

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan zaman dan pertumbuhan penduduk yang begitu pesat kebutuhan manusia dalam pemenuhan kehidupan pun semakin meningkat terutama pada kebutuhan pokok, salah satunya adalah rumah sebagai komoditas utama dalam kebutuhan hidup manusia sebagai tempat tinggal atau hunian dalam membangun keluarga dan sebagai kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Berdasarkan laporan Direktorat Jenderal Kependudukan dan Catatan Sipil Kementerian Dalam Negeri menyebutkan, hingga Juni 2022 atau Semester I 2022 jumlah penduduk di Indonesia telah mencapai 275.361.267 jiwa.<sup>1</sup> Peningkatan jumlah penduduk tersebut kemudian berdampak pada sistem pembangunan, terutama pada kota – kota besar yang harus memaksimalkan jumlah lahan yang tersedia serta optimaliasi terhadap daya guna dan hasil guna tanah dikawasan padat penduduk dengan kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal yang semakin meningkat.<sup>2</sup>

Keterbatasan lahan serta fleksibilitas dalam mobilitas juga membuat masyarakat lebih memilih untuk membeli hunian yang juga memberikan kemudahan dalam pemeliharaan serta efisien, terutama bagi individu dengan jam

---

<sup>1</sup> Sekertariat Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil, KEMENTERIAN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA, di akses pada <https://dukcapil.kemendagri.go.id/berita/baca/1396/dukcapil-kemendagri-rilis-data-penduduk-semester-i-tahun-2022-naik-054-dalam-waktu-6-bulan#:~:text=Jakarta%20%2D%20Ditjen%20Dukcapil%20Kementerian%20Dalam,tercatat%20s ebanyak%20275.361.267%20jiwa>, pada tanggal 15 November 2022

<sup>2</sup> Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, “JUAL BELI APARTEMEN KEPADA PIHAK KETIGA ATAS DASAR PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)”, ADIL: Jurnal Hukum Vol.11 No.1

kerja tinggi. Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, seiring dengan pertambahan penduduk dari tahun ke tahun kemudian menjadi pendorong dalam peningkatan pembangunan serta penjualan properti terutama pada perumahan vertikal seperti apartemen, rumah susun, maupun kondotel, dimana pembangunannya semakin diperluas karena minat pasar yang semakin tinggi dan proses jual beli yang semakin meningkat meskipun dengan harga jual yang terus melambung dari tahun ke tahun. Hal ini menjadi tantangan bagi pengusaha properti dan para developer untuk menyediakan hunian yang sesuai dengan standar yang tertuang dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan yang secara lebih lanjut juga dijelaskan dalam PP Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Pada dasarnya rumah dengan sistem pembangunan vertikal atau selayaknya apartemen/kondotel tidak hanya dapat difungsikan sebagai tempat tinggal tetapi dapat menjadi peluang usaha dan investasi bagi pemiliknya, karena di zaman modernisasi ini bisnis di bidang properti sangatlah menjanjikan. Salah satu pemanfaatan yang bernilai jual dari apartemen adalah Kondotel atau yang dikenal sebagai kondominium hotel. Kondotel adalah apartemen yang setelah pembelian oleh investor untuk selanjutnya dikelola sebagai hotel.<sup>3</sup> Hal ini juga didukung dengan perkembangan serta peningkatan investasi di bidang properti beberapa

---

<sup>3</sup> Artikel DJKN, “*Konsep dan Praktik Penilaian Kondotel*”, di akses pada laman website <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/10207/Konsep-dan-Praktik-Penilaian-Kondotel.html#:~:text=Kondotel%20merupakan%20tempat%20tinggal%20yang,oleh%20operator%20hotel%20sebagai%20hotel.>, pada tanggal 16 November 2022 Pukul 12.24

tahun terakhir yang juga mengalami peningkatan, hingga kuartal II – 2021 dimana pertumbuhan tersebut mencapai 2,82 persen.<sup>4</sup>

Kondotel sendiri diartikan sebagai kepemilikan suatu bangunan vertikal yang terdiri atas bagian – bagian yang dapat digunakan serta dihuni secara terpisah, dimana kepemilikannya juga secara individual dengan beberapa bagian dari bangunan yang dapat digunakan secara bersama.<sup>5</sup> Meskipun secara fungsional hampir sama dengan apartemen/rumah susun, namun sistem pengelolaan kondotel sendiri tidak difokuskan sebagai hunian melainkan difungsikan selayaknya kamar hotel.<sup>6</sup> Dalam sistem pengelolaan kondotel sendiri terdiri dari 3 (tiga) pihak sebagai berikut :<sup>7</sup>

- a. Pengembang (developer) sebagai pihak pertama, yang menjual properti dan mengharapkan keuntungan dari hasil penjualan properti serta investasi yang dilakukan melalui properti tersebut;
- b. Pembeli sebagai pihak kedua, yang memanfaatkan dan memiliki kondotel yang juga berperan sebagai investor dalam investasi pada kondotel melalui pembelian unit ;
- c. Pengelola sebagai pihak ketiga, yang bertugas untuk menjalankan operasional serta desain interior pada kondotel.

---

<sup>4</sup> Astrid Athina Indradewi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Unit Kondotel Dalam Kasus Wanprestasi Oleh Pengembang (Studi Kasus Putusan No. 5/PDT/2020/PT SMR)*, Volume 26 Nomor 3 Tahun 2021 Edisi September, hlm. 155

<sup>5</sup> Arie. S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya (Edisi Revisi)*, Jakarta: Badan (Penerbit Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia,2017), hlm. 2.

<sup>6</sup> Astrid Athina Indradewi, *Op.Cit.*, hlm. 156

<sup>7</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Konsep dan Praktik Penilaian Kondotel*, 2016, diakses di <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/10207/Konsep-dan-Praktik-Penilaian-Kondotel.html> pada tanggal 17 November 2022

Oleh karena itu, kondotel dinilai memiliki kelebihan dibandingkan hotel biasa maupun sistem apartemen atau rumah susun pada umumnya karena sudah mencakup hunian yang strategis, nyaman, aman, dan berkualitas tinggi serta fleksibel untuk dikelola sebagai investasi karena biasanya dalam sistem marketing sudah ditawarkan mengenai investasi apa yang sudah termasuk dalam pembelian unit kondotel. Selain itu, kondotel juga dinilai dapat menjangkau semua kalangan dengan menyesuaikan pada *budget*/kemampuan masing – masing.<sup>8</sup>

Mengingat kembali pada dasarnya investasi dapat dilakukan dalam berbagai macam bidang, di bidang properti sendiri dapat melalui asset, dimana investasi ini termasuk dalam investasi dari modal maupun kekayaan, yang terdiri atas *Real Asset* dan *Financial Asset*.<sup>9</sup> Investasi dalam kondotel sendiri termasuk ke dalam golongan investasi *real asset* yang berwujud gedung – gedung atau bangunan. Dalam pelaksanaannya pun investasi pada kondotel ini dapat dilakukan baik secara perseorangan maupun badan hukum.<sup>10</sup> Investasi ini juga dinilai lebih menguntungkan terutama pada daerah kota yang menjadi pusat pariwisata, karena selain menarik minat investasi oleh warga lokal investasi pada kondotel ini juga lebih sering diminati oleh para turis ataupun investor asing.

Salah satu investasi yang dapat dilakukan melalui kondotel adalah sistem bagi hasil atas pendapatan pengelolaan kondotel dalam bentuk keuntungan atau perolehan *Return On Investment (ROI)*, *Return of Investment* sendiri diartikan

---

<sup>8</sup> Elsi Kartika Sari, *Pemilikan Kondominium Hotel/ Kondotel di Bandung, Jawa Barat*, Jurnal Hukum Prioris. Vol. 6, No. 3 Februari 2018, hlm. 328.

<sup>9</sup> Salim H. S dan Budi Sutrisno, *Hukum investasi di Indonesia*, Ed. Pertama, (Jakarta: Rajawali Press, 2008), halaman 36.

<sup>10</sup> Elsi Kartika Sari, *Op, Cit.* hlm. 331

sebagai cara mengukur kinerja yang bertujuan untuk melakukan evaluasi dalam investasi ataupun membandingkan efisiensi investasi dengan jenis investasi lainnya.<sup>11</sup> Seperti halnya, seorang investor yang membeli kondotel senilai Rp 300 juta, dalam 2 tahun pembelian, investor berhak atas keuntungan pengelolaan senilai 5 % - 20%, sesuai dengan apa yang telah disepakati antara pihak pengembang dengan investor selaku pembeli dalam perjanjian.

Selain karena nilai jual dan nilai investasi yang menjanjikan, daya tarik pembangunan serta penjualan kondotel ini juga menjadi kesempatan emas bagi developer untuk melakukan pemasaran terhadap produk properti dengan berbagai strategi pemasaran, seperti halnya potongan harga beli, bonus – bonus yang akan didapatkan serta kemudahan dalam melakukan cicilan . Salah satu upaya pemasaran yang dilakukan oleh developer adalah melakukan pemasaran penjualan pada kondotel siap huni maupun kondotel yang masih dalam proses pembangunan ataupun kondotel yang masih dalam perencanaan pembangunan yang dikenal dengan istilah *pre-project selling*/penjualan *off-plan*,<sup>12</sup> dimana penjualan dengan sistem *pre-project selling*/pada tahap perencanaan ini kemudian menjadi semakin diminati. Pada proses pembeliannya dilakukan dengan cara pemesanan unit yang belum di bangun atau yang masih dalam proses pembangunan, dengan sistem pembayaran secara kredit atau angsuran dalam jangka waktu tertentu. Sistem

---

<sup>11</sup> JawaPos, “Fasilitas yang Ditawarkan Tentukan ROI Dari Investasi Apartemen”, diakses di <https://www.jawapos.com/ekonomi/properti/22/10/2017/fasilitas-yang-ditawarkan-tentukan-roi-dari-investasi-apartemen/>, pada tanggal 21 Agustus 2022

<sup>12</sup> Anda Setiawati, *Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB*, e-Journal Universitas Trisakti,

penjualan tersebut juga menguntungkan bagi pembeli karena dapat memiliki hunian impian dengan budget terbatas karena pembayaran yang dapat diangsur.

Setiap pelaksanaan jual beli dengan nilai harga yang tinggi tentunya harus disertai dengan suatu perjanjian yang mengikat bagi kedua belah pihak. Sama halnya dengan jual beli kondotel perlu disertai dengan suatu perjanjian pengikatan jual beli dengan tujuan agar kedua belah pihak yang telah bersepakat dapat melaksanakan kewajiban dan tanggung jawabnya atas pembelian dan penyerahan kondotel, serta menjadi jaminan dalam jual beli kondotel apabila dilakukan dengan sistem *pre project selling*, maka wajib untuk dituangkan dalam suatu perjanjian perikatan jual – beli antar para pihak yaitu pembeli dengan *developer*/pengembang sebagai tanda bukti telah dibuatnya suatu kesepakatan.

Dalam prakteknya, segala sesuatu yang dilakukan oleh manusia memiliki aspek hukum yang mengaturnya, demikian halnya dengan jual beli hunian sebagai tempat tinggal yang menjadi kebutuhan pokok bagi manusia. Pada prosesnya dalam pengambilalihan suatu bangunan pastinya akan terikat dengan hukum perdata. Secara lebih rinci jual – beli sendiri diartikan sebagai suatu kesepakatan atau perjanjian diantara dua belah pihak secara timbal balik. R. Soeroso dalam bukunya “Pengantar Ilmu Hukum” juga menjelaskan bahwa jual beli dalam hal ini merupakan suatu peristiwa hukum majemuk yang terdiri lebih dari satu transaksi yang berupa tawar menawar, penyerahan barang, serta penerimaan barang.<sup>13</sup> Pada Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menjelaskan “dalam suatu

---

<sup>13</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2011), hlm. 252

perjanjian terutama jual – beli merupakan suatu persetujuan dimana pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain membayar sesuai dengan harga yang telah dijanjikan.”<sup>14</sup>

Hal ini juga dijelaskan oleh Yahya Harahap yang menyebutkan kontrak atau perjanjian dalam hal ini menjadi hubungan hukum yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memenuhi kewajiban dan pihak lainnya untuk mendapatkan hak atas kewajiban.<sup>15</sup> Kitab Undang – Undang Hukum Perdata juga menjelaskan mengenai perjanjian yang tertuang dalam buku III, dimana setiap orang berhak dan bebas untuk membuat mapun terikat dalam suatu perjanjian.

Kemudian Pasal 1320 KUH Perdata juga menjelaskan syarat sah dalam perjanjian antara lain :<sup>16</sup>

1. Kesepakatan
2. Kecakapan
3. Obyek tertentu
4. Kausa yang halal

Dalam keempat syarat sah tersebut kemudian terbagi kedalam 2 syarat yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal ini juga menjadi pengikat sementara bagi para pihak pada proses awal dalam mendapatkan suatu hunian sebelum pembeli mendapatkan Akta Jual Beli atas suatu bangunan. Adanya PPJB sebagai dasar hukum atas suatu perjanjian terutama dalam

---

<sup>14</sup> Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPER)

<sup>15</sup> M. Yahya Harahap, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni 1986), hlm. 6

<sup>16</sup> Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPER)

hal ini pada transaksi jual – beli kondotel, tertuang dalam ketentuan pada Pasal 42 Ayat (3) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menjelaskan bahwa dalam melakukan pemasaran yang dilakukan sebelum rumah susun dibangun, dengan segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau yang disebut sebagai *developer* mengikat dalam suatu perjanjian jual beli (PPJB) bagi para pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sendiri dalam hal ini, berisi mengenai klausula – klausua mengenai hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak. Perjanjian ini juga bertujuan untuk memudahkan para pihak yang bersepakat terutama dalam suatu perjanjian jual beli yang juga menjadi dasar hukum dalam proses jual beli tersebut.

Namun sayangnya dalam suatu perjanjian tidak selamanya berjalan mulus, tidak memungkiri ditengah – tengah pelaksanaan pemenuhan hak dan kewajiban atas perjanjian tersebut dapat timbul berbagai macam masalah yang terjadi, baik pada proses pembangunan, sistematika pembayaran, tahapan angsuran serta hal – hal lain yang berkaitan dengan kesepakatan – kesepakatan dalam perjanjian. Oleh karena itu, hal ini seharusnya perlu diperhatikan terutama mengenai klausula yang dicantumkan dalam perjanjian haruslah menguntungkan kedua belah pihak. Pasalnya PPJB seringkali dibuat secara sepihak oleh pengembang, dimana isi dari perjanjian tersebut lebih dominan maupun menguntungkan kepentingan pengembang/*developer*. Seringkali pasal – pasal dalam perjanjian dibuat untuk

menghindari pengembang dari kewajiban – kewajiban tertentu yang dinilai merugikan pengembang.<sup>17</sup>

Salah satu yang marak terjadi adalah timbulnya sengketa akibat tidak dipenuhinya perjanjian yang disertai dengan kelalaian dalam pelaksanaan kewajiban hingga mengakibatkan timbulnya kerugian atau wanprestasi yang dapat dilakukan baik dari pihak pembeli maupun penjual. Maka untuk menghindari terjadinya suatu sengketa yang menimbulkan kerugian atas suatu perjanjian perlu dilakukan adanya suatu tindakan preventif dalam penyelesaiannya, baik secara musyawarah mufakat maupun diselesaikan melalui ruang lingkup peradilan. Dalam Pasal 1243 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”<sup>18</sup>

Berdasarkan penjabaran diatas, bahwasanya dapat dipahami dalam setiap aspek pada perjanjian jual beli pasti mungkin terjadi adanya suatu perbuatan yang dilanggar oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang kemudian menimbulkan

---

<sup>17</sup> Conan Budi Wijaya, *Kedudukan Hukum Pembeli Satuan Rumah Susun yang Berbentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Apartemen Puncak Permai)*, Jurnal Notaire, Vol. 1 No. 2, Oktober 2018, hlm. 234

<sup>18</sup>Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal 1243 (Jakarta : Balai Pustaka, 2017) hlm. 354

adanya suatu kerugian baik materil maupun immaterial, namun kembali lagi hal tersebut harus didasari atas suatu kelalaian. Tidak dapat dipungkiri hal tersebut dapat mungkin terjadi dalam proses jual beli properti terutama pada jual beli kondotel dengan sistem bagi hasil atau dengan *Return On Investment*. Ada kalanya keuntungan yang diharapkan oleh investor pada sistem bagi hasil pengelolaan kondotel justru menyebabkan timbulnya kerugian, baik dalam bentuk keterlambatan pembayaran dalam perjanjian, pembagian *Return On Investment* (ROI) yang tidak sesuai dengan kesepakatan, penyerahan unit kondotel yang tidak sesuai dengan waktu yang ditentukan dan berbagai akibat yang ditimbulkan dari kelalaian maupun kesengajaan yang dilakukan oleh pihak pengembang ataupun pihak ketiga lainnya.

Demikian halnya dengan studi kasus pada Putusan dengan Nomor 5/PDT/2020/PT SMR antara Diana Handoko selaku Penggugat melawan PT. Wulandari Bangun Laksana selaku Tergugat. Kasus ini diawali pada bulan November tahun 2015, dimana sdr Hadi Suryawijaya Handoko melakukan pembelian terhadap 2 unit Kondotel Astara Tower Nicopolis yang telah terikat dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 098/BSB-Astara1003/XI/15 dengan Penggugat PT Wulandari Bangun Laksana, namun pada tahun 2018, kedua PPJB tersebut kemudian dialihkan kepemilikannya kepada Diana Handoko atas kondotel unit nomor 02 dan kepada Ivone Handoko pada kondotel unit 03 yang kemudian dialihkan kembali kepemilikannya menjadi atas nama Diana Handoko tertanggal 21 Agustus 2018 dengan perubahan PPJB Nomor 005/AD-

PPJB/Astara/XI/15, dalam hal ini Penggugat telah membayar secara lunas kedua unit kondotel tersebut kepada Tergugat.

Yang menjadi permasalahan dalam hal ini beberapa klausa perjanjian tidak dilaksanakan oleh Tergugat, beberapa pasal dalam perjanjian dianggap telah dilanggar oleh Tergugat karena tidak menyerahkan hak – hak yang semestinya didapatkan oleh Penggugat. Di antara lain, hak Penggugat dalam memperoleh *Return On Investment* sebagaimana kesepakatan yang telah tertuang dalam Pasal 7 Perjanjian Jual Beli sebesar 24% selama kurun waktu 3 (tiga) tahun atau 8% per tahun. Kemudian denda keterlambatan dalam serah terima kondotel oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar 3% dari harga beli kondotel sesuai dengan yang tertera dalam PPJB yang seharusnya di terima oleh Penggugat pada tahun 2015 justru baru diterima pada tahun 2018. Pada awalnya Penggugat kemudian mengirimkan somasi sebanyak 3 (tiga) kali sebagai langkah awal dalam penyelesaian masalah pada sengketa ini, namun tetap tidak ada tanggapan serta itikad baik yang dilakukan oleh Tergugat untuk memenuhi hak – hak Penggugat yang telah diingkari, hingga akhirnya diajukannya gugatan pada Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor Register Perkara 62/Pdt.G/2019/PN Bpp.

Namun sayangnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima dengan dalih gugatan kurang pihak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, hingga akhirnya Penggugat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Samarinda untuk mendapatkan haknya atas kerugian yang ditimbulkan akibat dari ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam keterlambatan penyerahan dan pembagian keuntungan hasil pengelolaan Kondotel

Astara Tower Nicopolis pada unit nomor 02 dan unit nomor 03 milik Penggugat. Selanjutnya dalam Putusan tingkat banding dengan Nomor Register Perkara 05/PDT/2020/PT SMR Majelis Hakim memutuskan bahwa menerima permohonan banding Penggugat dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2019/PN Bpp tertanggal 17 September 2019 dan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat atas hak – haknya yang dilalaikan oleh Tergugat.

Didasari dari hasil Putusan tersebut, dalam penelitian pada tugas akhir ini akan dijabarkan mengenai analisis hukum terhadap pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli kondotel yang ditinjau berdasarkan ketentuan dalam hukum perjanjian atas kesepakatan yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat yang kemudian menimbulkan suatu sengketa dan berakibat pada timbulnya kerugian dengan judul “ANALISIS HUKUM ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMENT DENGAN *RETURN ON INVESTEMENT* (ROI) (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 5/PDT/2020/PT SMR)”

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli Kondominium Hotel dengan *Return On Investment* ditinjau dari hukum perjanjian
2. Bagaimana akibat hukum dari perbuatan ingkar janji atau wanpretasi oleh developer berdasarkan Putusan Nomor 5/PDT/2019/PT BPP

### 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan pada penelitian ini adalah untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum serta menambah wawasan dan pemahaman bagi pribadi dan terhadap masyarakat luas mengenai bagaimana penerapan pelaksanaan suatu perjanjian dengan baik dan bertanggung jawab yang berpedoman pada ketentuan perundang – undangan serta yang berlaku pada hukum perjanjian, serta sebagai upaya preventif bagi masyarakat dalam melaksanakan perjanjian untuk menerapkan prinsip kehati-hatian apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak kemudian ingkar janji dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, dimana analisis pada penelitian ini diperoleh dari suatu putusan pengadilan yang telah *inkraht*. Secara terperinci tujuan penelitian dalam tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui dan menganalisis mengenai pelaksanaan atas suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah sah di mata hukum, dalam suatu transaksi jual – beli kondotel, dengan meninjau berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam peraturan perundangan – undangan serta dalam hukum perjanjian, pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 5/PDT/2020/PT SMR
2. Mengetahui dan menganalisis akibat hukum atas dilanggarnya atau dilalaikannya tanggung jawab dalam suatu perjanjian, terutama dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh pihak pengembang/developer kondotel yang telah diputus oleh Majelis Hakim pada perkara Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMR

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Penulisan ini diharapkan dapat memiliki manfaat sebagai berikut :

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Melalui penelitian dalam tugas akhir ini diharapkan dapat menambah wawasan serta pengetahuan bagi penulis mengenai tanggung jawab dalam pelaksanaan perjanjian terutama pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli, serta kewajiban – kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana yang telah dituangkan dalam klausula – klausula perjanjian. Terutama terhadap hal – hal pokok selayaknya pembagian hasil keuntungan, penyerahan unit atau kesepakatan yang berisiko menimbulkan sengketa, dan juga dari hasil penelitian ini diharapkan dapat dipelajari atau diterapkan secara teoritis didasari pada materi – materi yang diperoleh dibangku perkuliahan pada kehidupan sehari – hari

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

- a. Bagi penulis hasil penelitian dalam tugas akhir ini menjadi sarana belajar sekaligus hasil belajar penulis yang kemudian diimplementasikan dalam penelitian pada tugas akhir ini mengenai kewajiban dalam melaksanakan perjanjian dan analisa dalam suatu sengketa
- b. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori mengenai perbuatan – perbuatan ingkar janji yang dapat terjadi dalam pelaksanaan suatu

perjanjian yang bisa saja dilakukan oleh pihak pengembang dalam perjanjian pengikatan jual beli kondotel, apartemen, maupun rumah susun. Serta perlunya memperhatikan kembali ketentuan – ketentuan yang berlaku dalam sistematika hukum perjanjian dan perundang – undangan.

- c. Bagi masyarakat, agar penelitian ini dijadikan pembelajaran dan berhati – hati dalam melaksanakan suatu perjanjian, untuk memperhatikan kembali klausula – klausula dalam perjanjian serta untuk terus meninjau setiap progres yang dilakukan oleh pihak pengembang/developer dalam melaksanakan pembangunan maupun kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian.
- d. Bagi Pengembang atau developer diharapkan melalui penelitian dalam tugas akhir ini dapat menjadi himbauan agar lebih memperhatikan mengenai ketentuan – ketentuan dalam perjanjian dan bertanggung jawab penuh atas setiap kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian serta bertanggung jawab atas segala bentuk kelalaian yang mungkin akan terjadi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Terutama pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang bersifat mengikat bagi para pihak di mata hukum.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Merupakan bab yang terdiri dari beberapa sub antara lain : latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini berisi mengenai teori – teori pendukung dalam penelitian tugas akhir, yaitu : Teori Perjanjian dengan sub bab yang terdiri dari pengertian perjanjian, syarat sah dalam suatu perjanjian, subjek dan objek dalam perjanjian, asas – asas dalam perjanjian, serta pelaksanaan dan perbuatan hukum dalam perjanjian, selain itu teori pendukung lainnya yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini adalah Teori Jual Beli.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Merupakan bab yang membahas terkait dengan Jenis Penelitian, Jenis Data, Cara Perolehan Data, Jenis Pendekatan., dan Analisis Data.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN**

Pada bab ini berisi mengenai hasil penelitian tugas akhir yang berisi kronologi perkara dalam putusan pengadilan, analisa atau jawaban atas rumusan masalah terkait dengan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditinjau berdasarkan hukum perjanjian dalam perkara pada putusan tersebut, serta tinjauan atas akibat hukum pada perbuatan

wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian berdasarkan putusan majelis hakim.

## **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran atas seluruh pembahasan dalam penelitian tugas akhir ini, yang berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan hukum perjanjian, serta akibat hukum yang timbul atas suatu perbuatan wanprestasi berdasarkan putusan majelis hakim. Serta saran yang ditujukan kepada masyarakat, pembeli, investor maupun pengembang untuk melaksanakan suatu perjanjian dengan baik dan bertanggung jawab sesuai dengan ketentuan dalam perundang – undangan maupun hukum perjanjian.