

**TINJAUAN YURIDIS SISTEM *PRE PROJECT SELLING* MELALUI
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH
(STUDI PUTUSAN HAKIM TERKAIT KASUS WANPRESTASI PADA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH)**



TESIS

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT- SYARAT
MEMPEROLEH GELAR MAGISTER ILMU SYARI'AH**

OLEH:

KASMORO WIJOYO, S.H

21203012059

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

PEMBIMBING

DR. WARDATUL FITRI, S.H., M.H

**MAGISTER ILMU SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2024**

ABSTRAK

Sistem jual beli rumah yang belum selesai pembangunannya dikenal dengan istilah *pre project selling* dan cara melakukan transaksi jual belinya dapat melalui dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu sendiri hanya bersifat perjanjian *obligatoir* yang berimplikasi kepada hak dan kewajiban saja yang harus dipenuhi baik pelaku pembangunan (developer) maupun konsumen. Permasalahannya dilapangan adalah bahwa perjanjian tersebut sering terjadi wanprestasi dikarenakan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dan kasus tersebut kebanyakan diselesaikan melalui jalur litigasi di Pengadilan. Seperti data yang peneliti temukan terdapat pada Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

Penelitian peneliti ini adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang- undangan (*statute approach*). Adapun sumber pengumpulan data yang digunakan peneliti adalah berupa hasil dari dokumentasi putusan dan didukung dengan wawancara salah satu pihak terkait. Metode yang digunakan peneliti dalam menganalisis data tersebut adalah kualitatif-deskriptif dengan metode induktif.

Penelitian peneliti ini menghasilkan temuan bahwasanya terkait parameter hakim yang ditinjau dari perspektif yuridis; *pertama*, dari aspek hukum formal, kelima putusan tersebut sama- sama telah sesuai dalam Pasal 2 ayat (1) Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman, menggunakan alat bukti dan saksi, pada penerapan hukum pembuktian sesuai dengan PPJB akan tetapi menjadi kritikan peneliti majelis hakim tidak mencantumkan alasan dasar hukum dari penetapan keabsahan PPJB para pihak. *Kedua*, dari aspek hukum material, majelis hakim telah mempertimbangkan semua dasar gugatan para pihak dalam hal pokok perkara dan tidak ada penggunaan doktrin hukum karena majelis hakim dalam mempertimbangkan putusnya menggunakan pembuktian perjanjian PPJB para pihak saja dan ini menjadi kritikan peneliti, harusnya majelis hakim mencantumkan doktrin ahli terkait pengelompokan bentuk wanprestasi untuk penegasan para pihak wanprestasi dalam bentuk apa. *Ketiga*, aspek penalaran hukum, majelis hakim telah melakukan penalaran hukum secara tuntas mulai dari dalam hal pokok perkara dan dalam kesimpulan putusan majelis hakim tersebut telah logis berdasarkan pembuktian para pihak. Adapun ditinjau dari perspektif kepastian hukum, hukum keadilan dan kemanfaatan hukum bahwasanya menurut peneliti putusan majelis hakim tersebut telah adanya kepastian hukum dan keadilan hukum bagi para pihak yang mana putusan majelis hakim tersebut telah menerapkan salah satu asas *pacta sunt servanda* untuk kepastian hukum dan keadilan hukum khususnya bagi pihak Penggugat atas kerugian materiil yang diterimanya serta asas kepribadian dan itikad baik untuk kemanfaatan atas selesainya perkara tersebut.

Kata Kunci: *Pre Project Selling*, Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli.



SURAT PERSETUJUAN TESIS

Hal: Kasmoro Wijoyo, S.H.

Kepada Yth.,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudara:

Nama : Kasmoro Wijoyo, S.H.
NIM : 21203012059
Judul : Tinjauan Yuridis Sistem *Pre Project Selling* Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah (Studi Putusan Hakim Terkait Kasus Wanprestasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah)

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Magister Ilmu Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar tesis atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 09 Januari 2024 M.

26 Jumadil Akhir 1445 H.

Pembimbing,

Dr. Wardatul Fitri, S.H., M.H

NIP: 199005112019032016



PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-83/Un.02/DS/PP.00.9/01/2024

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN YURIDIS SISTEM *PRE PROJECT SELLING* MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH (STUDI PUTUSAN HAKAIM TERKAIT KASUS WANPRESTASI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : KASMORO WIJOYO, S.H
Nomor Induk Mahasiswa : 21203012059
Telah diujikan pada : Rabu, 24 Januari 2024
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang/Penguji I

Dr. Wardatul Fitri, M.H.
SIGNED

Valid ID: 65b504812c134



Penguji II

Drs. H. Syafaul Mudawam, M.A., M.M.
SIGNED

Valid ID: 65b40596e6908



Penguji III

Dr. Saifuddin, SHI., MSI.
SIGNED

Valid ID: 65b4dd775f5f7



Yogyakarta, 24 Januari 2024
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 65b7045aa6809

PERYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Kasmoro Wijoyo, S.H
NIM : 21203012059
Prodi : Magister Ilmu Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah Tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya saya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 09 Januari 2024

26 Jumadil Akhir 1445 H.

Saya yang menyatakan,



Kasmoro Wijoyo, S.H
21203012059

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

“Bersama kesulitan ada kemudahan”

“Bahagialah kamu dimanapun kamu berada”



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah atas nikmat yang diberikan oleh Allah S.W.T

Skrripsi ini saya persembahkan untuk orang-orang terkasih dan tersayang, berkat doa dan dukungan mereka saya bisa sampai pada titik ini. Kepada mereka:

Ayahanda tersayang Zainul Arifin dan Ibunda tercinta Siti Maunah

Kakak-kakak saudara kandung saya beserta keluarganya

Kepada almarhum kakak saya Muktaruddin, semoga Allah SWT menerima amal ibadah dan ampun-Nya

Kepada cintaku Dosi Cahyati, semoga Allah S.W.T meridhoi cinta kita

Selanjutnya saya berharap pada proses pendidikan yang saya jalani ini menjadi ilmu yang bermanfaat dan berkah bagi agama, nusa dan bangsa.

Persembahan juga untuk kampus tercintaku:

Prodi Magister Ilmu Syari'ah

Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Serta rekan-rekan Bisnis Agen & Doveloper Properti (Sekawan Property)

Takmir dan Jamaah Masjid Mubarak Yogyakarta

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB- LATIN

Transliterasi huruf Arab yang dipakai dalam penyusunan Tesis ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 05936/U/1987.

I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
	Ba'	b	be
	Ta'	t	te
	Sa'	s	es (dengan titik diatas)
	Jim	j	je
	Ha'	h	ha (dengan titik di bawah)
	Kha'	kh	ka dan ha
	Dal	d	de
	Zal	z	zet (dengan titik di atas)
	Ra'	r	er
	Za'	z	zet
	Sin	s	es
	Syin	sy	es dan ye
	Sad	s	es (dengan titik di bawah)
	Dad	d	de (dengan titik di bawah)
	Ta'	t	te (dengan titik di bawah)

ك م ن و ه ع ي	Za	z ◌.	zet (dengan titik di bawah)
	'ain	‘	koma terbalik di atas
	gain	g	ge
	fa'	f	ef
	qaf	q	qi
	kaf	k	ka
	lam	‘l	'el
	mim	‘m	'em
	nun	‘n	'en
	waw	w	w
	ha'	h	ha
	hamzah	’	apostrof
	ya	Y	ye

II. Konsonan Rangkap Karena Syaddah ditulis rangkap

متعددة	ditulis	Muta'addidah
عدة	ditulis	'iddah

III. Ta'marbutah di akhir kata

a. Bila dimatikan ditulis h

حكمة	ditulis	<i>hikmah</i>
جزية	ditulis	<i>jizyah</i>

- b. Bila diikuti dengan kata sandang ‘al’ serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis *h*

كرامة الاولياء	Ditulis	<i>Karāmah al-auliya'</i>
----------------	---------	---------------------------

- c. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah dan dammah ditulis *t*

زكاة الفطر	Ditulis	<i>zakātul fitri</i>
------------	---------	----------------------

IV. Vokal Pendek

◌َ	fathah	ditulis	<i>a</i>
◌ِ	kasrah	ditulis	<i>i</i>
◌ُ	dammah	ditulis	<i>u</i>

V. Vokal Panjang

1	Fathah + alif	جاهلية	ditulis	<i>a jahiliyyah</i>
2	Fathah + ya' mati	تنسى	ditulis	<i>a tansā</i>
3	Kasrah + ya' mati	كريم	ditulis	<i>i karīm</i>
4	Dammah + wawu mati	فروض	ditulis	<i>u furūd</i>

VI. Vokal Rangkap

--	--	--	--

1	Fathah ya mati بينكم	ditulis	<i>ai</i>
2	Fathah wawu mati	ditulis	<i>bainakum</i>
	قول	ditulis	<i>au</i> <i>qaul</i>

VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

انتم	ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	ditulis	<i>'u'iddat</i>
لئن شكرتم	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

VIII. Kata sandang Alif + Lam

- a. bila diikuti huruf *Qomariyah*

القران	ditulis	<i>al-Qur'an</i>
القياس	ditulis	<i>al-Qiyas</i>

- b. Bila diikuti huruf *Syamsiyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el)nya.

السماء	ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	ditulis	<i>asy-Syams</i>

IX. Penulisan kata – kata dalam rangkaian kalimat

ذوي الفروض أهل السنة	ditulis ditulis	<i>Zawi al-furūd</i> <i>Ahl as-Sunnah</i>
-------------------------	--------------------	--



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العلمين حمدا و شكرا لله, الصلاة و السلام على رسول الله

اشهد ان لا اله الا الله و اشهد ان محمدا رسول الله

Segala puja dan syukur dipersembahkan kehadirat Allah SWT. Atas segala nikmat dan karunia yang diberikan kepada penyusun dalam berikhtiar menyelesaikan tugas akhir ini.

Sholawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Sang petunjuk manusia menuju jalan kebenaran, meniti hidup yang sesuai dengan fitrah kesempurnaan penciptaannya.

Alhamdulillah dengan usaha dan kerja keras yang serius peneliti dapat menyelesaikan salah satu syarat untuk memperoleh gelar strata dua (S2) di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, yakni karya Tesis yang dengan judul “Tinjauan Yuridis Sistem *Pre Project Selling* Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah (Studi Putusan Hakim Terkait Kasus Wanprestasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah) “. Tentunya dengan segala ikhtiar itu karya ini masih jauh dari kesempurnaan, peneliti mengucapkan terimah kasih kepada seluruh pihak yang turut serta terlibat dan memberikan dorongan serta motivasi kepada penyusun:

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Al- Makin., S.Ag., M.A., selaku Rektort Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Abdul Mughist, S. Ag., M. Ag., Selaku Ketua Prodi Magister Ilmu Syari’ah Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Dr. Mansur, S.Ag., M.Ag., selaku Sekretaris Prodi Magister Ilmu Syari’ah Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Ibu Dr. Wardatul Fitri, SH., M.H., selaku pembimbing tesis yang telah membantu, mengarahkan dan mendukung saya dalam menyelesaikan tesis ini dengan sebaik- baiknya.

6. Para Dosen-Dosen di Prodi Magister Ilmu Syari'ah yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan.
7. Para staf pegawai TU di Prodi Magister Ilmu Syari'ah dan staf Pegawai TU dilingkungan Fakultas Syari'ah dan hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Kepada Kelurga tercinta atas segala dukungan/support dan motivasi serta doa-doa terbaiknya, khususnya ayahanda Zainul Arifin dan Ibunda Siti Maunah.
9. Kepada seluruh rekan-rekan sejawat Magister Ilmu Syari'ah
10. Kepada rekan- rekan bisnis agen dan doveloper property (sekawan property) Yogyakarta
11. Kepada Keluraga Besar Takmir Masjid Masjid Mubarak Kota Yogyakarta
12. Kepada guru-guru dan seluruh pihak yang ikut memberikan dukungan dan motivasinya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan tersebut dengan pahala yang besar disisi-Nya serta semoga Allah SWT memudahkan segala urusan, aktivitas dan keinginan kita.

Akhirnya, peneliti berharap saran dan masukan yang membangun dari semua pihak agar dapat diperbaiki dimasa mendatang dan agar karya-karya berikutnya dapat lebih baik lagi.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 09 Januari 2024
26 Jumadil Akhir 1445

Peneliti



Kasmoro Wijoyo, S.H

NIM. 21203012059

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	i
SURAT PERSETUJUAN TESIS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
PEDOMANA TRANSLITERASI ARAB- LATIN	vii
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Dan Kegunaan	7
D. Telaah Pustaka	8
E. Kerangka Teoretik	15
F. Metode Penelitian	21
G. Sistematika Pembahasan	24
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERJANJIAN, WANPRESTASI, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH DAN KAJIAN PUTUSAN HAKIM	
A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian	25
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Dalam Islam	30
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah	35
D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	38
E. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim	42
BAB III PUTUSAN HAKIM TERKAIT WANPRESTASI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH	

A. Deskripsi Kasus	52
1. Deskripsi Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg	52
2. Deskripsi Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn	53
3. Deskripsi Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi	54
4. Deskripsi Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk	55
5. Deskripsi Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN Jkt. Sel	56
B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Atas Kasus Wanprestasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah.....	57
1. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg.....	58
2. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn	59
3. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi	62
4. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk	67
5. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN Jkt. Sel	69
C. Amar Putusan Majelis Hakim Atas Kasus Wanprestasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah	71
1. Amar Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg	71
2. Amar Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn	72
3. Amar Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi	73
4. Amar Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk	74
5. Amar Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN Jkt. Sel	75

**BAB IV ANALISIS PUTUSAN HAKIM PADA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH**

A. Preferensi Hakim dalam Memutuskan Atas Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel Berdasarkan Perspektif Yuridis	76
B. Analisis Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel Perspektif Hukum Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan	101
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	112
B. Saran-Saran	114
DAFTAR PUSTAKA	116
CURRICULUM VITAE	119

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hakim mempunyai tugas untuk menerima, memeriksa, mengadili dan menyelesaikan setiap perkara perdata yang diajukan oleh para pihak dalam rangka mencari keadilan. Hakim dalam melaksanakan tugasnya pada saat memutuskan suatu perkara tidak boleh memutuskan perkara yang tidak dituntut dan melebihi dari apa yang dituntutkan oleh para pihak dan hal ini berlaku asas *ultra petitum partium*. Ketetapan *ultra petitum partium* diatur dalam Pasal 178 ayat 2 dan 3 HIR dan Pasal 189 ayat 2 dan 3 RBg.

Dalam kehidupan seseorang, adakalanya terjadi permasalahan diantara para pihaknya tidak kecuali dalam hal melakukan kegiatan jual beli rumah dan penyelesaiannya ada yang melalui jalur litigasi dan non litigasi. Salah satu kasus yang diselesaikan melalui jalur litigasi adalah kasus wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang gugatannya diajukan oleh pihak Penggugat ke Pengadilan Negeri. Kasus wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang dibawa oleh pihak yang dirugikan dengan penyelesaiannya ke jalur Pengadilan Negeri tersebut terjadi dikarenakan adanya pengingkaran terhadap kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang dilakukan oleh para pelaku pembangunan dengan pihak pembeli (konsumen)

atas jual beli rumah yang keadaanya masih dalam proses pembangunan dan sistem jual beli seperti ini dikenal dengan istilah *pre project selling*.¹

Pre project selling merupakan suatu sistem pemasaran jual beli produk properti dimana pihak pelaku pembangunan (developer) menawarkan berupa konsep atau gambar rumah baik itu rumah individual maupun rumah bertingkat (susun) sebelum produk properti tersebut selesai dibangun.² Terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah itu sendiri sudah diatur dalam Pasal 43 Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun³ dan Pasal 42 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.⁴

Dalam regulasi tersebut menyatakan bahwasanya produk properti baik itu rumah individual maupun hunian bertingkat (susun) yang kondisi bangunannya masih dalam proses pembangunan dapat dilakukan kegiatan pemasaran dan membuat kesepakatan PPJB setelah adanya transaksi jual beli rumah dengan memperhatikan peraturan yang berlaku. Aturan tersebut diperinci lagi pada Pasal 22 PP No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas PP No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.⁵

¹ Triyanto dan Habib Adjie, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling," Res Judicata, Vol. 1: 1 (Juni 2018), hlm. 59.

² *Ibid.*,

³ Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Pasal 43.

⁴ Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 42.

⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 22.

Kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang dilakukan oleh para pihak yang menjadi permasalahannya dilapangan adalah bahwasanya dalam tahapan pelaksanaan daripada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah tersebut sering mengalami kegagalan dalam penyelesaian proyek pembangunan rumah dan kasus tersebut banyak dibawakan penyelesaiannya ke Pengadilan Negeri. Adapun hal yang menjadi wanprestasinya seperti kegagalan atas tidak selesainya pembangunan proyek rumah, pembangunannya tidak selesai tepat waktu dan kondisi tersebut mengakibatkan terjadinya wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang dilakukan oleh pelaku pembangunan terhadap pihak konsumen.⁶

Sejauh penelusuran peneliti, ada beberapa data penelitian atas putusan hakim terkait wanprestasi pada PPJB Rumah individual maupun hunian bertingkat. Diantaranya data penelitian dari Dewi Mustika yang menemukan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tahun 1997 menurut majelis hakim harus dilakukan penghitungan proporsional dalam pencairan dana antara pihak bank dengan konsumen sedangkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tahun 2004 menurut majelis hakim pihak Penggugat dirugikan maka majelis hakim memutuskan putusan yang adil untuk Penggugat.⁷

⁶ Vicky Caesar Elang Palar dan Mohamad Fajri Mekka Putra, "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat Oleh Notaris," *Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5: 1 (Januari- Juni 2023) hlm. 40.

⁷ Dewi Mustikasari, "Analisa Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan No. 472/Pdt.G/1997/Pn Jaksel Dan Putusan No. 588/Pdt.G/2004/PN Jaksel)," Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia Depok, 2010.

Penelitian lainnya ada di tahun 2015 yang diteliti oleh h Erizon Khairunsyah, dkk., Dalam penelitiannya tersebut hasilnya adalah kedudukan hukum atas PPJB pembayaran bertahap yang dibatalkan sama pengadilan tingkat kasasi tersebut adalah sah dan mengikat dalam hukum. Alasan majelis hakim membatalkan pembayaran bertahap tersebut adalah karena pihak Tergugat beritikad tidak baik dan wanprestasi.⁸

Penelitian yang berikutnya adalah penelitian dari Zipora dan Abdul Salam. Dalam penelitiannya menemukan bahwasanya PPJB yang dibuat oleh para pihak sebagaimana yang dijadikan bukti surat dalam putusan hakim tersebut dinyatakan oleh majlis hakim bahwa perjanjiannya sah menurut hukum. Hal yang membedakan dalam hal proses pembuktiannya adalah bahwa putusan hakim 2007 PPJB yang dibuat oleh para pihak merupakan PPJB dibawah tangan sedangkan putusan hakim 20019 PPJB yang dibuat para pihak surat PPJB akta otentik. Dalam putusan ini juga menurut penulis sudah ada unsur perlindungan hukum dilihat dari berdasarkan KUHPerduta dan UU Perlindungan Konsumen.⁹

Berdasarkan data yang peneliti paparkan di atas menunjukkan bahwasanya masih banyak terjadi wanprestasi atas sistem *pre project selling* melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah antara pihak pelaku pembangunan terhadap pembeli (konsumen) dan penyelesaian perkaranya dibawa ke Pengadilan Negeri

⁸ Erizon Khairunsyah, dkk., “Kedudukan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Pembayaran Dilakukan Secara Bertahap Yang Telah Dibatalkan Oleh Mahkamah Agung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015),” *Visi Sosial Humaniora*, Vol. 2: 2 (Desember 2021), hlm. 256-268.

⁹ Muhammad Fandi Asnan, dkk., “Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Nomor 101/Pdt. Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.),” *Diponegoro Law Journal*, Vol. 11, No. 2 (2022), hlm. 1- 21.

serta pengadilan pun sudah mengadili para pihak. Tidak hanya itu, peneliti juga menemukan data lima putusan hakim terkait wanprestasi atas sistem *pre project selling* melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang penyelesaian perkaranya dibawa ke Pengadilan Negeri. Data yang peneliti maksud adalah terdapat pada Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. Adapun bentuk wanprestasi yang terjadi antara para pihak tersebut berbeda-beda.

Misalnya pada Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg berkaitan dengan kasus wanprestasi dalam hal belum menyerahkan unit apartemen “Rajawali Royal Apartemen”.¹⁰ Pada Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn wanprestasi dalam hal belum menyerahkan unit apartemen “Malioboro Park View”.¹¹ Pada Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi wanprestasi dalam hal terlambat menyelesaikan pembangunan villa “Vimala Hills HB”.¹² Pada Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk wanprestasi dalam hal tidak membayar tahapan kedua atas pembelian rumah¹³ dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel wanprestasi dalam hal belum menyerahkan unit rumah.¹⁴

Kelima putusan hakim tersebut dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim mengabulkan petitum Penggugat dalam hal menyatakan Tergugat wanprestasi atas kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah. Atas

¹⁰ Putusan PN Palembang Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, hlm. 1- 34.

¹¹ Putusan PN Sleman Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, hlm. 1- 107.

¹² Putusan PN Cibinong Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, hlm. 1- 52.

¹³ Putusan PN Depok Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk, hlm. 1- 57.

¹⁴ Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN Jkt. Sel, hlm. 1- 44.

data kasus wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah tersebut hal yang menarik dan penting untuk dilakukan penelitian adalah berkaitan dengan bagaimana preferensi hakim dalam memberikan pertimbangan hukum atas putusan majelis hakim yang dianalisis dari aspek hukum formal, aspek hukum material dan aspek penalaran hukum.¹⁵ Kemudian selanjutnya peneliti juga menganalisis putusan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tersebut berdasarkan perspektif keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum untuk mengkaji kelima putusan tersebut, sehingga dari kelima putusan itu dapat diketahui aspek keadilan, kepastian dan kemanfaatan untuk para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah.

B. Rumusan Masalah

Agar menjawab problematika tersebut dalam latar belakang masalah diatas, maka peneliti mengajukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana preferensi hakim dalam menentukan *ratio decidendi* berdasarkan perspektif yuridis dari aspek hukum formal, aspek hukum material, dan aspek penalaran hukum pada Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor

¹⁵ Komisi Yudisial Republik Indonesia, *Kualitas Hakim dalam Putusan* (Jakarta: Sekretariat Jenderal Komisi Yudisial Republik Indonesia, 2014), hlm. 25.

119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. ?

2. Bagaimana Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn dan Putusan Nomor 99/PDT/2020/PT YYK terkait wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah berdasarkan perspektif keadilan, kepastian dan kemanfaatan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Ada tujuan tertentu untuk melakukan penelitiannya. Begitu juga penelitian peneliti mempunyai tujuan yaitu agar bisa mengetahui dan menganalisis preferensi majelis hakim dalam membuat putusannya dengan cara menganalisis putusan hakim tersebut dari aspek hukum formalnya, hukum materialnya dan aspek penalaran hukumnya. Kemudian selanjutnya peneliti juga melakukan analisis putusan majelis hakim tersebut untuk mendeteksi aspek tujuan hukumnya yaitu adanya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum atas putusan tersebut.

Secara teoritis penggunaan penelitian ini supaya dapat menghadirkan peran serta dalam dinamika pengetahuan teori hukum kontrak (perjanjian) khususnya terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah. Sedangkan secara praktisi temuan penelitian ini dapat memberikan tambahan pertimbangan kepada pihak pemerintah agar dalam memberikan izin atas pembangunan proyek rumah memperhartikan tanggungjawab pelaku pembangunan (developer) dan bagi

pembeli hendaknya lebih hati-hati dalam membeli rumah susun dengan mencari tahu kualitas tanggung jawab daripada pelaku pembangunan (developer) dan mengkonfirmasi atas terpenuhinya syarat- syarat atas sebelum melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah.

D. Telaah Pustaka

Jika ditelusuri penelitian terdahulu terkait penelitian tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah sudah banyak dilakukan peneliti terdahulu. Sepanjang penelusuran peneliti, ada beberapa peneliti terdahulu yang melakukan penelitian dengan tema terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah mulai dari penelitian dari aspek teoritis ataupun regulasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah maupun dari aspek analisis keputusan dari majelis hakim atas wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah. Adapun penelitian yang meneliti dari aspek teoritis ataupun aspek regulasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah di antaranya adalah sebagai berikut yaitu:

Pertama, penelitian yang berjudul “Analisis Penggunaan Lembaga Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Sebagai Alternatif Penyelesaian Masalah Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia” yang ditulis oleh Kartika. Dalam tesis ini, hasil penelitiannya menemukan bahwa transaksi pembelian rumah susun dilaksanakan sama warga negara asing atas pembelian rumah susun secara lunas yang melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan akhir dari perikatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dengan tujuan untuk mendapatkan hak kepemilikan tanah

yang didirikan di status legalitas SHGB adalah penyimpangan hukum karena bukan relevan atas kebiasaan, kepatutan dan regulasi Undang- Undang. Karena status legalitas kepemilikan tanah bagi untuk WNA adalah hak pakai dan penggunaan bangunannya hanya berstatus sewa menyewa.¹⁶

Kedua penelitian yang berjudul “Kepastian Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun,” yang ditulis oleh Arini Alvita, dkk. Dalam tulisan ini menemukan bahwa kepastian hukum dalam PPJB Rumah Susun adalah Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun pasal 43, Permen PUPR Nomor 11/Prt/M/ 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli. Sementara perlindungan hukum bagi konsumen atas PPJB menurut peneliti adalah berpacu kepada kontrak kesepakatan perjanjian antara pelaku pembangunan dengan konsumen. Kontrak perjanjianya mestinya dilakukan dalam bentuk Akta Notariil di Notaris.¹⁷

Ketiga, penelitian yang berjudul “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Kepemilikan Rumah”, yang ditulis oleh Muliani. Dalam tesis ini hasil penelitiannya adalah bahwasanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh developer dengan konsumen tidak dihadapan notaris yang dijadikan sebagai jaminan kredit kepemilikan rumah tidak memiliki kekuatan hukum. Perlindungan hukum yang

¹⁶ Kartika “Analisis Penggunaan Lembaga Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Sebagai Alternatif Penyelesaian Masalah Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia,” *Tesis*, Progam Studi Magister Kenotariatan Fakultas Universitas Indonesia, 2008.

¹⁷ Arini Alvita, dkk “Kepastian Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun,” *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 9 (2021), hlm. 86- 106.

bisa bisa diambil oleh pihak perbankan tersebut adalah dengan melakukan pemberian kredit kpr Primary.¹⁸

Keempat, penelitian yang berjudul “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa”, yang ditulis oleh Galuh Hapsari. Dalam tesis ini hasil penelitiannya adalah bahwasanya kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sah dan mengikat dilihat dari aspek terpenuhinya syarat sahnya perjanjian.¹⁹

Kelima, penelitian yang berjudul “Dampak Hukum Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Susun Terhadap Hak dan Kewajiban Pelaku Pembangunan dan Konsumen,” yang ditulis oleh Rahima Malik. Dalam tulisan ilmiahnya menyatakan bahwasanya ada beberapa akibat hukum dengan adanya regulasi peraturan menteri tersebut teruntuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun. Adapun dampak hukumnya yaitu terkait dalam hal tanggung jawab atas kegiatan pemasaran dilimpahkan seluruhnya kepada pengembang, apabila terjadi pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pelaku pembangunan bertanggung jawab untuk mengembalikan seluruh pembayaran transaksi dengan potongan 10%, mewajibkan dalam regulasi tersebut untuk tenggang waktu penyelesaian bangunan, memastikan terpenuhinya syarat mengadakan PPJB dan kewajiban PPJB dalam bentuk Akta Notariil. Kemudian selanjutnya peneliti

¹⁸ Muliani “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Kepemilikan Rumah,” *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar, 2020.

¹⁹ Galuh “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa,” *Tesis*, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2018.

melakukan analisis aspek keadilan, kepastian dan kemanfaatan dalam peraturan PPJB menteri tersebut. Menurut peneliti pada aspek keadilan memiliki permasalahan terkait ketidakmerataan pembagian hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli. Akibat ketidakmerataan ini menimbulkan tidak ada kepastian hukum bagi pelaku pembangunan sehingga hal tersebut menghasilkan ketidakmanfaatan bagi masyarakat luas.²⁰

Selanjutnya penelitian dari aspek analisis putusan hakim atas wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah. Tulisan- tulisan tersebut antara lain yaitu:

Pertama, penelitian yang berjudul, “Analisa Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan No. 472/Pdt.G/1997/Pn Jaksel Dan Putusan No. 588/Pdt.G/2004/PN Jaksel,” yang ditulis oleh Dewi Mustikasari. Dalam tesis ini dalam penelitian menemukan bahwasanya PPJB dibuat oleh pelaku pembangunan dengan konsumen adalah berlaku sah dan mengikat bagi para pihak karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Dalam hal ini untuk putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tahun 1997 menurut majelis hakim harus dilakukan penghitungan proporsional dalam pencairan dana antara pihak bank dengan konsumen sedangkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tahun 2004 menurut majelis hakim pihak

²⁰ Rahima Malik “Dampak Hukum Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Susun Terhadap Hak dan Kewajiban Pelaku Pembangunan dan Konsumen,” *Dharmasisya*, Vol. 1 No. 1 (Maret 2020), hlm. 477-493.

Penggugat dirugikan maka majelis hakim memutuskan putusan yang adil untuk Penggugat.²¹

Kedua, penelitian yang berjudul *Kedudukan Atas Perjanjian Pengikatn Jual Beli Yang Pembayarannya Dilakukan Secara Bertahap Yang Telah Dibatalkan Oleh Mahkamah Agung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015)*,” yang ditulis oleh Erizon Khairunsyah, dkk., Dalam tulisan ini Hasil penelitiannya adalah kedudukan hukum atas PPJB pembayaran bertahap yang dibatalkan sama pengadilan tingkat kasasi tersebut adalah sah dan mengikat dalam hukum. Alasan majelis hakim membatalkan pembayaran bertahap tersebut adalah karena pihak Tergugat beritikad tidak baik dan wanprestasi.²²

Ketiga, penelitian yang berjudul “*Kepastian Hukum Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun*,” yang ditulis oleh Tineke Paramita. Dalam tesis ini dalam penelitiannya menemukan bahwasanya dalam membuat kesepakatan PPJB ada dua hal yang bisa dilakukan para pihak untuk mendapatkan kepastian hukum bagi perjanjiannya yaitu PPJB yang dibuat secara legalisasi dan akta notaris. Kedua bentuk kepastian hukum tersebut memiliki kekuatan hukum yang berbeda. Selanjutnya peneliti melakukan analisis pada dua putusan hakim yang berkaitan dengan kepastian hukum pada PPJB. Pertama putusan pengadilan

²¹ Dewi Mustikasari, “Analisa Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan No. 472/Pdt.G/1997/Pn Jaksel Dan Putusan No. 588/Pdt.G/2004/PN Jaksel,” *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia Depok, 2010.

²² Erizon Khairunsyah, dkk., “Kedudukan Atas Perjanjian Pengikatn Jual Beli Yang Pembayarannya Dilakukan Secara Bertahap Yang Telah Dibatalkan Oleh Mahkamah Agung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015),” *Visi Sosial Humaniora*, Vol. 2: 2 (Desember 2021), hlm. 256-268.

Surabaya 399/Pdt.G/2013/PN. Sby PPJB yang dipakai para pihak adalah PPJB dibawah tangan (dilegalisasi) di notaris sedangkan putusan Pengadilan Surabaya 869/Pdt.G/ 2013/PN. Sby PPJB yang dipakai para pihak dengan bentuk Akta Notariil.²³

Keempat, penelitian yang berjudul “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Yang Melakukan Wanprestasi (Studi Putusan- Putusan Pengadilan),” yang ditulis oleh Zipora dan Abdul Salam. Dalam tulisan ilmiahnya, menemukan bahwasanya PPJB yang dibuat oleh para pihak sebagaimana yang dijadikan bukti surat dalam putusan hakim tersebut dinyatakan oleh majlis hakim bahwa perjanjiannya sah menurut hukum. Hal yang membedakan dalam hal proses pembuktiannya adalah bahwa putusan hakim 2007 PPJB yang dibuat oleh para pihak merupakan PPJB dibawah tangan sedangkan putusan hakim 20019 PPJB yang dibuat para pihak surat PPJB akta otentik. Dalam putusan ini juga menurut penulis sudah ada unsur perlindungan hukum dilihat dari berdasarkan KUH perdata dan UU Perlindungan Konsumen.²⁴

Kelima, penelitian yang berjudul Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Nomor 101/Pdt. Sus-PKPU/2020/PN. Niaga.Jkt.Pst.),” yang ditulis oleh Muhammad Fandi Asnan, dkk., Dalam tulisan ilmiahnya menemukan bahwa dalam secara hukum PPJB yang dibuat oleh para pihak tersebut sesuai dengan aturan yang berlaku dan implikasi terhadap

²³ Tineke Paramita “Kepastian Hukum Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun,” *Tesis* Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019.

²⁴ Zipora dan Abdul Salam “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Yang Melakukan Wanprestasi (Studi Putusan- Putusan Pengadilan),” *Indonesian Notary*, Vol. 3 No. 43 (2021), hlm. 308- 325.

pelaksanaan putusan tersebut adalah termohon berkewajiban memberikan kepada pemohon atas PKPU unit apartemen tersebut.²⁵

Berdasarkan telaah pustaka yang peneliti telusuri tersebut di atas bahwasanya kajian terhadap analisis atas putusan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, terkait wanprestasi dalam PPJB Rumah belum ada yang meneliti secara mendalam. Maka, menurut peneliti menjadi hal yang menarik dan penting untuk diteliti lebih lanjut adalah berkaitan dengan preferensi hakim dalam memberikan putusannya baik dari aspek hukum formal, aspek hukum material dan aspek penalaran hukum.

Kemudian selanjutnya peneliti juga menganalisis Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tersebut berdasarkan perspektif keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum untuk mengkaji kelima putusan tersebut, sehingga dari kelima putusan itu dapat diketahui mana yang lebih memberikan keadilan, kepastian dan kemanfaatan dalam putusan hakim tersebut.

²⁵Muhammad Fandi Asnan, dkk., "Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Nomor 101/Pdt. Sus-PKPU/2020/PN. Niaga.Jkt.Pst.)," *Diponegoro Law Journal*, Vol. 11, No. 2 (2022), hlm. 1- 21.

E. Kerangka Teoretik

Agar peneliti dapat menyelesaikan pokok masalah dalam penelitian ini, peneliti mempergunakan beberapa teori sebagai pisau analisis untuk mengkaji serta memberikan argumentasi berkaitan dengan analisis putusan hakim tersebut terkait wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah.

Adapun teori yang digunakan peneliti adalah yang pertama teori penemuan hukum dimana pada teori ini peneliti gunakan untuk menganalisis atas penemuan hukum yang terdapat dalam putusan hakim tersebut. Teori yang kedua adalah teori pertimbangan hukum. Dalam teori pertimbangan hukum ini, peneliti gunakan untuk menganalisis atas metode atau cara yang digunakan oleh hakim dalam memutuskan perkara tersebut. Dari kedua teori penemuan hukum dan pertimbangan hakim ini peneliti gunakan untuk menjawab preferensi majelis hakim dalam putusan hakim tersebut berdasarkan perspektif yuridis dari aspek hukum formil, aspek hukum material dan aspek penalaran hukum.²⁶

Untuk teori yang ketiga adalah teori tujuan hukum, dalam teori ini peneliti menganalisis putusan hakim tersebut dengan melihat aspek keadilan hukum, kepastian hukum dan kemanfaatan hukum dalam putusan hakim tersebut. Berikut ini peneliti paparkan teori yang peneliti gunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

²⁶ Komisi Yudisial Republik Indonesia, *Kualitas Hakim dalam Putusan*, hlm. 25.

1. Teori Penemuan Hukum

Teori penemuan hukum ini hadir ketika terjadi permasalahan yang kompleks dan aturan yang mengatur hal itu tidak tertera dalam perundang-undangan ataupun regulasinya tertera namun tidak lengkap dan jelas, maka kondisi seperti ini harus dicari dan ditemukan hukumnya.²⁷

Pada ranah penyelenggaraan peradilan, hakim dalam hal melaksanakan tugasnya yaitu dengan memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan perkara, maka hakim akan menggunakan metode dalam memutuskan perkara tersebut sebagai wujud dari penemuan hukum. Ada beberapa metode dalam menemukan hukum yaitu metode interpretasi, metode kontruksi hukum.²⁸ Metode interpretasi merupakan metode dengan cara kerjanya adalah mengkaji keterangan lengkap terhadap teks peraturan tersebut supaya peraturan tersebut bisa diterapkan pada masalah konkrit dengan merujuk pada peraturan yang berlaku.²⁹ Sementara penemuan hukum dengan metode kontruksi hukum adalah metode penemuan dengan cara kerjanya adalah menerapkan suatu peristiwa hukum yang mana tidak diatur dalam peraturan yang berlaku.³⁰

Dalam konteks penelitian ini sebagaimana telah peneliti paparkan dalam latar belakang di atas bahwasanya majelis hakim sudah menerapkan penemuan hukum dengan metode interpretasi pada pembuktian surat PPJB yang dibuat oleh

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014), hlm. 49.

²⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, hlm. 52.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 54.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 55.

para pihak. Peneliti di sini menganalisis penemuan hakim tersebut dengan melihat bagaimana parameter hakim dalam memutuskan perkara tersebut dengan beberapa aspek yaitu aspek hukum formil, aspek hukum material dan aspek penalaran hukum.

Pada aspek hukum formal penerapannya di Pengadilan erat kaitannya dengan proses pembuktian. Pada hukum perdata, sistem pembuktian yang digunakan oleh hakim adalah pembuktian positif (*positive wettwelike*) yaitu pihak harus membuktikan kebenaran dalilnya terhadap suatu haknya berdasarkan alat bukti yang dituangkan dalam peraturan hukum acara perdata.³¹ Alat bukti ini sangatlah penting dihadirkan di persidangan sebagai pertimbangan hakim dalam memberikan putusannya.

Aspek hukum materiil berkaitan dengan kemampuan putusan hakim untuk membenarkan pokok-pokok yang diajukan pemohon atau penggugat.³² Sementara pada aspek penalaran hukum berkaitan dengan verifikasi koherensi argumen hukum dimanfaatkan hakim dalam memutuskan perkara.³³ Putusan hakim dapat dicermati keruntutan penalaran hukumnya tergambar berdasarkan dari permasalahan hukum yang ada dalam putusan.

³¹ Achmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim: Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Cet 3 (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 106.

³² Komisi Yudisial, *Kualitas Hakim dalam Putusan*, hlm. 53.

³³ Komisi Yudisial, *Kualitas Hakim dalam Putusan*, hlm. 61.

2. Teori Pertimbangan Hukum

Teori pertimbangan hukum merupakan hal yang berkaitan dengan penggunaan alat atau teknik yang digunakan hakim saat mempertimbangkan putusannya hakim dengan mempertimbangkan fakta yang terungkap selama proses persidangan yang dimulai dari gugatan, jawaban, replik, duplik dan pembuktian.

Dalam Pasal 50 ayat (1) Juncto Pasal 53 ayat (2) Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman ditegaskan bahwa hakim dalam memberikan pertimbangan hukum sebagai dasar pertimbangan dalam mengambil keputusan dan pengadilan juga harus memuat alasan dan dasar putusan tertentu baik dari peraturan yang tertulis atau tidak tertulis yang dijadikan dasar dalam mengadili.³⁴

Sehubungan dengan penelitian ini, peneliti juga menganalisis apa yang menjadi pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt. G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dengan menggunakan parameter aspek hukum formil, aspek hukum material dan pertimbangan hukum.

Pada aspek hukum formal, peneliti menganalisis kelima putusan hakim tersebut dengan menentukan parameter kesesuaian dengan yang pertama, Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Pasal 184 HIR/195 RBG. Kedua, kepatuhan terhadap Pasal 164, 153 dan 154

³⁴ Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (2).

HIR atau 284, 180 dan 181 RBG. Dan ketiga, pembuktiannya sesuai dengan perjanjian/undang-undang.³⁵

Pada aspek hukum materialnya, peneliti menganalisis kedua putusan hakim tersebut dengan membuat parameter kesesuaian atas yang pertama dasar gugatan yang digunakan para pihak. Kedua kesesuaian atas penggunaan Undang- Undang atau doktrin hukum atau yurisprudensi atau hukum adat. Yang ketiga kesesuaian mempertimbangkan semua unsur dasar gugatan yang diajukan oleh para pihak.³⁶

Pada aspek penalaran hukum, peneliti menganalisis kelima putusan hakim tersebut dengan menganalisis atas pertimbangan hukum dokumentasi keputusan. Dalam penalaran hukum tersebut penting diketahui atas tahapan dalam proses penalaran hukum. Shindarta mengatakan bahwa langkah-langkah proses penalaran hukum yang harus dilakukan adalah sebagai berikut: 1) mengumpulkan informasi untuk membangun struktur perkara (peta) yang benar-benar akan dipandang oleh hakim sebagai perkara yang sah; 2) memanfaatkan sumber-sumber hukum yang bersangkutan dan struktur perkara untuk mengidentifikasi perbuatan hukum dalam suatu bahasa hukum; 3) memilih sumber hukum dan peraturan terkait, menyelidiki kebijakan yang diuraikan dalam peraturan tersebut, dan mengembangkan kerangka peraturan yang koheren; 4) menghubungkan struktur kasus dan struktur aturan; 5) mencari calon pengganti; 6) Periksa pilihan lain sebelum membuat pilihan.³⁷

³⁵ Komisi Yudisial, *Kualitas Hakim dalam Putusan*, hlm. 38-39.

³⁶ *Ibid.*, hlm. 40.

³⁷ Shindarta, *Hukum Penalaran dan Penalaran hukum* (Yogyakarta: Genta Publishing 2013), hlm. 125.

3. Teori Tujuan Hukum

Pada teori tujuan hukum ini peneliti mengambil teorinya Gustav Radbruch yaitu 3 asas hukum yang mendasar seperti kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum. Menurut Ahmad Ali, teori Gustav Radbruch ini merupakan kombinasi dari pandangan pemikir klasik dalam memahami hukum (filosufis, normatif dan empiris) menjadi satu pendekatan ala Gustav Radbruch.³⁸ Penelitian ini menganalisis Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dengan pendekatan hukum kepastian, hukum keadilan dan hukum kemanfaatan.

Hukum kepastian, khususnya peaturan hukum tertulis pada hakikatnya bersifat pasti. Tanpa kepastian, Undang- undang menjadi tidak berarti karena tidak lagi dapat berfungsi sebagai standar perilaku universal. Salah satu tujuan hukum yang dinyatakan adalah kepastian. Keadilan dalam hukum adalah gagasan atau konsep keseimbangan, kesetaraan, dan memperlakukan setiap orang secara adil dalam sistem hukum. Hal ini menyiratkan bahwa setiap orang diperlakukan secara adil dan setara serta mempunyai hak yang sama di hadapan hukum, tanpa memandang warna kulit, agama, jenis kelamin, orientasi seksual, atau kedudukan sosial. Konsep keadilan dan kepastian hukum dilengkapi dengan gagasan tentang

³⁸ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang- Undang (Legisprudence)* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2009), hlm. 176.

kegunaan hukum. Asas kemanfaatan harus diperhatikan dengan tetap menerapkan asas keadilan dan kepastian hukum.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu upaya ilmiah dilaksanakan secara sistematis, terorganisir, berdasarkan data, berfikir yang kritis serta objektif dan ilmiah untuk mendapatkan jawaban terkait dengan pemahaman yang lebih mendalam atas suatu permasalahan yang diteliti. Berikut ini metode penelitian tesis yang digunakan oleh penyusun yaitu:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif itu sendiri adalah penelitian yang pendekatannya menggunakan perundang-undangan. Penerapan hukum normatif terhadap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat menjadi fokus penelitian hukum yuridis normatif.³⁹ Pendukung penelitian ini dilakukan dengan kerja lapangan dan penelitian kepustakaan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat preskriptif, yaitu sebuah studi yang dilakukan dengan tujuan menyajikan gambaran umum atau meringkai suatu isu berdasarkan peristiwa atau data terkini.⁴⁰ Sifat preskriptif penelitian ini sesuai dengan

³⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 134.

⁴⁰ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi* (Bandung: Alfabeta 2017), hlm. 21.

pendekatan undang-undang yang digunakan peneliti dengan mengacu pada *ratio decidendi*. Menurut ahli Peter Mahmud Marzuki, *ratio decidendi* ini menyoroti fakta bahwa ilmu hukum bersifat preskriptif dan bukan deskriptif.⁴¹ Penelitian ini berdasarkan informasi dokumen putusan dan informasi pendukung hasil wawancara dengan salah satu hakim terkait, maka penelitian ini akan mendeskripsikan dan mengevaluasi putusan tersebut.

3. Sumber Data Penelitian

Sumber data sumber primer dan sekunder adalah dua jenis sumber data yang digunakan dalam penelitian. Data primer yang digunakan peneliti adalah Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/ Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. Sedangkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, buku, jurnal, dan karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan hal tersebut sebagai data sekunder.

4. Pendekatan Penelitian

Peneliti menggunakan pendekatan kasus (*cases approach*), yang melibatkan studi terhadap kasus-kasus yang relevan dengan topik yang dibahas dan

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Cet. 13 (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 119.

menghasilkan keputusan pengadilan yang memiliki implikasi hukum berkekuatan tetap.⁴² Pendekatan ini peneliti gunakan untuk mengkaji aspek hukum formal, aspek hukum materil, dan unsur penalaran hukum, yang bergantung pada faktor-faktor (*ratio decidendi*) yang menjadi pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan pada Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumentasi putusan pengadilan dan didukung dengan wawancara salah satu hakim terkait. Data dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. Adapun wawancara yang dijadikan narasumber adalah salah satu yang memeriksa dan memutuskan perkara tersebut yakni hakim Pengadilan Negeri Sleman.

6. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik penalaran induktif untuk menganalisis data kualitatif-deskriptif. Analisis data kualitatif diterapkan pada bahan penelitian primer dan sekunder dengan meninjau terhadap aspek hukum formil, aspek hukum materiil, dan aspek penalaran hukum yang digunakan hakim dalam Putusan Nomor

⁴² *Ibid.*, hlm. 94.

17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tersebut semuanya dianalisis dengan menggunakan analisis data deskriptif.

Teknik digunakan peneliti untuk melakukan penelitian ini adalah berpikir induktif yang cara berpikir dimulai dengan fakta atau peristiwa konkrit tertentu dari Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. Kemudian dikumpulkan sehingga didapatkan kesimpulan umum.

G. Sistematika Pembahasan

Supaya mendapatkan gambaran yang komprehensif terhadap isi dari tesis ini, maka perlu peneliti mencantumkan pembahasan yang sistematis. Sistematis ini bertujuan untuk mengidentifikasi keterkaitan antar bab-bab yang telah diterbitkan sebelumnya dan memberikan struktur pada setiap pembahasan kajian.

Bab pertama, berisi mengenai penjelasan memberikan gambaran latar belakang masalah yang menjadi pendorong utama penelitian ini. Selanjutnya diikuti dengan pembahasan rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, serta tinjauan literatur. Agar pokok bahasan yang dibahas tetap relevan dengan alurnya dan tidak terlalu luas, maka pendekatan penelitian dijelaskan pada pembahasan berikut sebagai alat analisis. Setelah itu diakhiri dengan pembahasan sistematis untuk mendapatkan gambaran keseluruhan mengenai isi penelitian ini.

Bab kedua, memaparkan dan mendiskripsikan terkait gambaran umum hukum perjanjian, perjanjian dalam hukum Islam, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, kajian wanprestasi pada hukum perjanjian dan kajian hukum tentang putusan hakim.

Bab ketiga, mendeskripsikan dalam putusan hakim terkait wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah. Meliputi deskripsi kasus, pertimbangan hakim dan amar putusan majelis hakim. Isu-isu terkait deskripsi kasus, pertimbangan hukum dan amar putusan hakim harus dijabarkan dalam sistematika penelitian karena isu-isu tersebut mencakup informasi penting yang akan dibahas pada bab berikutnya.

Bab keempat, terkait dengan analisis putusan hakim terkait wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah. Dalam menganalisisnya peneliti melakukan analisis berdasarkan perspektif yuridis dari aspek hukum formalnya, aspek hukum materialnya dan aspek penalaran hukum serta kajian kedua putusan tersebut dikaji dalam perspektif kepastian hukum, keadilan hukum dan kemanfaatan hukum.

Bab kelima berisi tentang kesimpulan dari temuan-temuan penelitian serta dilengkapi dengan saran-saran dari peneliti.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah yang peneliti angkat, maka dapat peneliti simpulkan sebagai berikut ini:

1. Bahwasanya dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel peneliti menemukan bahwasanya dalam preferensi hakim dalam memutuskan perkara terkait aspek hukum formil telah sesuai diantaranya yang pertama telah sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009, Pasal 184 HIR/ 195 RBG, yang kedua telah sesuai dengan sidang pembuktian Pasal 164, 153 dan 154 HIR/ Pasal 284, 180 dan 181 RBG, secara hukum formil juga para pihak telah melampirkan alat- alat bukti khususnya pembuktian atas surat perjanjian PJB. Akan tetapi aspek pembuktian keabsahan PPJB yang dibuat para pihak majelis hakim tidak mencantumkan alasan menetapkan keabsahan PPJB para pihak tersebut dan hal ini menjadi kritikan bagi peneliti. Sementara terkait aspek hukum material bahwasanya dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel telah mempertimbangkan semua dasar

gugatan para pihak pada pokok perkara dan penggunaan dasar hukum pertimbangan majelis hakim tidak ada penggunaan doktrin hukum, majelis hakim dalam mempertimbangkan dasar hukum putusannya berdasarkan PPJB para pihak. Karena majelis hakim tidak ada mencantumkan doktrin hukum sebagai dasar pertimbangannya, maka hal tersebut menjadi kritikan bagi peneliti. Harusnya majelis hakim mencantumkan doktrin hukum seperti doktrin hukum R. Subekti tentang empat macam bentuk wanprestasi. Terkait aspek penalaran hukum dalam putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn ini hakim telah memberikan analisis tuntas terhadap fakta dan hukumnya. Hal itu bisa dilihat pada pertimbangan hakim dalam hal pokok perkara dan mejelis hakim telah menjatuhkan putusan yag logis berdasarkan fakta dan hukumnya.

2. Bahwasanya dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel telah memuat aspek kepastian hukum untuk para pihak yang bersengketa. Adapun kepastian hukum dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel adalah bahwasnya majelis hakim menyatakan dan menetapkan bahwa sah dan berlaku Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah dan menetapkan terjadinya wanprestasi dan memintak ganti kerugian. Hal itu sesuai penerapan dengan asas *pacta sunt servanda*. Adapun aspek hukum keadilan dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel adalah bahwasnya majelis hakim mengabulkan petitum yang berkaitan dengan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan menghukum Tergugat ganti rugi kepada Penggugat. Hal itu selaras juga dengan penerapan asas *pacta sunt servanda*. Adapun aspek kemanfaatan hukum dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg, Putusan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Smn, Putusan Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk dan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel adalah para pihak bisa mendapatkan haknya kembali, disamping itu manfaat bagi masyarakat adalah agar lebih hati-hati dalam membeli satuan rumah susun dan hendaknya dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memahami secara detail kontrak perjanjian disepakati bersama. Aspek kemanfaatan ini sesuai dengan asas kepribadian dan asas itikad baik.

B. Saran- Saran

Bagi konsumen yang hendak membeli unit rumah susun agar memperhartikan secara detail atas kontrak Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

yang akan disepakati tersebut dan kepada pihak penjual agar bisa komitmen dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disepakati sehingga tidak ada menimbulkan kerugian kedua belah pihak.



DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang- Undangan

Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan

Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

2. Putusan Pengadilan

Putusan PN Cibinong Nomor 314/Pdt.G/2018/PN Cbi

Putusan PN Depok Nomor 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

Putusan PN Palembang Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Plg

Putusan PN Sleman Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Snn

3. Buku.

Ali, Achmad *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang- Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2009.

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Jakarta: Rajawali Press, 2007.

Harahap, Yahya, *Segi- Segi Hukum Perjanjian*, Cetatkan Kedua, Bandung: Alumni, 1986.

Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi*, Bandung: Alfabeta, 2017.

M. Taufik Makarao, *Pokok- Pokok Hukum Acara Perdata*, cet. 1, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004.

- Mahmud, Peter Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Cet. 13, Jakarta: Kencana, 2017.
- Mas'adi, Ghufron A, *Fiqih Muamalah Kontektual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 1988.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan- Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, 2003.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 2009.
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Cet. Pertama, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.
- Rifa'i, Achmad, *Penemuan Hukum oleh Hakim: Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Cet 3 Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Shindarta, *Hukum Penalaran dan Penalaran hukum*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2013.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Yudisial, Komisi Republik Indonesia, *Kualitas Hakim dalam Putusan* (Jakarta: Sekretariat Jenderal Komisi Yudisial Republik Indonesia, 2014.

4. Jurnal

- Anita Afriana dkk, "Batas Asas Hakim Pasif dan Aktif Pada Peradilan Perdata," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 7:1, 2022.
- Arya, Putu Bagus Utama dkk, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT," *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2: 1, 2021.

- Caesar, Vicky Elang Palar dan Mohamad Fajri Mekka Putra, “Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat Oleh Notaris,” *Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5: 1, 2023.
- Eri Agus Priyono, “Peranan Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan Bagi Para Pihak),” *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 1: 1, 2017.
- Fence M. Wantu, “Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata,” *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12: 3, 2012.
- Hari Agus Santoso, “Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan PKPU “PTB”,” *Jatiswara*, Vol. 36: 3, 2021.
- Harry Purwanto, “Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional,” *Mimbar Hukum*, Vol. 21: 1, 2009.
- Herowati Poesoko, “Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Penyelesaian Perkara Perdata,” *Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper*, Vol.1: 2, 2015.
- Mohammad Iqbal Rahmawan dkk, “Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Waralaba,” *Notarius*, Vol. 12: 2, 2019.
- Taufiq El Rahman dkk, “Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kepribadian Dalam Kontrak- Kontrak *Outsourcing*,” *Mimbar Hukum*, Vol. 23: 3, 2011.
- Triyanto dan Habib Adjie, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling,” *Res Judicata*, Vol. 1: 1, 2018.
- Yudhantaka, Lintang, “Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling,” *Yuridika*, Vol. 32: 1, 2017.