

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tiap-tiap manusia memerlukan berbagai hal demi menunjang kehidupan yang ia jalani, salah satunya tempat tinggal. Tempat tinggal selain digunakan sebagai tempat bernaung juga dapat digunakan untuk berbagai fungsi lain, yakni dijadikan untuk tempat usaha, menunjukkan status sosial, atau pun sebagai aset pribadi pemiliknya. Kepastian hukum akan hak untuk bertempat tinggal dan memiliki kehidupan yang layak telah dijamin oleh negara melalui Pasal 28H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Warga Negara Indonesia juga diberikan kebebasan untuk bertempat tinggal di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (selanjutnya disebut UU No 39/1999).

Dewasa ini, terdapat berbagai model hunian yang ditawarkan kepada masyarakat, baik berupa rumah susun atau pun rumah tapak. Rumah tapak yang menjadi pilihan masyarakat saat ini salah satunya adalah rumah tapak yang berada di dalam perumahan. Hal yang mendasari masyarakat memilih rumah perumahan dikarenakan lingkungan yang lebih tertata dengan baik.¹

¹ Urban.id, (2019) “5 Alasan Pilih Hunian di Perumahan Lebih Menjanjikan”, <https://kumparan.com/urbanid/5-alasan-pilih-hunian-di-perumahan-lebih-menjanjikan/>, diakses pada 20 November 2024.

Pemilihan suatu perumahan setidaknya dipengaruhi beberapa faktor utama, yakni kenyamanan lingkungan, lokasi dan aksesibilitas, desain, serta sarana prasarana. Tidak hanya faktor utama tersebut, faktor biaya dan regulasi juga menjadi menjadi salah satu faktor pendukung dalam menentukan perumahan yang dipilih. Faktor biaya berkaitan dengan keterjangkauan biaya angsuran rumah bagi masyarakat kelas menengah hingga ke bawah, sedangkan untuk regulasi ialah berkaitan dengan kepatutan pembangunan perumahan dengan rencana awal, seperti kualitas lingkungan dan hunian, serta kepatutan hukum akan perizinan perumahan dengan aturan-aturan yang berlaku.²

Sistem penjualan yang saat ini marak digunakan oleh pelaku pembangunan/*developer* pada suatu rumah yang belum tuntas dan layak huni umum dikenal sebagai *pre project selling*.³ Merespon sistem penjualan tersebut, pemerintah memberikan perlindungan hukum melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No 1/2011), Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 mengenai Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut UU No 6/2023), Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 mengenai

² Syafrina, A., Tampubolon, A. C., Suhendri, S., Hasriyanti, N., & Kusuma, H. E., "Preferensi masyarakat tentang lingkungan perumahan yang ingin ditinggali", *RUAS (Review of Urbanism and Architectural Studies)*, Volume 16 No. 1, Juni 2018, hlm. 43.

³ Lintang Yudhantaka, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling", *Yuridika*, Volume 32 No. 1 Th. 2017, Januari 2017, hlm. 88.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut PP No 12/2021). PPJB merupakan suatu perjanjian yang digunakan untuk mengikat pelaku pembangunan dengan pembeli pada tahap rumah atau rumah susun belum layak untuk dihuni atau masih berada di tahap pembangunan.

PPJB bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli. Perikatan yang timbul karena PPJB akan memberikan kejelasan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh *developer* dan pembeli. Penandatanganan PPJB yang dilakukan di hadapan notaris juga memberikan manfaat lain yakni PPJB memiliki sifat pembuktian yang kuat atau sempurna.⁴ PPJB memang memberikan keuntungan bagi pembeli, tetapi pada penerapannya PPJB juga memberikan kesulitan bagi pembeli karena posisi *developer* yang dominan. Posisi *developer* yang dominan menyebabkan terjadinya peluang penyalahgunaan kedudukan, berupa kurang terbukanya informasi dalam proses pembuatan PPJB seperti spesifikasi bangunan, tindakan yang akan dilakukan apabila terdapat keterlambatan pembangunan ataupun yang paling krusial mengenai status kepemilikan tanah.⁵

Data pada tahun 2019 hingga 2024 menunjukkan perumahan merupakan hunian yang diminati di Sidoarjo. Data tersebut menunjukkan bahwa dalam jangka waktu 5 tahun lahan produktif di Sidoarjo terus mengalami penurunan karena adanya alih fungsi lahan menjadi lahan

⁴ Leny Kurniawati, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Volume 2 No. 1 Th. 2018, 1 Februari 2018, hlm. 10.

⁵ Lintang Yudhantaka, *Op. Cit*, hlm. 87.

perumahan. Kabupaten Sidoarjo memiliki potensi besar untuk pembangunan perumahan, tetapi seringkali pembangunan perumahan yang ada tidak sesuai dengan aturan yang berlaku.⁶ Hal ini seperti pada kasus pembangunan pada Perumahan *Diamond Village* Juanda (DVJ).

Perumahan DVJ merupakan proyek pembangunan perumahan yang berlokasi di Desa Cemandi, Kecamatan Sedati dan Desa Damarsih, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo. Perumahan ini dipasarkan secara langsung serta *online*, pemasaran langsung dipasarkan di kantor pemasaran *sharing* yang terletak di Perumahan Graha Sedati Mas dan Ruko Astrio⁷. Pemasaran secara *online* dilakukan melalui sosial media, yakni Instagram dengan nama pengguna @diamond.village.juanda.

Perumahan DVJ melakukan pemasaran dengan menawarkan beberapa keunggulan. Pertama, sistem keamanan yang memadai dengan menggunakan *one-gate system* dan dilengkapi CCTV selama 24 jam. Kedua, fasilitas umum yang disediakan lengkap yakni tersedianya *playground*, taman, dan musholla. Ketiga, lokasi perumahan cukup strategis yakni dekat dengan swalayan, bandara, dan akses tol yang mudah. Keempat, harga dan biaya angsuran yang tergolong lebih rendah dibandingkan dengan perumahan lain.

⁶ M Saiful Rohman, (2024), "Lima Tahun, Lahan Produktif Sidoarjo Menyusut 400 Hektare, Ini Kecamatan dengan Lahan Produktif Terkecil", <https://radarsidoarjo.jawapos.com/kota-delta/854946592/lima-tahun-lahan-produktif-sidoarjo-menyusut-400-hektareini-kecamatan-dengan-lahan-produktifterkecil>, diakses pada 25 November 2024.

⁷ Bisik.id, (2024), "Dirut PT. Araya Berlian Terjerat Kasus Penipuan Perumahan Fiktif", <https://bisik.id/read/dirut-pt-araya-berlian-terjerat-kasus-penipuan-perumahan-fiktif-1722653355158/>, diakses pada 26 November 2024.

Pemasaran Perumahan DVJ dimulai sejak September 2020 hingga 2024. Setidaknya selama kurun waktu 4 tahun tersebut terdapat 7 korban yang tertipu dengan total kerugian sebesar Rp1.789.650 (satu milyar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus lima puluh rupiah).⁸ *Developer* perumahan DVJ juga memfasilitasi adanya penandatanganan PPJB di notaris dan menjanjikan serah terima kunci 1 tahun setelah penandatanganan PPJB. Atas dasar hal tersebut para pembeli yakin untuk membeli unit rumah yang ada di Perumahan DVJ.

Agus Setiawan merupakan salah satu korban dalam kasus ini. Ia membeli 1 unit rumah dengan tipe 42 senilai Rp209.000.000 (dua ratus sembilan juta rupiah) secara tunai pada tahun 2020. Setelah pelunasan selesai kemudian ia dan *developer* melakukan penandatanganan PPJB. Di luar biaya pembelian rumah, ia juga mengeluarkan biaya tambahan untuk pembangunan lantai kedua rumahnya sejumlah Rp168.050.000 (seratus enam puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah). Setahun setelah penandatanganan PPJB, serah terima rumah tidak juga dilakukan yang ada hanyalah proses pengurusan perumahan, sehingga Agus meminta pembatalan perjanjian PPJB dan pengembalian seluruh biaya yang telah dikeluarkan, serta melaporkan pihak *developer* perumahan DVJ ke Polresta Sidoarjo pada tahun 2023.⁹

⁸ Humas Polresta Sidoarjo, “Tipu Gelap Penjualan Rumah, Dirut Pengembang Perumahan di Sidoarjo Ditangkap Polisi”, <https://tribranews.sidoarjo.jatim.polri.go.id/09/08/2024/tipu-gelap-penjualan-rumah-dirut-pengembang-perumahan-di-sidoarjo-ditangkap-polisi/>, diakses pada 17 Juni 2025.

⁹ Januar Fahmi, (2024), “Diduga Lakukan Penipuan, Perusahaan Property Dilaporkan ke Polisi”, <https://www.rri.co.id/hukum/292833/diduga-lakukan-penipuan-perusahaan-property-dilaporkan-ke-polisi>, diakses pada 27 November 2024.

Korban lain dan yang dijadikan acuan utama Penulis dalam penelitian ini ialah FM. Ia membeli 1 unit rumah di Perumahan DVJ 3 senilai Rp210.000.000 (Dua ratus sepuluh juta rupiah). Ia membeli rumah secara kontan, kemudian pada 30 November 2021 ia bersama dengan *developer* Perumahan DVJ melakukan penandatanganan PPJB. FM juga mengalami hal yang sama seperti Agus Setiawan, selang setahun setelah penandatanganan PPJB Fabiola juga belum mendapatkan haknya hingga saat ini.

Developer perumahan *Diamond village* Juanda melakukan beberapa perbuatan yang bertentangan dengan hukum, yakni perumahan dibangun di atas tanah yang status tanahnya belum jelas dan tidak terdapat izin atas perumahan yang dibangun. Pembangunan Perumahan *Diamond Village* Juanda masih terkendala dan belum memenuhi persyaratan kepastian PPJB, tetapi pihak *developer* pada kasus ini tetap melakukan penandatanganan PPJB bahkan melakukan ingkar janji terhadap perjanjian tersebut. Sehingga, dilakukannya penandatanganan PPJB ini tentu saja merugikan para pembeli. Mengacu pada latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, Penulis tergerak untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Tanggung Gugat Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Antara Pembeli dan Developer Perumahan *Diamond Village* Juanda Kabupaten Sidoarjo.”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka terdapat rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana tanggung gugat *developer* Perumahan *Diamond Village* Juanda Kabupaten Sidoarjo yang telah wanprestasi dalam PPJB?
2. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli terhadap kerugian yang telah ditimbulkan oleh pihak *developer Diamond Village* Juanda?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun rumusan masalah yang telah ditemukan di atas, terdapat tujuan dari penelitian yang akan dilakukan sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis tanggung gugat *developer* Perumahan *Diamond Village* Juanda Kabupaten Sidoarjo yang telah wanprestasi dalam PPJB.
2. Untuk menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli terhadap kerugian yang telah ditimbulkan oleh pihak *developer Diamond Village* Juanda.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kemanfaatan bagi ilmu pengetahuan, masyarakat, atau pun *developer*. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangsih pemikiran dan pemahaman mengenai tanggung gugat *developer* yang wanprestasi di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Penulis berharap dengan dilakukannya penelitian ini dapat menjadi tambahan rujukan literatur dan acuan berpikir bagi penelitian serupa.

1.4.2 Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi bagi mahasiswa lain yang melakukan penelitian serupa.
- b. Penelitian ini menjadi bagian syarat kelulusan pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

1.5 Keaslian Penelitian

Melalui penelusuran yang telah dilakukan di perpustakaan, terdapat beberapa penelitian yang hampir sama yang ditemukan dengan penelitian yang akan diteliti. Akan tetapi, yang dimaksud berbeda adalah objek yang akan diteliti. Penelitian yang dimaksud berupa:

No.	Nama Penulis dan Judul Penelitian	Pembahasan	Persamaan	Perbedaan
1.	Arivan Halim, 2022, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat <i>Developer</i> dalam <i>pre project selling</i> ”	Artikel jurnal ini penulis mengkaji terkait keabsahan PPJB dalam sistem <i>pre project selling</i> sesuai dengan UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dan syarat sah dalam BW dan selama kedua belah pihak telah menyepakati PPJB maka pihak	1. Persamaannya ialah sama-sama menyoroti PPJB dalam proses jual beli rumah di perumahan. 2. terdapat dasar hukum yang sama yakni Undang-Undang Perlindungan Konsumen.	1. Perbedaan terletak pada ruang lingkup pembahasan, dalam artikel jurnal tersebut pembahasan bersifat umum sedangkan pada peneliti berusaha untuk mengkaji dalam lingkup khusus yakni di Perumahan <i>Diamond village</i>

		<i>developer</i> memiliki tanggung gugat.		Juanda Kabupaten Sidoarjo. 2. Perbedaan kedua ialah artikel jurnal tersebut dikaji dengan Permen PUPR Nomor 11/PRTM/2019
2.	Galuh Hapsari, 2018, “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa”	Tesis membahas kedudukan hukum PPJB pada jual beli rumah dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 205/Pdt.G/2015/PN. Mlg. dan membahas perlindungan hukum bagi pembeli yang timbul karena adanya kesepakatan PPJB.	Persamaan yang terdapat ialah sama-sama membahas mengenai PPJB	1. Perbedaan terletak pada skripsi penulis membahas mengenai tanggung gugat <i>developer</i> atas terjadinya wanprestasi pada PPJB. 2. Tesis menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Sedangkan pada skripsi penulis menggunakan pendekatan <i>case studies</i> dan perundang-undangan.
3.	Lintang Yudhantaka, 2017, “Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem <i>pre project selling</i> ”	Artikel jurnal membahas mengenai keabsahan PPJB dalam jual beli rumah susun yang menggunakan sistem <i>pre project selling</i> yang sesuai dengan aturan di dalam BW dan UU Rumah Susun dan akibat hukum yang ditimbulkan bagi PPJB yang telah	Pada objek PPJB kedua penelitian sama-sama membahas objek yang menggunakan sistem pemasaran <i>pre project selling</i>	1. Perbedaan terletak pada objek penelitian bahwa dalam artikel jurnal terkait dengan rusun sedangkan penulis berfokus pada perumahan. 2. Perbedaan terletak pada penelitian Penulis yang tidak hanya

		disepakati bila <i>developer</i> tidak memenuhi persyaratan yang ada di dalam UU Rumah Susun.		mengkaji akibat hukum apabila pihak <i>developer</i> menyalahi aturan perundang- undangan penulis, tetapi juga menyoroti tanggung gugat yang dimiliki <i>developer</i> .
--	--	--	--	--

Tabel 1.1 Perbandingan Penelitian Sebelumnya Dengan Penelitian Sekarang
Sumber: Penelitian terdahulu

Berdasarkan dengan perbandingan di atas, dapat dikatakan bahwa terdapat perbedaan penelitian yang Penulis lakukan dengan karya tesis dan jurnal yang telah ada. Karya yang dibuat oleh Arivan Halim dan Penulis sama-sama menyoroti PPJB di perumahan dan menggunakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagai salah satu analisis hukumnya. Perbedaan terletak pada objek penelitian apabila pada jurnal tersebut dipaparkan PPJB secara umum, penelitian yang Penulis lakukan dilakukan secara khusus pada Perumahan *Diamond Village* Juanda.

Kesamaan karya Galuh Hapsari dengan penelitian yang dilakukan oleh Penulis ialah sama-sama membahas mengenai PPJB. Perbedaan penelitian terdapat pada pendekatan yang digunakan, Galuh Hapsari menggunakan pendekatan kasus yakni pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Mlg. Berbeda dengan Penelitian penulis yang menggunakan pendekatan studi kasus di Perumahan DVJ.

Karya Lintang Yudhantaka menyoroti mengenai PPJB pada properti yang menggunakan sistem penjualan *pre project selling* serupa dengan penelitian yang Penulis lakukan. Perbedaan kedua penelitian ini terletak

pada objeknya yakni apartemen dan perumahan. Penelitian penulis juga menyoroti mengenai tanggung gugat yang dimiliki *developer*.

1.6 Tinjauan Pustaka

1.6.1 Tinjauan Umum Perjanjian

1.6.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut KUHPerdata) dikenal dengan istilah *contract* atau *overeenkomst*.¹⁰ *Contract* atau kontrak berasal dari kata Bahasa Inggris *agreement*, sedangkan perjanjian berasal dari Bahasa Belanda “*overeenkomst*” kedua kata tersebut memiliki arti yang sama dalam buku ketiga KUHPerdata. Perjanjian menurut KBBI diartikan sebagai sebuah persetujuan dari beberapa pihak dan keduanya sama-sama bersepakat untuk menaati isi di dalam persetujuan terkait. KBBI memberikan penjelasan pelaksanaan perjanjian dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis yang berisikan mengenai hak dan kewajiban timbal balik.¹¹ Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata memberikan pengertian perjanjian yaitu tindakan satu atau beberapa orang untuk saling mengikatkan diri pada satu atau beberapa orang.¹²

¹⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2014. hlm. 13.

¹¹ KBBI VI Daring, “Perjanjian”, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perjanjian>, diakses pada 3 November 2024.

¹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 91-92.

Para sarjana memberikan pendapat yang sejalan sesuai dengan ketentuan pada KUHPerdara yakni salah satunya Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, perjanjian dijelaskan sebagai sebuah kesepakatan yang salah satu pihaknya berjanji kepada pihak lainnya atau keduanya sama-sama berjanji untuk melakukan sesuatu sehingga timbul perikatan di antara kedua belah pihak.¹³ Subekti sebagaimana dikutip oleh Agus Yudha Hernoko, memberikan pendapat bahwa perjanjian merupakan kondisi di mana seorang berjanji pada orang yang lain atau keduanya saling berjanji untuk melakukan suatu hal yang disepakati, tetapi Subekti memberikan pendapat yang lebih mendetail lagi yakni kontrak merupakan arti sempit berupa persetujuan yang hanya berbentuk tertulis saja.¹⁴ Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh A. Qirom Samsudin Meliala sebagaimana dikutip oleh Lukman Santoso, ia mendefinisikan perjanjian sebagai sebuah keadaan saat seorang bersepakat kepada orang lain maupun pada waktu orang lain tersebut sepakat untuk melaksanakan sesuatu.¹⁵

¹³ Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, *Buku Ajar Hukum Perjanjian*, Deepublish Digital, Sleman, 2023. hlm. 1.

¹⁴ Agus Yudha Hernoko, *Loc. Cit.*

¹⁵ Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komperhensif Teori dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, hlm. 49.

1.6.1.2 Syarat Sah Perjanjian

Sahnya suatu perjanjian di Indonesia mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku, yaitu KUHPerduta. KUHPerduta menjadi dasar utama dalam menilai keabsahan sebuah perjanjian dalam sistem hukum perdata Indonesia. Perjanjian yang sah menurut KUHPerduta harus memenuhi beberapa syarat yang diklasifikasikan ke dalam dua kategori utama. Klasifikasi tersebut adalah syarat objektif dan syarat subjektif yang memiliki fungsi dan peran tersendiri. Dua syarat tersebut wajib dipenuhi supaya perjanjian sah serta berkekuatan hukum yang mengikat para pihak.

Merujuk bunyi Pasal 1320 KUHPerduta, perjanjian menjadi sah ketika telah dipenuhinya persyaratan di bawah ini:

1. Tercapainya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat perikatan
3. Terdapat suatu hal tertentu
4. Suatu hal yang tidak dilarang.

Syarat subjektif suatu perjanjian berkaitan dengan para pihak yang mengadakan perjanjian, yakni harus tercapai kesepakatan serta para pihak harus cakap hukum. Kesepakatan berarti adanya kehendak yang saling bertemu

tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Kecakapan hukum berkaitan kemampuan yang dimiliki seseorang secara hukum untuk melakukan tindakan perdata. Jika salah satu pihak tidak cakap hukum, maka perjanjian dapat dibatalkan. Syarat objektif mencakup adanya suatu hal tertentu dan hal tersebut sesuai ketertiban umum, hukum, dan kesusilaan.¹⁶

Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin memberikan penjelasan terhadap keempat syarat sah tersebut yakni sebagai berikut:¹⁷

1. Tercapainya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama dalam suatu perjanjian berkaitan dengan adanya kesepakatan atau perizinan dari para pihak yang terlibat. Sepakat merupakan unsur penting yang menunjukkan adanya kehendak bersama antara para pihak atas hal-hal pokok dalam perjanjian. Persetujuan ini harus dilakukan secara sukarela, tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Kesepakatan yang ada akan menjadi dasar perjanjian bagi hubungan hukum yang bersifat timbal balik. Artinya masing-masing pihak memiliki

¹⁶ Alfyyah Salsabilah Furi, Muhammad Raihan Ruddy, dan Toto tohir Suriaatmadja, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Objek yang Sama Dihubungkan dengan Tanggung Jawab Notaris", *Jurnal Riset Ilmu Hukum (JRIH)*, Volume 4, No. 1, Juli 2024, hlm. 40.

¹⁷ Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, *Op, Cit.*, hlm. 68-69.

hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian.

2. Kecakapan untuk membuat perikatan

Masing-masing pihak pada perjanjian wajib memiliki kecakapan hukum untuk menjamin kesahan dan pelaksanaan perjanjian. Kecakapan ditinjau dari dua aspek utama, yaitu umur dan kondisi kesehatan pikiran dari masing-masing pihak. seseorang dianggap tidak cakap melakukan perjanjian yaitu mereka yang di bawah pengampuan atau belum dewasa.¹⁸ Ketidacakapan tersebut berakibat pada tidak sahnya suatu perjanjian jika dibuat tanpa kuasa atau pendamping yang sah secara hukum. Dengan begitu, penting bagi para pihak untuk memastikan bahwa masing-masing memiliki kecakapan penuh sebelum membuat kesepakatan hukum.

Salah satu indikator kecakapan hukum seseorang adalah usia. Berdasarkan ketentuan pada Pasal 330 KUHPerdara, seorang dinilai dewasa apabila telah mencapai usia 21 tahun. Terdapat pergeseran usia dewasa sebagaimana UU No. 1/1974 yang menetapkan usia dewasa menjadi 18 tahun. Adanya asas hukum *lex posteriori derogat legi*

¹⁸ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

priori, atau berarti peraturan baru mengesampingkan peraturan lama apabila mengatur hal yang sama menyebabkan terjadinya pergeseran usia dewasa. Dengan demikian, dalam praktiknya, seseorang dianggap telah cakap secara hukum untuk membuat perjanjian sejak usia 18 tahun.¹⁹

3. Terdapat suatu hal tertentu

Objek yang diperjanjikan menjadi persyaratan ketiga perjanjian. Barang yang diperjanjikan ini tidak harus sudah dimiliki oleh debitor saat dibuatnya perjanjian tapi setidaknya barang yang diperjanjikan tersebut dapat dihitung, sehingga dapat ditarik kesimpulan misalkan terdapat perjanjian mengenai penjualan hasil panen padi pada suatu sawah di waktu mendatang, maka hal tersebut diperbolehkan. Kondisi berbeda dapat terjadi apabila terdapat perjanjian mengenai penjualan motor tanpa diikuti keterangan lainnya, maka hal tersebut dianggap kurang terang/jelas.

4. Suatu hal yang tidak dilarang

Syarat keempat yang berkaitan dengan isi dan tujuan perjanjian. Suatu perjanjian dapat dikatakan

¹⁹ Makalah Tuada Perdata, "Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak berdasarkan Batasan Umur", *Makalah Rakernas 2011 Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia*, Jakarta 18-22 September 2011, hlm. 30.

sah apabila isi dan tujuan perjanjian sesuai/tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.²⁰ Perjanjian jual beli diperbolehkan oleh undang-undang, tetapi apabila objek di dalam perjanjian jual beli tersebut dilarang oleh undang-undang (contoh: narkoba), maka perjanjian yang dibuat oleh debitor dan kreditor tidak dapat dianggap sah.

1.6.1.3 Unsur Perjanjian

Unsur suatu perjanjian dapat digolongkan menjadi tiga jenis, yaitu *essentialia*, *naturalia*, dan *accidentalia*. Ketiga unsur ini merupakan komponen penting yang membentuk isi dan struktur suatu perjanjian. Unsur *essentialia* merupakan bagian inti yang absolut harus ada dalam perjanjian agar sah dan mengikat. Sementara itu, unsur *naturalia* dan *accidentalia* termasuk dalam bagian bukan inti yang bersifat melengkapi dan dapat disesuaikan oleh para pihak.²¹

Essentialia bersifat harus ada di dalam suatu perjanjian yakni mengikuti syarat sah pada Pasal 1320 KUHPerdata karena menjadi penentu terbentuknya perjanjian

²⁰ I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih dan Putu Eka Trisna Dewi, "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*The Validity of an Agreement Based on the Civil Law Book*)", *Kajian Ilmiah Hukum dan Kenegaraan (KIHAN)*, Vol. 2 no. 2, 2023, hlm. 100.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin serta Penjelasan*, Deepublish Digital, Sleman, 2023. hlm. 68-69.

(*constructieve ordeel*).²² *Naturalia* merupakan unsur dalam perjanjian yang secara otomatis atau diam-diam melekat meskipun tidak dinyatakan secara eksplisit oleh para pihak. Contohnya penjual wajib menjamin barang dagangannya bebas dari cacat tersembunyi dan aman hukum. *Accidentalialia* merupakan unsur perjanjian yang berkaitan dengan penambahan ketentuan yang diinginkan oleh para pihak secara sukarela. Unsur ini hanya akan ada apabila dinyatakan secara tegas dalam perjanjian dan menjadi bagian dari kesepakatan khusus antara para pihak.²³

1.6.1.4 Asas-asas Perjanjian

Asas-asas dalam perjanjian merupakan landasan fundamental yang sangat penting bagi para pihak yang akan membuat dan melaksanakan perjanjian. Asas-asas ini memberikan arah dan kerangka hukum agar perjanjian dibuat secara sah, adil, dan dapat dipertanggungjawabkan. asas-asas perjanjian. Berikut penjelasan sejumlah asas perjanjian:

1. Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas untuk membuat perjanjian mengenai berbagai hal sepanjang perjanjian tersebut telah dibuat secara sah, sebagaimana yang dijelaskan

²² Abdullah, M. Z., "Kajian Yuridis terhadap Syarat Sah dan Unsur-unsur dalam suatu Perjanjian", *Lex Specialist*, no. 11, Juni 2010, hlm. 25.

²³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015. hlm. 44.

dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdata yang menjadi dasar diberlakukannya asas ini.²⁴ Asas ini memberikan keleluasaan bagi para pihaknya untuk memilih bentuk perjanjian yang digunakan, memilih para pihak yang terlibat pada perjanjian, menentukan persyaratan dan isi perjanjian, atau pun menentukan hukum mana yang diterapkan dalam perjanjian tersebut. Asas ini memang memberikan kebebasan, tetapi kebebasan ini juga dibatasi oleh hal lain, antara lain dibatasi dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan yang berlaku di Indonesia.²⁵

2. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme berkaitan dengan kesepakatan dalam sebuah perjanjian. Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata menjadi dasar adanya asas ini. Keduanya menunjukkan sebuah perjanjian didasarkan atas kesepakatan para pihak dan setiap pihaknya memiliki kesempatan yang sama untuk menyatakan kehendak yang dirasa baik dalam pembuatan sebuah perjanjian. Asas tersebut memberikan sebuah penekanan bahwa dengan dicapainya sebuah

²⁴ Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, *Op. Cit.*, hlm. 6.

²⁵ Galuh Hapsari, "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa", *Tesis*, Program Magister Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018, hlm. 12-13.

kesepakatan, maka lahirlah sebuah kewajiban bagi para pihak yang saling mengikatkan dirinya. Konsensus atau kesepakatan ini dapat berupa pernyataan melalui lisan atau pun dapat dibuktikan melalui pembubuhan tanda tangan pada perjanjian oleh masing-masing pihak.²⁶

3. Asas *pacta sunt servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau asas kekuatan mengikat merupakan asas yang memberikan suatu kepastian hukum bagi sebuah perjanjian yang dibuat secara sah.²⁷ KUHPerdara mengatur asas ini di dalam alinea satu Pasal 1338. Pasal tersebut memberikan penegasan bahwa seluruh perjanjian yang dibuat secara sah menurut peraturan perundang-undangan, maka berlaku bagi seluruh pihaknya seperti undang-undang. Asas *pacta sunt servanda* memiliki artian bahwa dengan dilakukannya sebuah perjanjian maka menimbulkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak.²⁸

Kekuatan mengikat suatu perjanjian tetap memiliki batasan, seperti dibatasi oleh itikad baik dan *overmacht* atau *force majeure*. Itikad baik memberikan

²⁶ *Ibid*, hlm. 8-9.

²⁷ Sumriyah dan Djulaeka, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2022. hlm. 29.

²⁸ Muskibah, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Deepublish Digital, Sleman, 2022, Hlm. 49-50.

batasan bahwa perjanjian yang telah disepakati harus dijalankan secara penuh dengan itikad baik. *Overmacht* atau *force majeure* memberikan batasan bahwa terdapat pengecualian dalam keharusan melaksanakan perjanjian. Apabila terjadi *overmacht* atau *force majeure*, maka pihak kreditur dapat mengesampingkan gugatannya karena ketiadaan prestasi merupakan suatu kesalahan di luar kemampuan debitur.²⁹

4. Asas itikad baik

Itikad baik merupakan kata yang diterjemahkan dari Bahasa Belanda *goede trouw*, itikad baik diartikan sebagai sebuah keyakinan yang teguh, kemauan yang baik, dan kepercayaan. Pelaksanaan suatu perjanjian wajib dilakukan dengan itikad baik sebagaimana diterangkan di Pasal 1338 KUHPerduta. KUHPerduta tidak memberikan penjelasan mengenai apa itu itikad baik tetapi Muskibah menjelaskan itikad baik yang berlaku di dalam KUHPerduta adalah itikad baik secara objektif.³⁰

Itikad baik secara objektif merupakan prinsip yang menekankan pada sikap jujur dan wajar dalam pelaksanaan prestasi dari suatu perjanjian. Setidaknya terdapat tiga fungsi penting dari asas itikad baik dalam

²⁹ *Ibid*, hlm. 52.

³⁰ *Ibid*, hlm. 53-54.

hukum perjanjian. Ketiga fungsi tersebut adalah: pertama, semua perjanjian harus ditafsirkan dengan berlandaskan itikad baik; kedua, hakim berwenang menambah isi perjanjian serta menetapkan aturan hukum yang relevan; dan ketiga, asas ini berfungsi untuk meniadakan atau membatasi ketentuan tertentu dalam perjanjian apabila dianggap bertentangan dengan prinsip keadilan.³¹

5. Asas kepribadian

Asas kepribadian atau *personality* merupakan sebuah asas yang menekankan terhadap pihak-pihak yang terikat pada suatu perjanjian. Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara merupakan ketentuan yang mendasari diberlakukannya asas ini. Pasal 1315 KUHPerdara menjelaskan bahwa secara umum tiada seorang pun bisa mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian untuk atas nama dirinya maupun meminta ditetapkannya suatu perjanjian kecuali atas kehendak dirinya sendiri. Pasal 1340 memberikan penekanan yang lebih jelas lagi, yaitu perjanjian berlaku sebatas pihak-pihak yang bersepakat untuk membuatnya dan pihak ketiga tidak dapat menerima kerugian atau manfaat selain yang diatur di dalam Pasal 1317. Atas

³¹ *Ibid*, hlm. 55-56.

dasar sifat pengikatan pihak dalam perjanjian tersebutlah maka asas ini disebut dengan asas kepribadian.³²

1.6.1.5 Jenis Perjanjian

Pengelompokan perjanjian dapat dilakukan berdasarkan berbagai sudut pandang sesuai dengan pendekatan yang digunakan oleh para ahli hukum. Berikut ini merupakan beberapa klasifikasi perjanjian menurut ahli hukum.³³

1. Ditinjau melalui bentuknya, perjanjian dapat dikelompokkan menjadi 2 bentuk yakni perjanjian tertulis dan lisan. Para pihak dalam perjanjian lisan saling berjanji secara lisan untuk melakukan sesuatu, sedangkan perjanjian secara tertulis, kesepakatan dikukuhkan menjadi akta perjanjian. Akta perjanjian sendiri dapat berbentuk akta di bawah tangan, yaitu akta yang dibentuk secara mandiri oleh para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum. Bentuk lainnya adalah akta autentik, yakni akta yang dibentuk di hadapan pejabat umum dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

³² Sumriyah dan Djulaeka, *Op. Cit.*, hlm. 27.

³³ Muskibah, *Op. Cit.*, hlm. 24.

2. Berdasarkan sifat dan akibat hukumnya setidaknya perjanjian dapat digolongkan menjadi 5 jenis, antara lain perjanjian hukum keluarga, perjanjian pembuktian, perjanjian kepublikan, perjanjian kebendaan, perjanjian pokok dan *accessoir*, dan perjanjian *obligatoir*. Perjanjian *obligatoir* ialah sebuah perjanjian di mana pihaknya saling bersepakat mengikatkan diri dalam menyerahkan benda tertentu pada pihak yang lainnya. Contoh penerapan perjanjian obligatoir ini dapat dilihat dalam PPJB.³⁴

1.6.1.6 Prestasi

Prestasi berasal dari kata *prestatie* dalam Bahasa Belanda yang berarti kewajiban atau sesuatu yang harus dipenuhi oleh pihak dalam suatu hubungan hukum. Berdasarkan konteks hukum perjanjian, prestasi merupakan kewajiban yang timbul akibat dari kesepakatan antara para pihak. Pelaksanaan prestasi menjadi inti dari pemenuhan kewajiban sehingga perjanjian berjalan secara sah dan efektif.

Pasal 1234 KUHPerdara memberikan gambaran mengenai bentuk-bentuk prestasi di dalam perjanjian yakni sebagai berikut.

1. Prestasi berbentuk memberikan sesuatu

³⁴ Lintang Yudhantaka, *Loc. Cit.*

2. Prestasi berbentuk melakukan sesuatu
3. Berbentuk larangan untuk melakukan sesuatu.

1.6.1.7 Wanprestasi

Timbulnya kewajiban atau prestasi dari suatu perjanjian antara para pihak harus dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati. Tidak menutup kemungkinan pada praktiknya terdapat kondisi di mana salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya. Keadaan tersebut disebut sebagai wanprestasi, yaitu pelanggaran terhadap isi perjanjian yang telah disepakati. Istilah wanprestasi didasarkan kata *wanprestatie*, di mana *wan* memiliki arti buruk sementara untuk *prestatie* memiliki arti kewajiban yang seharusnya dipenuhi. Berikut merupakan bentuk wanprestasi:

1. Tidak melakukan sebagaimana yang telah diperjanjikan dan disanggupi oleh para pihak
2. Tetap melakukan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak dilakukan sesuai dengan apa yang telah disepakati
3. Tetap melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan apa yang telah dilarang di dalam perjanjian

Pendapat lain juga memberikan gambaran mengenai bentuk-bentuk wanprestasi yakni sebagai berikut.³⁵

1. Tidak berprestasi
2. Berprestasi tetapi keliru
3. Atau berprestasi tetapi terlambat

Wanprestasi dapat terjadi karena dua kondisi utama, yaitu karena adanya daya paksa (*overmacht*) atau karena kelalaian dari pihak yang berkewajiban. Daya paksa merupakan keadaan di luar kemampuan manusia yang membuat pelaksanaan kewajiban tidak mungkin dilakukan. Kelalaian terjadi karena kurangnya perhatian atau tanggung jawab dalam memenuhi kewajiban dalam perjanjian. Atas terjadinya wanprestasi, pihak dirugikan berhak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi sebagai bentuk kompensasi. Pihak dirugikan juga dapat meminta pemenuhan perjanjian atau bahkan membatalkan perjanjian melalui jalur hukum.³⁶

1.6.1.8 Tanggung Gugat

Tanggung gugat merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memberikan penggantian atas kerugian sebab kesalahan dari pihak yang bersalah kepada pihak yang dirugikan. Menurut pandangan Peter Mahmud Marzuki, sebagaimana dikutip oleh Adinda Naurah

³⁵ Muskibah, *Op. Cit.*, hlm. 80-81.

³⁶ Sumriyah dan Djulaeka, *Op. Cit.*, hlm. 14.

Salsabila dan rekan-rekannya, tanggung gugat dipahami sebagai bentuk kompensasi yang diberikan setelah terjadi suatu perbuatan hukum. Kompensasi menjadi bentuk tanggung jawab untuk mengembalikan keadaan seperti semula atau setidaknya meminimalisir kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan. Dasar tanggung gugat dibedakan menjadi dua, yaitu karena adanya perbuatan melanggar hukum (PMH) atau karena terjadinya wanprestasi. Tanggung gugat karena PMH diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dan tanggung gugat karena wanprestasi pada Pasal 1234 KUHPerdara.³⁷

1.6.1.9 Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian merupakan suatu kondisi yang berkaitan dengan syarat sah perjanjian. Syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian yang ada akan batal demi hukum. Sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian yang dapat dibatalkan. Kondisi yang terjadi pada syarat subjektif ialah ketika suatu perjanjian terjadi karena adanya paksaan atau penipuan, kekhilafan, atau dapat juga dikarenakan ketidakcakapan para pihaknya.³⁸

³⁷ Adinda N. S., Rafika Z. C., dan Nur A. S. M. M., “Tanggung Gugat Pejabat Pembuatan Akta Tanah Dalam Penerbitan Akta Jual Beli Atas Tanah Bersertifikat Ganda”, *Unes Law Review*, Volume 6 No. 1, Oktober 2023, hlm. 2375.

³⁸ Abdul Wahid, Rohadi, dan Siti Malikhatus Badriyah, *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, Deepublish, Sleman, 2022. hlm. 27.

Pembatalan perjanjian merupakan tindakan hukum yang harus diajukan ke pengadilan, dan selama belum ada putusan dari hakim yang menyatakan perjanjian tersebut batal, berarti perjanjian tetap mengikat para pihak. Menurut Pasal 1266 KUHPerdara, terdapat tiga syarat agar suatu perjanjian dapat dibatalkan, yakni perjanjian itu merupakan perjanjian timbal balik, sudah terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, dan pembatalan hanya dapat dilakukan melalui putusan hakim. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pembatalan tidak dapat dilakukan secara sepihak tanpa mekanisme hukum. Pembatalan perjanjian harus melalui proses hukum yang sah demi menjamin kepastian dan keadilan bagi para pihak.³⁹

1.6.2 Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

1.6.2.1 Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pengertian PPJB dapat ditemukan di dalam PP No 12/2021. Perjanjian ini didefinisikan sebagai sebuah bentuk kesepakatan yang terjadi di antara pelaku pembangunan dengan orang yang memiliki tujuan untuk transaksi satuan rumah susun atau rumah yang dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum proses pembangunan yang dibuat di hadapan notaris. Pendapat mengenai

³⁹ *Ibid.*, hlm. 29.

PPJB dikemukakan oleh R. Subekti sebagaimana dikutip oleh Dian Apriandini dan Amad Sudiro menurutnya PPJB adalah perjanjian yang dibuat sebelum dijalankannya transaksi sebab terdapat beberapa hal yang belum terpenuhi seperti belum lunasnya suatu harga atau sertipikat yang masih belum jadi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli.⁴⁰

Pendapat lain mengenai PPJB ialah PPJB sebagai sebuah kesepakatan di antara dua pihak untuk saling melakukan prestasi pada kemudian hari yakni melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ketika bangunan telah selesai, bersertifikat, dan layak huni.⁴¹ Pihak yang terikat perjanjian menurut pengertian di atas ialah pelaku pembangunan dengan calon *user*/pembeli yang kemudian PPJB ini akan disahkan oleh PPAT. Tujuan dilakukannya PPJB ialah untuk menunjukkan keseriusan di antara pihak terlibat dalam jual beli atas rumah atau rusun.⁴²

⁴⁰ Dian Apriandini dan Amad Sudiro, “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan”, *Binamulia Hukum*, Volume 12 No. 1, Juli 2023, hlm. 59.

⁴¹ Lintang Yudhantaka, *Op. Cit.*, hlm. 86.

⁴² Galuh Hapsari, *Op. Cit.*, hlm. 30.

1.6.2.2 Dasar Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatur di dalam beberapa peraturan perundang-undangan berikut.

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
4. Permen PUPR Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum.

1.6.2.3 Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli melibatkan beberapa pihak di dalamnya berikut.⁴³

⁴³ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Prenamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 243.

1. Penyelenggara pembangunan perumahan/pelaku pembangunan/*developer*

Developer bertanggung jawab atas seluruh proses pembangunan, mulai dari perencanaan, pelaksanaan konstruksi, hingga pemasaran dan penjualan unit rumah. *Developer* dalam PPJB merupakan pihak yang membuat dan menyusun isi perjanjian tersebut. *Developer* memiliki tanggung jawab hukum terhadap isi PPJB dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Pembeli rumah/*user*

User dalam proses jual beli berperan sebagai pihak pembeli yang akan menerima hak atas objek perjanjian, yaitu rumah atau hunian. *User* dalam pembuatan PPJB cenderung bersifat pasif karena isi perjanjian umumnya disusun oleh *developer*, meskipun begitu *user* tetap memiliki hak yang penting. Salah satu hak tersebut adalah mempelajari terlebih dahulu seluruh isi PPJB sebelum menandatangani. *User* memiliki kesempatan untuk memahami hak dan kewajibannya serta memastikan bahwa isi perjanjian tidak merugikan.

3. Notaris

Notaris berperan untuk mengesahkan perjanjian pengikatan yang telah disepakati antara *developer* dan *user*. Peran ini dilakukan dengan cara menguatkan kesepakatan para pihak menjadi bentuk akta otentik yang memiliki kekuatan hukum. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum, seperti dimuat pada peraturan perundang-undangan.

1.6.2.4 Syarat Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

PPJB dalam pembuatannya memerlukan beberapa persyaratan kepastian yang wajib dipenuhi agar perjanjian tersebut dapat diterbitkan secara sah. Berdasarkan PP No 12/2021, terdapat lima syarat yang harus dipastikan terlebih dahulu sebelum PPJB dapat dibuat. Kelima syarat tersebut mencakup aspek legalitas, kesiapan pembangunan, dan keterpenuhan tanggung jawab *developer* terhadap konsumen. Pemenuhan syarat-syarat ini menjadi indikator bahwa proses jual beli telah memenuhi prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum:

1. Kepastian mengenai status kepemilikan tanah;
2. Kepastian mengenai hal yang diperjanjikan;

3. Kepastian mengenai persetujuan bangunan gedung;
4. Kepastian mengenai kesediaan sarana, prasana, dan fasilitas umum; dan
5. setidaknya proses pembangunan telah berjalan paling sedikit 20%.

1.6.2.5 Substansi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Substansi PPJB setidaknya memuat 11 hal penting sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 22J PP No 12/2021. Tujuan ketentuan ini dalam rangka menjamin kepastian hukum, perlindungan konsumen, dan transparansi dalam pelaksanaan jual beli properti. Dengan demikian, keberadaan 11 poin substansi ini menjadi tolok ukur keabsahan dan kelengkapan isi dari sebuah PPJB:

1. Identitas para pihak;
2. Uraian objek PPJB;
3. Harga rumah dan tata cara pembayaran;
4. Jaminan pelaku pembangunan;
5. Hak dan kewajiban para pihak;
6. Waktu serah terima bangunan;
7. Pemeliharaan bangunan;
8. Penggunaan bangunan;
9. Pengalihan hak;

10. Pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan

11. Penyelesaian sengketa.

1.6.2.6 Jenis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Ada dua bentuk utama PPJB, yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas.⁴⁴

1. PPJB Lunas memiliki klausula kuasa, ada kuasa pada pembeli yang sifatnya mutlak hal ini dilakukan agar menjamin terlaksananya hak-hak pembeli tetap terlindungi dan dapat dijalankan meskipun terjadi hal-hal di luar dugaan. Bahkan jika salah satu pihak, baik *developer* maupun *user*, meninggal dunia, perjanjian tersebut tetap berlaku dan beralih kepada ahli warisnya. PPJB Lunas didasari dengan telah dilunasinya seluruh harga jual objek jual beli kepada *developer*.
2. PPJB tidak lunas dalam praktiknya biasanya memuat klausula khusus yang mengatur ketentuan apabila jual beli dibatalkan di tengah jalan. Klausula dibuat untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya kegagalan pembayaran oleh pembeli atau pelanggaran kewajiban lainnya selama proses angsuran berlangsung. PPJB tidak lunas diterapkan

⁴⁴ Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan", *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Volume 8 No. 1, 2018, hlm. 43.

pada proses pembayar yang dilakukan secara bertahap.

1.6.3 Tinjauan Umum tentang Jual Beli Unit Rumah

1.6.3.1 Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan kegiatan yang sehari-hari dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhannya, KBBI memberikan pengertian bahwa jual beli merupakan sebuah persetujuan yang melibatkan pembeli dengan penjual. Kedua belah pihak ini saling bersepakat untuk menyerahkan barang dan juga membayarkan barang yang diserahkan tersebut. Sejalan dengan pengertian tersebut Pasal 1457 KUHPerdara memberi penjelasan terkait jual beli, secara gambang dinyatakan bahwasanya jual beli yakni sebuah perjanjian dimana terdapat dua pihak yakni pihak yang menyerahkan benda dan pihak lain yang membayar benda yang dijanjikan tersebut. Jual beli dianggap telah terjadi ketika kedua belah pihak telah menyepakati harga dan benda yang akan ditransaksikan.

1.6.3.2 Pengertian Perumahan

Perumahan merupakan sekumpulan rumah yang menjadi bagian dari permukiman yang ditunjang dengan kelengkapan berupa fasilitas umum, sarana prasarana untuk menciptakan rumah yang layak huni baik yang

berada di pedesaan maupun perkotaan. Pengertian perumahan tersebut merupakan pengertian yang sesuai dengan Pasal 1 angka 6 PP No 12/2021. Kata perumahan sering kali berhubungan dengan *real estate* atau dalam Bahasa Indonesia diserap sebagai real estat. Real estat di dalam *Black's Law Dictionary* diartikan sebagai tanah beserta dengan segala benda yang ada di atas tanah tersebut yang bersifat permanen seperti bangunan, pagar, penerangan, atau pun benda-benda lain yang termasuk harta pribadi.

The World Book Encyclopedia memberikan pengertian serupa yakni real estat merupakan tanah dengan segala sesuatu yang melekat secara permanen di atas maupun yang terkandung di dalamnya seperti bangunan, pohon, atau pun mineral-mineral seperti batu yang terdapat di bawah permukaan tanah.⁴⁵ Real estat menurut pengertian di atas dapat disimpulkan berkaitan dengan tanah dan segala benda yang melekat baik di atas maupun di bawah permukaan tanah. Kamus Besar Bahasa Indonesia juga memberikan pengertian bahwa perumahan merupakan kata yang memiliki arti kumpulan beberapa rumah, proses penyediaan rumah,

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 25-26.

dan tanah kosong yang ditujukan untuk mendirikan rumah.

1.6.3.3 Pengertian Rumah

Rumah merupakan bangunan untuk tempat tinggal layak huni, sebagai sarana membina rumah tangga, sebagai aset pemilikinya, dan untuk refleksi dari harkat dan martabat penghuninya. Definisi ini dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 7 PP No 12/2021. KBBI juga memberikan pengertian serupa, yakni rumah merupakan sebuah bangunan yang dapat berupa seperti Gedung yang ditujukan untuk tempat tinggal. Secara singkat, kedua pengertian menyiratkan tujuan dari dibangunnya sebuah rumah adalah untuk tempat tinggal, sarana pembinaan rumah tangga, sebagai pencerminan harkat dan martabat dari penghuninya, serta sebagai harta yang dimiliki oleh pemilikinya.

1.6.3.4 Pengertian Pengembang/*developer*

Developer di Indonesia dapat dipersamakan dengan pengembang, *developer* sendiri diartikan sebagai orang atau perusahaan melakukan pengembangan, pengadaan, dan pengelolaan tanah, bangunan, atau sarana dan prasarana yang ditujukan untuk disewakan

atau diperjualbelikan⁴⁶. Ketentuan mengenai *developer* dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 16 Tahun 2021. Pasal 1 angka 6 memberikan pengertian mengenai *developer* dengan penyebutan sebagai pelaku pembangunan. Pelaku pembangunan dapat dilakukan oleh badan hukum dan/atau perseorangan yang melakukan kegiatan pembangunan pada permukiman dan perumahan.

1.6.3.5 Pengertian Pembeli/*user*

User merupakan penyebutan pembeli/konsumen dalam bidang properti. *User* dapat dibedakan menjadi beberapa jenis yakni *end user*, *investor*, dan *speculator*. Pembeli sebagai *end user* merupakan pembeli yang membeli rumah tersebut untuk digunakan secara pribadi. Pembeli yang dikatakan sebagai *investor* ialah pembeli yang membeli rumah untuk dijadikan sebagai tabungannya. Pembeli sebagai *speculator* ialah pembeli yang mempergunakan rumah yang ia beli dengan tujuan memperjual belikan kembali rumah tersebut.⁴⁷

1.6.3.6 Hak dan Kewajiban *developer* dan *user*

Hak dan kewajiban yang dimiliki oleh *developer* dan *user* dalam suatu perjanjian dapat merujuk pada

⁴⁶ KBBI VI Daring, “Pengembang”, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pengembang>, diakses pada 15 November 2024.

⁴⁷ Sri Murwanti, “Perilaku Konsumen dalam Memilih Perumahan pada Perumahan Cipta Laras Bulusur Wonogiri”, *Benefit Jurnal Manajemen dan Bisnis*, Volume 13 No. 1, Juni 2009, hlm. 52.

ketentuan KUHPerdato. KUHPerdato mengatur secara umum tentang kewajiban pihak dalam perjanjian, termasuk hak untuk menerima prestasi dan kewajiban untuk memenuhi apa yang telah disepakati. *Developer* memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan objek jual beli sesuai spesifikasi yang telah dijanjikan, sedangkan *user* berkewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai ketentuan. Di sisi lain, *user* juga mempunyai hak memperoleh rumah yang layak sesuai perjanjian, dan hak menuntut apabila terdapat wanprestasi.⁴⁸

1. Hak Penjual menurut Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdato

Kedua pasal memberikan ketentuan mengenai hak-hak yang dimiliki oleh penjual dalam suatu perjanjian jual beli. Salah satu hak utama penjual adalah hak untuk menerima pembayaran sejumlah nominal yang telah disepakati bersama pembeli. Hak tersebut bersifat mutlak dan menjadi dasar utama dalam transaksi jual beli. Penjual juga memiliki hak retensi, yaitu hak untuk mempertahankan kepemilikan atas barang yang

⁴⁸ Johanis F. Mondoringin, "Tinjauan Umum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata", *Lex Privatum*, Volume 12 No. 3, November 2023, hlm. 5-6.

diperjualbelikan sampai pembayaran dilakukan secara penuh oleh pembeli. Artinya meskipun barang telah diserahkan secara fisik, kepemilikannya secara hukum tetap berada pada penjual sampai seluruh kewajiban pembayaran dipenuhi. Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum kepada penjual terhadap risiko wanprestasi dari pihak pembeli.

2. Kewajiban penjual menurut Pasal 1459 dan Pasal 1467 KUHPerdara

Kedua pasal ini memberikan kejelasan mengenai kewajiban yang dimiliki oleh penjual dalam suatu perjanjian jual beli. Penjual memiliki kewajiban utama menyerahkan barang pada pembeli sesuai apa yang disepakati pada perjanjian. Kewajiban lainnya, juga wajib memberikan jaminan atas kualitas barang agar sesuai dengan spesifikasi dan kondisi yang sebelumnya telah dijanjikan. Tujuannya dalam rangka melindungi hak pembeli dari kerugian akibat cacat tersembunyi atau ketidaksesuaian barang. Penjual juga berkewajiban untuk memberikan tanda terima sebagai bukti sah bahwa transaksi jual beli telah dilakukan antara para pihak. Kewajiban-kewajiban ini menjadi dasar yang

krusial dalam membentuk kepercayaan dan kepastian dalam hubungan hukum jual beli.

3. Hak pembeli menurut Pasal 1473, Pasal 1484, dan Pasal 1503 KUHPerdata

Ketiga pasal menjelaskan bahwa pembeli memiliki sejumlah hak yang melekat dalam suatu perjanjian jual beli. Salah satu hak utama pembeli adalah menerima barang yang sesuai dengan isi serta spesifikasi yang telah diperjanjikan sebelumnya. Jika ternyata berlawanan dari perjanjian, maka pembeli berhak untuk menuntut ganti rugi kepada penjual atas ketidaksesuaian tersebut. Jika barang belum memenuhi kesepakatan awal, pembeli juga diperbolehkan untuk menunda pembayaran sampai barang disesuaikan dengan perjanjian. Dalam kondisi tertentu, pembeli pun dapat melakukan negosiasi ulang atas harga yang telah disepakati jika terdapat kekurangan atau cacat pada barang yang diterima. Ketentuan memberikan perlindungan hukum yang adil bagi pembeli agar tidak dirugikan dalam proses transaksi.

4. Kewajiban pembeli menurut Pasal 1493, Pasal 1474, dan Pasal 1493 KUHPerdara

Ketiga pasal menjelaskan bahwa selain memiliki hak, pembeli juga memikul sejumlah kewajiban. Kewajiban utama pembeli adalah membayarkan harga barang sesuai nominal yang telah disepakati bersama dengan penjual. Pembeli juga berkewajiban untuk menerima barang yang telah diperjanjikan dan diserahkan oleh penjual sesuai dengan isi perjanjian. Kewajiban lainnya adalah memberikan bukti pembayaran sebagai tanda bahwa ia telah memenuhi kewajiban finansialnya. Bukti ini penting dalam rangka mencegah sengketa ke depannya dan sebagai perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Pemenuhan kewajiban oleh pembeli merupakan bagian dari kelangsungan perjanjian yang sah.

Urip Santoso menjelaskan bahwa hak dan kewajiban yang dimiliki oleh *developer* dan *user* dalam PPJB diatur secara proporsional agar tidak ada pihak yang dirugikan. *Developer* memiliki kewajiban utama untuk menyelesaikan pembangunan unit hunian tepat waktu dan sesuai spesifikasi, serta menyerahkan unit tersebut kepada *user* setelah pembayaran terpenuhi. Di

sisi lain, *user* atau pembeli berkewajiban membayar harga hunian sebagaimana perjanjian dan tepat waktu, serta memenuhi persyaratan administratif lainnya. Hak *developer* mencakup hak untuk menerima pembayaran dan menyusun ketentuan dalam PPJB selama tidak bertentangan dengan hukum. *User* memiliki hak untuk menerima unit sesuai dengan kesepakatan, menuntun ganti rugi jika terjadi wanprestasi, dan mendapatkan perlindungan hukum atas hak miliknya.⁴⁹

1. Hak *developer*

- a. Mendapatkan hak tanah yang diberikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- b. Mendapatkan izin usaha di bidang pembangunan perumahan;
- c. Mendapatkan izin mendirikan bangunan;
- d. Melakukan pemasaran rumah yang dibangun olehnya lewat media promosi;
- e. Memberikan denda pada *user* jika *user* melakukan wanprestasi;
- f. Memperoleh sejumlah uang bunga atas penjualan rumah;
- g. Memperoleh sejumlah uang angsuran atas penjualan rumah;

⁴⁹ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 244-246.

- h. Memperoleh sejumlah uang pembayaran harga jual rumah; dan
- i. Dapat melakukan pembatalan perjanjian sepihak bila *user* tidak melakukan pembayaran angsuran seperti yang telah disepakati.

2. Kewajiban *developer*

- a. Menguasai hak atas tanah yang digunakan untuk pembangunan perumahan;
- b. Mempunyai izin usaha dalam bidang pembangunan perumahan;
- c. Penyediaan fasilitas serta sarana, prasarana umum;
- d. Pembangunan perumahan setidaknya 20% dari rencana pembangunan;
- e. Mempunyai izin untuk pendirian bangunan
- f. Membayar lunas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
- g. Penyelesaian sertipikat hak atas tanah;
- h. Menjamin tanah untuk pembangunan perumahan bukan merupakan tanah sengketa dan tidak dikenakan sita jaminan;
- i. Menyelesaikan pembangunan perumahan dan menyerahkannya kepada *user* sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan serta

memberikan berita acara atas penyerahan rumah;

- j. Menyusun akta jual beli hak atas tanah lewat PPAT ketika pembayaran atas tanah dan bangunan sudah lunas dibayarkan oleh *user*.

3. Hak *user*

- a. Memperoleh jaminan bahwa hak atas tanah dan bangunan yang di tidak dikenakan sita jaminan serta tidak dalam kondisi bersengketa;
- b. Memperoleh rumah yang dibeli sesuai dengan perjanjian yang disepakati;
- c. Memperoleh fasilitas umum dan sarana, prasarana lainnya;
- d. Memperoleh izin pendirian bangunan untuk rumah yang sudah dibeli;
- e. Membayar angsuran rumah sesuai dengan besaran yang telah disepakati;
- f. Melakukan pembayaran lunas untuk beban bea dan beban pajak;
- g. Memperoleh akta jual beli hak atas tanah dari PPAT ketika rumah telah dibayar lunas;
- h. Menggunakan hak atas tanah dan bangunan rumah untuk fungsi rumah tempat tinggal;

- i. Mendapatkan sertipikat hak atas tanah sebagaimana namanya.

4. Kewajiban *user*

- a. Membayarkan harga rumah dan hak atas tanahnya;
- b. Membayarkan angsuran pembelian rumah dan hak atas tanahnya;
- c. Membayarkan bunga atas pembelian rumah;
- d. Membayarkan denda apabila tidak memenuhi pembayaran atas pembelian rumah;
- e. Melakukan pembayaran lunas beban bea dan beban bea pajak;
- f. Menandatangani berita acara penyerahan rumah;
- g. Penggunaan hak atas tanah sesuai fungsi rumah tinggal
- h. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT;
- i. Tidak mengalihkan hak atas tanah dan bangunan rumah pada pihak lain di dalam masa angsuran tanpa adanya persetujuan lebih dahulu dari pihak *developer*.
- j. Tidak menjadikan hak atas tanah dan rumahnya sebagai jaminan utang pada saat

masa angsuran kepada pihak lain tanpa adanya persetujuan lebih dahulu dari pihak *developer*.

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Demi memberlangsungkan penelitian yang akan dilakukan, maka perlu menentukan jenis dan sifat penelitian. Penelitian yang penulis lakukan ialah berjenis yuridis normatif. Penelitian hukum secara normatif berarti penelitian yang berfokus untuk membahas doktrin atau asas ilmu hukum.⁵⁰ Penelitian ini didasarkan atas peraturan perundang-undangan dan teori hukum yang berkaitan dengan kasus wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh *developer* perumahan.

Penelitian ini bersifat deskriptif, yakni penelitian yang menggambarkan suatu populasi atau keadaan tertentu secara sistematis, faktual, dan akurat.⁵¹ Penelitian yang dilakukan penulis memberikan uraian atau gambaran mengenai wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Perumahan Diamond Village Juanda (DVJ). Sehingga diharapkan hasil penelitian dapat menyajikan pemahaman yang komperhensif pada kasus tersebut.

⁵⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009. hlm. 24.

⁵¹ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 10.

1.7.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum memiliki beberapa bentuk pendekatan untuk mendapatkan jawaban dan informasi yang sesuai dengan isu yang diangkat, Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan berfokus untuk menelaah peraturan atau regulasi yang berlaku yang relevan dengan isu yang dihadapi sehingga nantinya dapat menghasilkan sebuah argumen untuk memecahkan permasalahan yang sedang dihadapi.⁵² Pendekatan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan yang berkaitan dengan perumahan, perjanjian, dan perlindungan konsumen.

2. Pendekatan studi kasus (*case studies*)

John W. Creswell sebagaimana dikutip oleh Dimas Assyakurrohim, menjelaskan bahwa pendekatan studi kasus merupakan pendekatan yang digunakan ketika peneliti menggali suatu kasus tertentu pada suatu waktu dan kegiatan serta mengumpulkan informasi secara rinci dan dalam dengan menggunakan prosedur pengumpulan data selama periode tertentu.⁵³ Dalam membangun penelitian ini Penulis mengumpulkan informasi yang rinci dalam kasus wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* perumahan Diamond Village Juanda (DVJ).

⁵² Djulaeka dan Devi Rahayu, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2019, hlm.32.

⁵³ Dimas Assyakurrohim *et al*, "Metode Studi Kasus dalam Penelitian Kualitatif", *Jurnal Pendidikan Sains dan Komputer*, Volume 3 No. 1 Th. 2023, Februari 2023, hlm. 3.

3. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual merupakan sebuah pendekatan yang didasari atas pandangan dan doktrin dalam ilmu hukum.⁵⁴ Pendekatan ini digunakan penulis untuk mengkaji tanggung gugat *developer* atas wanprestasi PPJB perumahan *Diamond Village Juanda* dengan doktrin-doktrin ilmu hukum yang relevan dengan isu yang diangkat.

1.7.3 Sumber Data dan Bahan Hukum

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ialah sumber data sekunder yang berasal dari bahan pustaka. Data sekunder tersebut berasal dari tiga bahan hukum. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder, dan terserier yakni sebagai berikut.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan, dan putusan hakim.⁵⁵ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini di antaranya:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum perdata;

⁵⁴ Djulaeka dan Devi Rahayu, *Op. Cit.*, hlm. 33.

⁵⁵ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 47.

- c. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- d. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;
- e. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- f. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa publikasi dalam bidang hukum yakni buku, jurnal, yurisprudensi, hasil simposium akhir, atau pun pendapat dari para ahli yang menunjang dan relevan dengan topik penelitian.⁵⁶ bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Penelitian-penelitian baik berupa buku, skripsi, tesis, disertasi, atau pun jurnal dalam bidang hukum atau bidang lain yang berkaitan dengan topik penelitian yang diangkat;

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 54.

- b. Berita-berita yang berada di dalam ruang lingkup penelitian ini yakni berita mengenai Perumahan *Diamond village* Juanda dan berita yang berkaitan dengan properti.

3. Bahan Non-Hukum

Bahan non hukum merupakan bahan yang bertujuan untuk memberikan petunjuk atau penunjang untuk kejelasan pada bahan hukum primer dan sekunder, bahan non-hukum dapat berupa kamus atau ensiklopedia.⁵⁷ Bahan non-hukum yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah kamus besar bahasa Indonesia (KBBI).

1.7.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dalam penelitian suatu penelitian normatif dapat berupa studi pustaka, studi dokumen, dan studi arsip.⁵⁸ Penelitian ini menggunakan metode studi pustaka yakni dengan melakukan kajian terhadap sumber informasi hukum tertulis yang dapat diakses atau dipublikasikan secara luas. Pengkajian bahan hukum dilakukan pada peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang berada di dalam ruang lingkup penelitian.

1.7.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif yakni melalui interpretasi gramatikal untuk memberikan membangun sebuah argumentasi yang dapat memberikan sebuah

⁵⁷ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm. 173.

⁵⁸ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 65.

kesimpulan atas yang seharusnya terjadi dan juga dapat dijadikan rekomendasi.⁵⁹ Dalam hal ini metode deskriptif digunakan untuk memberikan uraian terhadap hal yang seharusnya terjadi dalam kasus wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di Perumahan *Diamond Village* Juanda sesuai dengan makna kata-kata yang ada di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.7.6 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan yang menjadi uraian singkat yang menjadi tahapan melakukan penelitian. Penulisan skripsi ini dibagi menjadi empat bagian yakni Bab I, Bab II, Bab III, dan Bab IV. Terdiri atas:

Bab I terbagi atas tiga bagian yakni, pertama pendahuluan yang berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan keaslian penelitian. Kedua, tinjauan pustaka dan ketiga metode penelitian yakni yuridis normatif yang berisikan pendekatan penelitian, sumber data dan bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, analisis bahan hukum, sistematika penulisan, dan jadwal penelitian.

Bab II berisikan pembahasan rumusan masalah satu yakni mengenai tanggung gugat *developer* pada perumahan *Diamond Village* Juanda yang dibagi menjadi dua sub bab. Sub bab pertama membahas mengenai bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* Perumahan *Diamond Village* Juanda. Sub bab kedua membahas

⁵⁹ *Ibid.*, hlm. 76.

mengenai Tanggung Gugat yang dimiliki oleh *developer* Perumahan *Diamond Village* Juanda atas wanprestasi yang dilakukannya.

Bab III berisikan pembahasan rumusan masalah dua yakni membahas mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *developer* yang dibagi menjadi dua sub bab. Sub bab pertama mengenai upaya hukum non-litigasi yang ditempuh oleh pembeli atas kerugian yang dideritanya. Sub bab kedua mengenai upaya hukum litigasi yang ditempuh oleh pembeli atas kerugian yang dideritanya.

Bab IV merupakan bagian penutup atas penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, bagian penutup ini berisikan kesimpulan atas bab-bab sebelumnya dan nantinya akan menghasilkan saran yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

