

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni, dan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.<sup>1</sup> Rumah sebagai tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar yang sangat penting dalam menunjang aktifitas kehidupan dan kesejahteraan manusia, sebagai tempat tinggal rumah memiliki fungsi sebagai sarana pengikat hubungan kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia.

Seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri yang terus berkembang, kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal yang dipergunakan oleh manusia juga semakin tinggi, yang semula fungsinya hanya sekedar sebagai tempat berlindung dari gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya, tapi berubah menjadi sarana bernilai investasi yang cukup menarik. Oleh karena itu rumah sebagai tempat tinggal harus menjadi tempat hunian yang layak bagi pemiliknya seperti lokasi perumahan yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh, kawasan atau lingkungan pemukimannya yang aman, sehat, serasi, teratur, terencana, terpadu,

---

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat (6 dan 7) PP No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas PP No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

dan berkelanjutan.<sup>2</sup> Dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal tersebut, pemerintah memberikan hak dan kesempatan yang seluas-luasnya kepada rakyatnya untuk memperolehnya, karena kebutuhan akan bertempat tinggal sudah menjadi hak konstitusional bagi setiap warga negara Indonesia. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Di samping itu untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal bagi rakyatnya pemerintah juga memberi peluang bagi pelaku pembangunan untuk membangun dan menyediakan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan. Dalam pelaksanaan atau penyediaan perumahan oleh pelaku pembangunan haruslah berpedoman kepada kebijakan umum perumahan yang diarahkan oleh pemerintah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan pemukiman yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata guna tanah dan pola tata ruang kota yang berdaya guna.

Seiring dengan perkembangan perekonomian, bisnis perumahan atau pembangunan lahan pemukiman juga mengalami perkembangan yang sangat pesat. Hal ini dapat di lihat dari transaksi yang ada di tengah masyarakat terutama mengenai kebutuhan atas rumah yang sangat tinggi saat ini. Untuk mewujudkan kegiatan bisnis pembangunan lahan pemukiman ini harus di dukung dengan perangkat hukum yang melandasi agar transaksi jual beli kepemilikan rumah yang hanya sebuah hubungan bisnis menjadi hubungan hukum, dan supaya bisnis

---

<sup>2</sup> Penjelasan Umum *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

perumahan itu legal, pasti dan adil, hak dan kewajiban para pihak juga jelas agar tidak bermunculan permasalahan atau kasus-kasus sengketa yang tidak diinginkan,<sup>3</sup> maka dibuatlah sebuah prangkat hukum untuk mengikat para pihak dalam melakukan jual beli tersebut yaitu perjanjian.

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>4</sup> Perjanjian inilah yang merupakan salah satu perangkat hukum yang akan memegang peran penting untuk para pihak yang melakukan transaksi jual beli,<sup>5</sup> yang berfungsi untuk mengikat hubungan timbal balik antara pihak yang satu (selaku penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (selaku pembeli) berjanjian untuk membayar harga barang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>6</sup>

Dan salah satu transaksi jual beli yang menggunakan perjanjian sebagai pengikat hubungan timbal balik antara penjual dengan pembeli yang sering dilakukan saat ini yaitu transaksi terhadap jual beli perumahan. Di dalam praktek jual beli perumahan di kenal adanya pelaksanaan jual beli yang di langungkan dengan secara tunai dan ada juga yang di langungkan dengan secara tidak tunai.<sup>7</sup> Jual beli perumahan yang di langungkan dengan secara tidak tunai adalah salah satu contoh yang sering terjadi ditengah-tengah masyarakat saat

---

<sup>3</sup> Markus Gunawan, *Problematika Multidimensia*, Karya Mandiri, Batam, 2004, hlm.105

<sup>4</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 2005, hlm.1.

<sup>5</sup> Pasal 1457 KUHPerduta: "*Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.*"

<sup>6</sup> Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.3.

<sup>7</sup> Dewi Kurnia Putri, Dan Amin Purnawan "*Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas,*" *Jurnal Akta*, unissul, Vol.4, No.4, 2017, hlm.633.

ini, baik itu jual beli dengan cara kredit melalui bank ataupun jual beli dengan pembayaran secara bertahap sesuai dengan kesepakatan jadwal yang telah di tentukan oleh para pihak, dan pelaksanaannya pun akan diikat dalam sebuah perjanjian yang disebut dengan istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.<sup>8</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli ini pada dasarnya berfungsi sebagai perjanjian bantuan dan sementara, dan hakekatnya sama dengan perjanjian pada umumnya, mengandung janji-janji yang harus di penuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok atau penandatanganan akta jual beli yang merupakan tujuan akhir para pihak.<sup>9</sup> Di katakan perjanjian bantuan atau perjanjian sementara, di sebabkan ada beberapa hal yang menjadi faktor penunda, diantaranya adalah di karenakan sertifikat tanah yang masih dalam proses pemecahan/*splitsing* di Badan Pertanahan Nasional (BPN), objek rumah yang masih dalam proses pembangunan dan pembelian rumah yang di lakukan secara bertahap karena pembayaran yang belum lunas, sehingga Akta Jual Beli belum dapat di laksanakan.

Di dasari dari banyaknya praktek penjualan perumahan, baik itu rumah tunggal, rumah deret maupun rumah susun yang di lakukan oleh pelaku pembangunan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menimbulkan persoalan hukum, dimana pelaku pembangunan sering sekali lalai dalam memenuhi kewajibannya atau bahkan ingkar janji setelah penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli, sebab pada umumnya objek perumahan yang dipasarkan oleh pelaku pembangunan kepada calon pembelinya belum memenuhi

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group. Jakarta, 2015, hlm 79.

<sup>9</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu, Cet II)*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm.270.

syarat penjualan dan keterbangunan perumahan menurut ketentuan yang berlaku, namun perjanjian pengikatan jual belinya tetap saja dilakukan atau di minta buat oleh pelaku pembangunan kepada Notaris untuk mengikat konsumen pembelinya demi hanya untuk memperoleh uang secepat mungkin, sehingga kemungkinan besar dampaknya akan selalu merugikan masyarakat pembeli rumah.<sup>10</sup>

Maka untuk menghindari hal itu agar tidak terjadinya persoalan hukum yang sama seperti yang di sebutkan diatas atau setidaknya dapat memperkecil kerugian yang akan dialami oleh para masyarakat pembeli, maka dengan itu pemerintah mengeluarkan kebijakan terkait prosedur pelaksanaan pembuatan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun melalui Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang ditetapkan pada tanggal 2 Februari 2021 sebagai pengganti dari PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 yang di nyatakan tidak berlaku lagi.

Sebagai perwujudan pelaksanaan dari turunan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengamanatkan perlunya di lakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman maka perlu di atur dalam bentuk Peraturan Pemerintah dengan substansi barunya yaitu mengatur tentang

---

<sup>10</sup> Renti Maharaini Kerti, "Implementasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen" Jurnal Legislasi Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Trisakti Jakarta, Vol.15, No.2, 2018, hlm. 41-54.

“Standar Perencanaan Dan Perancangan Rumah; Standar Perancangan Prasarana; Sarana, Dan Utilitas Umum; Hunian Berimbang; Pengendalian Perumahan; Pemberlakuan Sanksi Administratif; Serta Petunjuk Materi Muatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Maka hadirnya peraturan pemerintah tersebut berlaku sebagai pedoman bagi para pelaku pembangunan, yang bertujuan untuk mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas serta hak dan wewenang kewajibannya dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, serta untuk mewujudkan keadilan bagi kepentingan masyarakat terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Jika merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut (untuk selanjutnya disingkat PP Nomor 12 Tahun 2021), yang menyebutkan bahwa Jual Beli Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun, dapat dilakukan antara pelaku pembangunan selaku penjual dengan setiap orang (Pembeli) melalui sistem PPJB. Yang dimaksud dengan sistem PPJB adalah:

“Rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli” (Pasal 1 ayat (10) PP Nomor 12 Tahun 2021).

Melalui sistem PPJB ini pelaku pembangunan dapat melakukan transaksi jual beli perumahan dan membuatnya untuk mengikat calon

pembelinya dengan melalui 2 (dua) tahapan. Yang pertama tahap pemasaran, pada tahap pemasaran ini pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sesuai dengan kegiatan yang direncanakannya (Pra-PPJB) untuk membuat kesepakatan dengan calon pembelinya, dimana pemasaran tersebut dapat dilakukan : saat rumah dalam tahap proses pembangunan pada rumah tunggal dan rumah deret dan sebelum proses pembangunan pada rumah susun (Pasal 22B ayat (1) huruf a dan b PP Nomor 12 Tahun 2021), yang tujuannya mempromosikan/memperkenalkan, menawarkan dan menyampaikan informasi yang jelas dan benar tentang kondisi, type dan harga perumahan yang di pasarkan.

Selanjutnya apabila selama tahap pemasaran ini berjalan lancar dan tidak ada pembatalan, dan jika persyaratan perjanjian pengikatan jual beli sudah terpenuhi, maka para pihak dapat melanjutkan ke tahap berikutnya yaitu tahap kedua pembuatan atau penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli. Pada tahap pembuatan atau penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli ini sesuai dengan tata tertib yang berlaku, para pihak yang telah memperoleh kesepakatan final pada tahap pemasaran, maka dapat dilakukan jual beli rumah dengan membuat perjanjian dihadapan notaris. Sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (11) PP No. 12 Tahun 2021 menyebutkan bahwa :

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.”

Kesepakatan kedua belah pihak dari hasil rangkaian proses kegiatan pemasaran yang di lakukan oleh pelaku pembangunan sebelumnya, selanjutnya akan di tuangkan dalam sebuah perjanjian pengikatan jual beli, dan salah satu

syarat pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam peraturan tersebut adalah wajib di nyatakan dan di buat oleh atau di hadapan notaris dalam bentuk akta autentik, guna untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Ini menjelaskan bahwa peran notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli perumahan di ikut sertakan dalam peraturan tersebut sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat suatu alat bukti tertulis yang sempurna.<sup>11</sup>

Sebagai sebuah perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli perumahan dalam pembuatannya juga harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang di tentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: a).Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, b).Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, c).Suatu hal tertentu, dan, d).Suatu sebab yang halal.<sup>12</sup> Selain itu, oleh karena perjanjian ini adalah merupakan perjanjian pengikatan jual beli terhadap perumahan dalam kawasan permukiman, maka pembuatan perjanjian tersebut juga harus berpedoman pada peraturan pemerintah yang ada saat ini, yang mewajibkan adanya beberapa persyaratan kepastian yang harus di penuhi oleh pelaku pembangunan terlebih dahulu sebelum perjanjian pengikatan jual beli di lakukan.

Pada bulan Februari tahun 2021, mengenai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli perumahan telah di atur dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 dengan sistem PPJB, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan untuk mengikat para pihak terkait transaksi jual rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun, dimana perjanjian pengikatan jual beli dapat di lakukan apabila telah memenuhi persyaratan kepastian terlebih dahulu. Dalam Pasal 22I ayat (1 sampai 8) PP Nomor 12 Tahun 2021 menyebutkan secara rinci bahwa :

---

<sup>11</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press Yogyakarta (Anggota IKAPI), Yogyakarta, 2017, hlm.21

<sup>12</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 41-42.

“Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas :a). Status kepemilikan tanah. b). Hal yang diperjanjikan. c). PBG (Persetujuan Bangunan Gedung). d). Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan, e). Keterbangunan perumahan paling sedikit 20%. (dua puluh persen).”

Artinya di sini pelaku pembangunan dapat melakukan kesepakatan jual beli perumahan dengan calon pembelinya untuk di buat perjanjian pengikatan jual belinya, hanya apabila segala sesuatu yang menyangkut dengan ketentuan jual beli perumahan melalui Sistem PPJB dalam PP Nomor 12 Tahun 2021, terutama mengenai persyaratan kepastian seperti yang disebutkan diatas haruslah jelas dan benar-benar telah terpenuhi terlebih dahulu, hingga para pihak pun telah mencapai kesepakatan atas itu semua, barulah kemudian perjanjian pengikatan jual beli dapat di lakukan di hadapan notaris oleh pelaku pembangunan untuk mengikat konsemen pembelinya. Demikianlah semestinya tata tertib proses pelaksanaan pemasaran dan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang harus dilakukan oleh para pihak khususnya para pelaku pembangunan yang mengacu pada ketentuan yang ada pada sistem PPJB dalam PP Nomor 12 Tahun 2021.

Namun dalam prakteknya meskipun ketentuan ini telah ditetapkan, yang seharusnya dapat mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan jual beli perumahan yang adil dan seimbang bagi kepentingan masyarakat pembeli yang dibuat melalui perjanjian pengikatan jual beli, kenyataannya tetap saja masih ada para pihak terutama pihak pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran dan pengikatan jual beli perumahan melalui perjanjian namun tidak serta merta sepenuhnya menerapkan atau melaksanakan aturan yang ada dalam sistem PPJB perumahan sebagaimana di maksudkan dalam PP Nomor 12 Tahun 2021.

Salah satu persoalan hukum dalam praktek penyelenggaraan perumahan yang masih terjadi ditengah-tengah masyarakat hari ini yaitu PT.MUTIARA

DAMAI selaku developer perumahan GREEN MUSLIM yang berlokasi di Jorong Koto Laweh, Nagari Koto Tengah, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam, telah melakukan pengikatan jual beli perumahan atas rumah tunggal dan rumah deret yang di buat melalui perjanjian hanya dalam bentuk jual beli brosur/gambar semata dengan objek perumahan yang belum ada bangunan fisiknya atau masih dalam bentuk lahan kosong dan perencanaan, namun oleh PT.Mutiara Damai dengan keadaan demikian PPJB tetap dilangsungkan. Begitu juga dengan pembuatan PPJBnya masih ada yang dibuat bukan di hadapan notaris.

Bila dikaitkan dengan ketentuan yang berlaku, praktek jual beli perumahan dengan pembuatan PPJB nya seperti yang di sebutkan di atas tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang ada. Dimana jual beli perumahan yang dibuat melalui PPJB khususnya untuk rumah tunggal atau rumah deret, harusnya di laksanakan pada saat rumah sedang dalam tahap proses pembangunan, sesuai dengan ketentuan pasal 22B ayat (1) huruf a PP nomor 12 Tahun 2021. Demikian juga dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual belinya, dalam Pasal 22K ayat (3) dan dalam lampiran petunjuk materi muatan PPJB perumahan diperintahkan harus dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta dengan format yang telah ditentukan oleh peraturan itu sendiri.

Dan ini hanya dapat dilakukan oleh para pelaku pembangunan setelah memenuhi beberapa persyaratan kepastian yang diwajibkan kepadanya, di antaranya : adanya ketersediaan parasarana dan keterbagunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) terlebih dahulu dan dibuktikan dengan surat hasil laporan pembangununan dari konsultan pengawas pembangunan, ketentuan ini dapat di lihat pada pasal 22I ayat (1) sampai (8) PP Nomor 12 Tahun 2021.

Sedangkan dalam hukum perjanjian khususnya Pasal 1320 jo Pasal 1334 KUHPerdota tentang suatu hal tertentu dalam syarat sah perjanjian, di katakan “barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi suatu pokok perjanjian” dan makna Pasal 1338 KUHPerdota juga memberi kebebasan kepada para pihak untuk memilih dan menentukan objek perjanjian itu sendiri serta bentuk perjanjiannya seperti apa, dimana KUHPerdota itu sendiri tidak mensyaratkan objek perjanjian tersebut harus ada pada saat penandatanganan perjanjian dan tidak mengharuskan bentuk perjanjian tersebut dalam bentuk tertentu.

Namun sebaliknya bila melihat dari ketentuan tata tertib aturan jual beli perumahan yang dibuat melalui perjanjian pengikatan jual beli dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 seperti yang disebutkan diatas, maka praktek pembuatan perjanjian pengikatan jual beli brosur/gambar perumahan yang dilakukan oleh developer PT.MUTIARA DAMAI tersebut merupakan PPJB yang menyalahi aturan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana mestinya. Sehingga secara norma hukum dengan keadaan demikian, PPJB perumahan tersebut dapat berakibat batal demi hukum atau dapat diminta batalkan.

Di kemudian hari persoalan hukum atau permasalahan diantara kedua belah pihak bisa saja terjadi setelah PPJB di lakukan. Apabila PPJB yang demikian itu tetap di langungkan maka keabsahannya di pertanyakan, sehingga nilai kekuatan mengikat dari perjanjian tersebut secara hukum juga diragukan. Tentu keadaan yang demikian ini akan memberikan dampak kerugian yang besar bagi para pihak terutama pihak sipembeli di kemudian hari, dimana akan menyulitkan dan melemahkan posisinya untuk memperoleh perlindungan hukum atas hak-hak perumahan yang telah ia bayarkan.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh dengan melakukan penelitian terhadap PPJB perumahan yang di buat oleh PT.Mutiara Damai tersebut guna untuk mengetahui dan memastikan kekuatan hukum dan kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut, sebab proses pelaksanaannya belum memenuhi syarat jual beli perumahan dan beberapa persyaratan kepastian lainnya yang di dasarkan pada ketentuan penyelenggaraan perumahan yang ada pada PP Nomor 12 Tahun 2021 dengan sistem PPJBnya, yang di tinjau berdasarkan hukum perjanjian dalam KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian dan bentuk perjanjian yang diatur di dalamnya, dengan mengangkat tema penulisan dalam tesis yang berjudul **“Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Yang Tidak Terlaksana Sebagaimana Mestinya”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah tersebut di atas, dapat di rumuskan bahwa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana kekuatan hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya?
2. Bagaimana kedudukan perjanjian pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli perumahan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Maksud dan tujuan penelitian adalah untuk memberikan arah yang tepat dalam proses penelitian yang dilakukan agar penelitian tersebut berjalan sesuai dengan apa yang di kehendaki. Oleh karena itu, dalam penelitian ini tujuan yang hendak di capai penulis adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya.
2. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan perjanjian pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli perumahan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dengan adanya suatu penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat yang di peroleh, terutama bagi bidang ilmu yang diteliti. Manfaat yang di peroleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan kontribusi yang berharga bagi ilmu pengetahuan di bidang hukum jual beli dan kenotariatan terkhusus mengenai kekuatan hukum dan kedudukan dari sebuah perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang dilakukan oleh para pihak melalui PPJB yang belum memenuhi syarat pemasaran dan beberapa persyaratan kepastian seperti yang di tentukan dalam PP Nomor 12 tahun 2021, yang di tinjau berdasarkan hukum perjanjian dan ketentuan yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tujuan dari itu semua guna memperkecil kemungkinan munculnya permasalahan di antara para pihak selama waktu perjanjian berjalan, agar tidak ada hambatan dalam melakukan penandatanganan akta jual beli kedepannya serta pendaftaran hak di Kantor Pertanahan Nasional.

##### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini di harapkan dapat di jadikan sebagai bahan masukan untuk mengetahui tentang bagaimana melakukan perjanjian pengikatan jual beli yang baik dan benar kepada masyarakat awam sebagai pembeli,

khususnya bagi pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran jual beli perumahan melalui Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli, agar supaya lebih teliti dan memahami bagaimana prosedur pembuatan perjanjian pengikatan jual beli sesuai ketentuan dalam memenuhi syarat-syarat pra-perjanjian pengikatan jual beli, yang tujuannya agar dapat memberikan kepastian hukum serta keseimbangan antara hak dan kewajiban, bagi mereka yang melakukan hubungan perjanjian.

### E. Keaslian Penelitian

Penelitian tesis yang berfokus pada perjanjian pengikatan jual beli sudah banyak dilakukan, dan penelitian ini bukanlah yang pertama kali. Namun, penelitian tesis mengenai Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli perumahan yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya, belum ada penulis temukan yang sama persis secara utuh dalam Pustaka Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas.

Meskipun demikian, untuk membuktikan keaslian penelitian ini dengan penelitian lainnya, maka berdasarkan penelitian kepustakaan, ditemukan beberapa penelitian terdahulu yang erat kaitannya dengan penelitian perjanjian pengikatan jual beli ini, namun berbeda dalam beberapa hal, diantaranya :

Tabel 1  
Keaslian Penelitian

No	Judul Penelitian, Nama dan Tahun Penelitian	Rumusan Masalah
1	Judul : Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Padang.  Pokok Penelitian : Putusan Pengadilan Negeri No.01/PDT.G/2004.PN.PDG.	1. Mengapa Notaris Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Padang?  2. Bagaimana Tanggung

	<p>Metode Penelitian: Yuridis Empiris</p> <p>Bahan Hukum Primer Penelitian Terkait PPJB Yang dibahas: Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/Kpts/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.</p> <p>Oleh : Dendi Doran, Program Pascasarjana, Magister Kenotariatan Universitas Andalas Tahun 2016.</p>	<p>Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Akta Pengikatan Jual beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Padang?</p> <p>3. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal tidak bisa dibuatkan Akta Jual Beli?</p>
2	<p>Judul : Pengikatan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Sebagai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Antara Pengembang Dengan Konsumen Di Kota Padang.</p> <p>Pokok Penelitian : Pihak (PT Wandie Karya Indonesia dengan Pembeli) yang melakukan wanprestasi terhadap pengikatan jual beli tanah di bawah tangan.</p> <p>Metode Penelitian: Yuridis Empiris</p> <p>Bahan Hukum Primer Penelitian Terkait PPJB Yang dibahas : Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/Kpts/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.</p> <p>Oleh : Lola Wira Agusni, Program Pascasarjana, Magister Kenotariatan Universitas Andalas Tahun 2017.</p>	<p>1. Bagaimana proses pembuatan pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota Padang?</p> <p>2. Bagaimana pelaksanaan isi perjanjian serta penyelesaiannya jika para pihak melakukan wanprestasi terhadap pengikatan jual beli tanah di bawah tangan?</p> <p>3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pengikatan jual beli tanah di bawah tangan?</p>
3	<p>Judul : Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun (Studi Kasus Rumah Susun Di Kota Padang).</p> <p>Pokok Penelitian : Tolak Ukur Penerapan Pasal 43 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Rumah Susun.</p> <p>Metode Penelitian: Yuridis Normatif.</p> <p>Bahan Hukum Primer Penelitian Terkait PPJB Yang dibahas :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Undang - undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun</li> <li>2. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11 Tahun 1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.</li> </ol> <p>Oleh : Lara Puti Gina. Program Pascasarjana, Magister Kenotariatan Universitas Andalas Tahun 2020.</p>	<p>1. Bagaimana proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun?</p> <p>2. Bagaimana proses pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun?</p> <p>3. Bagaimana proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun?</p>

Yang lebih membedakan antara penelitian karya tulis dari Dendi Doran, Lola Wira Agusni dan Lara Puti Gina sebelumnya dengan penelitian yang penulis lakukan sebagai bukti keaslian penelitian penulis adalah terletak pada metode penelitian, lokasi penelitian dan undang-undang atau peraturan bahan hukum primer yang dipakai dalam penelitian. Dalam penelitian sebelumnya meskipun membahas tentang perjanjian pengikatan jual beli dengan objek rumah, akan tetapi peraturan perundang-undangan bahan hukum primer pada penelitian sebelumnya belum menjelaskan secara rinci tentang sistem PPJB, proses pemasaran rumah dan syarat-syarat kepastian seperti apa yang harus dipenuhi sebelum perjanjian pengikatan jual beli dilakukan. Sedangkan pada penelitian penulis terhadap bahan hukum primernya yaitu PP Nomor 12 Tahun 2021 sudah sangat di pertegas hal-hal apa saja yang diatur di dalamnya, sehingga perlu pengkajian lebih kongkrit terkait kekuatan hukumnya apabila tata tertib pembuatan perjanjian pengikatan jual beli perumahan tersebut tidak terlaksana sebagaimana mestinya.

## **F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Kerangka teoritis merupakan landasan dari teori-teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang di analisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah suatu pemikiran atau eksplorasi penjabaran dari beberapa teori ataupun doktrin guna menjawab sebuah permasalahan. Fungsi teori dalam penelitian tesis ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk serta menjelaskan gejala-gejala yang diamati. Adapun teori-teori yang di gunakan dalam penelitian ini adalah:

## a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah “*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Kepastian hukum memiliki arti, yakni perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Kepastian hukum yaitu perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>13</sup>

1. Teori kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang konkret. Dengan dapat ditentukannya peraturan hukum untuk masalah-masalah yang kongkret. Dengan dapat ditentukannya peraturan hukum untuk masalah-masalah yang kongkret, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam penyelesaian sengketa tersebut.<sup>14</sup>
2. Menurut Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:<sup>15</sup>
  - 2.1 Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
  - 2.2 Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan di lakukan oleh hakim, seperti kemauan baik, kesopanan.
  - 2.3 Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
  - 2.4 Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Fuller (1971), juga memajukan delapan asas yang harus di penuhi oleh hukum dan apabila itu tidak dipenuhi, maka gagallah hukum disebut sebagai hukum, kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> E. Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan* (Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai), Kompas, Jakarta, 2007, hlm.22.

<sup>14</sup> Van Apeldoorn dalam Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2010, hlm.60.

<sup>15</sup> Satjipto Raharjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006, hlm. 135-136.

- a) Suatu sistem hukum terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesaat untuk hal-hal tertentu.
- b) Peraturan tersebut diumumkan pada publik
- c) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem
- d) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum
- e) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan
- f) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan
- g) Tidak boleh sering diubah-ubah
- h) Tidak ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan.

Jika di lihat pengertian yang di kemukakan oleh Gustav Radbruch dan Fuller dimana memberikan pandangan yang sama tentang kepastian hukum bahwa selain undang-undang dan peraturan ada beberapa faktor yang mendukung terciptanya kepastian hukum dalam suatu negara sehingga tujuan dari negara hukum untuk menciptakan kepastian dapat terlaksana. Kepastian hukum (*rechtszekerhied, legal certainty*) merupakan asas penting dalam tindakan hukum (*rechtshandeling*) dan penegakan hukum (*rechtshandhaving*). Telah menjadi pengetahuan umum bahwa peraturan perundang-undangan dapat memberikan kepastian hukum lebih tinggi dari pada hukum kebiasaan, hukum adat, atau hukum yurisprudensi.

Namun perlu diketahui pula bahwa kepastian hukum peraturan perundang-undangan tidak semata-mata diletakkan dalam bentuknya yang tertulis (*geschreven*). Menurut Bagir Manan, untuk benar-benar menjamin kepastian hukum suatu peraturan perundang-undangan, selain memenuhi syarat formal, harus pula memenuhi syarat lain yaitu, jelas

---

<sup>16</sup>Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm.294

dalam perumusannya (*unambiguous*), konsiten dalam perumusannya baik secara intern maupun ekstern, penggunaan bahasa yang tepat dan mudah dimengerti.<sup>17</sup>

Kepastian hukum itu sendiri tujuannya adalah memberikan perlindungan kepada yustisiabel (orang-orang yang tunduk atau di tundukkan) dari tindakan sewenang-wenang pihak lain, dan hal ini berkaitan dalam usaha ketertiban dalam masyarakat. Hukum itu ada untuk manusia, sehingga masyarakat mengharapkan kemanfaatan dari pelaksanaan atau penegakan hukum, jangan sampai terjadi dalam pelaksanaan atau penegakan hukum ini timbul keresahan dalam masyarakat.<sup>18</sup> Kepastian hukum menginginkan hukum harus di laksanakan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada penyimpangan.

Dalam konteks perjanjian para pihak yang melakukan tindakan hukum, akan diawali dan muncul adanya itikad baik dalam melakukannya. Dengan kata lain kepastian hukum tersebut muncul dengan adanya kesadaran masyarakat yang telah mencapai kesepakatan untuk melakukan perjanjian dengan di dasari itikad baik. Notaris dalam lingkup pekerjaannya juga merupakan seorang penegak hukum dalam bidang keperdataan, dimana dia adalah seorang pejabat yang dapat memberi langkah-langkah dan solusi hukum terbaik terhadap akta yang di buatnya guna mencapai sebuah kepastian hukum bagi para pihak.

---

<sup>17</sup> Teguh Prasetyo dan Abdul Halam Barkatullah, *Filasafat, Teori dan Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm.341.

<sup>18</sup> Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.131

Perjanjian yang dibuat baik memenuhi syarat atau tidak memenuhi syarat, yang dibuat di hadapan notaris atau tidak dihadapan notaris, akan berdampak terhadap kekuatan hukum perjanjian itu sendiri bagi para pihak sebagai penggunanya. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak, sehingga jika terjadi permasalahan akan lebih mudah dalam menyelesaikannya.<sup>19</sup> Teori kepastian hukum inilah yang merupakan dasar dan sebagai landasan yuridis untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum dari sebuah PPJB Perumahan yang dibuat oleh PT.Mutiara Damai bukan dihadapan notaris yang hanya dalam bentuk jual beli brosur/gambar semata yang belum memenuhi syarat kepastian atas objek perumahan yang belum ada bangunan sama sekali.

#### **b. Teori Kesepakatan**

Sebagaimana di ketahui bahwa kesepakatan dalam perjanjian, dibentuk oleh dua unsur yaitu unsur penawaran dan unsur penerimaan. Dasar dalam lahirnya keterikatan perjanjian itu adanya pernyataan kehendak, yang terdiri dari dua unsur yaitu kehendak dan pernyataan.. Jika kehendak dinyatakan dengan benar maka pernyataannya akan sesuai dengan kehendaknya, dan pada umumnya memang pernyataan sesuai dengan kehendak.<sup>20</sup> Namun tidak menutup kemungkinan juga terdapat ketidaksesuaian antara pernyataan dan kehendak. Sehingga muncul teori-teori untuk menganalisis munculnya kesepakatan tersebut berlandaskan kepada kehendak atau pernyataan, yaitu:

---

<sup>19</sup> Habib Adjie (I), *Saksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm.85

<sup>20</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm.165.

1. Teori Kehendak (*wilsleer; wilstheorie*)

Menurut teori ini, adanya keterikatan antara para pihak baru ada jika dan sejauh pernyataan berdasarkan pada putusan kehendak yang sungguh-sungguh sesuai dengan itu.<sup>21</sup> Kehendak dari para pihak berperan penting dalam teori ini. Prinsipnya menurut teori ini, suatu persetujuan yang tak didasarkan atas suatu kehendak yang benar adalah tidak sah. Teori ini memunculkan konsekuensi:<sup>22</sup> Yang pertama, jika orang memberikan suatu pernyataan yang tidak sesuai dengan kehendaknya, maka pernyataan tersebut tidak mengikat dirinya. Dan yang kedua perjanjian tidak muncul atas dasar pernyataan yang tak dikehendaki. Agar pernyataan mengikat, ia harus didasarkan atas kehendak.

2. Teori Pernyataan (*verklaringsleer; verklaringstheorie*)

Menurut teori ini, yang menjadi patokan adalah apa yang dapat dinyatakan seseorang. Jika pernyataan dua orang sudah saling bertemu, maka perjanjian sudah terjadi dan karenanya mengikat para pihak.<sup>43</sup> Kelemahan dari teori ini adalah jika pernyataan tidak sesuai dengan kehendak.

3. Teori Kepercayaan (*vetrouwensleer; vertouwenstheorie*)

Teori ini muncul untuk mengatasi kekuarangan dari 2 (dua) teori sebelumnya. Menurut teori ini, pernyataan dari seseorang menimbulkan kepercayaan bahwa hal itu sesuai dengan kehendak. Dengan demikian suatu sepakat terjadi jika pernyataan kedua belah pihak saling membangkitkan kepercayaan, bahwa antara mereka telah terjadi sepakat yang sesuai dengan kehendak para pihak, dan yang menjadi patokan adalah kepercayaan yang dibangkitkan karena pernyataan pihak lainnya.<sup>23</sup>

Tiga teori diatas dapat digunakan juga dalam perjanjian baku.

Perjanjian baku sendiri merupakan perjanjian yang isinya telah ditentukan dan dipersiapkan terlebih dahulu oleh pelaku usaha secara sepihak, sehingga pihak lain wajib memenuhi dan sepakat dalam perjanjian. Berdasarkan teori-teori tersebut maka jika pihak setuju dengan perjanjian baku maka secara otomatis kesepakatan dalam perjanjian baku tersebut sesuai dengan teori-teori diatas dan tunduk atau menerima syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian baku.

---

<sup>21</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit*, hlm.164

<sup>22</sup> J. Satrio, *Loc.Cit*.

<sup>23</sup> *ibid*, hlm.146.

Kesepakatan merupakan pernyataan kehendak serta persesuaian kehendak antara satu orang dengan pihak lain. Lalu kapan terjadinya sepakat dalam persesuaian pernyataan kehendak tersebut sehingga menimbulkan perjanjian? Ketetapan mengenai kapan perjanjian yang timbul mempunyai arti yang penting bagi:<sup>24</sup> Penentuan resiko; kesempatan penarikan kembali penawaran; saat mulai dihitungnya jangka waktu kadaluwarsa dan; menentukan tempat terjadinya perjanjian. Mengenai penetapan lahirnya/timbulnya perjanjian ini menimbulkan beberapa teori sebagai berikut:<sup>25</sup>

1. Teori Pernyataan (*uitingstheorie*); menurut teori ini saat lahirnya perjanjian adalah pada saat telah dikeluarkannya pernyataan tentang penerimaan suatu penawaran.
2. Teori Pengiriman (*verzendingstheorie*); menurut teori ini saat lahirnya perjanjian adalah pada saat pengiriman jawaban akseptasi sehingga orang mempunyai pegangan relatif pasti mengenai saat terjadinya perjanjian.
3. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*); menurut teori ini perjanjian lahir saat jawaban akseptasi diketahui oleh orang yang menawarkan yaitu pada saat jawaban diketahui isinya oleh yang menawarkannya.
4. Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*); menurut teori ini perjanjian lahir pada saat diterimanya surat jawaban dari penerima penawaran, tidak peduli apakah surat tersebut dibuka atau dibiarkan yang penting sudah sampai.

Dengan adanya teori kesepakatan ini, akan semakin memperkuat dalam pencarian atas kekuatan hukum dan kedudukan dari sebuah PPJB perumahan yang dibuat oleh PT.Mutiara Damai yang hanya dalam bentuk jual beli brosur/gambar semata yang objek bangunan rumahnya belum ada sama sekali dengan perjanjian yang dibuat bukan dihadapan notaris atau diluar ketentuan sistem PPJB perumahan yang berlaku. Teori kesepakatan ini akan menjawab apakah PPJB perumahan tersebut dibuat atas dasar kesepakatan atau ada unsur paksaan dan lainnya.

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 152.

<sup>25</sup> J. Satrio, *Op Cit*, hlm. 180-183.

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual ini adalah merupakan kajian hukum yang penelusurannya dalam bentuk kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan dan tujuan dari penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan di jadikan pedoman dan batasan dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian, guna untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian. Berdasarkan judul penelitian dan permasalahan yang diuraikan diatas, maka bahan kepustakaan yang akan dikaji di sini adalah suatu proses penelitian dan pengkajian lebih mendalam secara hukum mengenai “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya” atau dengan kata lain jual beli brosur/gambar perumahan yang dibuat melalui PPJB oleh PT.Mutiara Damai dengan konsumennya belum memenuhi syarat kepastian atas objek bangunan rumah yang belum ada sama sekali, dan juga belum memenuhi syarat pembuatan PPJB seperti yang di tentukan dalam PP Nomor 12 tahun 2021. Maka dapat di tarik konsep-konsep dasar dengan batasan-batasan yang akan dijadikan kajian hukum dalam penelitian, yaitu :

### a. **Kekuatan Hukum Perjanjian**

Kekuatan hukum bisa dikatakan apabila suatu keputusan sudah sah atau dianggap sah, maka keputusan tadi mempunyai kekuatan hukum, artinya keputusan itu dapat mempengaruhi pergaulan hukum, oleh karenanya dapat di terima pula sebagai bagian dari ketertiban hukum. Kekuatan hukum itu berlaku jika persyaratan formal terhadap pembuatan atas sesuatu, terbentuk dari sebuah peraturan atau ketentuan yang masih berlaku dan telah memenuhi persyaratan yang di tetapkan.

Sedangkan perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, dengan membuat perjanjian maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut mengikatkan dirinya untuk memenuhi kewajiban sebagaimana yang dijanjikan.<sup>26</sup> Para pihak yang melakukan sebuah perjanjian tentu tidak terlepas dari ketentuan pemenuhan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, subjek dan objek perjanjian, unsur-unsur perjanjian dan asas-asas perjanjian.

Perjanjian dalam penelitian ini di namakan sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh penjual dan calon pembeli untuk melakukan jual beli perumahan atas dasar kesepakatan sebelum jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan. Perjanjian disini merupakan kesepakatan para pihak, diperlukan untuk mengamankan kepentingan penjual dan calon pembeli serta meminimalisir sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari. Dan yang dimaksud dengan perjanjian disini juga tidak terlepas dari pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam pasal 1 ayat (11) PP Nomor 12 Tahun 2021.

Konsep kekuatan hukum perjanjian yang ingin dilihat disini yaitu untuk memastikan apakah PPJB perumahan tersebut, dibuat diatas peraturan hukum yang positif/peraturan perundang-undangan yang masih berlaku, dan apakah perjanjian tersebut dibuat diatas peraturan yang tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya. Sehingga PPJB

---

<sup>26</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.42.

perumahan tersebut di pandang memiliki nilai kekuatan hukum untuk mengikat para pihak, dalam arti memiliki nilai kekuatan pembuktian ketika perjanjian tersebut digunakan sebagai alat bukti di pengadilan apabila kelak timbul permasalahan dikemudian hari dari perjanjian tersebut.

**b. Pengikatan Jual Beli**

Dikutip dari jurnal perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karya Alusianto Hamonangan dkk, bahwa:

“Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat diartikan dengan cara memisahkan kata dari perjanjian dan pengikatan jual beli. Pengertian perjanjian dapat dilihat dalam pasal 1313 KUHPerdato, sedangkan pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli tanah dan/atau bangunan, dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam jual beli tersebut antara lain seperti sertifikat yang belum ada karena masih dalam proses penerbitan, pemecahan dan belum terjadinya pelunasan harga, baik itu yang dibuat dihadapan pejabat umum atau bersifat dibawah tangan.”<sup>27</sup>

Dan jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian atau persetujuan khusus yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mulai dari Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Menurut Pasal 1457 KUHPerdato, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdato, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu: 1) Kewajiban pihak penjual

---

<sup>27</sup> Alusianto Hamonangan, dkk, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan, Jurnal Rectum, Vol.3, No.2, 2021, hlm. 239-255.

menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli; 2) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.<sup>28</sup>

Pengikatan jual beli dalam penelitian ini yaitu pengikatan jual beli perumahan antara pihak penjual selaku penyelenggara perumahan Green Muslim PT.Mutiara Damai dengan pembeli yang dilakukan dalam bentuk jual beli brosur/gambar semata atas objek perumahan yang belum terbangun. Dan perjanjiannya pun dibuat bukan dihadapan notais atau diluar ketentuan sistem PPJB perumahan yang ada dalam PP Nomor 12 Tahun 2021. Perjanjian disini merupakan perjanjian sementara bagi para pihak sebagai jembatan pengikat kesepakatan yang disebut dengan istilah Perjanjian Pendahuluan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum akta jual beli dilakukan dihadapan PPAT.

**c. Rumah Dan Perumahan**

Rumah yang dimaksud dalam pembahasan penelitian ini adalah kumpulan rumah yang diperjual belikan oleh pelaku pembangunan kepada konsumennya yang ada dalam komplek perumahan yang berjenis rumah sederhana yang di selenggarakan oleh pelaku pembangunan yaitu PT.Mutiara Damai. Dan rumah disini secara khusus merupakan rumah yang diperjual belikan melalui PPJB yaitu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya seperti yang disebut dalam Pasal 1 ayat (7) PP Nomor 12 Tahun 2021.

---

<sup>28</sup> M. Yahya Harahap , *Segi-Segi Hukum Perjanjian* , Alumni, Bandung, 1986, hlm.181.

Adapun bentuk-bentuk rumah yang dimaksud berdasarkan Pasal 22 PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bentuk rumah dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan, yang meliputi :

1. Rumah Tunggal, yaitu rumah kediaman yang mempunyai persil sendiri dan salah satu dinding bangunan induknya tidak dibangun tempat pada batas persil.
2. Rumah Deret, yaitu beberapa tempat kediaman lengkap, dimana salah satu sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu bangunan lain atau satu tempat kediaman lain, dan masing-masing mempunyai persil sendiri.
3. Rumah Susun, yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama dan tanah bersama.

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Pasal 1 ayat (6) PP No. 12 Tahun 2021). Jenis-jenis Perumahan yang dimaksud dalam peraturan pemerintah ini meliputi:

1. Perumahan Sederhana  
Perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) dan mempunyai keterbatasan daya beli, dan membutuhkan bantuan dari pemerintah misalnya dengan bantuan/subsidi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pada umumnya, rumah sederhana mempunyai luas rumah 22 m<sup>2</sup> sampai dengan 36 m<sup>2</sup>, dengan luas tanah 60 m<sup>2</sup> sampai dengan 75 m<sup>2</sup>.
2. Perumahan Menengah  
Perumahan menengah merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah dan menengah keatas. Perumahan menengah terdiri atas rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 600 m<sup>2</sup>.

### 3. Perumahan Mewah

Perumahan mewah adalah perumahan yang terdiri atas kelompok rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 2000 m<sup>2</sup>.

Penggunaan konsep “Rumah Dan Perumahan” yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu PPJB rumah yang berbentuk rumah tunggal dan rumah deret yang masuk dalam kategori jenis perumahan sederhana seperti yang disebutkan diatas yang termasuk dalam ketentuan Pasal 1 ayat (6) PP No. 12 Tahun 2021.

#### d. Tidak Terlaksana Sebagaimana Mestinya

Terlaksana atau melaksanakan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah “Terwujud, Tercapai, Terkabul, Terealisasi, Terpenuhi, Terselenggara, Tersampaikan,” sedangkan tidak terlaksana adalah kebalikan dari kata terlaksana. Sebagaimana mestinya diartikan sebagai “Hal yang seharusnya dibuat”. Sehingga di simpulkan Tidak Terlaksana Sebagaimana Mestinya memiliki arti tidak terwujud/tidak tercapai/tidak terpenuhi akan hal yang semestinya dibuat.

Sebagai garis besar, konsep tidak terlaksana sebagaimana mestinya dalam penelitian ini yaitu merujuk kepada “Tidak terlaksananya /tidak terwujudnya tata tertib atau aturan pelaksanaan dalam jual beli perumahan yang dibuat melalui pengikatan jual beli dengan sistem PPJBnya seperti yang diatur dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.” PP Nomor 12 Tahun 2021, dimana seharusnya aturan tersebut wajib di ikuti dan dilaksanakan oleh para pelaku pembangunan (*Developer*) termasuk PT. Mutiara Damai selaku penyelenggara perumahan Green Muslim dalam menjalankan usaha propertinya.

Di samping hukum perjanjian dalam KUHPerdara, PP Nomor 12 Tahun 2021 ini adalah sebagai aturan khusus dalam pembuatan PPJB perumahan, yang semestinya seluruh ketentuan pelaksanaan dalam sistem PPJBnya harus di patuhi oleh para pelaku pembangunan, namun di lapangan tidak terlaksana sebagaimana mestinya. Berdasarkan ketentuan sistem PPJB perumahan yang ada dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 disebutkan, bahwa para pelaku pembangunan baru dapat melakukan jual beli perumahan yang di ikat melalui sebuah perjanjian harus mengikuti alur, tahapan-tahapan dan tata tertib pelaksanaannya terlebih dahulu, seperti : yang pertama tahap pemasarannya, dan yang kedua tahap pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris dengan format yang telah ditentukan oleh peraturan pemerintah itu sendiri.

Tidak terlaksana sebagaimana mestinya disini juga erat kaitannya dengan tidak melaksanakan/lalai melaksanakan kewajiban atau yang disebut dengan wanprestasi dalam perjanjian. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena di sengaja maupun tidak di sengaja.<sup>29</sup> Wanprestasi terdapat dalam pasal 1238 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

---

<sup>29</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm.74.

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, melaksanakan isi perjanjian tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.<sup>30</sup> Menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :<sup>31</sup>

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- 3) Terlambat memenuhi prestasi.
- 4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa :<sup>32</sup>

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- 2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- 3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Dengan kata lain apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat, maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Konsep lain dari kalimat “Tidak terlaksana sebagaimana mestinya” dalam penelitian ini adalah Prestasi

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> *Ibid.* hlm.75.

<sup>32</sup> A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm.26.

dalam pembuatan PPJB perumahan yang tidak dilakukan dengan sempurna. Seperti contoh PPJB yang dibuat oleh PT.Mutiara Damai dalam penelitian ini, dimana aturan pembuatan PPJB perumahan yang amanatkan dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 ternyata dalam prakteknya tidak terlaksana sebagaimana mestinya.

### G. Metode Penelitian

Metode berasal dari kata *methodos* (Yunani) yang dimaksud adalah cara atau menuju suatu jalan.<sup>33</sup> Penelitian berarti mencari kembali sesuatu. Yang dicari dalam suatu penelitian adalah pengetahuan yang benar, di mana pengetahuan yang benar ini nantinya dapat di pakai untuk menjawab pertanyaan atau ketidaktahuan tertentu.<sup>34</sup> Penelitian hukum sebagai proses pengidentifikasi dan mengambil informasi yang diperlukan untuk mendukung hukum pengambilan keputusan. Dalam arti luas penelitian hukum termasuk setiap langkah dari suatu tindakan yang diawali dengan analisis fakta-fakta masalah dan diakhiri dengan aplikasi dan komunikasi hasil penelitian tersebut.<sup>35</sup>

Pada penelitian ini di susun dengan konsep hukum dalam mencari jawaban dari permasalahan, untuk mengemukan kekuatan hukum dan kedudukan dari sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya dan belum memenuhi beberapa persyaratan kepastian seperti dalam Pasal 22I PP Nomor 12 Tahun 2021, maka pada penelitian ini digunakan metode sebagai berikut:

---

<sup>33</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2018. hlm.148.

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm.125.

<sup>35</sup> Esmi Warassih, dkk, *Penelitian Hukum Interdisipliner, Sebuah Pengantar Menuju Sosial-Legal*, Thafamedia, Yogyakarta, 2016, hlm.136.

## 1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

### a. Pendekatan Penelitian

Penelitian tesis ini menggunakan metode pendekatan hukum Normatif,<sup>36</sup> yaitu suatu penelitian yang secara induktif,<sup>37</sup> yang berfungsi untuk memberikan argument yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan dan konflik norma,<sup>38</sup> yang berhubungan dengan perbuatan hukum terkait dengan kekuatan hukum dan kedudukan dari sebuah perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya dimana belum memenuhi beberapa syarat kepastian namun PPJB tetap dilangsungkan dan dibuat bukan dihadapan notaris yang terjadi diatas tahun 2021 setelah di tetapkannya PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas PP Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, yang di tinjau berdasarkan hukum perjanjian dalam KUHPerdota mengenai syarat sah perjanjian dan bentuk perjanjian yang di atur di dalamnya.

---

<sup>36</sup> Menurut Sidharta, kegiatan yuridis normatif atau penelitian perpustakaan ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Atau dengan kata lain pendekatan hukum Normatif adalah yang menyangkut seluruh kegiatan menginventarisasi, memaparkan, menginterpretasi, dan mensistematisasi dan juga mengevaluasi keseluruhan hukum positif yang berlaku dalam suatu masyarakat atau negara tertentu dengan bersaranakan konsep-konsep (pengertian-pengertian), kategori-kategori, teori-teori, klasifikasi-klasifikasi, dan metode-metode yang di bentuk dan di kembangkan khusus untuk melakukan semua kegiatan tersebut yang keseluruhan kegiatannya itu diarahkan untuk mempersiapkan upaya menemukan penyelesaian yuridis terhadap masalah hukum (mikro maupun makro) yang mungkin terjadi di dalam masyarakat. Lihat, Shidarta, dkk, *Metode Penelitian Hukum, Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2004, hlm.142.

<sup>37</sup> Menurut Soetandyo, Induktif adalah proses penalaran yang berangkat dari suatu kalimat pernyataan khusus untuk tiba pada suatu simpulan yang akan dapat menjawab suatu pertanyaan. Berfungsi sebagai proses pembentukan benar salahnya suatu pendapat tesis ataupun hipotesis mengenai masalah tertentu. Lihat, Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Setara Press, Malang, 2013, hlm.103.

<sup>38</sup> I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm.12.

## b. Sifat Penelitian

Untuk lebih dapat menggambarkan status sekelompok manusia, suatu obyek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran atau peristiwa pada masa sekarang dalam sebuah penelitian, maka harus ditentukan sifat penelitiannya, untuk itu penelitian pada tesis ini adalah bersifat *Deskriptif*<sup>39</sup> *Analitis*,<sup>40</sup> dikatakan Deskriptif Analitis karena hasil penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis sehingga dapat diketahui bagaimana kekuatan hukum dan kedudukan dari sebuah perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya dan belum memenuhi beberapa persyaratan kepastian, yang seharusnya dilaksanakan dan dipenuhi oleh pelaku pembangunan terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan PP Nomor 12 Tahun 2021 dengan sistem PPJB yang diatur didalamnya, ditinjau berdasarkan hukum perjanjian dan ketentuan yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para penggunanya.

## 2. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, akan dilakukan dengan metode teknik dokumentasi bahan hukum dalam 2 (dua) tahap, yaitu :

---

<sup>39</sup> Menurut Suteki dan Galang Taufani, Metode deskriptif merupakan salah satu dari jenis-jenis metode penelitian. Metode penelitian deskriptif mengumpulkan informasi aktual secara rinci yang melukiskan gejala yang ada, mengidentifikasi permasalahan atau memeriksa kondisi dan praktik-praktik yang berlaku, membuat perbandingan atau evaluasi dan menentukan apa yang dilakukan orang lain dalam menghadapi permasalahan yang sama dan belajar dari pengalaman mereka untuk menetapkan rencana dan keputusan pada waktu yang akan datang. Lihat, Suteki dan Galang Taufani, *Op.Cit*, hlm.133.

<sup>40</sup> Penelitian analisis ditujukan untuk menyelidiki secara terperinci aktivitas dan pekerjaan manusia, hasil penelitian tersebut dapat memberikan rekomendasi-rekomendasi untuk keperluan masa yang akan datang. Lihat, Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia, Jakarta, 1988, hlm.71.

a. Penelitian Kepustakaan (*library research*).<sup>41</sup> Untuk penelitian kepustakaan guna memperoleh data sekunder, dalam hal ini dilakukan pengkajian terhadap :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber data yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan diperbarui menjadi Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- e) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.

2. Bahan Hukum Sekunder

Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder, meliputi buku-buku, literatur-literatur, jurnal-jurnal hukum yang mendukung penulisan hukum ini, termasuk pula hasil penelitian berupa tesis, disertasi dan jurnal penelitian.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier meliputi bibliografi, ensiklopedia

---

<sup>41</sup> Penelitian perpustakaan adalah metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian. Lihat, Metika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2008, hlm.3.

hukum, kamus ilmu hukum, artikel dikoran, majalah, internet dan lain-lain.

- b. Penelitian Lapangan (*field research*). Penelitian lapangan dimaksudkan untuk menambah kelengkapan data melalui studi kepustakaan, guna untuk memastikan secara langsung bahwa isu-isu praktek pemasaran dan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut benar adanya telah terjadi ditengah-tengah masyarakat antara pihak PT.Mutiara Damai dengan masyarakat pembeli, sehingga dapat di buat perbandingan dan penganalisaan bagaimana seharusnya pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang dilakukan oleh para pihak, apakah telah sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku, baik itu yang di buat di hadapan notaris atau tidak dihadapan notaris.

Hal inilah yang akan diteliti dari dua sudut norma hukum, yaitu dilihat dari ketentuan sistem PPJB dalam PP Nomor 12 Tahun 2021, serta ditinjau berdasarkan hukum perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam KUHPerdara atau mengabungkan kedua aturan tersebut. Artinya penelitian lapangan ini hanya dilakukan sekedar untuk memperkuat data kepustakaan sehingga keberadaannya tidak merubah tipologi penelitian.<sup>42</sup>

### **3. Teknik/Metode Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan teknik atau cara yang dilakukan sehingga dapat di perhatikan penggunaannya melalui angket, wawancara,

---

<sup>42</sup> Tipologi penelitian adalah Suatu kegiatan penelitian pada sebuah permasalahan yang terjadi, yang menekankan pencarian terhadap *perbedaan-perbedaan serta persamaan* pada berbagai sistem hukum dengan mengabungkannya, sehingga terdapat pencapaian sinkronisasi atau tidak saling bertentangan antara peraturan perundang-undangan yang berlaku atas suatu masalah yang ingin diselesaikan. [https://Kamus Besar Bahasa Indonesia \(kbbi\).web.id/](https://Kamus Besar Bahasa Indonesia (kbbi).web.id/).

pengamatan, tes, dokumentasi dan sebagainya.<sup>43</sup> Metode pengumpulan data pada penelitian tesis ini adalah melalui studi dokumen. Studi dokumen adalah kumpulan berkas atau data yakni pencarian informasi atau keterangan yang benar dan nyata, serta yang didapatkan dari hasil pengumpulan data berupa buku, notulen, transkrip, catatan, masalah dan sebagainya.<sup>44</sup>

Pengumpulan data juga dilakukan terhadap data sekunder untuk mendapatkan landasan teoritis dan konsep-konsep, berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak lain yang mendapat informasi, baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang relevan dengan objek penelitian. Jadi studi dokumen ini ditujukan pada upaya pengumpulan data berupa bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier. Penelitian lapangan di maksudkan untuk menambah kelengkapan data studi kepustakaan semata, dan bisa saja menggunakan metode wawancara.<sup>45</sup> Teknik wawancara digunakan untuk mengumpulkan data primer.

#### **4. Pengolahan dan Analisis Data**

##### **a) Pengolahan Data**

Dalam penelitian ini nantinya penulis akan menggunakan metode pengolahan dengan cara analisis data kualitatif,<sup>46</sup> yaitu pengolahan data

---

<sup>43</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Op.Cit*, hlm.216.

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm.217.

<sup>45</sup> Menurut Sugiyono, wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit atau kecil. Lihat, Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2010, hlm.137.

<sup>46</sup> Menurut Septiawan Santana, pada pendekatan kualitatif referensi (kajian pustaka) menjadi syarat penting di dalam riset, dan membantu berbagai tujuan penelitian. Di dalam kualitatif, peneliti mengkaji berbagai literatur, dan menggunakannya untuk menjelaskan apa yang

secara mendalam dengan data dari hasil pengamatan, wawancara, dan literature, yang bertujuan untuk menemukan unsur-unsur pengetahuan baru yang belum ada dalam teori-teori yang berlaku sebelumnya.

## b) Analisa Data

Teknik menganalisis data kualitatif ini juga akan dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan, menyusun prosedur, mengumpulkan data yang spesifik dari para informan atau partisipan, kemudian meringkasnya, mengkategorikan, menafsirkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari pengamatan di lapangan dan memahami makna yang berasal dari sebuah persoalan atau masalah sosial atau kemanusiaan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan. Metode ini disebut juga sebagai metode artistik, karena proses penelitian lebih bersifat seni (kurang terpola/tidak berstruktur ketat), dan disebut sebagai metode interpretif karena data hasil penelitian lebih berkenan dengan interpretasi terhadap data yang ditemukan melalui pengamatan di lapangan.<sup>47</sup>

---

terjadi di dalam penelitiannya, sekaligus pula mendapatkan jawaban dari berbagai hal yang ditemukan selama penelitian. Lihat, Septiawan Santana K, *Menulis Ilmiah Metode Penelitian Kualitatif*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2010, hlm.10.

<sup>47</sup> Sugiyono, *Op.Cit*, hlm.7.