

BAB I

PENDUHLUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang pesat setiap tahunnya menyebabkan kebutuhan akan perumahan semakin meningkat, lahan untuk membangun semakin langka, dan harga tanah semakin mahal, keadaan ini memunculkan ide gagasan pemanfaatan lahan sehingga memunculkan konsep pembangunan secara vertikal yang dapat berfungsi sebagai rumah hunian yaitu, perumahan, apartemen atau rumah susun (Salim & Pandamdari, 2019).

Penyediaan perumahan skala besar di tingkat nasional memerlukan partisipasi banyak pihak selain pemerintah, yaitu pihak swasta seperti pengusaha real estate/properti atau pihak pengembang, masyarakat, dan pihak terkait lainnya. Kebutuhan tempat tinggal masyarakat dapat dipenuhi dengan membangun rumah sendiri atau membeli rumah yang disediakan oleh perusahaan pengembang seperti perumahan, apartemen atau rumah susun.

Dalam melakukan kegiatan pemesanan satuan rumah susun harus adanya suatu perjanjian jual beli yang sesuai dengan hukum Indonesia. Syarat sah perjanjian adalah kesepakatan, cakap, adanya objek, dan sebab yang halal. Hal ini sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdota.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 15, Pengembang ialah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman (Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum, 2008).

Pada saat seseorang melakukan pembelian rumah atau apartemen kepada developer maka di antara keduanya terjalin suatu hubungan. Hubungan seseorang dengan sebuah pengembang dalam jual beli biasanya terikat dalam suatu ikatan yang disebut perjanjian. Perjanjian ialah suatu tindakan dimana seorang atau lebih mengikatkan diri dengan seorang atau lebih.

Dalam hal transaksi jual beli properti biasanya masyarakat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu, perjanjian digunakan sebagai ikatan pendahuluan dimana transaksinya tidak dilakukan secara lunas dan lunas(Palar & Mekka, 2023).

Ada beberapa bentuk perjanjian yang banyak dipakai dalam masyarakat salah satunya mengenai perjanjian jual beli properti yang dimana bentuk perjanjian ini melibatkan satu atau dua orang lebih yakni penjual, pembeli dan pejabat berwenang, yang dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan properti tepat pada waktunya dan pembeli berkewajiban membayar properti tersebut sesuai kesepakatan dalam perjanjian (Salim & Pandamdari, 2019).

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara menegaskan bahwa jual beli suatu perjanjian yang dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang sudah ditentukan dalam perjanjian tersebut.

Dalam ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menetapkan bahwa “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau

karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pada dasarnya semua pihak yang melakukan perjanjian memiliki itikad baik, tetapi dalam prosesnya masih banyak timbulnya wanprestasi dari salah satu pihak dalam perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata menegaskan bahwa yang dimaksud dengan perikatan ialah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Menurut subekti seseorang dinilai wanprestasi jika:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Permasalahan lainnya adalah Pada tanggal 08 Maret 2013 Pembeli melakukan pembelian satuan unit apartemen dan kemudian membayar Booking fee sebesar Rp.5000.000 (lima juta rupiah), pembelian tersebut masuk ke dalam pemesanan apartemen. lalu pada 08 oktober 2013 pembeli dan penjual melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun yang dibuat dibawah tangan dan dimasukkan ke dalam buku yang disediakan oleh Notaris (waarmerking). Pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan bertahap sebanyak 24x. Di dalam klausul Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat adanya isi dari kesepakatan yang dibuat oleh penjual dan pembeli. Penjual berjanji dan mengikatkan dirinya untuk

menyelesaikan proses pembangunan apartement tersebut dan pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sampai dengan lunas. Pada saat itu pembeli sudah melakukan pembayaran dengan lunas, tetapi penjual tidak menyerahkan unit apartement tersebut ke pembeli yang sudah ditetapkan waktunya sesuai dengan perjanjian. Permasalahan diambil dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 510/Pdt.G/e.court/2019/PN.

Judul penelitian yang saya telusuri melalui literasi belum pernah diteliti oleh pihak lain, hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut:

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb)	Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe dan Wardani Rizkianti Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta	2020	Studi ini menganalisis permasalahan PPJB yang sudah dilunasi akan tetapi jarak antara PPJB sampai AJB nya terlalu lama dan sertifikatnya yang belum pecah membuat pembeli membutuhkan uang menjual kembali kepada pihak ketiga atas dasar PPJB yang dimiliki.
2.	Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi	Abel Agustian (Magang Pada Kantor Notaris/PPAT Desi S Rachman, S.H.,M.Kn	2022	Studi ini menganalisis Pembatalan perjanjian yang dilakukan di depan Pengadilan karena ada salah satu pihak yang belum cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, perjanjian disetujui karena di bawah ancaman atau dikarenakan adanya kekhilafan mengenai objek perjanjian. Dengan demikian, pihak yang merasa dirugikan dapat memohon kepada Hakim agar perjanjian itu dapat dibatalkan.
3.	Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam	Rengganis Febrelina	2023	Penulis penelitian ini menyelidiki kekuatan undang-

	Ppjb (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Obyeknya Dijaminkan Oleh Penjual	Alumni Magister Kenotariatan UNTAG Semarang (Febrelina & Tumangkar, 2023)		undang PPJB (perjanjian perikatan jual beli) dalam penyelesaian splitsing tanah yang dijaminan.
--	--	---	--	---

Berdasarkan pemaparan diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian berjudul **AKIBAT HUKUM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN UNIT RUMAH SUSUN TERHADAP PENJUAL YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERIKATAN**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas dapat penulis identifikasikan sebagai berikut;

1. Bagaimana Pengaturan Akibat Hukum Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Terhadap Penjual Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perspektif Hukum Perikatan?
2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli apartemen menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Terhadap Penjual yang Melakukan Wanprestasi dalam perspektif hukum perikatan?
3. Bagaimana Penyelesaian terhadap permasalahan Akibat Hukum Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah susun Terhadap Penjual Yang Melakukan Wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui, Mengkaji dan Menganalisis Pengaturan Akibat Hukum Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Terhadap Penjual Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perspektif Hukum Perikatan.
2. Untuk Mengetahui, Mengkaji dan Menganalisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli rumah susun menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun Terhadap Penjual Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perspektif Hukum Perikatan.
3. Untuk Mengetahui Bagaimana Penyelesaian Terhadap Permasalahan Akibat Hukum Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Terhadap Penjual Yang Melakukan Wanprestasi.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan teoritis dan kegunaan praktis sebagai berikut:

a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang hukum perdata berkaitan dengan akta perjanjian pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli properti.

b. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang nyata kepada para aparaturnya terkait dan masyarakat serta praktisi hukum khususnya profesi notaris, sehingga dalam hal ini dapat memberikan pengetahuan dan keabsahan akan akta perjanjian pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli properti. Serta hasil penulisan ini dapat memberikan informasi kepada pendidikan ilmu hukum mengenai kaidah-kaidah hukum dan pelaksanaannya

E. Kerangka Pemikiran

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang juga dikenal sebagai UUD NRI 1945. Pemerintah akan membangun dan mengelola sistem perekonomian nasional berdasarkan prinsip demokrasi ekonomi dan kekeluargaan. Sistem ekonomi mengatur hubungan ekonomi manusia-kelembagaan dalam tatanan kehidupan (Dumairy, 1996).

Indonesia adalah negara hukum kesejahteraan yang telah memberikan hak kepada rakyatnya untuk menjamin hak asasi manusia yang menjadi amanat konstitusi.

Negara Indonesia dimaksudkan untuk menjadi negara kesejahteraan, yaitu negara yang aktif mengelola dan mengorganisasi ekonominya sendiri untuk menjamin kesejahteraan sosial. Untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia, format negara kesejahteraan dipilih. Oleh karena itu, seperti yang ditunjukkan dalam Pembukaan UUD dan batang tubuh Pasal 33

UUD 1945 dan Pancasila, para pendiri negara menempatkan kesejahteraan sosial sebagai prioritas utama untuk memenuhi tuntutan tersebut (Triwibowo & Bahagijo, 2006).

Dalam hal kehidupan ekonomi, Pasal 33 Undang Undang Dasar 1945 berfungsi sebagai pesan moral dan budaya konstitusi Republik Indonesia. Selain memberikan petunjuk tentang struktur ekonomi dan wewenang negara untuk mengatur bisnis, artikel ini juga menunjukkan prinsip-prinsip yang dipegang teguh dan dianut oleh para pemimpin pemerintahan. Tampak jelas dari pesan konstitusional bahwa maksudnya adalah suatu sistem ekonomi yang didasarkan pada kebersamaan dan kekeluargaan daripada ekonomi kapitalistik yang didasarkan pada paham individualisme. Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 berada di Bab XIV dan disebut "Kesejahteraan Sosial". Artinya, Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 berfungsi sebagai inti dari politik perekonomian dan politik sosial Republik Indonesia. Pasal ini berfungsi sebagai suatu sistem ekonomi yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan sosial (Ismail et al., 2019).

Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Amandemen Ke IV, menyatakan bahwa: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum."

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan memberinya kekuasaan untuk

bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut melalui hak asasi manusia (Rahardjo, 2003).

Untuk mencapai kesejahteraan, kemakmuran, dan kebahagiaan rakyat yang dimaksud, diperlukan pembangunan, merupakan proses yang direncanakan untuk mengubah suatu kondisi menuju lebih baik dan untuk kepentingan umum rakyat. Teori hukum pembangunan Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa hukum tidak boleh tertinggal dari perkembangan masyarakat. Menurut teorinya, pembangunan yang berkelanjutan membutuhkan adanya konsepsi hukum yang selalu mendorong dan mengarahkan pembangunan. Tujuan hukum kontemporer ditunjukkan sebagai alat untuk pembaharuan masyarakat (*a tool of social engineering*) (Kusumaatmadja, 2002).

Philip M. Hadjon menggambarkan perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan preventif dan represif pemerintah. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah perselisihan, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan. Rakyat diberi kesempatan untuk menyuarakan pendapat mereka sebelum keputusan pemerintah mengambil bentuk yang defenitif, yang bertujuan untuk mencegah terjadinya perselisihan. Perlindungan hukum berarti suatu jaminan bahwa negara memiliki kemampuan untuk melaksanakan hak dan kepentingan yang diberikan oleh hukum dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum (Philipus, 1987).

Dua jenis perlindungan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Perlindungan Hukum Preventif: Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah untuk mencegah pelanggaran sebelum terjadi. Hal ini diatur oleh undang-undang untuk mencegah pelanggaran dan membatasi pelaksanaan kewajiban.
- b. Perlindungan Hukum Represif: Perlindungan hukum represif adalah perlindungan terakhir yang terdiri dari sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diterapkan jika sudah terjadi sengketa atau pelanggaran telah dilakukan. Perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi hukum agar dapat memenuhi tujuan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Menurut Sotiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh pihak berwenang yang tidak sesuai dengan hukum, untuk menjaga ketertiban dan ketentraman sehingga semua orang dapat menikmati martabat manusianya (Setiono, 2004).

Suatu perlindungan dianggap sebagai perlindungan jika memiliki salah satu dari hal-hal berikut:

1. Pemerintah mendukung warganya;
2. Jaminan stabilitas hukum;
3. Berhubungan dengan hak-hak sebagai warga negaranya.
4. Orang yang melanggarnya dihukum.

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum adalah suatu hal yang melindungi subjek hukum melalui undang-undang yang berlaku dan memaksakan pelaksanaannya melalui sanksi. (Muchsin, 2003):

Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum oleh undang-undang yang berlaku, baik secara preventif maupun represif. Dalam penelitian ini, teori ini digunakan untuk menjawab masalah bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada Pihak jika ada suatu perbuatan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli properti dibatalkan.

Kepastian dapat didefinisikan sebagai perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan, atau keputusan. Hukum secara hakiki jelas dan adil, jelas sebagai pedoman tindakan, dan adil karena pedoman tindakan itu harus mendukung suatu tatanan yang dianggap wajar. Hanya karena hukum dilaksanakan dengan benar dan adil, hukum dapat melaksanakan fungsinya. Pertanyaan tentang kepastian hukum tidak dapat dijawab dengan sosiologi, tetapi dengan normatif (Rato, 2010).

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian: yang pertama adalah adanya aturan umum yang membuat orang tahu apa yang boleh atau tidak boleh mereka lakukan; yang kedua adalah keamanan hukum bagi orang dari kuasa pemerintah karena aturan umum memungkinkan orang mengetahui apa yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap mereka (Syahrani, 1991).

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, kepastian hukum adalah tujuan sebenarnya dari hukum untuk mencapai kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi setiap manusia sebagai anggota masyarakat plura dan dalam interaksinya dengan orang lain tanpa mengira asal usul mereka. Kepastian hukum, menurut Sudikno Mertokusumo, merupakan jaminan bahwa hukum harus dilaksanakan dengan benar (Kusumaatmadja, 2000).

Kepastian hukum membutuhkan upaya pengaturan hukum yang dilakukan oleh pihak yang berwenang dan berwenang, sehingga hukum memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Salah satu teori ilmu hukum yang paling penting adalah teori kepastian hukum, yang membahas apa saja syarat yang diperlukan agar suatu kaidah hukum menjadi sah dan dapat diterapkan oleh masyarakat.

Keadilan hukum menurut Mochtar Kusumaatmadja adalah keadilan yang berorientasi pada pembangunan masyarakat. Hukum harus mampu menjadi alat untuk mencapai tujuan-tujuan pembangunan, menciptakan keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat, serta responsif terhadap perubahan sosial yang terjadi.

Keadilan hukum dalam perjanjian yaitu sesuai dengan proporsinya hak dan kewajibannya, pada saat hak dan kewajiban sudah dilakukan maka dinyatakan adil.

Kemanfaatan hukum adalah asas yang menyertai kepastian hukum, pada saat kepastian hukum, dan keadilan hukum itu ada, maka adanya kemanfaatan hukum.

Teori ini juga seharusnya dapat memberikan jawaban mengenai kepastian hukum terhadap korban yang mengalami kerugian sebagai akibat hukum pembuatan perjanjian pengikatan jual beli terhadap penjual yang melakukan wanprestasi.

Untuk mewujudkan prinsip persamaan hukum tanpa diskriminasi, kepastian hukum sangat penting. Dengan kepastian hukum, orang-orang dapat memahami konsekuensi hukum dari tindakan yang akan atau telah dilakukan serta syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melaksanakan suatu tindakan hukum, termasuk dalam hal ini seperti perjanjian jual beli.

Terjemahan bahasa belanda dari "*pvereenkomst*" mengarah pada penggunaan bahasa Indonesia dari istilah "perjanjian" dan "persetujuan". Banyak pendapat berbeda tentang definisi perjanjian. Wirjono Projodikoro menggambarkan perjanjian sebagai hubungan hukum mengenai harta benda di mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu, dan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaannya (Projodikoro, 1982).

Hukum Perjanjian adalah salah satu jenis hukum yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan tentang Perjanjian yang memiliki dua versi: perjanjian dan persetujuan. Jadi, jika kita mempertimbangkan pengertian perjanjian itu sendiri, itu diatur dalam Bab II Buku III KUHPerdata, Pasal 1313 menyatakan:

"Persetujuan adalah suatu ikatan antara dua atau lebih orang."

Hukum perjanjian dapat didefinisikan sebagai hukum yang dibuat karena satu pihak telah mengikatkan dirinya kepada pihak lain; itu juga dapat didefinisikan sebagai hukum yang dibuat karena seseorang telah berjanji untuk melakukan sesuatu kepada orang lain. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan dari pihak mana pun atau keputusan satu pihak.

Perjanjian merupakan hal terpenting yang akan melahirkan suatu perikatan, Dalam Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, "Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian atau karena undang-undang." Perjanjian tidak harus dibuat dalam bentuk tertentu mereka dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Jika tertulis, itu dapat digunakan sebagai alat pembuktian dalam kasus perselisihan. Untuk beberapa perjanjian, undang-undang telah menetapkan bentuk kontrak yang harus dipenuhi, sehingga perjanjian tidak sah jika tidak dipenuhi. Bentuk tertulis tidak hanya berfungsi sebagai alat pembuktian, tetapi juga merupakan syarat untuk adanya perjanjian.

Secara teoritis, suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas dalam arti bahwa itu dapat dibuat dengan siapa pun, memiliki syarat apa pun untuk perjanjian tersebut, dan menentukan apakah itu tertulis atau tidak. Menurut Pasal 1338 (1) KUHPerdata, setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah jenis perjanjian yang muncul sebagai akibat dari kebutuhan hukum yang berkembang di masyarakat. Salah satu contohnya adalah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Properti, yang mengimplementasikan prinsip kebebasan berkontrak, di mana para pihak memiliki kebebasan untuk memilih apa yang mereka inginkan.

Asas-asas dalam Hukum Perjanjian adalah sebagai berikut (Joko et al., 2020):

1. Asas Konsenseualisme

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu dan perikatan yang ditimbulkan karenanya sudah dilahirkam pada saat atau detik tercapainya konsensus. Pada detik tersebut perjanjian sudah sah mengikat, bukan pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

2. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom Of Contract*)

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan Asas Kebebasan Berkontrak, maka orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

3. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

Asas ini disebut juga dengan asas pengikatnya suatu perjanjian, yang berarti para pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan perjanjian yang telah mereka perbuat. Dengan kata lain perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para

pihak yang membuatnya. Asas *Pacta Sun Servanda* ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik Kembali kecuali dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang sudah dinyatakan cukup untuk itu.

4. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Mengenai asas itikad baik ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menentukan “persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Itikad baik dari segi subjektif berarti kejujuran. Hal ini berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Itikad baik dalam segi objektif berarti kepatutan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

5. Asas Kepercayaan (*Vetrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua belah pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya dengan kata lain akan memenuhi prestasinya dibelakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan kedua belah pihak.

6. Asas Personalia

Asas ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi “pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri. Dari rumusan tersebut diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu atau pribadi hanya dapat mengikat dan berlaku untuk dirinya sendiri.

7. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat dan tidak dibeda-bedakan baik dari warna kulitnya, bangsa, kekayaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk saling menghormati satu sama lain sebagai makhluk ciptaan Tuhan.

8. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

9. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

10. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. Juga hal ini dapat terlihat dalam zaakwarneming, di mana seseorang yang melakukan perbuatan sulcxela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya juga asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor-faktor yang memberi motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan kesusilaan (moral), sebagai panggilan hati nuraninya.

11. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas ini merupakan ukuran tentang hubungan yang ditentukan juga oleh rasa keadilan Masyarakat.

12. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. Pasal 1347 KUH Perdata, yang dipandangan sebagai bagian dari perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa saja yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam kebiasaan dan lazim diikuti

13. Asas Perlindungan

Asas perlindungan mengandung arti bahwa antara kreditur dan debitur harus dilindungi oleh hukum. Namun yang perlu mendapat perlindungan adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah.

Hukum dapat didefinisikan sebagai segala aturan yang menyatakan bahwa semua orang harus mematuhi. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli tanah pada dasarnya adalah pemindahan hak atas tanah dari seorang individu kepada orang lain, atau dengan kata lain, dari penjual kepada pembeli tanah. Dalam hukum adat, teori jual beli adalah pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harga tanah secara tunai (Al-Rashid, 1997).

1. Asas Tunai: Asas tunai berarti penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama, dan pembayaran dilakukan sampai lunas sesuai dengan harga yang ditetapkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran harus dilakukan seketika, tetapi itu berarti pembayaran dilakukan sesuai dengan harga yang ditetapkan dalam akta jual beli.
2. Asas Terang: Asas terang mengatakan bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak dilindungi. Jadi, asas tunai tetap terpenuhi meskipun pembayaran dilakukan dengan metode angsuran. Ini adalah kenyataan bahwa jual beli tanah dilakukan di hadapan Petugas Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini terjadi sejak Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor

18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah).

F. Metode Penelitian

Cara memperoleh data yang digunakan sebagai bahan pembahasan dan analisis dalam penelitian ini, sehingga dapat dipertanggungjawabkan, maka peneliti menggunakan metode-metode penelitian sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian deskriptif analitis bertujuan untuk memberikan gambaran tentang manusia, keadaan, atau gejala lainnya. Jenis penelitian ini digunakan dalam penulisan skripsi ini. Menurut (Hadikusuma, 1995), tujuan utamanya adalah untuk membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan yang sistematis, faktual, dan akurat tentang fakta-fakta, sifat-sifat, dan hubungan antara fenomena yang diselidiki.

Bersifat analitis karena hasil penelitian ini akan menganalisis akibat hukum pembuatan perjanjian pengikatan jual beli terhadap penjual yang melakukan wanprestasi dalam melakukan jual beli apartemen. Analisis ini akan melihat bagaimana bentuk pengaturan akibat hukum pembuatan perjanjian pengikatan jual beli terhadap penjual yang melakukan wanprestasi dalam melakukan jual beli apartemen.

2. Metode Pendekatan

Peneliti menggunakan pendekatan yuridis normatif/doktrinal karena tujuan penelitian adalah untuk menemukan hukum secara konkret. Dengan kata lain, berusaha untuk menentukan apakah hukum yang tepat untuk diterapkan secara konkret dalam akibat hukum pembuatan perjanjian pengikatan jual beli terhadap penjual yang melakukan wanprestasi dalam melakukan jual beli apartemen.

3. Tahap Penelitian

Peneliti melakukan penelitian dalam dua (dua) tahap, yaitu

- a. Penelitian Kepustakaan: Penelitian ini dilakukan dengan melakukan penelitian tentang data yang termasuk dokumen resmi, perundang-undangan, informasi online, karya ilmiah yang berkaitan dengan akta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun (Soekanto, 2006). Sumber data yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini adalah:

1) Bahan Hukum Dasar

Beberapa bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian hukum ini termasuk:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

2) Sumber Hukum Sekunder

Dalam penelitian hukum ini, bahan hukum sekunder termasuk pendapat hukum, buku, berkas atau dokumen, dan informasi online yang berkaitan dengan akibat hukum pembuatan perjanjian pengikatan jual beli terhadap penjual yang melakukan wanprestasi dalam melakukan jual beli apartemen

3) Materi hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang membantu bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

b. Penelitian lapangan juga dikenal sebagai penelitian yang dimaksudkan untuk menambah data sekunder yang telah diperoleh melalui penelitian kepustakaan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penulisan penelitian memerlukan pengumpulan data. Studi ini menggunakan dokumen dan wawancara sebagai metode pengumpulan data.

Studi dokumen adalah metode pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan analisis konten. Analisis konten adalah metode pembuatan kesimpulan yang sistematis yang digunakan untuk mengidentifikasi dan menetapkan karakteristik suatu pesan (Ashshofa, 2007).

5. Alat Pengumpulan Data

Berikut ini adalah alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai alat penelitian:

- a. Dalam penelitian kepustakaan, alat pengumpulan data yang membantu penelitian ini adalah buku catatan untuk menyimpan data dan alat elektronik seperti laptop, kamera, dan ponsel untuk membantu proses penyusunan data.
- b. Log Book penelitian lapangan dengan pertanyaan, kamera, ponsel merupakan alat pengumpul data.
- c. Alat pengumpulan data lapangan yang diperlukan antara lain;
 - 1) Prekam Suara dan Alat Tulis
 - 2) Pedoman Wawancara

6. Analisis Data

Analisis yuridis kualitatif, yang berarti perundang-undangan yang satu dengan yang lainnya tidak saling bertentangan, memperhatikan hierarki hukum, dan mencari hukum yang hidup, akan menganalisis semua data yang diperoleh dari penelitian untuk memberikan kejelasan tentang masalah yang akan dibahas (Mertokusumo, 2009)

7. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu

- a. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan
Jl. Lengkong Dalam No. 17, Bandung, Jawa Barat 40251.

b. Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus

Jl.L.L.R.E. Martadinata No. 74-80, Bandung, Jawabarar 4014.