

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Hukum yaitu seluruh hal yang bisa memberi pergerakan pada peraturan hukum serta ada kemampuan dijalankan dengan efektif dan menandakan potensi dirinya dalam hal mengatur. Keadaan tersebut memberi tuntutan mengoptimalkan peranan strategis yang diemban oleh bidang hukum untuk menciptakan kemakmuran pada lingkungan rakyat, dan menciptakan pergaulan di kehidupan individu yang selaras terhadap kaidah maupun peraturan yang tepat. (Rahardjo, 1991, hlm.15)

Ekonomi yang positif atau baik dari rakyat menciptakan daya pembelian rakyatnya yang memiliki peranan sebagai pembeli atau pelanggan terdapat rasa ingin serta kemampuannya dalam mendapatkan lokasi tinggal yang lebih bagus. Infrastruktur perumahan sebagai usaha dalam pemenuhan keperluan primer manusia itu sendiri dan juga untuk memberi peningkatan mutu lingkungannya dalam berkehidupan, memberikan pengarahannya di infrastruktur daerah, meningkatkan kesempatan bekerja, dan melakukan pergerakan aktivitas perekonomian rakyat (Hutagalung, 2002, hlm.75).

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sekarang ini kian ada peningkatan secara cepat. Hal itu karena tuntutan yang begitu besar serta desakan terkait keperluan perumahan sebagai tempat bertinggal. Keperluan akan rumah baru makin ada peningkatan dari masa ke masa, karena penduduk

yang juga makin bertumbuh dan ada kenaikan. Sementara, dari segi penyediaannya total perumahan yang dibangun belum cukup untuk pemenuhan pertumbuhan penduduknya tersebut. Rumah sebagai jenis dari kebutuhan atau keperluan dasar individu serta sebagai faktor penting untuk meningkatkan harkat maupun martabat seseorang, sebagaimana diketahui bahwa kebutuhan pokok manusia adalah sandang, pangan, dan *papan*. Rumah merupakan lokasi tempat tinggal yakni keperluan pokok seseorang di samping makanan serta pakaian. Tiap individu pasti memerlukan tempat untuk tinggal dan melindungi diri serta merupakan tempat melakukan perkumpulan dan terdapatnya kegiatan bersama keluarga, selain itu merupakan suatu ajang untuk berinvestasi.

Bagian dari cara yang dipergunakan agar memperoleh rumah yakni dengan jual beli. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli yaitu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Suatu perjanjian dalam jual beli adalah perikatan yang memiliki timbal balik yang berarti pihak satunya (penjual) ada memiliki perjanjian melakukan penyerahan hak milik terhadap suatu benda, sementara pihak yang lain (pembeli) ada memiliki perjanjian dalam melakukan pembayaran sesuai harganya yang merupakan suatu imbalan atas pemerolehan hak milik bendanya itu (Subekti, 1995, hlm.2). Namun sejatinya, tidak setiap proses jual beli dilaksanakan dengan kontan dan tunai, terutama dalam jual beli rumah dan/atau tanahnya. Pada praktiknya, beragam pihak industri pengembang yang lalu menawarkan untuk membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut

PPJB) terlebih dahulu sebelum membuat Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB).

PPJB pun tidak dapat diasumsikan merupakan alas hak kepemilikan tanah, dikarenakan pembuktian pengalihan baru ada saat terdapat Akta Jual Beli (AJB). Biasanya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diciptakan dengan otentik didasarkan atas Undang-Undang yang diberlakukan serta diciptakan di hadapan para karyawan yang mempunyai kewenangannya akan hlmitu, di lokasi yang mana akta itu diciptakan supaya bisa memberi kekuatan ber hukum ataupun hukum yang pasti kepada perjanjian yang disusun pada pembuktiannya nanti (Suparni 2013). Bahkan, banyak pengembang yang menerapkan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara baku (*standard contract*) dan tidak ditandatangani di hadapan Notaris. Kepada perjanjiannya itu sekadar dilaksanakan diantara penjual yakni pihak pengembang dengan pembeli, dimana kedudukan pembeli hanya perlu menyetujui saja isinya. Dan karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dibuat tidak dihadapan notaris, maka secara otomatis, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu sebagai suatu perjanjian ikatan jual beli di bawah tangan (Silviana dkk., 2013, hlm.3)

Rumah susun memiliki konsep rumah bertingkat dan lebih praktis dan efisien untuk daerah dengan tingkat penduduknya yang tinggi serta luas lahannya ada batasan. Di dunia *real estat*, sistem pemasaran real estat telah dikembangkan yang memungkinkan Anda untuk menjual bangunan meskipun belum 100% selesai. Sistem ini disebut *Pre Project Selling*. Melalui sistem ini,

pembeli membayar kepada pengembang sejumlah awal, dan setelah membayar harga pembelian, pembeli dapat membayar secara mencicil sesuai dengan kontrak yang dibuat.

Perjanjian supaya bisa disebutkan sah dengan hukum yakni harus ada pemenuhan syarat hukum perjanjian yang diberi pengaturannya pada Pasal 1320 KUHPerdota. Pasal 1320 KUHPerdota merupakan alat pemeriksaan keaslian perjanjian yang diciptakan dari berbagai pihak yang perlu terpenuhi empat syarat, yakni:

1. Kata sepakat untuk mereka yang melakukan ikatan dirinya di perjanjian;
2. Keahlian berbagai pihak yang menyusun perikatannya;
3. Terdapat sesuatu hal; serta
4. Terdapatnya alasan hukum ataupun ada izinnya (Hernoko 2010)

Didalam Pasal 1868 KUHPerdota

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Akta otentik perlu terpenuhi yang merupakan suatu persyaratan pada Pasal 1868 KUHPerdota, dengan sifat yang berkumulatif yakni perlu mencakup keseluruhannya. Berbagai akta yang diciptakan, meskipun diberi tanda tangan dari para pihaknya, tapi persyaratannya tidak terpenuhi sesuai

Pasal 1868 KUHPerdata, tidak bisa diperlakukan layaknya akta otentik, perlu memiliki kekuatan yang merupakan tulisan di bawah tangannya.

Sedangkan dengan Penjelasan Pasal 12 ayat (2) PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut Permen Sistem PPJB), yang menentukan yakni dalam menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dari calon pembelinya serta pelaku pembangunannya diciptakan di depan notaris. Yang mana pada Pasal 14 Permen Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu disebutkan yakni ketika Permen Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu mulai diberlakukan, bagi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang masih ada pada tahapan menyusun perlu diselaraskan terhadap ketetapan Permen Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu. Tapi pada peraturannya itu, tidak beri pengaturan terkait sanksi jika peraturannya itu tidak dilakukan.

Pada penelitian berikut, peneliti melaksanakan analisis mengenai perjanjian jual beli dibawah tangan antar pembeli dan yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi pada pembelian suatu unit perumahan dalam wilayah Kota Bekasi. Kasus pertama, Permasalahan bermula pihak Pembeli membeli 1 (satu) unit perumahan pada tanggal 25 Maret 2018 seharga Rp. 900.000.000 (Sembilan ratus juta rupiah) sudah termasuk PPN 10% (sepuluh persen) pembayaran lewat kontan bertahap. Perhitungan pembayarannya yaitu pembeli sudah membayar uang pemesanan Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dan sudah DP 10% (sepuluh persen) dari harga rumah jadi Rp. 90.000.000 (Sembilan puluh juta rupiah), tinggal sisa Rp. 805.000.000 (delapan ratus lima juta

rupiah). Pada tanggal 25 Maret 2018 Setelah pihak pembeli membayar DP 10% (sepuluh persen) maka pihak pembeli diberikan undangan hal pemberitahuan untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak developer dengan pihak pembeli. Pada tanggal 1 April 2018 pihak pembeli hadir dikantor marketing developer di Kota Bekasi untuk menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sesuai Surat Pengikatan Pemesanan dengan persyaratan diangsur selama 2 (dua) tahun. Ternyata pada tahun pertama yaitu Pada tanggal 1 April 2018 pembeli tidak sanggup membayar cicilan angsuran maka pada tanggal 1 April 2018 pihak developer memberikan surat peringatan kepada pihak pembeli agar segera membayar angsuran perbulan jatuh tempo, sesuai isi dari Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Pasal 3 ayat 2 disebutkan jika pihak pembeli lalai membayar angsuran di waktu yang sudah ditetapkan, berarti pihak pembeli dikenakan denda terlambat sejumlah 1 (satu) per mil dari total angsurannya yang sudah dikenakan jatuh tempo di tiap hari pembayaran selama 14 (empat belas) hari kerja. Apabila tidak terpenuhi maka dengan permasalahan ini kedua belah pihak sepakat menggunakan mediasi antara developer dengan pembeli. Hasil mediasi Pihak pembeli meminta keringanan kepada developer untuk menunda pembayaran angsuran 1 (satu) bulan lagi, maka proses pemilikan rumah oleh pembeli dapat dilanjutkan sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disetujui kedua belah pihak.

Kemudian dengan adanya kasus kedua, Pihak pembeli membeli 1 (satu) unit Apartemen pada tanggal 19 Januari 2017 seluas 24 M² (dua puluh empat

meter persegi) tersebut disepakati dengan harga senilai Rp 942.500.000 (sembilan ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan diskon sebesar 16% (enam belas persen), sehingga harga nett menjadi Rp 791.700.000 (tujuh ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah). Pembeli telah membayar uang muka sebesar 40% (empat puluh persen) jadi Rp 475.020.000 (empat ratus tujuh puluh lima juta dua puluh ribu rupiah) yang kemudian sisa pembayarannya akan dilanjutkan dengan secara bertahap selama 24x (dua puluh empat kali) menjadi Rp 19.792.500 (sembilan belas juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu lima ratus perak rupiah) per Bulan. Pada tanggal 19 Januari 2017 Setelah pihak pembeli membayar uang muka 40% (empat puluh persen) maka pihak pembeli diberikan undangan hal pemberitahuan untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak developer dengan pihak pembeli, pada tanggal 26 Januari 2017 setelah undangan itu diterima oleh pihak pembeli. Maka pihak pembeli hadir dikantor marketing developer di Kota Bekasi untuk menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak developer dengan pihak pembeli. Kemudian developer menjanjikan bahwa tenggang waktu selama 12 bulan setelah pelunasan yang dibayarkan oleh pihak pembeli. Developer harus melakukan serah terima apartemen dari pihak developer ke pihak pembeli, ternyata dari pihak developer tidak bisa memenuhi janjinya. Oleh sebab itu pembeli menuntut agar pihak developer untuk memenuhi janjinya. Dan pihak developer mengadakan mediasi dengan pihak pembeli yang hasilnya yaitu

memberikan pembebasan iuran bulanan selama 1 (satu) Tahun sebelum diadakan serah terima apartemen.

Permasalahan yang kerap terjadi, dalam halaman surat di bawah tangan, bisa saja salah satu pihak memiliki punya beragam arumen saat dirinya mengelak surat ataupun perjanjian yang diciptakan di bawah tangan, seperti:

1. Surat Perjanjian itu tidak pernah ada ataupun tidak pernah diciptakan,ada penolakan dengan mutlak;
2. Surat Perjanjian itu tidak diberi tanda tangan oleh dirinya;
3. Surat Perjanjian itu memang ada tanda tangannya, namun waktu diberi tanda tangannya berisikan bukan seperti itu; ataupun
4. Surat Perjanjian itu memang diberi tanda tangannya, namun yang ditampilkan sekarang terdapat hal yang membedakannya.

Dari sini terlihat yakni keberadaannya, isinya, ataupun tanda tangan terhadap akta bawah tangan bisa dielak dari salah satu pihak yang nantinya akan meningkatkan beban pembuktian barunya saat sidang yakni surat ataupun akta bawah tangannya itu betul ada, dan berisannya memang seperti itu serta benar juga telah diberi tanda tangan dari pihak yang terkait (Kanadianto, 2017, hlm 250)

Tanah yang dipergunakan sebagai perumahan dan permukiman kian mengalami penurunan luas, namun berdampak pada tingginya harga tanah. Pembangunan rumah susun menjadi salah satu cara untuk menanggulangi kesulitan pembangunan perumahan dan permukiman.

Akan tetapi, perumusan Undang-Undang Rumah Susun dalam kaitannya mengenai pedoman pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum mengalami pembaruan dan masih mengacu pada Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut Kepmen PR tentang PPJB Sarusun). Hingga pada tahun 2019, diundangkan Permen PUPR nomor 11/PRT/M/2019 tentang sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah (PPJB) yang mencabut Kepmen PR tentang PPJB Sarusun tersebut.

Mengacu terhadap hal yang melatarbelakangi itu, penulis mempunyai ketertarikan dalam melaksanakan kegiatan meneliti terkait perlindungan hukum pembeli atas PPJB bawah tangan berdasarkan kronologis itu dan aturan hukum yang lain maupun dalam analisis datanya. Maka Penelitian akan dituangkan dalam skripsi ini dengan judul **“KEKUATAN HUKUM PPJB DI BAWAH TANGAN ATAS PEMBELIAN PROPERTY DALAM HAL PEMBELI WANPRESTASI DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA”**

B. Identifikasi Masalah

Terkait hal yang melatarbelakangi itu, sehingga peneliti menyusun perumusan masalahnya pada kegiatan meneliti ini yang mencakup:

1. Bagaimana kekuatan hukum PPJB di bawah tangan atas pembelian property dalam hal pembeli wanprestasi dalam perspektif hukum perdata?

2. Bagaimana akibat hukum dari PPJB di bawah tangan atas pembelian property dalam hal pembeli wanprestasi dalam perspektif hukum perdata?
3. Bagaimana penyelesaian dari PPJB di bawah tangan atas pembelian property dalam hal pembeli wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

Ada pula tujuan yang akan dilaksanakan didasarkan atas masalahnya tersebut, yakni:

1. Agar terdapat pemahaman, pengkajian, serta analisis kekuatan hukum PPJB di bawah tangan atas pembelian property dalam hal pembeli wanprestasi dalam perspektif hukum perdata.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum dari PPJB di bawah tangan atas pembelian property dalam hal pembeli wanprestasi dalam perspektif hukum perdata.
3. Untuk mengetahui penyelesaian dari PPJB di bawah tangan atas pembelian property dalam hal pembeli wanprestasi

D. Kegunaan Penelitian

Mengacu terhadap tujuan penelitiannya itu, lalu kegiatan meneliti ini bisa memberi kegunaannya dan manfaatnya untuk berbagai pihak yang berkaitan.

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu hukum perdata, khusus hukum perlindungan para pihak PPJB dibawah tangan atas pembelian rumah terhadap developer apabila salah satu pihak wanprestasi.

2. Secara Praktis

Pada penelitian berikut, diinginkan pula mampu membawa manfaat praktis diantaranya yakni:

- a. Pihak Developer

Mampu memberi pijakan dan referensi bagi pelaku usaha dibidang pembangunan property perumahan, Memastikan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak lagi terjadi pelanggaran peraturan PerUndang-Undangan atau hukum perdata yang dapat merugikan calon para pihak.

- b. Pihak pembeli

Mampu memberi informasi tentang ketentuan kontrak, termasuk hak dan kewajiban untuk melaksanakan jika terjadi wanprestasi, kepada calon pembeli.

E. Kerangka Pemikiran

Hak untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak termaktub pada Pasal 28H UUD 1945 dengan bunyinya setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik

dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Karena mendapatkan tempat tinggal yang layak itu merupakan suatu hak setiap orang, maka mereka juga berhak untuk mendapatkan kemudahan dalam hlm mengakses perumahan itu sendiri (Sodakh, 2014, hlm 1). Kemudahan tersebut di implementasikan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang memudahkan setiap orang untuk mendapatkan akses terhadap perumahan atau pemukiman.

Pembangunan nasional yakni serangkaian usaha membangun yang berkelanjutan mencakup komponen diberkehidupan masyarakatnya, bangsa, maupun negara yakni tugas dari tujuan nasional yang juga sudah tertulis pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 berbunyi :

Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian,serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Sedangkan Pasal 12 ayat (2) PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut Permen Sistem PPJB), yang menetapkan bahwa penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan dibuat di hadapan notaris.

Sebelum pembangunan perumahan akan selesai, strategi marketing yaitu aktivitas dasar yang dilaksanakan dari developer apartemennya dengan menciptakan beberapa unit sebagai contohnya untuk pembeli. Untuk

menggunakan hak kedua belah pihak, harus membuat kontrak yang menciptakan efek sinergis bagi kedua belah pihak.

Wujud perjanjian yakni rangkaian perikatan yang memiliki janji - janji yang ditulis serta ialah sumber perikatan yang kerap diucap selaku persetujuan dari kedua belah pihak buat melaksanakan suatu. Perjanjian diatur didalam Pasal 1313 KUHPerdara berbunyi :

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Pasal itu memberi penjelasan terkait definisi perjanjian yang memberi gambaran mengenai terdapatnya dua pihak yang saling melakukan ikatan dirinya mengenai hlm tertentu (Midu, 2012, hlm.63).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini memiliki kekuatan hukum yang berisikan perjanjian dilaksanakannya transaksi jual-beli terhadap barang di waktu yang ditentukan. Selain itu, agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini berkekuatan hukum, ia harus dibuat di notaris. Notaris sendiri memiliki kekuatan hukum berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat”.

Mengingat PPJB merupakan sebuah perjanjian, maka kekuatan hukumnya mengikuti kekuatan hukum sebuah perjanjian. Kekuatan hukum mampu memberi ikatan kontrak ataupun perjanjiannya berdasarkan

KUHPerdata, berpangkalan dari keasliannya pada maksa seberapa jauh pesyaratan kontraknya tersebut terpenuhi yang juga sudah diberi pengaturan dari KUHPerdata (Putri 2015). Pasal 1320 KUHPerdata, memberi pengaturan terkait keaslian perjanjian selaras terhadap bunyi Pasal itu. Kesepakatan pihak yang melakukan ikatan diri;

1. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
2. kecakapan pihak suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata maka syarat pertama yaitu, menyepakati melakukan ikatan dirinya serta persyaratan keduanya yaitu keahlian dalam menciptakan perikatan yakni persyaratan subjektif sementara persyaratan akan suatu hal serta sebab yang halal yakni persyaratan objektifnya. (Setiawan, 1987, hlm.67) memberi penjelasan yakni persyaratan pertama serta keduanya terkait subjek, sementara persyaratan ketiga serta keempatnya terkait objek. Ada kecacatan kehendak ataupun tidak ada kecakapan dalam pembuatan ikatan yang menyebabkan bisa ada pembatalan dari persetujuannya. Apabila objek tidak tertentu ataupun tidak bisa ditetapkan ataupun sebabnya tidak ada kehlmalan, berarti perjanjian itu batal (Setiawan, 1987, hlm.67).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata maka syarat pertama yakni, sepakat mereka yang mengikatkan diri dan syarat kedua yakni kecakapan untuk membuat perikatan adalah syarat-syarat subjektif sedangkan

syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal adalah syarat-syarat objektif. (Setiawan, 1987, hlm.67) menjelaskan bahwa syarat pertama dan kedua menyangkut subjeknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai objeknya. Terdapat cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan mengakibatkan dapat dibatalkannya persetujuan. Jika Objeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan atau causanya tidak halal perjanjiannya adalah batal. KUHPerdara memiliki perjanjian jual beli didasari dengan empat asas yang telah dikenal, empat diantaranya adalah (Satrio, 1993, hlm 36):

1. Asas konsensualisme diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Asas ini yakni asas yang memberi dasar pada suatu perjanjian mencakup pada jual belinya yakni diperlukannya kesepakatan (Satrio, 1993, hlm 36). Dikarenakan makna asas konsensualisme yaitu terciptanya kontrak yakni ketika adanya kesepakatan, maka jika sudah dicapai kesepakatannya diantara berbagai pihak berarti terciptalah suatu perjanjian.
2. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang begitu penting di hukum melaksanakan perjanjian ataupun kontrak. Asasnya ini berdasarkan atas Pasal 1338 KUHPerdara yakni seluruh perjanjian yang diciptakan dengan sah diberlakukan sebagai Undang-Undang untuk dirinya yang menciptakannya. Maka melalui asas ini berbagai pihak ada kebebasan untuk melaksanakan suatu perjanjian, serta melalui dasarnya asas ini perjanjian bisa batal jika suatu perjanjian diciptakan dikarenakan pemaksaan dari salah satu pihaknya.

3. Asas mengikat kontrak, yakni tiap individu yang sudah menyusun suatu perjanjian, berarti dirinya sudah diikat dalam pemenuhan perjanjiannya itu, dikarenakan pada suatu perjanjian ada hak maupun kewajiban yang perlu terpenuhi bagi para pihak yang menciptakan perjanjian. Penyelesaian Pasal 1338 KUHPerdara menyimpulkan adanya kebebasan berkontrak. Artinya, Anda dapat membuat perjanjian atau perjanjian baru yang diatur dalam hukum perdata atau komersial. Jenis kontrak berarti percampuran isi kontrak dilarang oleh hukum. Maksud dari asas ini adalah untuk melindungi konsumen agar tidak perlu khawatir akan hak-haknya dalam suatu kontrak karena hukum berlaku bagi pihak yang membuat kontrak.
4. Asas itikad baik, yakni asas terkait itikad baik sudah diberi pengaturan pada Pasal 1338 KUHPerdara yakni perjanjian perlu dilakukan secara beritikad baik. Asas beritikad baik perlu betul-betul hadir pada pembuatan suatu perjanjian. Perjanjian dengan tidak terdapatnya itikad baik, bisa menyalahi perjanjian yang ingin diciptakan itu.

Ada pula perlindungan hukum untuk berbagai pihak pada perjanjian jual beli dalam prinsip yang diberi pengaturan pada Pasal 1320 KUHPerdara serta Pasal 1365 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara memberi pengaturan empat persyaratan sah nya perjanjian, sementara pada Pasal 1365 KUHPerdara diberi pengaturan terkait persyaratan dalam penuntutan ganti rugi kerugian dikarenakan tindakan pelanggaran hukum yang menyebutkan yakni, setiap tindakan pelanggaran hukum yang memberikan dampak rugi

untuk individu lainnya maka berkewajiban orang yang salah memberi ganti rugi atas hlm itu.

Di samping itu, melalui Pasal 1338 KUHPerdara ditentukan yakni, seluruh perjanjiannya yang diciptakan dengan sah, berarti bisa diberlakukan merupakan Undang-Undang untuk dirinya yang menciptakannya, hlm itu menandakan yakni terdapatnya perlindungan hukum mencakup pengakuan terhadap kedudukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diciptakan itu. Berkenaan terhadap sifat konsensual pada perjanjiannya jual beli, ketika kedua pihaknya telah menyetujui terkait barang maupun harganya, berarti tercipta suatu perjanjian yang sah dalam jual beli, serta karena terciptanya perjanjian itu merupakan kewajiban untuk setiap pihaknya (Subekti, 1995, hlm 15). Pada perihal ini, perlindungan untuk pembeli yakni perlu terpenuhi. Kewajiban penjualnya pada KUHPerdara telah diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdara, yakni memberi penyerahan hak milik terhadap suatu benda yang dilakukan jual beli serta menanggung kenikmatan ketentraman terhadap benda itu serta menanggung kecacatan yang tersembunyi.

Setelah munculnya teori khusus penjual, maka pihak pembeli memiliki keadilan yang baik. Kata keadilan berarti kejujuran yang benar-benar berharga yang dilakukan dengan tujuan untuk menciptakan keseimbangan antara hak dan kewajiban guna mencapai manfaat kehidupan yang baik bagi banyak orang (masyarakat).

Meskipun dikaitkan dengan teori kepastian hukum, dalam perjanjian Pasal 1313 KUHPdata serta hak dan kewajiban kontrak jual beli, menitikberatkan pada penjelasan dan sanksi yang jelas untuk mencapai kesepakatan/kontrak dapat memberikan lokasi yang jelas bagi penjual dan pembeli. Kepastian hukum adalah upaya berupa kejelasan tindakan hukum yang dilakukan pada saat membuat perjanjian/kontrak jual beli.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto (Shidarta, 2006, hlm.85) mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan- aturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Sudikno Mertokusumo (Mertokusumo, 2007, hlm 160), kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh

pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yakni mendeskripsikan data yang diperoleh dari hasil pengamatan, wawancara, dokumen dan catatan lapangan, kemudian dianalisa yang dituangkan kedalam bentuk skripsi (Soemitro, 1990, hlm 97) untuk memaparkan permasalahan dengan judul yang dipilih yaitu “Kekuatan hukum PPJB di bawah tangan atas pembelian property dalam hal pembeli wanprestasi dihubungkan dengan perspektif hukum perdata ”.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif dengan bantuan data primer atau data sekunder sebagai data pendukung (Soekanto, 2002, hlm 82). Penelitian hukum normatif yaitu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti dari bahan pustaka, dengan menganalisa melalui Undang-Undang. Dengan dukungan dari data empiris yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dengan menemukan kebenaran dalam praktik oleh PT Developer Bekasi, melalui wawancara.

3. Tahap Penelitian

Untuk memperoleh hasil-hasil yang akan didapat dari penelitian ini, penulis memakai prosedur atau tahapan-tahapan, dengan tujuan agar proses penelitian lebih terarah, terfokus serta tercapai hasil yang valid dengan maksimal. Adapun tahapan-tahapan yang dimaksud terdiri dari:

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data skunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Asikin, 2010, hlm 32). Data yang diperoleh digunakan sebagai dasar teori untuk menganalisis data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan. Data sekunder yang berasal dari Peraturan Perundang-Undangan, buku teks, data-data dari instansi atau lembaga lain yang memiliki keterkaitan dengan judul penelitian ini.

b. Penelitian lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan dilakukan sebagai langkah awal dilakukan dengan penentuan narasumber responden pengumpulan data primer, dari pihak PT. Developer Bekasi, sebagai sebuah pengembang properti ternama di Indonesia. Pengumpulan data primer dengan cara wawancara berdasarkan pedoman wawancara yang telah disusun dan disiapkan sebelumnya, kemudian dilakukan juga

pengumpulan data sekunder yang ada pada lembaga hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi kepustakaan

Teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti dengan data yang telah dikumpulkan yaitu dari Peraturan Perundang-Undangan, buku teks, data-data dari instansi atau lembaga lain yang memiliki keterkaitan dengan judul penelitian ini. (Soemitro, 1990, hlm 97)

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yang digunakan penulis adalah kualitatif melalui wawancara. Wawancara yang akan dilakukan peneliti kepada PT Developer Bekasi untuk mengetahui kekuatan hukum PPJB dibawah tangan atas pembelian rumah.

5. Alat Pengumpul Data

a. Studi Dokumen

Perlengkapan pengumpulan informasi yang digunakan dalam penelitian ini antara lain literatur terdokumentasi. Peneliti menggunakan alat tulis dan laptop untuk memasukkan dan menyimpan data penelitian berupa buku, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti

b. Panduan Wawancara

Pengumpulan data dengan cara mengadakan wawancara yang berisikan daftar pertanyaan berdasarkan permasalahan yang dilakukan di lapangan menggunakan laptop dan alat rekam.

6. Analisis Data

Keseluruhan data yang terdiri dari data primer dan sekunder (bahan hukum primer, sekunder dan tesier) akan diolah dan dianalisis secara Yuridis Kualitatif. Analisis deskriptif berupa data yang diperoleh dari sumber primer dan sekunder, biasanya diteliti dan dipelajari oleh pewawancara dengan mengajukan pertanyaan tertulis atau lisan. Hukum secara kualitatif mengendalikan penyusunan hukum tanpa memakai angka serta rumus matematika.

7. Lokasi Penelitian

a. Lokasi Studi Perpustakaan (*Library research*)

1. Perpustakaan Nasional Republik Indonesia, Jl. Medan Merdeka Sel. No.11, RT.11/RW.2, Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10110
2. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung.

b. Instansi

PT. Summarecon Agung Tbk, Jl. Bulevard Ahmad Yani Blok M, Marga Mulya, Kec. Bekasi Tim., Kota Bekasi, Jawa Barat