

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan mendasar manusia. Kebutuhan primer ini sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian suatu bangsa.¹ Tujuannya adalah untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.² Dalam konteks pembangunan nasional, sektor perumahan memiliki kontribusi strategis terhadap tercapainya tujuan pembangunan yang berkelanjutan. Pembangunan nasional merupakan sebuah proses perubahan yang dirancang secara sistematis dan berkelanjutan dengan tujuan utama untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam seluruh aspek kehidupan.³

Tujuan utama pembangunan nasional Indonesia adalah menciptakan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur, baik dari segi material maupun spiritual, berlandaskan pada nilai-nilai Pancasila serta Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dengan demikian, pembangunan nasional tidak hanya berorientasi dan fokus pada aspek pertumbuhan ekonomi, tetapi juga diarahkan untuk meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia secara menyeluruh, mencakup dimensi sosial, budaya, politik, dan hukum, sehingga tercapai kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat.

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk Indonesia, kebutuhan akan ruang hidup dan tempat tinggal menjadi semakin mendesak. Berdasarkan data kependudukan Direktorat Jendral Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) Kementerian Dalam Negeri, jumlah penduduk Indonesia mencapai 282,48 juta jiwa pada Juni 2024.⁴ Berdasarkan data Dukcapil menunjukkan

¹Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002). hal. 175.

² *Ibid.*

³ Sondang P. Siagian, *Administrasi Pembangunan: Konsep, Dimensi, dan Strateginya* (Jakarta: Bumi Aksara, 2000), hal. 5.

⁴ Databoks, "Dukcapil: Jumlah Penduduk Indonesia 282,48 Juta Jiwa Pada Juni 2025" <https://databoks.katadata.co.id/demografi/statistik/28b276946b7eb00/dukcapil-jumlah-penduduk-indonesia-28248-juta-jiwa-pada-oktober-2025>, diakses Pada tanggal 13 oktober 2025.

Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat, sehingga kebutuhan terhadap ruang hidup dan tempat tinggal semakin mendesak. Kondisi ini diperparah oleh keterbatasan ketersediaan lahan di daerah perkotaan yang padat penduduk, terutama di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, dan Bandung, sehingga lahan yang terbatas tidak mampu mengimbangi tingginya permintaan. Sebagai salah satu alternatif solusi terhadap keterbatasan lahan dan tingginya permintaan hunian di kawasan perkotaan, konsep pembangunan Kondominium Hotel (kondotel) mulai berkembang di Indonesia.⁵

Kondotel merupakan bentuk penggabungan antara fungsi residensial dan akomodasi komersial (hotel), yang unit-unit kamar dijual kepada individu atau badan hukum, namun pengelolaannya dilakukan secara profesional oleh manajemen hotel. Pemilik unit dapat memanfaatkan unit tersebut sebagai tempat tinggal pribadi ataupun disewakan kepada pihak lain melalui sistem pengelolaan hotel, sehingga memperoleh keuntungan ekonomi dari hasil sewa. Konsep kondotel menarik minat banyak investor dan masyarakat kelas menengah ke atas karena dianggap memberikan dua keuntungan sekaligus, yakni investasi properti dan potensi pendapatan pasif. Akan tetapi, perkembangan jual beli kondotel di Indonesia memunculkan berbagai persoalan hukum dan sosial, terutama terkait status kepemilikan, perizinan, serta hak dan kewajiban antara pengembang, pemilik unit, dan pengelola hotel.⁶

Banyak transaksi jual beli kondotel dilakukan bahkan sebelum proyek pembangunan selesai, melalui mekanisme pemesanan unit berdasarkan *pre-project selling* atau surat pemesanan. Praktik tersebut menimbulkan potensi sengketa apabila proyek tidak selesai tepat waktu, spesifikasi bangunan tidak sesuai perjanjian, atau pengelolaan pasca serah terima unit tidak transparan.⁷ Dalam konteks transaksi kondotel, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 64

⁶ R. Hidayat, "Aspek Hukum Kepemilikan Kondotel di Indonesia: Antara Investasi dan Perlindungan Konsumen," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* vol. 51., No. 2, 2021., hal. 289–310.

⁷ L. A. Dewi dan H. Santoso, "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Kondotel dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure* vol.4, No. 1, 2019., hal. 55–70.

memiliki peran yang sangat penting karena menjadi dasar hukum antara pengembang dan calon pembeli sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).⁸

Mengingat banyaknya proyek kondotel yang dipasarkan dengan sistem *pre-project selling*, PPJB berfungsi sebagai bentuk komitmen awal yang mengikat kedua belah pihak hingga pembangunan selesai dan unit siap diserahkan. Namun, praktik ini seringkali menimbulkan permasalahan apabila pengembang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam PPJB, seperti keterlambatan pembangunan, perubahan spesifikasi, atau ketidaksesuaian dalam pengelolaan unit.⁹ Oleh karena itu, keberadaan PPJB tidak hanya menjadi sarana administrasi jual beli, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi kondotel.¹⁰

Selain itu, menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, satuan rumah susun komersial seperti kondotel umumnya berdiri di atas Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL), bukan hak milik, sehingga hak kepemilikan pembeli bersifat terbatas waktu.¹¹ Hal ini menimbulkan isu hukum baru mengenai kepastian hak atas tanah dan perlindungan konsumen, terutama ketika pengembang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan PPJB atau spesifikasi bangunan yang dijanjikan.¹²

Dengan demikian, konsep kondotel di Indonesia mencerminkan inovasi investasi properti modern, namun juga menghadirkan tantangan hukum dan sosial yang signifikan. Peran PPJB menjadi kunci dalam menjamin keseimbangan hak dan kewajiban antara pengembang, konsumen, dan manajemen hotel. Transparansi, pengawasan notaris, serta kejelasan regulasi

⁸ R. Siahaan, "Peran PPJB dalam Perlindungan Konsumen Properti di Indonesia," *Jurnal Hukum Progresif* vol. 13, No. 3., 2022., hal. 201–220.

⁹ A. Nurdin, "Analisis Yuridis atas Status Kepemilikan Unit Kondotel di Indonesia," *Jurnal Rechts Vinding* vol. 9, No. 1, 2020., hal. 67–82.

¹⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019), hal. 107.

¹¹ Indonesia (a) , *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*.

¹² E. Kurniawati dan S. Rahardjo, "Masalah Hukum dalam Investasi Kondotel: Studi Kasus Beberapa Kota Besar di Indonesia," *Jurnal Hukum & Bisnis* vol. 7, No. 2, 2020., Hal. 145–166.

pemerintah menjadi faktor krusial untuk menghindari sengketa di masa depan.¹³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang berfungsi sebagai pengikat sementara sebelum dibuatnya perjanjian utama, yaitu akta jual beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bentuk PPJB bersifat bebas, dan pada tahap ini hak milik atas objek jual beli belum beralih dari penjual kepada pembeli.¹⁴ Artinya, PPJB hanya memuat kesepakatan awal antara para pihak dan baru menimbulkan akibat hukum penuh setelah dilakukan penyerahan (*levering*) melalui AJB. PPJB yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta otentik selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Secara umum, PPJB terbagi menjadi dua jenis, yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas. Dalam PPJB lunas, biasanya terdapat klausul kuasa menjual yang bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tetap berlaku meskipun terjadi hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdata. Klausul ini menjadi bentuk jaminan perlindungan hukum bagi pembeli agar terhindar dari risiko kerugian. Sementara itu, dalam PPJB belum lunas, pembayaran atas objek jual beli belum dilakukan sepenuhnya sehingga perjanjian masih dapat berakhir sebelum tercapainya kesepakatan final. Apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak lalai atau tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati hingga menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat menempuh upaya hukum melalui gugatan perdata untuk menuntut pemenuhan hak atau ganti rugi.¹⁵

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak selalu berjalan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak. Wanprestasi tidak hanya dapat dilakukan oleh pembeli yang lalai

¹³ Indonesia (b), *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*.

¹⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Op.cit*.

¹⁵ Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, dan Agus Sugiarto, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah," *Jurnal Education and Development* vol. 11, no. 1, 2022, hal. 273–278.

dalam memenuhi kewajiban pembayaran, tetapi juga oleh pihak developer yang sering kali tidak menunaikan kewajibannya, seperti keterlambatan pembangunan, penyerahan unit yang tidak sesuai spesifikasi, atau tidak terpenuhinya jaminan legalitas terhadap objek perjanjian.¹⁶ Dalam konteks PPJB kondotel, wanprestasi oleh pengembang dapat menimbulkan kerugian besar bagi konsumen, terutama karena adanya keterikatan dengan nilai investasi dan hak manfaat dari pengelolaan unit. Oleh karena itu, penting adanya perlindungan hukum yang jelas bagi pembeli sebagai pihak yang rentan terhadap pelanggaran perjanjian oleh developer, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Adapun contoh kasus terkait wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel yang telah berkekuatan tetap dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2755 K/Pdt/2024. Kasus berawal dari gugatan perkara perdata antara Ari Subekti dan kawan-kawan (sebanyak 19 orang penggugat) melawan PT Koba Pangestu serta PT Sahid Internasional Hotel Management Consultant berawal dari sengketa pengelolaan dan hasil investasi unit kondotel yang dibeli para penggugat di proyek Sahid Yogya Condotel. Para penggugat mengaku telah membeli unit kondotel berdasarkan janji pengembang yang menawarkan keuntungan investasi berupa bagi hasil atau *Return Of Investment (ROI)* dari pengelolaan hotel. Namun, setelah pembangunan selesai, para penggugat tidak menerima pembagian hasil sebagaimana dijanjikan dan menilai pihak pengembang telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta Perjanjian Pengelolaan (PP). Atas dasar tersebut, mereka mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan tuntutan agar tergugat dinyatakan wanprestasi, perjanjian dianggap batal, aset tergugat disita sebagai jaminan, dan para penggugat memperoleh ganti rugi.

¹⁶ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 172.

Dalam proses pemeriksaannya, Pengadilan tingkat pertama menilai bahwa bukti dan gugatan yang diajukan oleh para penggugat belum cukup untuk membuktikan adanya pelanggaran kontrak oleh pihak tergugat. Majelis juga berpendapat bahwa hubungan hukum yang diklaim para penggugat dengan tergugat bersifat sah, serta tidak ditemukan bukti yang menunjukkan bahwa pihak tergugat telah melanggar kewajiban dalam PPJB. Dengan demikian, Pengadilan Negeri menyatakan gugatan tidak beralasan hukum dan menghukum para penggugat membayar biaya perkara.

Tidak menerima putusan tersebut, para penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Dalam memori bandingnya, mereka menilai hakim tingkat pertama tidak cermat dalam menilai bukti perjanjian dan mengabaikan asas perlindungan konsumen. Namun, Pengadilan Tinggi melalui Putusan Nomor 382/Pdt/2023/PT DKI berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri sudah tepat dan beralasan hukum. Pengadilan Tinggi menegaskan bahwa tidak terdapat kekeliruan penerapan hukum maupun penilaian bukti, sehingga putusan Pengadilan Negeri dikuatkan seluruhnya dan para pembanding dihukum membayar biaya perkara banding.

Selanjutnya, para penggugat menempuh upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan alasan bahwa *Judex Facti* (pengadilan tingkat pertama dan banding) telah keliru menerapkan hukum dan tidak mempertimbangkan fakta-fakta relevan. Majelis Hakim Agung menilai bahwa alasan kasasi dapat dibenarkan. Mahkamah menemukan adanya kekeliruan dalam penerapan hukum karena pengadilan sebelumnya tidak mempertimbangkan bukti perjanjian yang menunjukkan kewajiban tergugat dalam pembagian hasil kondotel kepada para pembeli. Oleh karena itu, Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, serta mengadili sendiri perkara tersebut dengan mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian, menyatakan tergugat telah wanprestasi, dan menghukum mereka untuk melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian serta membayar biaya perkara di seluruh tingkat peradilan.

Dengan demikian, kasus ini menunjukkan dinamika penerapan hukum perdata terkait sengketa investasi properti berbentuk kondotel. Oleh karena itu,

dua tingkat pengadilan pertama berpihak pada pengembang, namun Mahkamah Agung mengoreksi dan memberikan keadilan bagi pihak pembeli. Putusan kasasi ini menegaskan pentingnya perlindungan hukum bagi investor atau pembeli unit kondotel serta menjadi preseden bagi transparansi dan tanggung jawab hukum pengembang dalam praktik bisnis properti di Indonesia.¹⁷

Selain dalam aturan Hukum, kegiatan Jual Beli juga diatur dalam ajaran Islam. Allah SWT berfirman dalam al-Quran dalam surat al-Baqarah Ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.” (QS. al-Baqarah (2): 275)

Dalam Ayat ini dijelaskan bahwa dalam Islam seseorang yang melakukan perbuatan wanprestasi disebut juga riba dan apabila seseorang melakukan riba akan dihisab di neraka, Lalu, di dalam hadits juga dijelaskan bahwa:

قال رسول الله ﷺ:

«الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا»

Artinya: “Kaum Muslimin terikat dengan syarat-syarat (perjanjian) mereka, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

¹⁷ E. Kurniawati dan S. Rahardjo, *op. cit.*, hal. 160–162.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penelitian ini hendak mengkaji mengenai wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2755 K/Pdt/2024.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2755 K/Pdt/2024?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terkait ganti rugi perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2755 K/Pdt/2024?
3. Bagaimana pandangan Islam terhadap wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2755 K/Pdt/2024?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis bentuk wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2755 K/Pdt/2024.
2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim terkait ganti rugi perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel Putusan Mahkamah Agung Nomor 2755 K/Pdt/2024.
3. Untuk menganalisis pandangan Islam terhadap wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel pada Putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2755 K/Pdt/2024.

Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan Ilmu Hukum Perdata, khususnya dalam bidang hukum perjanjian. Kajian mengenai wanprestasi dalam PPJB unit kondotel bertujuan memperdalam pemahaman tentang kedudukan hukum PPJB sebagai perjanjian pendahuluan serta penerapan asas-asas hukum perjanjian seperti kebebasan

berkontrak, konsensualisme, keseimbangan, dan itikad baik dalam praktik jual beli properti. Selain memperkaya konsep wanprestasi dalam hubungan hukum antara pengembang dan konsumen, penelitian ini juga diharapkan memperkuat pembangunan sistem hukum perjanjian yang juga berlandaskan nilai keadilan, kejujuran, dan moralitas hukum Islam seperti prinsip amanah.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat praktis bagi konsumen, pengembang (developer), notaris/PPAT, dan praktisi hukum dalam memahami pentingnya kejelasan dan kepastian hukum pada pembuatan serta pelaksanaan PPJB. Hasil penelitian ini diharapkan membantu para pihak memahami konsekuensi hukum wanprestasi, khususnya oleh pihak pengembang, serta menjadi pedoman praktis bagi masyarakat agar lebih cermat dalam melakukan perjanjian jual beli properti yang masih dalam proses pembangunan. Selain itu, penelitian ini mendorong pelaku usaha untuk menjunjung tinggi itikad baik dan tanggung jawab hukum dalam setiap perikatan, serta memberikan masukan bagi lembaga peradilan dalam mempertimbangkan sengketa terkait wanprestasi pada PPJB Unit Kondotel secara adil dan proporsional.

D. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian adalah keadaan dimana salah satu pihak (subjek hukum) yang dimana pihak itu berjanji untuk melaksanakan suatu perihal kepada pihak lain.¹⁸
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya, tujuan PPJB sendiri adalah untuk

¹⁸ Hukum Online, "Perbedaan MoU dan Perjanjian atau Kontrak,", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-kontrak-dan-mou-lt514689463d4b2/>., diakses 3 Oktober 2025

mengikat para pihak agar tetap berada dalam perjanjian dimana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan.¹⁹

3. Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antar kreditur dengan debitur.²⁰
4. Perjanjian Pengelolaan adalah suatu perikatan hukum antara pihak pemilik atau yang berwenang atas suatu objek dengan pihak lain yang diberi mandat untuk mengelola, mengoperasikan, atau memelihara objek tersebut sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak. perjanjian pengelolaan termasuk dalam bentuk perjanjian tidak bernama (*innominate contract*) yang lahir dari praktik kebutuhan masyarakat, selama memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.²¹
5. *Return Of Investment* (ROI) adalah rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi dan profitabilitas suatu investasi dengan cara membandingkan antara laba bersih yang diperoleh dan total biaya investasi yang dikeluarkan. Setiap perjanjian yang mencantumkan janji pengembalian investasi harus memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat dibuktikan, karena ROI yang dijanjikan tanpa dasar ekonomi yang kuat berpotensi melanggar prinsip kehati-hatian dalam hukum perikatan.²²
6. Developer adalah pihak (baik individu maupun badan hukum) yang bertanggung jawab terhadap seluruh proses pengembangan suatu kawasan, mulai dari perencanaan, pembangunan, pemasaran, hingga penyerahan bangunan kepada konsumen.²³

E. Metode Penelitian

¹⁹ Arliyanda Aminudin dan Irwansyah, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Peralihan Hak atas Tanah dalam Perspektif Perdata dan Administrasi Pertanahan,” *IJI Publication*, vol. 5, no. 1, November 2024, hal. 48.

²⁰ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal 180.

²¹ R. Setiawan, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 27.

²² Munir Fuady, *Hukum Tentang Investasi* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 115–117.

²³ Indonesia (c), *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Pasal 1 ayat (12).

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Soekanto, penelitian normatif adalah suatu penelitian yang mengacu kepada sistem norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.²⁴

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku dan segala peraturan terkait atau dokumentasi. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat dan terdiri dari:
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 adalah Undang-Undang tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.;
 3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
 4. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst.
 5. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 382/PDT/2023/PT DKI.
 6. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2755 K/Pdt/2024;
- b. Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer yang terdiri dari hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti di antaranya buku-buku hukum, artikel hukum, laporan penelitian, jurnal-jurnal, tesis maupun disertasi dan dokumen yang berasal dari internet.
- c. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus hukum dan kamus umum (KBBI).

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hal. 3.

3. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi dokumen atau bahan Pustaka. Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis yang diperoleh dari buku-buku, referensi atau perundang-undangan.

4. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif kualitatif, yaitu teknik analisa data dengan cara menggambarkan atau mengilustrasikan data yang diperoleh dan dijabarkan menggunakan kalimat-kalimat. Selanjutnya dari analisis yang telah dilakukan diambil suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini disusun dalam lima bab yang saling berkaitan dan membentuk satu kesatuan pembahasan yang utuh. Diawali dengan bab pertama membahas pendahuluan yang meliputi latar belakang penelitian, alasan pemilihan topik, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian yang digunakan, serta kerangka konseptual sebagai landasan berpikir dalam penulisan skripsi ini.

Pada bab kedua, berisi tinjauan pustaka yang membahas secara teoritis mengenai konsep perjanjian dalam hukum perdata, asas-asas yang melandasi perjanjian, pengertian dan bentuk wanprestasi, serta akibat hukum berupa ganti rugi dan pemutusan perjanjian sebagai konsekuensi dari wanprestasi.

Selanjutnya, bab ketiga berfokus pada analisis kasus yang menjadi inti penelitian, yaitu mengenai wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel sebagaimana terdapat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2755 K/Pdt/2024. Pada bab ini akan diuraikan secara mendalam duduk perkara, argumentasi hukum para pihak, pertimbangan majelis hakim dalam menjatuhkan putusan, serta analisis yuridis terhadap penerapan asas-asas hukum perjanjian dan perlindungan konsumen dalam kasus tersebut.

Kemudian, bab keempat membahas pandangan hukum Islam terhadap praktik wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel. Pembahasan ini meliputi analisis konseptual berdasarkan Al-Qur'an, Hadis,

serta pandangan para ulama mengenai pemenuhan janji (*al-wafa bil 'ahd*) dan akibat hukum yang timbul dari pelanggaran perjanjian (*nakhd al-'aqd*) dalam perspektif Islam.

Terakhir, bab kelima merupakan penutup yang memuat kesimpulan dari keseluruhan pembahasan serta saran-saran yang relevan terhadap permasalahan yang diangkat. Bab ini bertujuan untuk merangkum hasil analisis dan memberikan rekomendasi yang dapat dijadikan pertimbangan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan jual beli unit kondotel agar dapat menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak.