

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk hidup yang membutuhkan berbagai macam kebutuhan dasar untuk menunjang dan meningkatkan taraf hidupnya, kebutuhan-kebutuhan dasar tersebut terdiri atas kebutuhan akan sandang, pangan dan papan, yang semuanya sangat penting bagi kehidupan manusia. Terkait dengan Pembangunan perumahan dan permukiman Yodiniya et al. mengatakan :

Bagian yang sangat penting dalam upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberikan arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta mendorong kegiatan ekonomi untuk peningkatan dan pemerataan kesejahteraan umum. Pembangunan perumahan dan permukiman diperlukan guna untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin meningkat, disamping memenuhi tuntutan akan kualitas kehidupan yang lebih baik sebagai satu dampak keberhasilan pembangunan.<sup>1</sup>

Pasal 28 H ayat (1) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan:

“Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.”

Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat penting dalam pembentukan sifat serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia sepenuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan dan keberlangsungan kehidupan manusia.

---

<sup>1</sup> Yodiniya, Sausan, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati. "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun." ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan 3, No. 2 (2020): 241-256.

Seiring dengan perkembangan perekonomian, bisnis perumahan atau pembangunan lahan pemukiman juga mengalami perkembangan yang sangat pesat. Hal ini dapat dilihat 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 menurut Markus Gunawan menyebutkan:

Harus didukung dengan perangkat hukum yang melandasi agar transaksi jual beli kepemilikan rumah yang hanya sebuah hubungan bisnis menjadi hubungan hukum, dan supaya bisnis perumahan itu legal, pasti dan adil, hak dan kewajiban para pihak juga jelas agar tidak bermunculan permasalahan atau kasus-kasus sengketa yang tidak diinginkan, maka dibuatlah sebuah perangkat hukum untuk mengikat para pihak dalam melakukan jual beli tersebut yaitu perjanjian.<sup>2</sup>

Menurut R. Subekti yang menyatakan:

”Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”<sup>3</sup>. Kartini

Muljadi dan Gunawan Widjaja menyebutkan bahwa:

Perjanjian yang merupakan salah satu perangkat hukum yang akan memegang peran penting untuk para pihak yang melakukan transaksi jual beli, 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>4</sup>.

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. Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan mengatakan:

---

<sup>2</sup> Markus Gunawan, *Problematika Multidimensia*, Karya Mandiri, Batam, 2004, hlm.105

<sup>3</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 2005, hlm.1

<sup>4</sup> Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.3

“Di dalam praktek jual beli perumahan di kenal adanya pelaksanaan jual beli yang dilangsungkan dengan secara tunai dan ada juga yang di langsunakan dengan secara tidak tunai.”<sup>5</sup>

Jual beli perumahan yang di langsunakan dengan secara tidak tunai menurut UripSantoso mengatakan:

Salah satu contoh yang sering terjadi ditengah-tengah masyarakat saat 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>6</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>7</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.

Didasari dari banyaknya praktek penjualan perumahan, baik itu rumah tunggal, rumah deret maupun rumah susun yang di lakukan oleh pelaku pembangunan melalui

---

<sup>5</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.

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group. Jakarta, 2015, hlm 79.

<sup>7</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu, Cet II)*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm.270

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menimbulkan persoalan hukum, Renti Maharaini

Kerti mengatakan:

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 di pasarkan oleh pelaku pembangunan kepada calon pembelinya belum memenuhi syarat penjualan dan keterbanguan 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>8</sup>

Agar menghindari 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 umummilik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun melalui Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang diatur 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 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Mengenai 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

---

<sup>8</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.

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 pada Pasal 1 ayat (10) PP Nomor 12 Tahun 2021 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”

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. M. Luthfan Hadi Darus mengatakan :

“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>9</sup>

Sebagai sebuah perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli perumahan dalam pembuatannya juga harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang di tentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c) Suatu hal tertentu, dan,
- d) Suatu sebab yang halal

---

<sup>9</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press Yogyakarta (Anggota IKAPI), Yogyakarta, 2017, hlm.21

Karena perjanjian ini adalah merupakan perjanjian pengikatan jual beli terhadap perumahan dalam kawasan permukiman, maka Handri Raharjo mengatakan:

“pembuatan perjanjian 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.”<sup>10</sup>

Pada bulan Februari tahun 2021, pemerintah mengeluarkan PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, pada pasal 1 angka 10 menyebutkan:

“Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut 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”

Dari isi pasal diatas 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 hal ini 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

---

<sup>10</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 41-42.

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.

Selanjutnya, dalam prakteknya meskipun ketentuan ini telah di tetapkan, 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.

Perkembangan pembangunan perumahan dan properti beberapa tahun terakhir sangat pesat. Kebutuhan akan bangunan rumah memberikan kesempatan bagi badan usaha yang menjalankan kegiatan usaha di bidang penyelenggaraan perumahan untuk melakukan kegiatan bisnis dibidang properti. Hal ini menimbulkan persaingan yang sangat ketat bagi pengembang dalam menarik pembeli. Sehingga hal tersebut berdampak pada lahirnya cara-cara praktis dan cepat untuk menjual perumahan atau property dengan sistem penjualan *pre project selling*.

Pengertian dari sistem *Pre project selling* sendiri tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan maupun didalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Akan

tetapi terdapat beberapa ahli yang memberikan pandangan terkait sistem pesan bangun (*pre project selling*), salah satunya adalah Yohannes Sogar Simamora. Beliau berpendapat bahwa :

“*sistem pre project selling* adalah penjualan sebelum proyek dibangun dimana properti yang dijual baru berupa gambar atau konsep. Jadi dapat disimpulkan bahwa *Pre project selling* merupakan penjualan properti sebelum proyek dibangun dan penjualan baru berupa gambar atau konsep.”<sup>11</sup>

Di Indonesia sistem *Pre project selling* lahir dari adanya kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KHUPer). Kebebasan dalam membuat perjanjian dan mengatur isi perjanjian sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak;
2. Tidak dilarang oleh Undang-Undang;
3. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
4. Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Secara yuridis formal pola penjualan perumahan dengan sistem *Pre project selling* tidak dilarang. *Pre project selling* sendiri dimungkinkan selama memenuhi persyaratan yang diatur dalam Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman yaitu harus dilaksanakan dengan Perjanjian Pendahuluan JualBeli (PPJB), sebagaimana dijelaskan dalam pasal 42 ayat (1) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan bahwa:

“Rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun yang masih dalam proses Pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

---

<sup>11</sup> Yohannes Sogar Simamora, 1996, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sara Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, Universitas Airlangga Press, Agam, hlm. 13.

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) memenuhi persyaratan yang dijelaskan pada Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa;

“Perumahan yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli setelah terpenuhinya beberapa syarat kepastian tentang status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan IMB induk, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta keterbangunan paling sedikit 20%.”

PPJB merupakan awal untuk lahirnya suatu perjanjian jual beli sampai dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli (AJB) adalah berkas otentik yang bisa menjadi bukti dari transaksi atau aktivitas jual beli maupun peralihan hak kepemilikan tanah, rumah, atau bangunan. Kuasa untuk membuat AJB ini diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau yang bisa juga disebut dengan Notaris. Penjualan perumahan dengan sistem *Free project selling* tentunya memiliki kelebihan dan kekurangan. Dengan pembangunan perumahan dimasa yang akan datang tidak dapat dipungkiri akan terjadi wanprestasi didalam perjalannya .<sup>12</sup>

Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap pembagunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB. Tetapi sistem PPJB tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah memenuhi Prasyarat kepastian atas:

- a. Status Kepemilikan tanah
- b. Hal yang diperjanjikan
- c. PBG/IMB
- d. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan

---

<sup>12</sup> Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhiyanti, Erna Anggraini, “Akibat Hukum Jual Beli Apartemen sistem *Pre Project Selling* yang tidak dibuat dalam akta Notaris”. Jurnal Suara Hukum vol. 4 no.2,(2022):397-407

e. Keterbangunan paling sedikit 20 %

Salah satu persoalan hukum dalam praktek penyelenggaraan perumahan dengan sistem *Pre project selling* terjadi di PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya selaku developer perumahan yang berlokasi di Kelurahan Campago Ipuh, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, 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. Miftahuljannah Sejahtera Karya dengan keadaan demikian PPJB tetap dilangsungkan.

Mengenai hal di atas perbuatan demikian 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 pembangunan dari konsultan pengawas pembangunan, ketentuan ini dapat di lihat pada Pasal 22 ayat (1) sampai (8) PP Nomor 12 Tahun 2021. Sedangkan pada pra penelitian, penulis mewawancarai Notaris yang membuat PPJB antara pihak pengembang dan pembeli menyebutkan bahwa:

“kenapa dibuatkan PPJBnya dikarenakan 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, hal inilah yang menjadi dasar dibuatkannya Akta PPJB.<sup>13</sup>

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. MiftahuljannahSejahtera Karya 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. Terkait dengan permasalahan tersebut pada saat pra penelitian peneliti juga mewawancarai pihak pembeli, hasil dari wawancara tersebut, pihak pembeli menjabarkan awal permasalahannya dengan pihak pengembang, hasil wawancara tersebut peneliti mendapatkan data bahwa pada tanggal 19 Oktober 2020, Pihak pengembang dan pihak pembeli telah terjadi Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan diatasnya seluas 30 M2 berdasarkan Siteplant, yang terletak di Jalan H. Miskin Kelurahan Campago Ipuh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, dengan Tanda Bukti Hak Kepemilikan atas nama Pemegang Hak bernama Rinto Nofris, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :737 / Kelurahan Campago Ipuh, dengan Surat Ukur Nomor: 396 /Campago Ipuh / 2018, luas tanah 3041 m2, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor

---

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan Notaris ROZA EKA PUTRI SH.M.Kn

Pertanahan Kota Bukittinggi, pada tanggal 11 Januari 2017.<sup>14</sup> Rinto Nofris sendiri merupakan komisaris dari PT.Miftahuljannah Sejahtera Karya yang berdasarkan akta pernyataan keputusan rapat umum pemegang saham Perseroan Terbatas nomor 8 tanggal 18 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Irwandi SH,M.Kn Notaris Kabupaten Agam.

Pembeli dengan Pengembang telah bersepakat tentang Harga Tanah beserta bangunan tersebut yang menjadi Objek Perjanjian adalah Rp. 180.000.000,-(Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah) selanjutnya Pembeli mengajukan Permohonan Pembayaran Secara Kredit (Cicilan) kepada Pengembang dengan Sistem Cicilan Berjangka 15 Tahun (180 Bulan), dengan nominal cicilan perbulan adalah Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) Sebagai tindak lanjut keseriusan Pembeli membeli Objek Perjanjian tersebut, pada tanggal 17 Oktober 2020 Pembeli telah membayarkan kepada Pengembang berupa Angsuran DP Tahap I, sebesar Rp. 11.000.000,- (Sebelah Juta Rupiah) kemudian pada tanggal 04 Desember 2020, Pembeli kembali membayar Uang angsuran DP Tahap II, sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan selanjutnya pada tanggal 4 Januari 2021, Pembeli membayarkan Cicilan Objek Perjanjian tersebut selama 20 Bulan sekaligus, yaitu sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah).<sup>15</sup>

Pada tanggal 2 Juni 2021, Pembeli mendatangi Pengembang untuk menyatakan niatnya untuk mengundurkan diri dari Pengikatan Jual Beli Objek Perjanjian berupa Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan H. Miskin Kelurahan Campago Ipuh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi

---

<sup>14</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sapta Yuriko Widodo (selaku pembeli/konsumen)

<sup>15</sup> *Ibid*

Sumatera Barat, dengan Tanda Bukti Hak Kepemilikan atas nama Pemegang Hak bernama Rinto Nofris dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :737 / Kelurahan Campago Ipuh, dengan Surat Ukur Nomor: 396 /Campago Ipuh / 2018, luas tanah 3041 m2, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi tersebut dengan alasan karena ada beberapa faktor teknis seperti belum terbangunnya bangunan sebanyak 20%, pemilihan material yang tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan, faktor administratif yang membuat pembeli menjadi tidak bersedia untuk melanjutkan perikatan dengan pengembang, salah satu contohnya yaitu pembayaran sudah diangsur bertahap, maka terhadap alasan tersebut, telah Terbukti perbuatan Pengembang adalah Perbuatan Ingkar Janji/WanPrestasi kepada Pembeli, sehingga Pembeli merasa telah dirugikan.<sup>16</sup>

Dari kasus diatas jika ditinjau dari Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pihak pembeli telah melakukan pelanggaran terhadap hak-hak pembeli/konsumen dijelaskan dalam pasal 4 sebagai berikut:

1. Hak akan menerima dokumen yang menjadi jaminan selama perjanjian kreditnya sudah lunas;
2. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan oleh ;
3. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai barang dan/atau jasa;
4. Hak atas informasi yang benar dan jelas mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan secara patut dan lain-lain.

Menurut Philipus M. Hadjon:

Perlindungan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen berarti

---

<sup>16</sup> *Ibid*

hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>17</sup>

Dan menurut Setiono:

Perlindungan hukum juga merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh pengusaha yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Sedangkan kewajiban dari pembeli jika dilihat dari rangkaian kasus yang sudah ditulis diatas maka kewajiban dari pembeli sudah terpenuhi dengan meninjau Pasal 5 yang menyatakan:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan atau jasa demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Sejalan dengan hal diatas, asas dan tujuan Perlindungan Konsumen dalam UUPK Pasal 3 ayat (4) dan ayat (5) adalah untuk menciptakan sistem perlindungan hukum konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi dan menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai perlindungan konsumen sehingga menumbuhkan sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh dengan melakukan penelitian terhadap PPJB perumahan yang di buat oleh PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya tersebut guna untuk mengetahui dan memastikan kekuatan hukum serta perlindungan hukum menurut Undang-Undang perlindungan hukum kepada pembeli dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut,

---

<sup>17</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat diindonesia*, Agam, PT. Bina Ilmu, hlm. 1 - 2

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, serta menurut Undang-Undang no. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dengan mengangkat tema penulisan dalam tesis yang berjudul **“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA BUKITTINGGI”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Mengapa Notaris membuat PPJB yang tidak sesuai dengan PP Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan dan Kawasan Permukiman pada PT. Miftahuljannah ?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di Kota Bukittinggi?
3. Mengapa pembeli belum memperoleh sertifikat atas hak milik atas rumah yang dibelinya kepada pengembang PT. Miftahuljannah?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui mengapa Notaris membuat PPJB yang tidak sesuai dengan PP No 21 tahun 2021 di Kota Bukittinggi.

2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum para pembeli berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen di kota Bukittinggi.
3. Untuk mengetahui kenapa pembeli belum memperoleh sertipikat atas hak milik atas rumah yang dibelinya kepada pengembang di kota Bukittinggi.

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

##### 1. Secara Teoritis

- a. Untuk memperkaya ilmu pengetahuan penulis dalam bidang hukum jual beli tanah, hukum agraria terkhususnya dalam perjanjian pengikatan jual beli pembangunan perumahan yang tidak terlaksana.
- b. Dapat menambah pengetahuan bagi mereka yang berminat untuk melanjutkan penelitian ini dengan menggunakan teori-teori yang ada didalamnya.
- c. Dapat menjadi literatur dan menjadi bahan perbandingan dalam penelitian sejenis.

##### 2. Secara 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 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 mengenai: “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Pembangunan Perumahan Di Kota Bukittinggi” berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan lebih lanjut baik di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas maupun Perguruan Tinggi lainnya apabila ada tulisan yang sama maka tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya. Adapun beberapa penelitian terlebih dahulu yang berhubungan dengan masalah penelitian yang penulis ketahui adalah yang disusun oleh:

1. Tesis dari LISA PUTRI UTAMI, Sarjana Hukum, Universitas Andalas yang berjudul “pelaksanaan jual beli rumah dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago ” dengan rumusan masalah :
  - a. Bagaimana prosedur jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago?
  - b. Bagaimana penyelesaian wanprestasi oleh para pihak yang ditemukan dalam jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago?

Hasil penelitian Lisa Putri Utami menyimpulkan bahwa 1) Konsumen mengajukan permohonan terhadap rumah yang akan dibeli, dan mempersiapkan semua dokumen penting sebagai syarat membeli rumah tanpa KPR tersebut, setelah itu membuat PPJB yang dibuat dengan dibawah tangan namun disahkan di notaris&PPAT yang dibuat tidak secara sepihak atau menggunakan perjanjian baku

(standard contract) tetapi dibuat secara kedua belah pihak, lalu membayar cicilan sampai lunas, setelah itu konsumen mendapatkan AJB, rumah sudah sah menjadi milik konsumen. 2) Penyelesaian wanprestasi yang ditemukan yaitu melalui jalur non litigasi berupa negosiasi dan musyawarah. Bentuk wanprestasi dilakukan pihak konsumen adalah melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, yaitu membayar cicilan tapi tidak tepat pada tanggal yang dijanjikan. Bentuk wanprestasi dari pihak developer, juga melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat, yaitu telat 2 bulan dalam menyelesaikan bangunan rumah. Terdapat juga cacat tersembunyi berupa pintu macet, dan cat dinding tidak rata. Tanggung jawab developer mengganti kerusakan apabila dalam masa pemeliharaan, jika telah lewat masa pemeliharaan itu merupakan tanggung jawab konsumen

2. Tesis dari DELIANI PERMATA SARI, Magister Kenotariatan Universitas Andalas yang berjudul : “ Pelaksanaan Jual Beli Secara Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya” dengan rumusan masalah :
  - a. Mengapa masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah dibawah tangan di kecamatan X koto Kabupaten Tanah Datar?
  - b. Bagaimanakah proses pelaksanaan Jual Beli dibawah tangan?
  - c. Apakah akibat hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang perolehan tanahnya melalui Jual Beli bawah tangan?

Hasil penelitian DELIANI PERMATA SARI menyimpulkan bahwa (1) Alasan masyarakat masih melakukan jual beli yang perolehan tanahnya secara dibawah tangan, dikarenakan: jual beli tanah sesuai menurut hukum adat; tidak berbelit-belit, prosesnya cepat, dengan biaya murah, dan masih ada masyarakat yang tidak tahu

bahwa jual beli tanah harus dengan akta otentik dihadapan PPAT. (2) Proses pelaksanaan jual beli tanah secara dibawah tangan, yaitu dimulai dengan persiapan penjual dan pembeli; Pelaksanaan jual beli di Kantor KAN yang dihadiri oleh para pihak, penghulu suku, para saksi, para batas sepadan, jika semua sudah sepakat secara bulat dan utuh, maka dilakukan ijab qabul penjual dan pembeli yang diikuti ijab qabul oleh mamak suku penjual dan pembeli; Baru kemudian dibuatkan Surat Keterangan jual Beli Tanah, terakhir dilakukan penandatanganan surat jual beli oleh semua yang terkait dan registrasi oleh Sekretariat KAN. (3) Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah secara di bawah tangan ialah jual belinya sah menurut hukum, kekuatan pembuktian surat jual beli dibawah tangan lemah, karena terbuka peluang untuk disangkal dan surat jual beli dibawah tangan itu tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan, karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Dari uraian penelitian diatas penelitian ini berberda dari segi prespektif permasalahannya akan tetapi jika terdapat penelitian yang sama tanpa sepengetahuan penulis maka diharapkan dapat melengkapi hasil penelitian yang telah ada, sebagaimana tercantum dalam tabel dibawah ini:

**Tabel 1.1:**

No	Nama Peneliti	Fokus Penelitian	Temuan Penelitian	Peluang yang terbuka
1	LISA PUTRI	Mengenai prosedur jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri	Konsumen mengajukan permohonan terhadap rumah yang akan dibeli, dan mempersiapkan semua	Belum ada dibahas mengenai perjanjian pengikatan jual

	UTAMI	Waldi Chaniago dan penyelesaian wanprestasi oleh para pihak yang ditemukan dalam jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago	dokumen penting sebagai syarat membeli rumah tanpa KPR tersebut, setelah itu membuat PPJB yang dibuat dengan dibawah tangan namun disahkan di notaris&PPAT yang dibuat tidak secara sepihak atau menggunakan perjanjian baku (standard contract) tetapi dibuat secara kedua belah pihak, lalu membayar cicilan sampai lunas, setelah itu konsumen mendapatkan AJB, rumah sudah sah menjadi milik konsumen	beli dalam pembangunan perumahan setelah berlakunya Undang-undang cipta kerja
2	DELIANI PERMATA SARI	Mengenai prosedur jual beli tanah dibawah tangan di kecamatan x koto kabupaten tanah datar dan bagaimana akibat hukumnya	Alasan masyarakat masih melakukan jual beli yang perolehan tanahnya secara dibawah tangan, dikarenakan: jual beli tanah sesuai menurut hukum adat; tidak berbelit-belit, prosesnya cepat, dengan biaya murah, dan masih ada masyarakat yang tidak tahu bahwa jual beli tanah harus dengan akta otentik dihadapan PPAT. (2) Proses pelaksanaan jual beli tanah secara dibawah tangan, yaitu dimulai dengan persiapan penjual dan pembeli; Pelaksanaan jual beli di Kantor KAN yang dihadiri oleh para pihak, penghulu suku, para saksi, para batas sepadan, jika semua sudah sepakat secara bulat dan utuh, maka dilakukan ijab qabul penjual dan pembeli yang diikuti ijab qabul oleh mamak suku penjual dan pembeli, Baru kemudian dibuatkan Surat	Belum ada dibahas mengenai pelaksanaan pengikatan jual beli berdasarkan PP tentang penyelenggaraan perumahan dan Kawasan pemukiman.

			<p>Keterangan jual Beli Tanah, terakhir dilakukan penandatanganan surat jual beli oleh semua yang terkait dan registrasi oleh Sekretariat KAN. (3) Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah secara di bawah tangan ialah jual belinya sah menurut hukum, kekuatan pembuktian surat jual beli dibawah tangan lemah, karena terbuka peluang untuk disangkal dan surat jual beli dibawah tangan itu tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan, karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.</p>	
--	--	--	---	--

## F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

#### a. Teori Perjanjian

Sepakat merupakan sesuatu hal yang penting dan mutlak harus adakarena merupakan syarat sah dalam suatu perjanjian. Lebih lanjut teori kesepakatan melahirkan asas kebebasan kebebasan berkontrak dimana para pihak dapat menentukan isi atau hal-hal yang akan disepakati.

Menurut Herlien Budiono ada 3 (tiga) teori yang menjelaskan tentang terjadinya suatu kesepakatan yaitu :<sup>18</sup>

- 1) Teori Kehendak  
Merupakan teori yang tidak terpisahkan dari perjanjian atau kesepakatan dimana kehendak harus disampaikan atau dinyatakan dalam perjanjian.
- 2) Teori Pernyataan  
Teori pernyataan lahir apabila suatu kehendak dinyatakan sehingga menjadi terikatnya suatu perjanjian. Teori pernyataan ini hanya memperhatikan pernyataan tanpa memperhatikan kehendak sehingga menimbulkan potensi kerugian bagi para pihak jika terjadi ketidak sesuaian antara kehendak dan pernyataan.<sup>19</sup>
- 3) Teori Kepercayaan  
Teori ini berusaha menutupi kelemahan dari teori pernyataan karena tidak semua pernyataan melahirkan perjanjian. Suatu pernyataan hanya akan melahirkan perjanjian apabila pernyataan telah menimbulkan kepercayaan ditengah kebiasaan masyarakat bahwa pernyataan tersebut benar dikendaki.<sup>20</sup>

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali dijamin dalam konstitusi, diantaranya dapat ditemukan dalam Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945.

Pasal 27 ayat (1):

“Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.”

Pasal 28 D ayat (1):

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

---

<sup>18</sup>Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya, 2010, Hlm. 76

<sup>19</sup> *Ibid* hlm 80

<sup>20</sup> *Ibid* hlm 78

Oleh karena itu setiap produk hukum yang dihasilkan legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga negara.

Satjipto Rahardjo mengatakan:

“Bahwa hukum hadir dalam masyarakat untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.”<sup>21</sup>

Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan

B. Arief Sidharta mengatakan:

“Bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.”<sup>22</sup>

Philipus M. Hadjon mengatakan:

“Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan- pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.”<sup>23</sup>

<sup>21</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

<sup>22</sup> Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 1994, hlm. 64.

<sup>23</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Agam: PT. Bina Ilmu, 1987, hlm. 38.

Menurut Paton suatu kepentingan yang akan dilindungi secara hukum adalah:

“Hak, bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, melainkan juga karena ada pengakuan terhadap itu. Hak tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, tapi juga kehendak.”<sup>24</sup>

Sedangkan menurut Dworkin, sebagaimana dikutip Piter Mahmud Marzuki bahwa:

“Hak bukan apa yang dirumuskan melainkan nilai yang mendasari perumusan itu”. Hakekat hak begitu berharga sehingga memunculkan teori kepentingan dan teori kehendak.”<sup>25</sup>

Maka dalam hal ini hak pembeli rumah dilindungi oleh hukum untuk mendapatkan SHM rumah yang ia beli.

#### c. Teori Keseimbangan

Yang dimaksud dengan keseimbangan disini keseimbangan antara syarat-syarat yang di tentukan undang-undang dan kepentingan pihak-pihak yang tersangkut atau berkaitan dengan perkara, yaitu antara lain seperti adanya keseimbangan yang berkaitan dengan masyarakat dan kepentingan terdakwa.

Perkembangan dalam hukum perjanjian melahirkan salah satu asas keseimbangan, asas keseimbangan adalah keadaan hening atau keselarasan karena dari pelbagai gaya yang bekerja tidak satupun mendominasi yang lainnya, atau karena tidak satu elemen menguasai lainnya. Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memebuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Keseimbangan juga diaktakan sebagai suatu tujuan dalam perjanjian, yaitu pengharapan yang objektif dan kesetaraan para pihak, Keseimbangan yang

<sup>24</sup> Satjipto Rahardjo, *op.cit.*, hlm. 54

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006, hlm. 176.

dimaksud, yaitu pada satu sisi, dibatasi oleh kehendak yang dimunculkan oleh pertimbangan atau keadaan yang menguntungkan pada sisi lain, oleh keyakinan akan kemampuan untuk mngjewantahkan hasil atau akibat yang dikehendaki dalam batasan kedua sisi ini tercapailah keseimbangan yang dapat dimakanai positif. Apabila dalam hal perjanjian dapat disimpulkan, bahwa janji antara para pihak hanya akan dianggap mengikat sepanjang dilandasi pada asas adanya keseimbangan hubungan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum atau adanya keseimbangan antara kedua belah pihak sebagaimana masing-masing pihak mengharapkannya. Asas ini dapat pula di artikan sebagai asas yang layak atau adil yang selanjutnya diterima sebagai landasan keterikatan yuridikal didalam hukum perjanjian Indonesia.<sup>26</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

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.

---

<sup>26</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 2014), hlm. 22

## b. Perumahan

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.

Bahwa pengikatan jual beli ini yang diriset adalah berupa rumah bulatan yang rencana awalnya dibangun pada tahun 2020 di kota Bukittinggi.

## G. Metode Penelitian

Metode adalah cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan.<sup>27</sup> Metode penelitian merupakan cara ataupun jalan dan dapat juga disebut dengan proses pemeriksaan yang menggunakan cara penalaran yang logis-analitis, berdasarkan teori-teori suatu ilmu tertentu untuk menguji suatu kebenaran hipotesis tentang gejala-gejala atau peristiwa sosial atau peristiwa hukum tertentu.

Penelitian ini dilakukan dengan menentukan beberapa tahap penelitian sebagai berikut:

### 1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti, bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.<sup>28</sup> Dalam hal ini pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam pembuatan

---

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris Indonesia*, Jakarta 1990, hlm.106

<sup>28</sup> Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002, hlm. 14

perumahan, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat dalam kehidupan bermasyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.<sup>29</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptis analitis. Deskriptif analitis, merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang tujuannya agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### a. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data-data yang diperoleh dari buku-buku sebagai data pelengkap data primer. Sumber data sekunder ini adalah data yang diperoleh dengan melakukan kajian pustaka seperti buku-buku ilmiah, hasil penelitian dan sebagainya. Data sekunder mencakup dokumen-dokumen, buku, hasil penelitian yang berwujud lapangan, dan seterusnya.

### b. Data primer

Data-data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan serta buku-buku yang menjadi referensi terhadap tema yang diangkat:

---

<sup>29</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 43

1) Bahan Hukum Primer merupakan bahan-bahan yang mengikat yang terdiri dari norma-norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi, yurisprudensi,<sup>30</sup> seperti:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- c) Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- d) Undang-Undang no. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa jurnal hukum maupun makalah-makalah yang mempunyai relevansi dengan obyek penelitian, buku-buku literatur yang berkaitan langsung maupun tidak langsung terhadap materi penelitian, artikel-artikel yang diperoleh dari media massa dan internet.<sup>31</sup>

3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa Indonesia dan kamus bahasa Inggris, ensiklopedia, surat kabar atau internet.<sup>32</sup>

Sumber data dalam penelitian ini berasal dari:

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki , 2009, *Penelitian Hukum, Kencana*, Jakarta, hlm. 141.

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

<sup>32</sup> Bambang Sunggono, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 117.

#### 1) Kepustakaan/*Library Research*

Penelitian ini termasuk penelitian pustaka, yaitu merupakan penelitian yang memanfaatkan sumber perpustakaan untuk memperoleh data penelitian, penelitian ini dilakukan di perpustakaan pascasarjana universitas andalas dan perpustakaan bung hatta kota bukittinggi.

#### 2) Penelitian Lapangan/*Field Research*

*Field Research* adalah suatu dokumen yang telah melalui proses pengumpulan, analisis, terjemahan informasi atau data secara sistematis yang berkaitan dengan penelitian di lapangan, penelitian lapangan ini dilakukan di perumahan miftahuljannah kota Bukittinggi.

#### 4. Populasi dan Sampel

##### a. Populasi

Seluruh Pengembang/Developer Perumahan yang melakukan Jual Beli sebelum pembangunan perumahan 20% terbangun telah membuat PPJB.

##### b. Sample

Sampelnya terdiri dari 2 pengembang/developer perumahan di kota Bukittinggi, yang belum memenuhi persyaratan keterbangunan bangunan sebanyak 20% dan konsumen dari pengembang/developer.

Teknik dalam pengambilan sampel ini digunakan dengan cara *purposing sampling*, yang diambil berdasarkan pertimbangan peneliti demi efektivitas penelitian.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang merupakan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dari salah satu atau beberapa sumber data yang telah

ditentukan. dalam penelitian ini digunakan dua jenis metode pengumpulan data antara lain:

a. Studi Dokumen

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian kepustakaan ini adalah dengan literatur buku, media internet yang berkaitan dengan Perjanjian Pengerjaan Jual Beli.

b. Observasi.

Observasi merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki.<sup>33</sup>

c. Wawancara

Wawancara adalah jalan mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada responden.<sup>34</sup> Jenis wawancara yang penulis gunakan adalah wawancara bebas terpimpin atau bebas terstruktur dengan menggunakan panduan pertanyaan yang berfungsi sebagai pengendali agar proses wawancara tidak kehilangan arah.<sup>35</sup> Pihak yang akan diwawancara dalam penelitian ini adalah Pihak Pengembang/Developer di kota Bukittinggi, Pihak Konsumen, Pihak Notaris/PPAT.

6. Pengolahan data dan Analisis Data

a. Pengolahan data

Metode pengolahan data menjelaskan prosedur pengolahan dan analisis data sesuai dengan pendekatan yang dilakukan. Karena penelitian ini

---

<sup>33</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2005, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, hlm.192

<sup>34</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Efendi, 2008, *Metode Penelitian Survei*, Cet.XIX LP3ES, Jakarta, hlm.192.

<sup>35</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Op.Cit.*, hlm.85

menggunakan metode kualitatif, maka metode pengolahan data dilakukan dengan menguraikan data dalam bentuk kalimat teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Pengolahan data dilakukan dengan cara tahap *editing*. Yaitu tahap merapikan data untuk memisah-misahkan data yang layak diambil atau tidak.

b. Analisis data

Analisis data yaitu mengelompokkan data dengan mempelajari data kemudian memilah data-data yang telah dikumpulkan untuk mencari data-data penting mana yang harus dipelajari.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, dimana analisa yang tidak menggunakan rumus statistik karena data tidak berupa angka-angka melainkan hanya meneliti dengan cara membuat pernyataan-pernyataan yang dibuat secara logis dengan berdasarkan kepada ejaan Bahasa Indonesia yang sempurna, pendapat ahli dan lain-lain.

