

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang pada saat ini sedang giat melakukan pembangunan di segala bidang. Pembangunan dilakukan secara bertahap, berkesinambungan, dan berjangka panjang. Dengan dilakukan pembangunan ini, dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat Indonesia serta dapat terpenuhi tujuan pembangunan nasional yaitu mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.<sup>1</sup>

Penyelenggaraan pembangunan perumahan dapat dilakukan oleh pemerintah, pihak swasta, maupun swadaya masyarakat. Penyelenggaraan pembangunan termasuk kewajiban negara, hal ini tertuang dalam konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Selanjutnya disebut dengan UUPKP) yang telah mengamanatkan bahwa:

“Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 158

layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia”.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi masyarakat. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H juga menjelaskan bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa setiap orang berhak untuk dapat menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sebagaimana dijelaskan di dalam Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Salah satu cara masyarakat untuk dapat memperoleh rumah yaitu melalui jual beli. Dalam penyediaan perumahan, pengembang atau *developer* membagi rumah menjadi 2 (dua) tipe yaitu rumah bersubsidi dan rumah non-subsidi (komersial). Rumah bersubsidi adalah rumah yang dijual dengan harga terjangkau serta mendapatkan kemudahan untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (Selanjutnya disebut KPR) dengan bunga yang rendah. Sedangkan rumah non-subsidi (komersial) adalah rumah yang dijual dengan harga yang relatif lebih mahal dari rumah subsidi. Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tentunya tidak terlepas dari perjanjian/perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak

yang membuatnya, dalam hal ini dikenal dengan pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>2</sup>

Perjanjian berarti suatu hubungan hukum kekayaan dan harta benda antara dua atau lebih pihak yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan para pihak lain untuk memberi prestasi.<sup>3</sup> Sedangkan menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPerdata) mendefinisikan “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah secara hukum apabila memenuhi empat syarat perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang berbunyi:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat yaitu: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu pokok persoalan tertentu, serta suatu sebab yang tidak terlarang”

Apabila perjanjian sudah dibuat dengan memenuhi 4 (empat) syarat tersebut, maka perjanjian bersifat mengikat yang menimbulkan hak dan kewajiban antara masing-masing pihak dan harus melaksanakannya. Menurut Pasal 1234 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Berdasarkan penjelasan pasal diatas dapat dikatakan bahwa perjanjian mengikat para pihak yang bersangkutan sebagaimana

---

<sup>2</sup> Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hlm. 2-3.

<sup>3</sup> M.Yahya Harahap, 1996, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 6.

dituliskan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Selanjutnya disebut dengan PPJB) dengan tunduk terhadap ketentuan umum dilakukannya suatu perjanjian yang dicantumkan pada Buku III KUHPerdara. PPJB merupakan bentuk kesepakatan yang dilakukan oleh kreditur dan debitur sebelum menjalankan perjanjian pokok dalam jual-beli yang dilaksanakan di depan notaris.<sup>4</sup>

Suatu perjanjian tidak dapat dilakukan pembatalan kecuali telah disepakati oleh para pihak yang melakukan perjanjian ataupun sebab telah dinyatakan cukup tentang perihal tersebut di dalam undang-undang, sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (2) dan (3) KUHPerdara. Apabila para pihak melanggar ketentuan yang ada pada perjanjiannya, maka pihak tersebut dikatakan telah melakukan wanprestasi. Dalam hal ini, wanprestasi berarti tidak melakukan pemenuhan ataupun lalai dengan kewajibannya seperti yang ditetapkan pada perjanjian antara kreditur dengan debiturnya.<sup>5</sup> Selain wanprestasi, terdapat pula Perbuatan Melawan Hukum (Selanjutnya disebut dengan PMH). PMH diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: “Tiap perbuatan. Yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

---

<sup>4</sup> Sesa Merindah Putri dan Endang Pandamdari, 2017, “Akibat Hukum Pembatalan Akta PPJB yang Dikerjakan Oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor: 571/PDT/2017/PT.BDG)”, Jurnal Adigama, Vol.2, No.1, (Jakarta: Universitas Tarumanagara), hlm. 3.

<sup>5</sup> Salim HS, 2008, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke-9, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 25.



Sejatinya terdapat beberapa perbedaan antara Wanprestasi dan PMH, diantaranya; Pertama, dalam PMH Penggugat harus dapat membuktikan semua unsur-unsur kesalahan pada si Tergugat, sedangkan dalam wanprestasi Penggugat cukup menunjukkan adanya wanprestasi. Kedua, PMH dapat dituntut pengembalian pada keadaan semula, sedangkan dalam wanprestasi tidak dapat dituntut pengembalian pada keadaan semula. Meskipun demikian, Wanprestasi dan PMH adalah dua jenis gugatan dalam sengketa perdata, sehingga apabila terjadi maka para pihak yang bersengketa wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Selain itu, perjanjian yang sebelumnya telah disepakati oleh kedua belah pihak akan dibatalkan oleh majelis hakim.

Apabila dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm yang mana menjadi awal mula Bernard Philip Tamba selaku konsumen (Selanjutnya disebut Penggugat) dan PT Buana Cipta Propertindo selaku *developer* (Selanjutnya disebut Tergugat) menandatangani PPJB Tanah dan Bangunan Rumah pada Komplek Cipta Green Mansion, Cluster Green Forest Bloc C No.23 A, dengan luas tanah 188 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 36 m<sup>2</sup> pada hari Sabtu tertanggal 16 April 2016, sebesar Rp.444.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) dengan membayar uang muka senilai Rp.66.600.000,- (enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) yang dibayarkan dengan cicilan selama 26 (dua puluh enam) bulan, dan pada tanggal 2 Juli 2018 Penggugat telah melunasi seluruh angsuran uang muka sebesar Rp. 69.240.000,00 (enam puluh sembilan dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Sekitar tanggal 21 Juli 2019 Penggugat menerima surat yang dikirim melalui pos yang berisi pernyataan bahwa Tergugat yang telah membatalkan PPJB atas Unit Persil dan Bangunan yang terletak di “Perumahan Cipta Green Mansion Forest C No.023A” secara sepihak dengan alasan Penggugat tidak mengumpulkan data untuk proses KPR. Setelah dilakukan pembatalan tersebut, Penggugat mendatangi kantor Tergugat untuk meminta pengembalian uang muka (*down payment*) yang telah dibayarkan sebelumnya karena Penggugat sudah tidak ingin melanjutkan perjanjian.

Dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut diklasifikasikan bahwa Tergugat telah melakukan PMH karena membatalkan PPJB secara sepihak sehingga melanggar ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “Syarat batalnya dianggap dicantumkan pada berbagai persetujuan yang memberikan timbal balik jika satu pihaknya tidak melakukan pemenuhan terhadap sesuatu yang menjadi kewajiban”. Berdasarkan tindakan Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Batam karena dalam hal ini Penggugat merasa dirugikan karena tindakan Tergugat yang membatalkan PPJB secara sepihak. Pada prinsipnya, pembatalan suatu perjanjian harus dilakukan berdasarkan kesepakatan dari kedua belah pihak yang menandatangani perjanjian tersebut. Apabila salah satu pihak tidak setuju, maka perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan atau pembatalan tersebut dapat dimintakan ke pengadilan. Pada perkara ini, amar putusan yang dijatuhi hakim adalah menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan PMH serta menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang muka sebesar Rp.

69.240.000 (enam puluh sembilan juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat.

Dalam perkara perbuatan melawan hukum ini, Penggugat mengajukan gugatan sederhana ke Pengadilan Negeri Batam. Hal ini disebabkan karena gugatan materiil dalam perkara ini tidak lebih dari Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan memenuhi syarat pengajuan gugatan sederhana yaitu Penggugat dan Tergugat berada pada domisili daerah hukum pengadilan yang sama sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (3) PERMA RI No.4 Tahun 2019 tentang perubahan atas PERMA RI No.2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

Hakim yang seharusnya melakukan peradilan serta pengamatan terhadap berbagai nilai hukum maupun keadilan, justru pada perihal dalam mengadili sengketa itu hakim dianggap telah lalai ataupun kurang memberikan pertimbangannya secara tepat sehingga menyebabkan kekeliruan pada putusan. Dengan demikian menyebabkan hukum tidak berfungsi dengan baik pada kalangan masyarakat. Hakim dalam melaksanakan tugas, fungsi serta tanggung jawabnya harus bersesuaian dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 mengenai Kekuasaan Kehakiman. Dalam memutuskan perkara, hakim hanya boleh berpedoman dengan berbagai norma hukum yang diberlakukan atas dasar keadilan dan

hati nuraninya sehingga putusan yang diberikan bisa dipertanggung jawabkan.<sup>6</sup>

Dalam hal ini, hakim menggunakan asas kepastian hukum yang berarti hakim tidak seluruhnya dan sepenuhnya menggunakan ketentuan-ketentuan hukum tertulis yang berlaku untuk menjawab perkara hukum. Sama halnya dengan kasus ini, hakim menggunakan asas kepastian hukum dan menggunakan pendapat ahli dari Hoogeraad untuk menjawab perkara hukum ini.

Berdasarkan latar belakang tersebut, perlu untuk dilakukan analisis lebih lanjut mengenai hasil Putusan Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN/Btm tersebut dengan judul **“PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SECARA SEPIHAK OLEH DEVELOPER (Studi Putusan Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan sebelumnya, penulis merumuskan dua rumusan masalah, diantaranya sebagai berikut:

1. Apakah penyebab terjadinya pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak oleh developer?
2. Bagaimanakah analisis pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm?

---

<sup>6</sup> Hasbi Ash Siddiqi, 2015, *Analisis Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Menjatuhkan Hukuman Terhadap Pelaku Tindak Pidana Kekerasan Seksual Paedofi*, Skripsi, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hlm.8.



### C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan tercapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak oleh developer.
2. Untuk mengetahui sekaligus menganalisis pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak.

### D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan masukan terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum Perdata, terkhusus tentang hukum perjanjian dan penerapan asas keadilan pada putusan hakim atas pengajuan perkara perbuatan melawan hukum.
  - b. Hasil dari penelitian ini adalah untuk menambah ilmu pengetahuan bagi penulis maupun pembaca, serta dapat menjadi rujukan bagi kepentingan akademis.
2. Manfaat Praktis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban dan masukan kepada pembaca mengenai penyelesaian perbuatan

melawan hukum atas pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan referensi kepada pembaca baik dosen, mahasiswa, dan masyarakat umum sebagai tambahan pengetahuan dan bahan literatur khususnya terkait dengan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan berdasarkan hukum perjanjian dan KUHPerdota.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah segala aktivitas yang dilakukan seseorang untuk menjawab permasalahan hukum baik yang bersifat akademik maupun praktis yang bersifat asas-asas hukum, ataupun norma-norma hukum yang berlaku dalam masyarakat.<sup>7</sup> Dengan demikian, penelitian dilakukan dengan tujuan untuk mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis data serta dapat di pertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah.

### **1. Jenis Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang diteliti, maka jenis penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian yuridis normatif. Metode yuridis normatif adalah suatu metode pendekatan penelitian dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan, kaidah dasar, kebijaksanaan dan publikasi yang dibuat oleh pemerintah, buku-buku literatur, dan bahan lainnya yang tentunya

---

<sup>7</sup> Soejono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Pers: Jakarta, hlm.6.

berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti.<sup>8</sup> Penelitian hukum normatif ini bermula pada sumber hukum primer dan sekunder, yakni penelitian yang merujuk pada norma-norma yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan.<sup>9</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang penulis gunakan bersifat deskriptif, yaitu mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.<sup>10</sup> Penelitian deskriptif bertujuan untuk membuat deskripsi, gambaran, serta faktual dan akurat mengenai fakta-fakta yang diperoleh untuk mendapatkan jawaban sistematis terkait rumusan masalah.

## 3. Sumber Data

Penelitian tentang “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Secara Sepihak Oleh Developer (Studi Putusan Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm)” menggunakan metode yuridis normatif. Dalam penelitian ini menggunakan 2 jenis pendekatan, yaitu:

### a. Pendekatan Undang-Undang

Pendekatan ini digunakan penulis untuk mengidentifikasi landasan hukum normatif terkait dengan pembatalan Perjanjian

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Kualitatif*, Universitas Indonesia Press:Jakarta, hlm. 7.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 20.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 105-106.

Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak yang dilakukan oleh developer berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Pendekatan Kasus

Penulis juga menggunakan pendekatan kasus dalam menyelidiki kasus ini, dimana keputusan ini mengikat dan diperoleh dari pengadilan berupa perbuatan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak adalah perbuatan melawan hukum, serta mengembalikan uang muka pada pembelian rumah kepada konsumen dalam Perkara Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN/Btm.

**4. Jenis Data**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis data sekunder. Data sekunder adalah data yang telah ada baik itu data yang terdapat dalam literatur, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, ataupun sumber-sumber tertulis lainnya.<sup>11</sup> Data yang berasal dari pendekatan yuridis normatif juga dijadikan sebagai data sekunder dalam penelitian ini, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, mencakup peraturan perundang-undangan yang terkait dengan subjek penelitian.<sup>12</sup> Dalam penelitian ini, bahan hukum primer diperoleh dari:
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

---

<sup>11</sup> Soejono Soekanto, 2008, *Op. Cit.*, hlm. 29

<sup>12</sup> Sugiyono, 2008, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm. 402.



- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
  - e. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
  - f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyedia dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan;
  - g. Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah;
  - h. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
  - i. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Gugatan Sederhana
- 2) Badan Hukum Sekunder

Badan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memiliki kaitan erat dengan bahan hukum primer dan memberikan penjelasan tentang badan hukum primer.<sup>13</sup> Bahan ini dapat diperoleh dari:

- a. Literatur-literatur atau buku-buku ilmiah yang terkait dengan penelitian ini;
- b. Karya tulis ilmiah tentang hukum;

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

c. Jurnal hukum terkait dengan penelitian ini.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti:

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia
- b. Kamus Hukum
- c. Ensiklopedia
- d. Dan sumber lainnya.<sup>14</sup>

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data adalah dokumentasi yang didapatkan dari menelusuri data sekunder serta menelaah dan mencari sumber referensi dari dokumen, buku, arsip, jurnal, *library research* dan artikel yang memiliki relevansi dengan rumusan masalah yang akan diangkat.<sup>15</sup> Dokumentasi sendiri merupakan bagian dari studi kepustakaan (*bibliography study*), yaitu melakukan analisa informasi dari sumber tertulis yang relevan dan dipublikasikan secara luas ke masyarakat terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Bambang Sunggono, *Op.cit*, hlm. 116-117.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Op.cit*, hlm. 52

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 82.

## 6. Pengolahan dan Analisis Data

Pengolahan dan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### a. Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan suatu tahapan merapikan hasil pengumpulan data sehingga siap untuk dianalisis. Data yang telah diperoleh tersebut kemudian diolah dengan cara *editing*. *Editing* adalah proses dimana data yang diperoleh akan diedit terlebih dahulu untuk mengetahui apakah data-data yang diperoleh tersebut sudah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang dirumuskan.<sup>17</sup> Proses *editing* ini dilakukan dengan cara menyusun kembali, meneliti dan mengoreksi hasil penelitian yang dilakukan agar tersusun secara sistematis dan mendapatkan suatu kesimpulan.<sup>18</sup>

### b. Analisis Data

Teknik analisis data yang dilakukan adalah secara kualitatif yang dideskripsikan dalam tinjauan pustaka setelah terkumpulnya bahan hukum dalam studi kepustakaan lalu peneliti akan melakukan analisa terhadap bahan hukum tersebut, kemudian disusun menjadi sebuah pola dan dikelompokkan secara sistematis.

Selanjutnya analisis data dilakukan dengan membandingkan dengan pendekatan pembanding data sekunder terhadap data primer

---

<sup>17</sup> Bambang Sunggono, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 125

<sup>18</sup> Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.72

untuk mendapatkan penyelesaian terhadap permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

## **F. Sistematika Penulisan**

Pada penulisan ini, agar lebih dimengerti maka penulis akan menguraikan atau menjelaskan sistematika penulisan secara keseluruhan. Sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi uraian Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN KEPUSTAKAAN**

Bab ini berisi uraian terkait Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian, Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan Tinjauan Umum Mengenai Developer.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini, penulis akan membahas tentang bagaimanakah pengaturan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan hukum perumahan dan KUHPerdara dan keterkaitan dengan pembatalan perjanjian, serta menjelaskan bagaimanakah pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm tersebut.



## **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini adalah bab akhir yang memuat Kesimpulan dan Saran penulis yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang diteliti.

## **DAFTAR KEPUSTAKAAN**

## **LAMPIRAN**

