

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut Pasal 1457 KUHPerdota jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota menyebutkan bahwa syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dalam hal jual beli tanah terdapat dua syarat, yaitu syarat materil dan syarat formil. Syarat materil jual beli tanah adalah syarat atau kaidah yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli) dengan melakukan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli.¹

Perjanjian jual beli tanah merupakan perjanjian yang bersifat tunai, terang dan riil. Tunai artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima hak.² Terang artinya Perbuatan hukum tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya.³ Riil artinya bahwa akta

¹ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 2.

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1991, hlm. 95

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 76.

yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata dan riil. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.⁴

Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.⁵ Sehingga dalam prakteknya, sering terjadi ketika ada pihak penjual dan pihak pembeli yang akan melakukan jual beli tanah tidak seketika langsung dilakukan pendaftaran tanah atas nama pembeli meski telah dibayar lunas. Hal tersebut dapat dikarenakan adanya halangan-halangan administratif, misalnya Sertipikat masih dalam Hak Tanggungan, Pihak Penjual maupun dari Pihak Pembeli belum memiliki kemampuan untuk membayar pajak-pajak yang timbul akibat jual beli, Sertipikat masih dalam proses turun waris, Sertipikat masih dalam proses pemecahan, proses pembayaran bertahap dan lain sebagainya, sehingga penandatanganan akta jual beli hak atas tanah belum dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶

Guna mengatasi hal tersebut, dengan tujuan perbuatan hukum dalam transaksi jual beli mendapat perlindungan hukum, sehingga dapat dihindari

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembuatan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 318.

⁵ Iwan Permadi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum, *Jurnal Yustisia*. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm.75.

akibat hukum yang merugikan pihak-pihak yang bersangkutan, guna lancarnya ketertiban administrasi dibidang pertanahan, maka terdapat suatu terobosan hukum berupa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).⁷

Menurut Subekti perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak si penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersifat bebas dimana berisi janji-janji dari para pihak. Mengalihkan hak kepada pihak lain sehingga peralihan hak tersebut mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, sehingga dalam hal ini dibutuhkan seorang Pejabat yang berwenang untuk melakukan hak itu.⁹

Pejabat yang dimaksud adalah Notaris yang mempunyai wewenang untuk membuat dan mengesahkan suatu akta otentik atas peralihan hak guna mendapatkan legalitas dan otentisitas atas peralihan hak tersebut, sehingga

⁷ Nyoman Satyayudha Dananjaya, Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 1, Nomor 1, September 2016, ISSN 2528-7273.

⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm.75.

⁹ Habib Adije, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 14

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dibuat dalam bentuk Akta. Namun setelah dibuat dalam bentuk akta, masih dimungkinkan salah satu pihak tidak melaksanakan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.¹⁰

Fenomena Hukum yang terjadi dalam masyarakat adanya pihak developer yang tidak melaksanakan apa yang di perjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah sebagaimana yang terjadi pada putusan pengadilan nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi. Dalam hal ini pihak developer tidak melakukan pembangunan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam PPJB, padahal pembeli telah melakukan pembayaran, walaupun belum lunas, tapi pihak pembeli telah berupaya untuk melakukan pembayaran, namun atas pem PPJB tersebut pembeli dirugikan.¹¹ Untuk itu perlu adanya pengkajian mengenai perlindungan hukum bagi pihak pembeli atas kelalaian pemenuhan prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara telah dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kata-kata “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” menegaskan bahwa perjanjian seperti itu mengikat para pihak dan karenanya para pihak harus memenuhi janji-janjinya. Arti seperti itu diungkapkan dengan mengatakan perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang menutupnya.¹²

¹⁰ Munir Fuady, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 210

¹¹ Putusan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

¹² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 11.

Sebagaimana diketahui para pihak dalam membuat PPJB dengan didasarkan pada kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian dengan melihat ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) tentang syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu, dan
4. Suatu sebab yang halal.¹³

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan. Persetujuan mana dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam.¹⁴ Syarat yang pertama dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak harus ada kemauan yang bebas untuk saling mengadakan suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada, apabila suatu sepakat itu diberikan atau terjadi karena adanya kekhilafan, penipuan atau paksaan (Pasal 1321 KUHPerdara).

Syarat yang kedua ialah adanya kecakapan dari para pihak untuk saling membuat suatu perikatan. Sehubungan dengan hal tersebut oleh Pasal 1329 KUHPerdara dinyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat

¹³ Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 269.

¹⁴ H. Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 205.

perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Dengan demikian oleh undang-undang ditentukan adanya golongan-golongan orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, seperti itu ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan tentang orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang-orang perempuan yang telah kawin.

Syarat ketiga adalah perjanjian itu harus mengenai sesuatu hal yang tertentu, dalam hal ini yang dimaksudkan ialah mengenai obyek dari perjanjian atau pokok perjanjian. Berdasarkan Pasal 1333 KUHPerdara, suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang sedikit sudah ditentukan dan tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak ditentukan/tertentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Kemudian Syarat yang keempat ialah mengenai causa yang dihalalkan, yang dimaksud dengan causa itu ialah isi dan tujuan daripada perjanjian itu sendiri, yang dimaksud dengan causa yang tidak dihalalkan ialah causa yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.¹⁵ Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁶

¹⁵ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hlm. 33-34.

¹⁶ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 18.

Sebelumnya telah ada penelitian sejenis yang berkaitan dengan penelitian yang penulis. *Pertama*, penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Anies, dengan hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen dalam proses tahapan jual beli dan pemilikan rumah tinggal telah diatur dan tersebar dalam berbagai ketentuan hukum dan perundang-undangan.¹⁷ *Kedua*, penelitian yang dilakukan oleh Dyah Ayu Silviana, dengan hasil penelitiannya menunjukkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, adalah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat secara dibawah tangan, yaitu kekuatannya berdasarkan kepada Pasal 1338 KUHPerdara.¹⁸ *Ketiga*, penelitian yang dilakukan oleh Andalusia, dengan hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Hubungan hukum antara calon pembeli dengan pengembang dilandasi dengan perjanjian jual beli. Dalam hal ini pihak penjual (pengembang) berkedudukan sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari calon pembeli merupakan mitra dari pengembang.¹⁹

Merujuk penelitian terdahulu dan fenomena yang terjadi maka dalam penelitian ini penulis hendak mengkaji terkait akibat hukum terhadap perbuatan developer yang tidak melaksanakan pembangunan dalam perjanjian

¹⁷ Muhammad Anies, dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar", Tesis Magister Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, 2016

¹⁸ Dyah Ayu Silviana, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Oleh PT. Cisadane Perdana Di Kota Depok", *Tesis Magister Ilmu Hukum*, Universitas Diponegoro, 2023.

¹⁹ Andalusia, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling Di Sumatera Barat", *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Universitas Andalas, 2023

pengikatan jual beli hak atas tanah/bangunan serta perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah/bangunan atas tidak dilaksanakannya pembangunan oleh developer. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata telah dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kata-kata “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” menegaskan bahwa perjanjian seperti itu mengikat para pihak dan karenanya para pihak harus memenuhi janji-janjinya.

Berdasarkan fenomena tersebut, maka dalam penelitian tesis ini, penulis memilih judul penelitian **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK TANAH/BANGUNAN ATAS TIDAK DILAKSANAKANNYA PEMBANGUNAN OLEH DEVELOPER”**

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap perbuatan developer yang tidak melaksanakan pembangunan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah/bangunan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah/bangunan atas tidak dilaksanakannya pembangunan oleh developer?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap perbuatan developer yang tidak melaksanakan pembangunan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah/bangunan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah/bangunan atas tidak dilaksanakannya pembangunan oleh developer.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian penelitian ini penulis berharap semoga hasil penelitiannya dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk pengembangan ilmu hukum di Indonesia, khususnya dalam hukum pertanahan dan perikatan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah/bangunan atas tidak dilaksanakannya pembangunan oleh developer.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi bagi akademisi, masyarakat dan pemerintah terkait akibat hukum terhadap perbuatan developer yang tidak melaksanakan pembangunan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah/bangunan.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah hal yang sangat penting didalamnya karena merupakan landasan teori, dasar pemikiran-pemikiran dan dapat menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi dalam penelitian tersebut. Fungsi dari teori tersebut adalah untuk menyusun penemuan-penemuan selama penelitian dengan membuat beberapa pemikiran, prediksi-prediksi atas penemuan dan menyajikannya dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Menurut M. Solly Lubis menyatakan konsep teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, mengenai suatu kasus ataupun permasalahan yang bagi si pembaca menjadi bahan perbandingan.²⁰

Terdapat empat ciri kerangka teoritis dalam penulisan karya ilmiah hukum, yaitu: teori hukum, asas-asas hukum, doktrin hukum, dan ulasan pakar hukum berdasarkan dalam perbandingan kekhususannya.²¹ Adapun teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Teori Akibat Hukum

Menurut R. Soeroso, akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh

²⁰ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Sofmedia, Medan, 2012, hlm. 80

²¹ H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 141

hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.²²

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud :

- 1) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun.
- 2) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya, seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.²³

b. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁴

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna

²² R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hlm. 295

²³ *Ibid*, hlm. 296

²⁴ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 53.

yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.²⁵

Prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan kekuatan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.²⁶

2. Kerangka Konseptual

Guna menghindari terjadinya kesalahan multi tafsir dalam penelitian ini, maka peneliti memberikan beberapa kosep yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

a. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan kekuatan hukum dari kesewenangan atau

²⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 38.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 25.

sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.²⁷

b. Pembeli

Pembeli adalah orang membeli/ menghabiskan nilai guna barang yang di belanjakan oleh penjual, dan pembeli mempertemukan dengan penjual.²⁸

c. Perjanjian pengikatan jual beli

Menurut R. Subekti perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.²⁹

d. Hak Atas Tanah/Bangunan

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.³⁰

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 38.

²⁸ <https://brainly.co.id/>, diakses pada 22 Juli 2024

²⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Internasa, 1979, hlm. 45.

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 283

e. Developer

Developer adalah perusahaan pembangunan perumahan, baik koperasi, badan umum milik negara (BUMN), badan umum milik daerah maupun badan usaha swasta yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berimbang.³¹

F. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³²

Menurut W.J.S. Poerwadarminta, bahwa “penelitian adalah pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, meneliti, memeriksa, menyelidiki dan sebagainya dengan cermat, misalnya memperhatikan, dan mempelajari perkembangan bahasa Indonesia.³³ Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono penelitian merupakan proses penemuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah.³⁴

³¹ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti Indonesia*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2017, hlm. 1.

³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UII Press, Jakarta, 1986, hlm. 6.

³³ *Ibid*, hlm. 9.

³⁴ WJS Purwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1996, hlm. 1039.

Adapun metode penelitian ilmu hukum yang merupakan bidang kajian dalam penulisan tesis ini, diuraikan mengenai penalaran, dalil-dalil postulat dan proporsi-proporsi yang menjadi latar belakang dari setiap langkah dalam proses yang lazim di tempuh dalam kegiatan penelitian hukum, kemudian memberikan alternatif-alternatif tersebut serta membandingkan unsur-unsur penting di dalam rangkaian penelitian hukum.³⁵

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yang berarti bahwa penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan.³⁶

Dalam penyusunan tesis ini, penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yang berupa penelitian dengan pengkajian terhadap beberapa aturan-aturan hukum sekaligus konsep dan landasan teori yang terkait dalam rangka menjawab isi dari permasalahan dan konsep yang diutarakan dalam kajian tentang perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli hak tanah/bangunan atas tidak dilaksanakannya pembangunan oleh developer.

2. Pendekatan Penelitian

Terhadap permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, menggunakan pendekatan sebagai berikut:

³⁵ S.W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, : Sebuah Panduan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, hlm. 42.

³⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.2.

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani, dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hirarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Pendekatan kasus (*case approach*) yaitu pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkret yang terjadi di lapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.
- c. Pendekatan konseptual (*conceptuale approach*) yaitu pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya.
- d. Pendekatan analitis (*analytical approach*) yaitu analisis terhadap bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik-praktik dan keputusan-keputusan hukum.³⁷

³⁷ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet. Ketiga, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm.300.

3. Jenis dan Sumber Data

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai sifat autoritatif dalam artian mempunyai otoritas.³⁸ Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi :

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Amandemen
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- 6) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- 7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

³⁸ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 118.

8) Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 117/Pdt.G/2020/PN
Cbi

- b. Bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi sebagai bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, rancangan peraturan daerah, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum yang ada relevansinya dengan permasalahan hukum yang dikaji.³⁹
- c. Bahan-bahan hukum tertier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan tersier, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.⁴⁰

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi.⁴¹

5. Teknik Analisis Data

³⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 141.

⁴⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1989, hlm.53

⁴¹ Salim, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 19.

Analisis data merupakan langkah terakhir dalam kegiatan penelitian, yaitu proses pengumpulan data yang didasarkan atas data yang sudah diolah dan diperoleh dari data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tertier. Artinya, setelah data-data tersebut terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai untuk dipergunakan menjawab pokok permasalahan dalam penelitian ini. Selanjutnya dianalisis secara deskriptif analitis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antar data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai, sehingga memberikan penggambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti.⁴²

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif (data yang berbentuk uraian/kata-kata) secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menggambarkan hasil penelitian. Kemudian semua data yang terkumpul ditulis dalam bentuk uraian atau laporan terperinci. Data yang telah terkumpul disusun dan dianalisis dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu pola berpikir yang didasarkan suatu fakta/kenyataan yang sifatnya umum, kemudian ditarik kesimpulan yang sifatnya khusus, untuk mencapai kejelasan permasalahan yang dibahas.

Dalam penelitian ini penulis menganalisis dengan mengacu pada peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga diperoleh

⁴² Soerjono Soekanto, *Op.cit*, hlm.53.

relevansinya antara putusan dengan norma-norma atau peraturan Perundang-Undangan yang berlaku khususnya terkait akibat hukum terhadap pemegang saham yang tidak menyetor penuh modal setor untuk ditempatkan dalam perseroan terbatas.

G. Orisinalitas Penelitian

Sebelumnya telah ada penelitian sejenis yang berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Anies, dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar". Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen dalam proses tahapan jual beli dan pemilikan rumah tinggal telah diatur dan tersebar dalam berbagai ketentuan hukum dan perundang-undangan seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.⁴³
2. Penelitian yang dilakukan oleh Dyah Ayu Silviana, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Oleh PT. Cisadane Perdana Di Kota Depok", Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah

⁴³ Muhammad Anies, dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar", Tesis Magister Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, 2016

tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Cisadane Perdana di Kota Depok dengan nasabah adalah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat secara dibawah tangan, yaitu kekuatannya berdasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya dan Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notarial sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.⁴⁴

3. Penelitian yang dilakukan oleh Andalusia, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling Di Sumatera Barat", Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Hubungan hukum antara calon pembeli dengan pengembang dilandasi dengan perjanjian jual beli. Dalam hal ini pihak penjual (pengembang) berkedudukan sebagai penyedia perumahan dan

⁴⁴ Dyah Ayu Silviana, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Oleh PT. Cisadane Perdana Di Kota Depok", *Tesis Magister Ilmu Hukum*, Universitas Diponegoro, 2023.

konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari calon pembeli merupakan mitra dari pengembang.⁴⁵

Uraian penelitian terdahulu menunjukkan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya. Dalam penelitian ini lebih memfokuskan penelitian pada perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli hak tanah/bangunan atas tidak dilaksanakannya pembangunan oleh developer. Oleh karena itu keaslian tesis ini dapat dipertanggungjawabkan, namun sekiranya pernah dilakukan penelitian yang sama, maka penelitian ini diharapkan dapat melengkapinya serta dapat menjadi bahan perbandingan.

H. Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian ini terdiri dari 5 bab yang diperinci kedalam sub-bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan membahas mengenai: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran (kerangka Konsep dan kerangka teori), Metode Penelitian dan Rencana Sistematika Penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Tinjauan Tentang Perjanjian, pengertian Perjanjian, Syarat Sahnya

⁴⁵ Andalusia, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling Di Sumatera Barat", *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Universitas Andalas, 2023

Perjanjian, Unsur Perjanjian, Asas-asas Dalam Perjanjian, Hapusnya Perjanjian, Perjanjian pengikatan jual beli Hak Atas Tanah, Pengertian Perjanjian Jual Beli, Asas dan Syarat Sahnya Jual Beli, Karakteristik Perjanjian pengikatan jual beli Tanah.

BAB III AKIBAT HUKUM TERHADAP PERBUATAN DEVELOPER YANG TIDAK MELAKSANAKAN PEMBANGUNAN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH/BANGUNAN

Bab ini berisikan mengenai kasus developer yang tidak melaksanakan pembangunan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah/bangunan serta analisis akibat hukum terhadap perbuatan developer yang tidak melaksanakan pembangunan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah/bangunan.

BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH/BANGUNAN ATAS TIDAK DILAKSANAKANNYA PEMBANGUNAN OLEH DEVELOPER

Bab ini membahas mengenai analisis perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah/bangunan atas tidak dilaksanakannya pembangunan oleh developer.

BAB V PENUTUP

Bab akhir ini akan menjadi tepat bagi peneliti untuk menguraikan kesimpulan dan saran terkait permasalahan hukum penelitian.

