, makalah dan buku-buku, makan dan sebagainya yang dimana permasalahan yang diteliti relevan dengan bahan yang tersedia.¹⁷

Menurut Peter Mahmud Marzuki mengemukakan bahwa bahan hukum sekunder merupakan sumber bahan pendukung dari bahan hukum primer yang berupa publikasi seperti kamus hukum yang memuat istilah-istilah hukum, buku

¹⁶ I Ketut Suardita, *Pengenalan Bahan Hukum (PBH)*, (Bali: Fakultas Hukum, Universitas Udayana, 2017), hal. 3.

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hal. 3.

teks, artikel dan jurnal hukum, pendapat-pendapat hukum (*legal opinion*) atas *yurisprudensi* maupun karya ilmiah yang sifatnya relevan dengan penelitian ini.

Adapun dokumen publikasi yang hendak digunakan dalam penelitian ini yakni artikel ilmiah, *legal opinion* (pendapat hukum), *e-book*, buku-buku teks serta pendapat-pendapat hukum dari berbagai ahli.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang menunjang sebagai bahan hukum primer maupun sekunder yang memiliki kaitannya terhadap petunjuk dengan memahami atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini ialah kamus hukum, media internet dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

4. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono mengemukakan bahwa teknik pengumpulan data merupakan keseluruhan sumber-sumber data baik dari primer, sekunder dan tersier yang diikuti dengan aktivitas wawancara maupun dilakukannya observasi yang memiliki peran serta wawancara yang pendalaman dokumentasi.¹⁸ Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dengan cara studi dokumen dan bahan pustaka lain yang mencakup data primer dan data sekunder (bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier).

5. Analisis Data

Menurut Sugiyono menjelaskan bahwa analisis data merupakan data yang dikelompokkan maupun diurutkan berdasarkan ketentuan agar data yang diperoleh sesuai dengan apa yang dikehendaki atas data yang telah didapatkan. Terkait analisis data yang dilakukan selama pengumpulan data berlangsung, bahan hukum yang dikumpulkan maupun disusun secara terstruktur dan sistematis yang

¹⁸ Sugiyono, *Metode Kuantitatif, Kualitatif, R&D*, (Bandung: PT. Alfabeta, 2016), hal. 60.

selanjutnya gambaran argumentasi yang berasal dari data penelitian yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil analisis yang telah diproses sebelumnya, selanjutnya dilakukan penarikan kesimpulan dengan teknik induktif yaitu teknik berfikir berdasarkan pada realitas khusus yang menyimpulkan hasil studi kepustakaan sebagai data penunjang dalam penelitian.¹⁹

G. Keaslian Penulisan

Berdasarkan pengamatan dan penelusuran kepustakaan pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Nasional belum ditemukan judul tesis “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI AKIBAT DEVELOPER WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN GREEN BAY PLUIT JAKARTA”. Ini belum pernah dilakukan baik dalam judul maupun permasalahan yang sama sehingga penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian yang baru.

Namun berdasarkan penelusuran peneliti telah ada beberapa peneliti yang meneliti tentang penelitian hukum jual beli apartemen antara lain :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Mutiara Sarah Wahyuni pada tahun 2020 dengan judul “PEMBATALAN SEPIHAK SURAT PEMESANAN KEPEMILIKAN APARTEMEN OLEH DEVELOPER”. (Studi Terhadap Apartemen Intermark)

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana tindakan pembatalan sepihak Surat Pesanan Kepemilikan Apartemen Intermark yang dilakukan oleh Developer terhadap konsumen?
- b. Solusi hukum untuk mengantisipasi sengketa konsumen terkait pembatalan sepihak Surat Pesanan pemilikan apartemen?

Kesimpulan dari penelitian yang dilakukan oleh Mutiara Sarah Wahyuni yaitu Developer apartemen Intermark melakukan pembatalan sepihak terhadap konsumen Fransiska Pamungkasari dengan alasan berdasarkan ketentuan dalam

¹⁹ *Ibid.*

Surat Pesanan pemilikan apartemen yang memberikan wewenang kepada Developer untuk membatalkan kontrak secara sepihak dan menghanguskan pembayaran yang telah diterima dari konsumen. Fransiska Pamungkasari sebagai konsumen tidak melakukan kesalahan yang dapat disangkutpautkan dengan ketentuan dalam Surat Pesanan tersebut. Akibatnya, konsumen mengalami kerugian. Hukum perlindungan konsumen hadir dengan tujuan untuk melindungi hak-hak konsumen dari tindakan-tindakan yang tidak etis oleh pelaku usaha. Ketika terjadi sengketa antara konsumen yang mengakibatkan kerugian, konsumen berhak untuk mendapatkan pemulihan haknya melalui penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau melalui pengadilan negeri yang berwenang. Para pelaku usaha juga seharusnya memiliki kesadaran akan tanggung jawab mereka dalam menjalankan bisnis sehingga tercipta kenyamanan dan keadilan bagi konsumen serta pelaku usaha.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Elsa Mellinda Saputri pada tahun 2019 dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM HAL PENGEMBANG (DEVELOPER) APARTEMEN SUDAH DINYATAKAN PAILIT (STUDI TERHADAP KEMANGGISAN RESIDENCE)”.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana perlindungan hukum konsumen dalam hal pelaku usaha pengembang rumah susun yang telah dinyatakan pailit dari perspektif hukum perlindungan konsumen?
- b. Bagaimana Perlindungan Hukum Bersifat Represif Bagi Konsumen Dari Pengembang Yang Sudah Dinyatakan Pailit?

Kesimpulan penelitian yang dilakukan oleh Elsa Mellinda Saputri adalah Apartemen merupakan salah satu pilihan pemenuh kebutuhan tempat tinggal bagi sebagian orang. Namun seringkali para pengembang tidak mematuhi peraturan yang termuat dalam Undang-Undang No.20 tahun 2011 tentang Rumah Susun seperti pemasaran dapat dilakukan setelah bangunan (apartemen) terbangun 20% dari keseluruhan bangunan. Pengembang baru akan melakukan pembangunan

setelah mendapatkan pembayaran dari pembelian unit tersebut. Namun hal semacam ini mengkhawatirkan jikalau pengembang mengalami masalah keuangan sebelum terjadi pembangunan, sehingga tidak terselesaikannya pembangunan. Namun dari beberapa konsumen awam dengan masalah kepailitan, tetap bersedia membeli unit apartemen. Setelah kedua belah pihak (konsumen dan pengembang) menyepakati perjanjian tersebut, barulah muncul Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). Ketika pengembang mengalami masalah keuangan dan memiliki itikad itikad tidak baik untuk menghindari pembayaran piutang kepada konsumen, pengembang memilih mengajukan pailit. Hal ini sangat merugikan konsumen sebagai kreditur, terutama kreditur konkuren yang memiliki posisi paling lemah dalam pembayaran piutang.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Fania Athaya Salsabila pada tahun 2020 dengan judul " TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN (Studi kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen (Studi kasus: Sengketa Apartemen Malioboro City)?
- b. Bagaimana perlindungan hukum konsumen apartemen terhadap pengembang yang dinyatakan pailit (Studi kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)?

Kesimpulan dari penelitian yang dilakukan oleh Fania Athaya Salsabila adalah bahwa dalam konteks kasus pengembang Apartemen Malioboro City yang mengajukan pailit, terdapat bentuk perlindungan hukum bagi konsumen apartemen sebagai kreditur konkuren yang dapat dikelompokkan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif mengacu pada kewajiban dan larangan yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang harus dipatuhi oleh pengembang dalam industri perumahan. Sementara perlindungan hukum represif mengacu pada ketentuan

dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang memberikan perlindungan bagi kreditur konkuren melalui mekanisme seperti sita jaminan, actio pauliana, paksa badan, dan keberatan terhadap permohonan rehabilitasi.

Penelitian ini berbeda dari tiga penelitian sebelumnya dalam hal fokus penelitian. Mutiara Sarah Wahyuni, pada tahun 2020, fokus pada tindakan pembatalan sepihak Surat Pesanan Kepemilikan Apartemen oleh Developer terhadap konsumen. Anna Maria Tri Anggraeni, pada tahun 2019, meneliti perlindungan hukum konsumen dalam kasus pelaku usaha pengembang rumah susun yang pailit. Sedangkan penelitian ini lebih berfokus pada perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen di Green Bay Pluit. Lokasi penelitian ini juga berbeda dari penelitian sebelumnya, dengan fokus pada Apartemen Green Bay Pluit.

Berdasarkan penjelasan di atas peneliti menyatakan bahwa permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, orisinalitas tesis ini dapat dijamin keasliannya dan sesuai dengan prinsip etika ilmiah yang harus ditaati, seperti integritas, objektivitas, rasionalitas, dan transparansi. Ini adalah hasil yang wajar dalam upaya mencapai kebenaran ilmiah. Dengan kata lain, penelitian ini didasarkan pada landasan ilmiah yang kuat, relevan, dan siap menerima kritik yang membangun.

H. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh gambaran yang jelas dan komprehensif atas penulisan tesis ini, Maka penyusunan tesis ini dibuat secara sistematis untuk memudahkan pembaca dalam memahami isi dari penulisan tesis ini, Berkenaan dengan itu penulis menyusun tesis ini dengan membagi menjadi lima bab, yakni Bab I, Bab II, Bab III, Bab IV, Bab V, yang garis besarnya adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab I, penulis akan menjelaskan mengenai latar belakang permasalahan pokok permasalahan yang akan dibahas, dilanjutkan dengan tujuan penelitian,

manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, setelah itu dilanjutkan dengan metode penelitian yang dipakai dalam membahas permasalahan, dan sub bab terakhir dalam bab ini adalah sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN

Dalam Bab II, penulis akan menjelaskan teori-teori yang digunakan dalam penelitian, konsep-konsep hukum yang diteliti serta dasar hukum berupa Peraturan Perundang-Undangan yang sesuai dengan masalah yang akan diteliti dan tinjauan pustaka serta literatur sebagai acuan bagi penulis.

BAB III FAKTA HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN GREEN BAY PLUIT

Dalam Bab III, penulis akan menjelaskan dan melakukan pengkajian terhadap fakta hukum perjanjian pengikatan jual beli apartemen green bay pluit.

BAB IV ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN

Dalam Bab IV, Penulis akan menganalisis dan menjelaskan hasil penelitian yang didapat terhadap rumusan masalah pertama dan kedua, yaitu:

- a. Mengenai perlindungan hukum bagi pembeli apartemen dalam perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- b. Mengenai upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli apartemen apabila mendapatkan fasilitas dan luas satuan yang tidak sesuai daripada apa yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen.

BAB V PENUTUP

Dalam Bab V, Penulis akan memberikan kesimpulan dan saran yang merupakan bagian akhir dari penulisan penelitian tesis ini, dimana adanya kesimpulan dari apa

yang diteliti dan saran yang diberikan oleh penulis terhadap objek penelitian. Saran yang diberikan penulis memiliki tujuan untuk membantu para pembaca yang akan melaksanakan penelitian dan sebagai acuan dari apa yang akan diteliti, sehingga proses penelitian yang dilakukan berjalan dengan baik dan maksimal sesuai tujuan yang akan dicapai.



