

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Masalah pemenuhan kebutuhan perumahan serta kawasan permukiman telah hadir dan berkembang lebih dari ratusan tahun yang lalu. Awalnya manusia membuat rumah untuk melindungi diri dari keganasan alam, serangan binatang buas dan bahaya banjir tetapi dalam perkembangan selanjutnya seiring dengan pertambahan penduduk yang sangat pesat dan tingginya harga tanah, masalah pemukiman tumbuh secara menjamur.

Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia, dalam hal ini rumah atau perumahan. Perumahan dan sarana prasaranaanya baik perorangan maupun dalam satu kesatuan merupakan cerminan jati diri manusia serta menunjukkan keserasian antara manusia dengan lingkungan sekitar. Perumahan dan pemukiman sangat strategis perannya dalam membentuk kepribadian bangsa serta watak manusia, sehingga perumahan dan permukiman harus dikembangkan dan dibina untuk peningkatan peningkatan penghidupan dan kelangsungan hidup masyarakat.

Ketersediaan perumahan dan kawasan permukiman dijadikan sebagai wadah pengembangan SDM (Sumber Daya Manusia) sehingga menciptakan lingkungan sosial yang tertib, selain itu juga memberikan kontribusi dalam pertumbuhan ekonomi. Sektor industri perumahan dan kawasan permukiman berfungsi sebagai penyedia lapangan kerja dan mendorong penerimaan modal bagi industri terkait. Dengan meningkatnya pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman, maka akan ada peningkatan produktifitas dari masyarakat, serta adanya peran aktif masyarakat dalam pembangunan, kemudian modal yang ada bisa dipergunakan untuk pembangunan selanjutnya.

Kebutuhan perumahan serta kawasan permukiman bagi masyarakat, setiap tahun jumlahnya akan selalu meningkat. Berbanding

lurus dan dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat sehingga perumahan serta kawasan permukiman menjadi kebutuhan utama seperti kebutuhan akan sandang dan pangan. Pemenuhan akan kebutuhan tempat tinggal seperti perumahan serta kawasan permukiman yang merupakan bagian dari kebutuhan dasar manusia pemenuhannya menjadi suatu keharusan dan hal ini akan selalu berkembang sesuai dengan kehidupan manusia.¹

Penyelenggaraan perumahan serta kawasan permukiman menjadi tanggung jawab negara² dalam melindungi dan memenuhi kebutuhan warga negaranya melalui penyelenggaraan pemenuhan perumahan dan kawasan permukiman sehingga masyarakat mempunyai tempat tinggal dan mempunyai rumah yang layak serta terjangkau. Dengan adanya perumahan dan kawasan perumahan maka akan menciptakan suasana sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah negara Indonesia. Idealnya rumah harus bisa dimiliki oleh setiap keluarga, namun dengan adanya keterbatasan dari pemerintah maka kemudian pemerintah menyerahkan kepada pihak swasta atau masyarakat umum untuk menyediakan atau membangun perumahan serta kawasan permukiman bagi masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhannya.

Salah satu perbuatan hukum yang berhubungan dengan program kepemilikan perumahan serta kawasan permukiman adalah tentang jual beli perumahan. Bagi masyarakat kita transaksi jual beli bukanlah suatu hal yang baru, proses jual beli telah dilakukan oleh masyarakat sejak zaman dahulu. Pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, transaksi Jual beli diartikan sebagai “suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang yang dijanjikan”.³ Perjanjian dalam proses jual beli harus dilakukan demi terciptanya kepastian hukum atas

¹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

² Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 28H ayat (1)

³ R Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2001), h. 366

jual beli rumah, perumahan maupun kawasan permukiman antara perusahaan properti atau pengembang dan pihak konsumen sebagai pihak pembeli, kemudian akta PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) akan dibuat dan pada umumnya melibatkan perusahaan properti, konsumen dan pihak perbankan sebagai penyedia jasa layanan kredit.

PPJB sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli akan ditandatangani oleh pihak konsumen sebagai pembeli dan pengembang atau developer sebagai penyedia. PPJB dibuat sebagai upaya untuk membuat suatu ikatan antara penyedia perumahan dan kawasan permukiman yang disebut dengan pengembang dengan pihak pembeli atau disebut dengan konsumen untuk melakukan jual beli terhadap produk tanah, rumah, perumahan dan kawasan permukiman. Dalam Pasal PPJB dicantumkan hal-hal mendasar mengenai barang atau objek yang dijualbelikan, penyedia atau developer dan pembeli atau konsumen.

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995, tertanggal 23 Juni tahun 1995, mengenai Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dinyatakan bahwa dengan adanya dua pihak yakni Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (developer) yang kemudian bertindak selaku penjual rumah dan kawasan permukiman, selanjutnya disebut sebagai penjual, dan pihak konsumen yang bertindak selaku pembeli rumah yang selanjutnya disebut sebagai pembeli. Uraian objek pengikatan jual beli yang dilakukan pengembang dan konsumen meliputi:

1. Luas bangunan rumah mencakup bagian-bagian seperti gambar arsitektur kemudian denah serta spesifikasi teknis dari bangunan.
2. Luas tanah, yang mencakup bagian seperti status tanah, dan berbagai bentuk perijinan yang akan berkaitan dengan proses pembangunan dari rumah beserta hak-hak atas tanah lainnya.
3. Lokasi tanah yang terdiri dari nomor kapling kemudian rincian wilayah desa atau kelurahan serta kecamatan.

4. Harga rumah dan harga tanah, termasuk di dalamnya cara pembayaran sesuai dengan kesepakatan dari kedua belah pihak.

Penjual (Developer) atau pengembang memiliki beberapa kewajiban dengan uraian sebagai berikut:

1. Penjual wajib melakukan proses pembuatan bangunan mengikuti waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditanda tangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.
2. Penjual wajib menyelesaikan pembuatan bangunan serta menyerahkan tanah dan bangunan rumah dengan tepat waktu seperti yang telah dijanjikan kepada Pembeli, kecuali karena hal-hal yang terjadi karena keadaan atau kondisi yang memaksa (*Force Majeure*) yang merupakan hal di luar kemampuan Penjual antara lain seperti bencana alam perang, pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan Pemerintah di bidang Moneter.
3. Penjual ketika melakukan transaksi penjualan serta melakukan pengikatan jual beli rumah, sebelumnya wajib memiliki hal-hal berikut:
 - a. Surat yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berupa ijin persetujuan prinsip rencana proyek kemudian dari Kantor Pertanahan Kabupaten/kota berupa surat ijin lokasi. Khusus untuk wilayah DKI Jakarta surat yang dikeluarkan yaitu surat ijin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).
 - b. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, bahwa penjual atau pengembang yang bersangkutan (Developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
 - c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan.

4. Penjual kemudian wajib memproses pengurusan perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah dengan mendaftarkannya, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bengungan) dihadapan PPAT.
5. Apabila Penjual kemudian lalai dalam penyerahan Tanah serta Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang telah diperjanjikan kepada pihak pembeli, maka akan diwajibkan untuk membayar denda karena keterlambatan penyerahan Tanah serta Bangunan tersebut sebesar 10/1000 (sepuluh perseribu) dihitung dari jumlah total harga Tanah serta Bangunan Rumah untuk setiap hari dari keterlambatannya.
6. Apabila Penjual lalai terhadap kewajibannya dalam mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka konsumen atau pihak pembeli akan mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa dalam mengurus serta menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

Selain berbagai kewajiban yang telah disebutkan di atas, pengembang sebagai penjual tanah dan bangunan harus mampu memberikan jaminan atas penjualannya kepada pembeli dalam beberapa bentuk, yaitu:

1. Penjual harus menjamin bahwa kepentingan dari pihak Pembeli atas Tanah dan Bangunan Rumah yang akan menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual secara penuh. Begitu juga barang yang dijual tidak sedang dalam keadaan sengketa, serta tidak sedang dikenakan sita jaminan dari pihak yang berwenang.
2. Penjual harus menjamin dan membebaskan pihak pembeli atas berbagai tuntutan dikemudian hari, yaitu tuntutan perdata dan tuntutan pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah yang diperjualbelikan.
3. Penjual harus menjamin serta bertanggung jawab atas kemungkinan adanya cacat tersembunyi yang baru muncul dan diketahui setelah

perjanjian disepakati, sesuai dengan apa yang telah ditetapkan pada Pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata.

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh seorang pembeli ketika melaksanakan transaksi jual beli setelah dilakukannya persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lainnya akan membayar harga yang telah dijanjikan adalah sebagai berikut:

1. Pembeli akan menyetujui nilai yang tertera seperti harga Tanah dan Bangunan Rumah jika sesuai dengan gambar arsitektur kemudian gambar denah serta spesifikasi teknis bangunan yang telah ditetapkan bersama-sama.
2. Pembeli wajib melakukan pembayaran senilai total harga dari Tanah dan Bangunan Rumah beserta segala jenis pajak terkait dan membayar biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah dengan cara pembayaran yang sudah disepakati bersama.
3. Pembeli wajib melakukan pembayaran seluruh biaya atas pembuatan akta notaris dan biaya pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama pihak pembeli, sedangkan untuk biaya pengurusan sertifikat menjadi tanggungan penjual.
4. Apabila Pembeli melakukan kelalaian dalam melakukan pembayaran atas angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah pada waktu yang sudah ditentukan, maka pembeli akan dikenakan denda atas keterlambatan, sebesar 2/1000 (dua perseribu) dari jumlah nilai angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.
5. Apabila Pembeli melakukan kelalaian dalam melakukan pembayaran angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah, sehingga muncul biaya dikemudian hari seperti biaya pajak, denda, serta biaya lainnya yang terjadi selama 3 (tiga) kali berturut-turut dan belum dibayarkan, maka dapat terjadi pembatalan terhadap pengikatan jual beli oleh salah satu

pihak, kemudian segala angsuran harus dibayarkan lagi setelah dipotong biaya Adimistrasi oleh Pihak Penjual.

Melaksanakan suatu hubungan hukum untuk menjamin suatu kepastian hukum atau kekuatan dalam hal pembuktian dari suatu perbuatan hukum dapat dilakukan dengan hubungan tertulis ataupun lisan. Perbuatan hukum tertulis lebih disarankan karena perbuatan hukum tersebut telah diatur dalam peraturan-peraturan yang ada. Perbuatan hukum tertulis dapat menjadi kekuatan dalam hal pembuktian dan lebih terjamin kepastian hukumnya dibandingkan dengan suatu perbuatan hukum secara lisan.⁴

Namun demikian, terhadap perjanjian yang dibuat dalam hal kepastian hukum dan kekuatan hukum serta pembuktian nantinya, maka dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh kedua pihak di hadapan seorang notaris. Permasalahan yang selalu muncul adalah perjanjian pengikatan jual beli itu tidak diatur di dalam peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah, hal ini mengakibatkan kedudukan dan kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli terkadang akan dipertanyakan kembali ketika dilaksanakan jual beli hak atas tanah atau bangunan.

Tempat tinggal dalam hal ini rumah atau perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Perbandingan antara kebutuhan perumahan dan ketersediaannya atau backlog terus meningkat setiap tahun. Pada tahun 2021 kebutuhan tersebut mencapai 11,4 juta unit dan tahun 2024 pemerintah menargetkan menjadi 5 juta unit.⁵

Pemerintah dan pihak swasta (pengembang) membangun perumahan untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Salah satu perbuatan

⁴ M Zaky Adriansa, Iga Gangga Santi Dewi, Ery Agus Priyono, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat di Bawah Tangan*. 2022

⁵ kompas.com, Wapres: Kebutuhan Rumah di Indoensia Capai 114 Juta Unit. <https://nasional.kompas.com/read/2021/02/09/15193061/wapres-kebutuhan-rumah-di-indonesia-capai-114-juta-unit>. Diakses pada 4 Juni 2024

hukumnya adalah adanya jual beli perumahan baik secara bawah tangan maupun secara notariil.

Masalah akan muncul ketika salah satu pihak baik pengembang maupun konsumen sebagai pembeli melakukan tindakan yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi. Ketika hal itu terjadi, maka bagaimana tanggung jawab pengembang dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli merupakan permasalahan yang harus diselesaikan.

Jika dikaitkan antara peraturan pemerintah mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan peraturan mengenai akta yang ditandatangani di bawah tangan serta peraturan mengenai peralihan hak atas tanah dengan jual beli yang memerlukan kepastian hukum, maka berpotensi terjadinya ineftifitas hukum ketika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli baik secara bawah tangan maupun notariil.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah disebutkan, penulis tertarik melakukan penelitian dalam penulisan tesis yang berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN PENGEMBANG PROPERTI DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DAN SECARA NOTARIIL”**.

1.2. Perumusan Masalah

Pokok permasalahan atas dasar uraian yang telah disebutkan di atas, maka dalam penulisan tesis ini penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut :

- 1.2.1. Bagaimana tanggung jawab hukum pengembang dalam pelaksanaan perjanjian jual beli di bawah tangan dan secara notariil jika terjadi wanprestasi?
- 1.2.2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli di bawah tangan dan secara notariil jika terjadi wanprestasi?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1.3.1. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab hukum pengembang dalam pelaksanaan perjanjian jual beli di bawah tangan dan secara notariil jika terjadi wanprestasi.
- 1.3.2. Untuk mengetahui serta menganalisa bagaimana perlindungan hukum yang ada terhadap pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual jika terjadi wanprestasi.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis (keilmuan) diharapkan hasil dari penelitian bisa memberikan sumbangsih keilmuan dalam perkembangan ilmu hukum tentang hukum perikatan khususnya mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah dan Bangunan.

1.4.2. Manfaat Praktis

1.4.2.1 Melalui penelitian yang dilakukan peneliti mengharapkan dapat memberi sumbangsih serta masukan yang bisa dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi pihak lain yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan

1.4.2.2 bagi perusahaan pengembang agar memberikan pelayanan berupa informasi kepada konsumen yang lebih detail dalam pelaksanaan jual beli perumahan mengingat banyak konsumen yang belum memahami secara betul tentang perjanjian pengikatan jual beli.

1.4.2.3 Sebagai syarat kelulusan Program Magister Kenotariatan Universitas Yarsi.

1.5. Kerangka Konsep

Kerangka konseptual mengedepankan definisi operasional yang dirumuskan supaya dapat berfungsi sebagai suatu petunjuk dalam menemukan data yang tepat dalam dunia empiris.⁶ Sedangkan istilah serta definisi operasional yang akan dijelaskan penulis di dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

- 1.5.1. Perjanjian, yaitu “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”⁷ Perjanjian artinya adanya persetujuan antara dua pihak (masing-masing pihak menyatakan bersedia dan sanggup untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu).⁸ Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Dalam Pasal 1338 KUHPer dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai suatu undang-undang bagi mereka yang telah membuatnya. Suatu perjanjian yang sudah disepakati tidak akan dapat ditarik kembali kecuali ada kesepakatan lagi dari kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan lain yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu dan suatu perjanjian dilaksanakan harus dengan tujuan yang baik.
- 1.5.2. Perikatan artinya suatu hubungan hukum diantara dua orang atau dua pihak berdasarkan ketentuan bahwa pihak yang satu berhak atau dapat menuntut suatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain mempunyai kewajiban dalam memenuhi tuntutan itu.⁹ Menurut Mariam Darus Badrulzaman “perikatan adalah hubungan yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak

⁶ *Ibid*, h. 44

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet.19, (Jakarta: PT. Intermasa, 2002), h. 1

⁸ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi kedua (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), h. 401

⁹ Subekti, *Op.Cit.*, h. 23

lainnya wajib memenuhi prestasi itu”.¹⁰ Selanjutnya menurut J. Satrio, yang dimaksud dengan perikatan yaitu adanya hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara dua pihak, disatu pihak ada hak dan di pihak lain ada kewajiban.¹¹

Perhubungan yang merupakan suatu hubungan hukum berarti ada hubungan antara dua orang atau dua pihak yang kemudian masing-masing pihak mempunyai hak dan dijamin oleh undang-undang. Satu pihak mempunyai hak untuk menuntut dimuka hakim atau disebut si berpiutang. Dari peristiwa ini kemudian lahir hubungan antara dua orang yang disebut dengan perikatan. hal ini terjadi karena di dalam suatu perikatan itu harus ada minimal salah satu pihak yang mempunyai kewajiban mengikat.

Perikatan dan perjanjian mempunyai hubungan yaitu bahwa perjanjian akan menerbitkan atau melahirkan yang disebut dengan perikatan. perjanjian merupakan salah satu sumber dalam perikatan selain sumber lain yaitu undang-undang.¹² Sumber perikatan dibedakan lagi menjadi perikatan yang lahir hanya dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena ada perbuatan seseorang.

- 1.5.3. Pengertian jual beli yaitu perjanjian yang terdiri dari nama satu pihak yang mengikatkan dirinya atau menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya harus membayar dengan harga yang disepakati atau dijanjikan.¹³ R. Subekti menyatakan bahwa jual beli adalah “suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik suatu barang dan pihak yang lain akan membayar sesuai dengan harga yang

¹⁰ Mariam Darus Badrulzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, (Bandung: Alumni, 1993), h.1

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), h. 5

¹² Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka SinarHarapan, 1993), h. 91

¹³ W.J.S. Purwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan ke-10, (Jakarta: Balai Pustaka, 1987), h. 423

telah dijanjikan”.¹⁴ Sedangkan dalam tulisan ini yang dimaksud jual beli yaitu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan tertentu dalam hal ini rumah dan tanah dan satu pihak lainnya mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran harga sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

- 1.5.4. Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) mencakup perjanjian diantara pihak pembeli dan pihak penjual obyek tanah dan bangunan yang kemudian dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB). Hal ini dikarenakan obyek tanah dan bangunan termasuk benda tidak bergerak (benda tetap) yang proses jual dan beli nya harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berbentuk Akta Jual Beli (AJB), sebelum dibuat AJB ada beberapa hal yang perlu dilakukan sebagai persiapan. Pemilik tanah perorangan akan menerima calon pembeli yang akan melakukan pengecekan status tanah ke kantor pertanahan. Disamping itu calon penjual perlu uang muka sebagai tanda bahwa calon pembeli serius dalam melakukan transaksi. Bagi perusahaan pengembang PPJB akan digunakan untuk mendapatkan uang muka dari konsumen dan digunakan untuk biaya pembangunan awal sehingga rumah atau ruko yang akan dijual bisa dibangun terlebih dahulu.¹⁵
- Calon pembeli biasanya sudah melakukan pembayaran di awal sebagai uang muka untuk dijadikan ikatan awal, sehingga jika nanti terjadi pembatalan atau pembeli membatalkan transaksinya maka uang mukanya akan hilang atau tidak dikembalikan. Dengan demikian, PPJB akan mengikat kedua belah pihak untuk serius dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan, karena

¹⁴ Subekti, *Op.Cit.*, h. 79

¹⁵ <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>, diunduh 14 Desember 2014.

nantinya keseriusan itu akan dilanjutkan dengan penandatangan AJB dan pelunasan.¹⁶

- 1.5.5. Perumahan adalah “kumpulan dari rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana sarana, dan fasilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”.¹⁷

Kawasan permukiman adalah “bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan”.¹⁸

Pemukiman atau sering disebut juga perumahan dan atau sebaliknya. Kesan tentang perumahan biasanya beserta dengan prasarana dan lingkungannya. Perumahan difokuskan pada keadaan fisik, atau benda mati (*house* dan *land settlement*). Pemukiman yang berarti menempati atau mendiami berasal dari kata “*to settle*” dikemudian hari berkembang dan mengalami proses yang berkelanjutan. Dimulai dari pemukiman tidak tetap menjadi semi menetap kemudian menjadi pemukiman sementara atau musiman.

Perumahan juga diartikan sebagai rumah yang disatukan di sebuah kawasan perumahan. Di dalam perumahan terdapat beberapa bagian rumah dengan segala kemudahan fasilitas lainnya seperti adanya sekolah dan lain-lain. Di kawasan perumahan, masyarakat akan hidup berkelompok serta bersosialisasi antara satu dengan yang lainnya.¹⁹

- 1.5.6. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik serta kewenangan lainnya sebagaimana dinyatakan

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, Op.Cit. Pasal. 1 angka 2

¹⁸ *Ibid*, Pasal 1 angka 3.

¹⁹ Sumaryono, *Pemukiman dan Perumahan Sehat*. (Jakarta: Gramedia, 2006), h.13

dalam Undang-Undang ini.²⁰ Pengertian lain yaitu dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 disebutkan “notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.²¹ Dengan demikian, dari kedua definisi peraturan tersebut dapat diketahui bahwa terdapat kesamaan dalam mendefinisikan kata notaris yaitu pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik.

1.6. Kerangka Teori

1.6.1. Teori Perjanjian

Sebagai suatu prinsip umum, perjanjian tercipta tatkala ada perjumpaan kehendak. Hal ini disebut pula sebagai prinsip konsensual yang melandasi perjanjian sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 (1) KUHPerdata. Prinsip ini kita jumpai pula dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan perjanjian jual-beli sah dan mengikat para pihak terhitung sejak para pihak bersepakat tentang barang dan harganya. Kendati begitu validitas (keabsahan) bentuk-bentuk kontrak tertentu digantungkan pada pemenuhan formalitas tertentu. Misalnya untuk keabsahan suatu persetujuan dipersyaratkan bentuk tertulis. Persyaratan lainnya kita temukan di dalam keabsahan perjanjian untuk menyerahkan sesuatu yang mensyaratkan pertama penyerahan barang dan selanjutnya fisik barang telah diterima oleh pihak lainnya.

Dalam kontrak yang dibuat disebutkan bahwa kesepakatan merupakan prinsip utama yang akan menentukan keabsahan

²⁰ Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal. 1 angka (1)

²¹ Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491*), Pasal 1 angka 1

kontrak. Ada 4 (empat) syarat kontrak dikatakan mengnikat secara hukum:

1. Kontrak dibuat beranjak atau bebas dari kehendak para pihak
2. Pihak yang membuat kontrak memiliki kecakapan hukum
3. Kontrak harus tentang hal tertentu
4. Sesuatu yang diperjanjikan tidak melawan hukum

1.6.2. Kepatuhan Hukum

Hukum adalah bagian dalam masyarakat yang digunakan untuk mengatur tingkah laku dan pergaulan hidup. Hukum secara sosiologis mangandung unsur rencana tindakan atau perilaku, kondisi dan situasi tertentu. Pengertian hukum menurut Abdul Manan:

“Hukum adalah suatu rangkaian peraturan yang menguasai tingkah laku dan perbuatan tertentu dari manusia dalam hidup bermasyarakat. Hukum itu sendiri mempunyai ciri yang tetap yakni hukum merupakan suatu organ peraturan-peraturan abstrak, hukum untuk mengatur kepentingan-kepentingan manusia, siapa saja yang melanggar hukum akan dikenakan sanksi sesuai dengan apa yang telah ditentukan”.²²

Hukum mencakup peraturan yang wajib ditaati dan akan ada sanksi yang tegas jika dilanggar oleh objek hukum itu sendiri. Ketaatan adalah sikap patuh pada aturan yang berlaku dalam hal ini yang dimaksud adalah hukum. Sebagai warga negara yang baik patuh pada hukum bukan karena adanya sanksi yang berat atau karena ada polisi sebagai aparat negara. Kepatuhan muncul karena kesadaran dalam diri pribadi dan sebagai bentuk tanggung jawab karena sadar akan manfaat yang akan didapatkan jika taat dan patuh pada hukum.

1.6.3. Perjanjian Secara Hukum

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata, syarat-syarat keabsahan perjanjian didasarkan pada Pasal 1320 ayat

²² Abdul Manan, *Aspek-aspek Pengubah Hukum* (Kencana: Jakarta, 2006), h. 2

1 KUHPerdata, maka perjanjian demikian mengikat dan berlaku sebagai hukum bagi semua pihak. Kemudian ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad yang baik.

Menurut Rutten, azas-azas Hukum Perjanjian yang telah diatur berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata ada 3 (tiga), yaitu sebagai berikut :²³

1. Azas Konsensualisme, menyatakan bahwa perjanjian dibuat secara konsensuil. Karena dibuat secara secara konsensuil maka perjanjian disini tidak dibuat secara formil.
2. Azas kekuatan mengikat dari perjanjian, seperti dinyatakan pada pasal 1338 KUH Perdata disebutkan bahwa “perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak” dan pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan.
3. Azas kebebasan berkontrak, karena azas nya bebas dalam berkontrak maka disini orang bebas membuat suatu perjanjian atau tidak membuat perjanjian. Dalam hal isi dan berbagai syaratnya juga dibebaskan menentukan. Orang bebas memberlakukan syarat perjanjian kemudian bentuk tertentu dari perjanjian dan bebas memilih Undang-Undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu.

Dari sini dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian ada beberapa asas yang bisa dijadikan dasar dalam menetapkan jenis perjanjian sehingga asas tersebut akan mengikat perjanjian. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.

²³ Purwahid Patrik, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, (Semarang: Badan Penerbit UNDIP Semarang, 1992), h. 3

Demikianlah dengan adanya asas-asas tersebut maka moral, kepatutan dan kebiasaan akan mengikat para pihak.²⁴

Pasal 1339 KUH Perdata:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

Suatu perjanjian tidak diperbolehkan jika merugikan pihak ketiga, hal ini sesuai dengan Pasal 1340 KUH Perdata :

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.

“Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata”.

Pihak ketiga adalah mereka yang bukan merupakan pihak dalam suatu perjanjian, juga bukan penerima hak (*rechtsverkrijgenden*), baik berdasarkan atas hak yang bersifat umum maupun atas hak khusus.

Suatu perjanjian bagi para pihak akan memunculkan hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lainnya. Isinya adalah ketentuan hukum yang memaksa kedua belah pihak untuk mentaatinya dan sebelumnya sudah disepakati para pihak. Akan tetapi selain itu juga ada hukum yang akan menambah dan mengisi dalam perjanjian yang disepakati yang apabila dilanggar ada aturan yang tegas yang mengaturnya supaya tidak menyimpang. Walaupun ada aturan supaya tidak menyimpang tetapi para pihak tetap ada kesempatan untuk melakukan penyimpangan dari ketentuan.

1.6.4. Konsep *Economic Analysis of Law*

Dalam perspektif ekonomi, manusia yang merupakan makhluk sosial dan ekonomi didalam mengambil tindakan tentu

²⁴ Mariam Darus Badrulzaman *et.al*, *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), h. 87

akan lebih menggunakan nilai ekonomis sebagai bahan pertimbangan. Manusia akan menggunakan akalnya untuk melihat apakah yang dilakukan menguntungkan atau merugikan, apakah ada kekurangan atau kelebihannya, serta menimbang apakah mampu melaksanakannya atau tidak. Selain itu yang paling penting adalah manusia akan menilai dari sisi biaya dalam menentukan sebuah keputusan sehingga hasil yang diperoleh lebih maksimal dari sisi ekonomis.²⁵

Sejarah menunjukkan bahwa dalam persoalan hukum tidak akan terlepas dari dimensi ekonomi. Alain Marciano menyatakan bahwa “hukum dan ekonomi dapat dipahami melalui asumsi metodologis dasar.” Dalam lingkungan masyarakat manapun, aturan hukum mencakup semua aspek kehidupan. Dalam dunia ekonomi politik, “ilmu ekonomi adalah tentang kelembagaan pada umumnya, dan tentang hukum pada khususnya.”²⁶

Economic Analysis of Law (EAL) adalah suatu analisa hukum yang menggunakan dasar ekonomi sebagai suatu konsep. Ilmu ekonomi didefinisikan sebagai ilmu yang dipilih serta dibuat oleh pelaku rasional dan memiliki kepentingan diri di dunia dimana sumber daya terbatas; analisis ekonomi mikro modern menyatakan bahwa pelaku rasional selalu berusaha untuk memaksimalkan kekayaan mereka dari terbatasnya sumber daya yang tersedia. EAL menjadi penting untuk menjembatani nilai antinomi hukum yaitu keadilan (*justice*) dan kepastian hukum (*legal certainty*). Pendekatan EAL ini memberikan tiga manfaat, yaitu:²⁷

1. “The economic theory assists many legal scholars to obtain a certain perspective outside their own legal discipline (ilmu

²⁵ Irma Reisalinda Ayuningsih, *Mengenal Economic Analysis of Law*. Artikel DJKN, 2023. h.1

²⁶ *Ibid*

²⁷ Fajar Sugianto, *Economic Analysis of Law: Seri Analisis Ke-ekonomian tentang Hukum, Seri 1 Pengantar edisi revisi*, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2014), h. 253

- ekonomi membantu para sarjana hukum dalam memperoleh suatu perspektif dari luar disiplin ilmu mereka.”
2. “*In a normative sense, an economic theory assists in explaining the value of conflicts by pointing out that one value, specifically efficiency, has to be sacrificed in order to achieve other values* (pada tingkat normatif, ilmu ekonomi membantu menjelaskan konflik-konflik nilai dengan menunjukkan berapa banyak satu nilai, khususnya efisiensi, harus dikorbankan untuk mencapai nilai yang lain).”
 3. “*In a positive analysis, an economic theory contributes on understanding that based on justification of a specific legal decision* (pada tingkat analisis positif, ilmu ekonomi memberikan kontribusi untuk pemahaman yang mendasari alasan-alasan keputusan hukum tertentu).”

1.7. Metode Penelitian

Pengertian dari penelitian yaitu “suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu; sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu”.²⁸

1.7.1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti dalam hal ini adalah “Penelitian Hukum”. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan:²⁹

‘Suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, serta melakukan pemeriksaan secara mendalam berlandaskan pada fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.’

Penelitian hukum adalah “suatu proses untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2008), h. 42

²⁹ Soerjono Soekanto, *Op.cit.*, h.43

doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”.³⁰ Hal ini sesuai dengan karakter *preskriptif* dalam ilmu hukum.

1.7.2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti akan memanfaatkan penelitian deskriptif analitis, yaitu “penelitian yang berusaha untuk menggambarkan mengenai obyek penelitian secara lengkap, agar jelas keadaan atau kondisi obyek tersebut”.³¹ Disamping itu peneliti juga akan menelaah dokumen yang merupakan cara pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah dokumen yang ada untuk mempelajari fakta yang hendak diteliti.

Penelitian bersifat deskriptif analitis. Dalam penelitian akan digambarkan masalah serta fakta yang berkaitan dengan *pertama*, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli perumahan dan penyelesaiannya jika salah satu pihak wanprestasi. *Kedua*, perlidungan terhadap konsumen dalam pengikatan jual beli jika terjadi wanprestasi.

1.7.3. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan peneliti adalah pendekatan *yuridis empiris*, yaitu pendekatan alternatif yang menguji studi doktrinal terhadap hukum. Kata dalam *yuridis empiris* studies mencerminkan keterkaitan antar konteks dimana hukum berada (*an interface with a context within which law exists*). Itulah sebabnya ketika seorang peneliti *yuridis empiris* menggunakan teori sosial untuk analisis, mereka sering tidak sedang bertujuan untuk memberi perhatian kepada sosiologi atau ilmu sosial lainnya, tetapi kepada hukum dan studi hukum.³²

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2009), h.35

³¹ Herman Warsito, *Pengantar Metodologi Penelitian, Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2007), h.71

³² Banakar, Reza dan Max Travers, *Law, Sociology and Method* dalam Reza Banakar & Max Travers (ed), *Theory and Method in Socio-Legal Research*, (Onati: Hart Publishing Oxford and Portland Oregon, 2005), h. 1-26

Berkenaan dengan penelitian sosiologi hukum (*yuridis empiris*), Sulistyowati Irianto di dalam bukunya menjelaskan sebagai berikut:³³

Metode penelitian *yuridis empiris* dapat diidentifikasi melalui 2 (dua) hal yaitu *pertama*, studi *yuridis empiris* melakukan studi tekstual terhadap peraturan perundang-undangan serta kebijakan secara kritis untuk menjelaskan problematika filosofis, sosiologis serta yuridis dari hukum tertulis. Dengan demikian diketahui apa makna dan bagaimana implikasinya terhadap subyek hukum. *Kedua*, studi yuridis empiris menggunakan berbagai metode “baru” hasil penggabungan antara metode penelitian hukum dan ilmu sosial, seperti penelitian kualitatif *yuridis empiris* dan etnografi *yuridis empiris*. Metode yang dikembangkan secara interdisipliner tersebut dapat menjelaskan fenomena hukum yang sangat luas seperti relasi kekuasaan dalam konteks sosial, budaya dan ekonomi dimana hukum berada.

Relevansi pendekatan yuridis normatif dengan penelitian ini adalah peneliti akan mengkaji dan menganalisis melalui kajian perundang-undangan terhadap persoalan-persoalan *pertama*, bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli perumahan dan bagaimana penyelesaiannya jika salah satu pihak wanprestasi. *Kedua*, bagaimana perlindungan terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli di perumahan.

1.7.4. Sumber dan Jenis Data

Penelitian yang dilakukan melalui dua tahap, yaitu penelitian kepustakaan serta penelitian di lapangan. Penelitian kepustakaan mempunyai tujuan untuk meneliti dan mengkaji data sekunder berkaitan dengan penelitian tesis, yaitu :

- a. Bahan hukum primer

³³ Sulistyowati Irianto dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum, Konstelasi dan Refleksi*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2009), h.177

Bahan hukum primer adalah “bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah”.³⁴ Bahan hukum primer, yaitu:

1. KUHPerdata.
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- b. Bahan hukum sekunder
- Bahan hukum sekunder yaitu “publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi”.³⁵ Bahan hukum sekunder terdiri dari bahan seminar, jurnal, laporan penelitian, media surat kabar, internet, buku yang ada kaitannya dengan pembahasan tesis ini.
- c. Bahan hukum tersier
- Bahan hukum tersier berupa kamus, ensiklopedia serta artikel, dan beberapa bahan hukum tersier lainnya guna menjelaskan bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder.

Untuk penelitian lapangan (*empiris research*), prosedur pengumpulan data akan diperoleh melalui sumber asli (primer) dari hasil studi di lapangan, yaitu dengan kegiatan wawancara mendalam terhadap beberapa narasumber.

Wawancara mendalam diwarnai oleh *probing* karena merupakan teknik yang didasarkan oleh rasa skeptis tinggi, sehingga wawancara akan mendalam. Pra-kondisi wawancara mendalam yaitu kedekatan atau keakraban hubungan antara pewawancara dengan yang diwawancarai dan tingkat pemahaman pewawancara terhadap keinginan, persepsi, prinsip dan budaya narasumber.

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, h. 141

³⁵ *Ibid.*, h.143

Kemampuan dan ketekunan pewawancara sangat berpengaruh kepada keberhasilan wawancara. Oleh karena itu, dalam penelitian kualitatif, peneliti biasanya langsung sebagai pewawancara, sedangkan asisten lapangan berfungsi membantu menyiapkan fasilitas pendukung kelancaran wawancara, tetapi tidak langsung melakukan wawancara. Pewawancara juga dituntut untuk menganalisis dan menulis hasil wawancara.

Kegiatan wawancara ini lebih difokuskan pada pembahasan mengenai *pertama*, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli perumahan dan penyelesaiannya jika salah satu pihak wanprestasi, *kedua* Bagaimana perlindungan terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli jika terjadi wanprestasi.

1.7.5. Teknik Pengumpulan Data

1.7.5.1 Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu metode penelitian dalam rangka mengumpulkan data sekunder yang mendukung penelitian di lapangan, penelitian ini diperoleh melalui peraturan undang-undang, buku literatur, artikel-artikel serta sumber tertulis lainnya yang berhubungan dan membahas persoalan-persoalan yang dimuat dalam perumusan masalah.

1.7.5.2 Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Yaitu suatu metode penelitian dengan melakukan beberapa kegiatan, sebagai berikut :

1. Wawancara Mendalam

Yaitu suatu teknik pengumpulan data atau informasi yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dalam bentuk tanya jawab secara langsung dengan beberapa pihak yang terlibat dalam mekanisme perjanjian pengikatan jual beli di perumahan dalam melindungi hak konsumen

2. Pengamatan

Yaitu suatu teknik pengumpulan data atau informasi yang dilakukan dengan jalan mengamati langsung suatu kegiatan tertentu. Dalam hal ini, peneliti akan lebih memfokuskan kegiatan pengamatan terhadap mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara konsumen dan pengembang.

1.7.6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini merupakan :³⁶

Analisis deskriptif dimulai dengan mengelompokan data serta informasi yang sama, selanjutnya dilakukan interpretasi untuk memberikan makna kepada setiap sub bab serta hubungannya satu dengan yang lain. Setelah itu baru dilakukan analisis atau interpretasi secara menyeluruh terhadap aspek yang menjadi pokok permasalahan dari penelitian yang dilakukan secara induktif sehingga memberikan gambaran hasil secara utuh.

Selanjutnya data yang dikumpulkan dianalisis secara kualitatif. Data kuantitatif yang didapat kemudian digunakan sebagai penunjang data kualitatif. Hasil dari penelitian ini dipaparkan secara deskriptif sehingga diperoleh gambaran menyeluruh tentang seluruh permasalahan yang sedang diteliti. hubungannya dengan penelitian penulis adalah data yang diperoleh berkenaan dengan beberapa permasalahan yang dimuat dalam perumusan masalah tersebut di atas, kemudian akan dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan mengkajinya dari sudut peraturan perundang-undangan yang terkait dalam penelitian ini.

Fakta menunjukkan bahwa banyak hasil penelitian berkaitan dengan obyek penelitian baik dalam bentuk laporan, skripsi, tesis maupun disertasi. Khusus tentang penelitian hukum, dengan keterbatasan penulis untuk menelusuri hasil-hasil penelitian

³⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), h.174

di bidang hukum, hanya sedikit yang didapati penelitian tentang pertanggungjawaban pengembang properti dalam Pembuatan Perjanjian jual beli di bawah tangan dan secara notariil.

Berdasar hasil dari penelusuran, penulis mendapat penelitian dalam bentuk tesis yang ditulis oleh Ika Afla Emalia pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kavling Siap Bangun di Perumahan Bukit Semarang Baru di Kota Semarang”.³⁷ Menjelaskan tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli kavling siap bangun di Kota Semarang.

Berbeda dengan tesis yang ditulis Nancy W. Sitepu pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, dengan judul “Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Perumahan Taman Budi Indah Medan” (Studi Kasus pada PT Ira Widya Utama Medan).³⁸ Menjelaskan mengenai pelaksanaan pengikatan jual beli perumahan dengan studi kasus di Medan.

Kemudian penelitian dari Ahmad Ridha Jafar pada Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Yogyakarta, dengan judul “Dualisme Perjanjian dalam Perikatan Jual Beli Tanah Kavling pada PT. Berlian Mulia Abadi”.³⁹ Menjelaskan tentang dualisme perjanjian dalam perikatan jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh PT. Berlian Mulia Abadi.

Perbedaan penelitian yang diusulkan oleh penulis dengan ketiga penelitian yang disebutkan tadi lebih kepada pertanggungjawaban pihak pengembang dalam pelaksanaan jual beli baik secara bawah tangan maupun secara notariil dan

³⁷ Ika Afla Emalia, *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kavling Siap Bangun di Perumahan Bukit Semarang Baru di Kota Semarang*. 2006

³⁸ Nancy W. Sitepu, *Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Perumahan Taman Budi Indah Medan (Studi Kasus pada PT Ira Widya Utama Medan)*

³⁹ Ahmad Ridha Jafar, *Dualisme Perjanjian dalam Perikatan Jual Beli Tanah Kavling pada PT. Berlian Mulia Abadi*. 2020

perlindungan terhadap konsumen jika terjadi wanprestasi, hal ini dijelaskan dengan tabel matriks sebagai bahan perbandingan berikut ini :

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

Nomor	Penulis	Judul	Fokus Studi	Teori yang digunakan	Metode Penelitian
1	IKA AFLA EMALIA (UNDIP)	Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kavling Siap Bangun di Perumahan Bukit Semarang Baru di Kota Semarang	Kajian terhadap pelaksanaan perjanjian pengikatan perjanjian jual beli kavling siap bangun di perumahan Bukit Semarang di Kota Semarang	Teori Perjanjian	Yuridis – Normatif
2	NANCY W. SITEPU (USU)	Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Rumah Pada Perumahan Taman Budi Indah Medan (Studi Kasus Pada PT. Ira Widya Utama Medan)	Kajian lebih menekankan pada prosedur pengikatan jual beli dan syarat yang harus dipenuhi oleh konsumen dan developer dalam jual beli serta menjelaskan akibat yang timbul dari adanya pengikatan jual beli ini	Teori Perjanjian	Yuridis – Empiris
3	AHMAD RIDHA JAFAR (UIN Yogyakarta)	Dualisme Perjanjian dalam Perikatan Jual Beli Tanah Kavling pada PT. Berlian Mulia Abadi	Kajian lebih menekankan pada kedudukan hukum dalam membuat suatu perikatan jual beli tanah dan sistem bagi hasil dalam perikatan jual beli tanah menurut hukum syariah	Teori Perjanjian	Yuridis – Normatif
4	PRATIKTO (Universitas Yarsi)	Pertanggungjawaban Pengembang Properti dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan dan Secara Notariil	Kajian lebih ditekankan pada pertanggungjawaban dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dan perlindungan terhadap konsumen jika terjadi wanprestasi	Teori Perjanjian	Yuridis – Empiris

1.8. Sistematika Penulisan

Proposal ini disusun berdasarkan buku “Panduan Penyusunan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Yarsi” dengan sistematika yang terbagi dalam 5 (lima) bab yaitu:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini dijelaskan mengenai hal yang menjadi latar belakang dalam pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: KAJIAN PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan kajian pustaka dari beberapa literatur tentang Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli baik secara di bawah tangan maupun secara notariil serta akibat hukum yang terjadi jika dalam keadaan wanprestasi.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN RUMUSAN MASALAH SATU

Bab ini menguraikan mengenai pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat, yaitu bagaimana tanggung jawab hukum pengembang dalam pelaksanaan perjanjian jual beli di bawah tangan dan secara notariil jika terjadi wanprestasi?

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN RUMUSAN MASALAH DUA

Bab ini menguraikan mengenai pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat, yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli di bawah tangan dan notariil jika terjadi wanprestasi?

BAB V: PENUTUP

Bab ini berisi tentang uraian kesimpulan dan saran yang didasarkan pada pembahasan dari permasalahan yang telah dibahas disertai dengan alternatif pemecahan masalahnya.