

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Sudah sewajarnya jika setiap manusia mempunyai tempat tinggal yang layak sehingga dapat merasakan kenyamanan dalam menjalani hidup. Di Indonesia pertumbuhan penduduk yang meningkat membuat ketersediaan lahan untuk perumahan dan pemukiman semakin berkurang, terutama di kota-kota besar. Oleh sebab itu pembangunan rumah susun kemudian menjadi salah satu alternatif karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah serta membuat ruang-ruang terbuka hijau akan lebih luas.¹

Seiring dengan perkembangan zaman, kehadiran rumah susun mulai tergantikan dengan kehadiran apartemen. Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, apartemen adalah kamar atau beberapa kamar (ruangan) yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat didalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain semacam itu. Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, apartemen adalah kamar atau beberapa kamar (ruangan) yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat didalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain semacam itu.²

Pada saat ini masyarakat di Indonesia khusus nya di kota-kota besar memilih apartemen sebagai hunian tempat tinggal mereka. Memilih apartemen untuk dijadikan sebagai hunian tetap atau sementara sudah tepat bagi mereka yang menyukai gaya hidup praktis. Tinggal di apartemen memang serba mudah dan *simple*. Kegiatan seperti mengurus taman, kebersihan lingkungan, sirkulasi udara dan pembuangan air dan pembayaran tagihan rekening, sudah ada yang bertugas dan bertanggung jawab untuk

¹Arie S. Hutagalung,, *Kondominium dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007, h. 2.

²W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi III, Balai Pustaka, Jakarta, 2007, h. 54.

mengurusnya. Selain itu, fasilitas lain untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni apartemen sudah tersedia oleh pihak pengelola dengan menyediakan pusat perbelanjaan di sekitar apartemen.

Kenyamanan dan keamanan adalah impian setiap individu. Dengan penjagaan yang ketat selama 24 jam, penghuni apartemen akan merasa lebih tenang jika harus meninggalkan apartemennya untuk bekerja dan merasa nyaman di dalam apartemen ketika beristirahat.

Fasilitas yang tak kalah pentingnya adalah sarana kebugaran, taman bermain, kolam renang, restoran, tempat parkir yang aman dan fasilitas pendukung lainnya yang menunjang kepentingan penghuni apartemen sudah tersedia. Ini memudahkan semua penghuni apartemen dan membuat masyarakat semakin tertarik untuk membeli apartemen sebagai hunian idaman.

Salah satu cara untuk memiliki apartemen adalah melalui jual beli, selain tukar menukar, hibah dan lain-lain. Untuk memiliki sebuah unit apartemen, terlebih dahulu harus melalui proses jual beli antara pihak pengembang dengan pembeli yang dituangkan di dalam sebuah perjanjian jual beli yang di sepakati oleh kedua belah pihak. Pada praktiknya, pembelian apartemen didahului dengan sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang selanjutnya disebut PPJB) sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Menurut pasal 1338 KUHPerdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka dalam PPJB pun baik penjual (pengembang) maupun pembeli yang membuat perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian tersebut.

Jika salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya sesuai perjanjian yang telah di sepakati, maka pihak yang tidak melakukan kewajibannya tersebut telah melakukan wanprestasi dan tidak dapat menerima hak-haknya sebelum pihak yang melakukan wanprestasi tersebut melakukan prestasinya

atau kewajibannya.³ Dalam pelaksanaan PPJB apartemen, tidak menutup kemungkinan dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, seperti yang dilakukan oleh Pengembang Apartemen Bogor Valley Residence.

Pada kasus ini, pembeli apartemen berkeberatan atas yang dilakukan oleh pihak Pengembang Apartemen Bogor Valley Residence atas perluasan unit apartemen tanpa seizin si pembeli yang semula seluas empat puluh lima meter persegi (berdasarkan perjanjian tentang Pemesanan Unit Apartemen) menjadi lima puluh dua meter persegi. Selain itu, pihak Pengembang Apartemen Bogor Valley Residence meminta uang tambahan kepada si pemilik atas perluasan unit tersebut.

Setelah melalui proses negosiasi yang panjang, akhirnya pihak penjual dan pembeli pun sepakat untuk menandatangani PPJB dibawah tangan dengan tambahan luas dan pembayaran. Pada saat pembeli datang ke lokasi unit Apartemen, pembeli menemukan fakta baru bahwa luas unit sesungguhnya tidak sesuai (lebih kecil) dari luas yang telah di atur di dalam PPJB bahkan lebih kecil dari pada yang telah disepakati didalam pemesanan unit pertama. Selain itu, kondisi unit apartemen belum layak untuk diserahkan.

Pihak pembeli pun menanyakan pada pihak pengembang (penjual) tentang unit apartemen yang telah dijanjikan pada tanggal 24 November 2014. Tetapi hingga tanggal 17 Desember 2014 pembeli kembali datang dan menemukan fakta bahwa kondisi unit belum benar-benar diperbaiki sehingga hal ini membuat pembeli menggugat pihak Bogor Valley Residence ke Pengadilan Negeri Bogor, hingga sampai gugatan di ajukan, pihak pengelola belum menyerahkan unit apartemen, padahal si pembeli telah melunasi kewajiban seluruh pembayaran harga unit. Tetapi pihak Bogor Valley Residence menyatakan bahwa belum dilakukannya penyerahan unit apartemen dikarenakan si pembeli belum memenuhi seluruh kewajibannya, termasuk pada pelunasan seluruh pengikatan, denda-

³R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. AKA, Cetakan XXXIV, Jakarta, 2004, Pasal 1243.

denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) sesuai ketentuan dalam perjanjian. Jadi pembeli wajib membayar biaya-biaya selain pelunasan harga jual beli unit apartemen, seperti Biaya Akta Jual Beli, Biaya Pengurusan sertifikat HM-SRS, Biaya Pendaftaran (Balik Nama) Sertifikat HM-SRS ke atas nama PIHAK KEDUA, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Bumi dan Banguna (PBB) dan pajak terkait lainnya.

Jadi dalam kasus ini kedua belah pihak antara penjual dan pembeli unit apartemen merasa bahwa mereka adalah pihak-pihak yang dirugikan akibat perbuatan wanprestasi. Si pembeli beranggapan pihak penjual melakukan wanprestasi, tetapi pihak penjual juga beranggapan bahwa pihak pembelilah yang melakukan perbuatan wanprestasi.

Permasalahan sebagaimana yang dijelaskan di atas yang melatar belakangi penulis dalam pemilihan judul skripsi yaitu ***“AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) APARTEMEN BOGOR VALLEY RESIDENCE”***

I.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis kemukakan diatas, maka beberapa pokok permasalahan yang akan penulis rumuskan adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen Bogor Valley Residence ?
- b. Bagaimana penerapan ganti rugi oleh pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen Bogor Valley Residence?

I.3. Ruang Lingkup Penulisan

Berdasarkan masalah yang telah dirumuskan diatas, ruang lingkup penelitian adalah penulis ingin memberikan gambaran dan uraian secara sistematis mengenai perbuatan wanprestasi dan penerapan ganti rugi akibat perbuatan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen Bogor Valley Residence.

I.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan

- 1) Untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen Bogor Valley Residence.
- 2) Untuk mengetahui dan mengkaji penerapan ganti rugi terhadap pihak yang penerapan ganti rugi terhadap pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen Bogor Valley Residence.

b. Manfaat Penulisan

1) Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya tentang perjanjian jual beli, sebagai tambahan informasi mengenai proses ganti rugi oleh pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen.

2) Manfaat Praktis

(a) Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas bagi penulis sebagai calon sarjana hukum dan sebagai bekal untuk masuk kedalam instansi atau institusi penegak hukum, maupun untuk praktisi hukum yang senantiasa memperjuangkan hukum dinegeri ini agar dapat ditegakkan.

(b) Hasil penelitian diharapkan dapat membantu dan memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi masyarakat, pihak-pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti dan aparat penegak hukum agar lebih memperhatikan segala bentuk perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang terjadi dalam perjanjian.

I.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

a. Kerangka teori

Perkembangan dalam bidang ilmu hukum selalu didukung dengan adanya teori hukum sebagai dasar serta landasannya. Fungsi dari teori hukum adalah untuk menjelaskan tentang nilai-nilai hukum yang terdapat

di dalamnya. Oleh karena itu, penelitian ini tidak lepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam pemikiran para ahli hukum sendiri.

Dalam mengkaji penelitian ini, penulis menggunakan teori Perlindungan Hukum dan teori Kepastian Hukum.

1) Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk tujuan perlindungan, subyek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subyeknya.⁴ Sedangkan teori Perlindungan Hukum *Salmond* yang dijelaskan oleh *Fitgerald*, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan hukum yang dapat bertabrakan satu sama lain. Sehingga dengan hukum yang diintegrasikan sedemikian rupa dapat menekan terjadinya tabrakan kepentingan tersebut. Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya sendiri. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya, sehingga kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai hak.⁵

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁶

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-

⁴Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, Cetkan I, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, h. 263.

⁵Satcipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2000, h. 53.

⁶Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, h. 14.

subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:⁷

(a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

(b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Teori perlindungan hukum dalam penulisan ini digunakan untuk menjawab mengenai perlindungan terhadap perbuatan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli bagi pihak yang dirugikan.

2) Teori Kepastian Hukum

Dalam penulisan ini, penulis juga menggunakan teori Kepastian Hukum. Teori ini sering disebut juga dengan yuridis formal. Teori Kepastian Hukum adalah teori yang bertujuan untuk menjaga kepentingan setiap orang/manusia sehingga tidak dapat diganggu gugat.⁸ Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga

⁷*Ibid.*, h. 20.

⁸AP. Parlindungan, *Perlindungan Pendaftaran Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 79.

adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.⁹

Jadi meskipun aturan dan pelaksanaan hukumnya terasa tidak adil dan tidak bermanfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat banyak, tidak masalah asalkan kepastian hukumnya terwujud. Metode yang digunakan adalah penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan studi dokumen, yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang terdapat pada Pasal 28 D ayat 1 Undang–Undang Dasar Tahun 1945 perubahan ketiga bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Menurut Satjipto Rahardjo, untuk mendirikan Negara hukum memerlukan suatu proses yang panjang, tidak hanya peraturan-peraturan hukum saja yang harus ditata kelola dengan baik, namun dibutuhkan sebuah kelembagaan yang kuat dan kokoh dengan kewenangan-kewenangan yang luar biasa dan independen, bebas dari intimidasi atau campur tangan eksekutif dan legeslatif, yang dilaksanakan oleh sumber daya manusia yang bermoral baik dan bermoral teruji sehingga tidak mudah terjatuh diluar skema yang diperuntukkan baginya demi terwujudnya suatu kepastian hukum yang syarat akan keadilan.¹⁰

Hal menarik yang perlu dicermati apabila terdapat 2 (dua) unsur yang saling tarik menarik antara Keadilan dan Kepastian Hukum, Roeslan Saleh mengemukakan:¹¹

“Keadilan dan kepastian hukum merupakan dua tujuan hukum yang kerap kali tidak sejalan satu sama lain dan sulit dihindarkan dalam praktik hukum. Suatu peraturan hukum yang lebih banyak memenuhi tuntutan kepastian hukum, maka semakin besar pada kemungkinannya

⁹Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, h. 158.

¹⁰Fahmi, *Kepastian Hukum*, Jakarta, 2009, h. 21, dikutip dari Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, Harian Kompas Media Jakarta, 2006, h. 17.

¹¹Bismar Siregar, *Kata Hatiku, Tentangmu*, Diandra Press, Jakarta, 2008, h. 121-122.

aspek keadilan yang terdesak. Ketidaksempurnaan peraturan hukum ini dalam praktik dapat diatasi dengan jalan memberi penafsiran atas peraturan hukum tersebut dalam penerapannya pada kejadian konkrit. Apabila dalam penerapannya dalam kejadian konkrit, keadilan dan kepastian hukum saling mendesak, maka hakim sejauh mungkin harus mengutamakan keadilan di atas kepastian hukum”.

Hal yang menjadi acuan dalam kerangka teori skripsi ini adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 hingga proses kasus wanprestasi dalam perjanjian jual beli satuan unit apartemen yang di sidangkan dan di putus oleh hakim yang dilaksanakan sebagaimana mestinya.

b. Kerangka Konseptual

Suatu kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus guna mendapatkan suatu pengertian yang sama mengenai istilah-istilah yang ada dalam skripsi ini. Maka penulis menulis definisi dari kata-kata yang secara umum sering digunakan dalam penyusunan skripsi ini, diantaranya yaitu :

- 1) Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹²
- 2) 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 terjadinya pelunasan harga.¹³
- 3) Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian.¹⁴

¹²Op. Cit., Cetakan XXXIV, Pasal 1320.

¹³R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998, h. 75.

¹⁴Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, 2003, Cetakan I, h.

- 4) Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau ada suatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dsb)¹⁵
- 5) Apartemen adalah kamar atau beberapa kamar (ruangan) yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat didalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain semacam itu.¹⁶
- 6) Ganti Rugi adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak atas dasar putusan pengadilan yang diberikan kepada pihak yang menderita kerugian dari akibat perbuatan pihak lain yang dilakukan karena kelalaian atau kesalahan maupun kesengajaan.¹⁷
- 7) Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.¹⁸
- 8) Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.¹⁹

I.6. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.²⁰ Yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang secara deduktif dimulai analisa terhadap pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap permasalahan diatas. Penelitian

¹⁵W.J.S Poerwadarminta, *Op.Cit.*, h. 1205.

¹⁶*Ibid.*, h.54.

¹⁷J.T.C. Simorangkir, Edwin Rudy dan Prasetyo, J.T. *Kamus Hukum, Aksara Baru*, Jakarta, 1980, h. 289.

¹⁸Indonesia, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 Angka 2.

¹⁹*Ibid.*, Pasal 1 angka 3.

²⁰Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan XI, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, h. 13-14.

hukum secara yuridis maksudnya penelitian yang mengacu pada studi kepustakaan yang ada ataupun terhadap data sekunder yang digunakan. Sedangkan bersifat normatif maksudnya penelitian hukum yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan normatif tentang hubungan antara satu peraturan dengan peraturan lain dan penerapan dalam prakteknya. Dalam penelitian hukum normatif maka yang diteliti pada awalnya data sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap prakteknya.

b. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) yang berpedoman pada hukum positif Indonesia. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus ini dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di negara lain. Yang menjadi kajian pokok di dalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan.

Dalam menggunakan pendekatan kasus, hal yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Menurut Goodheart, *ratio decidendi* dapat diketemukan dengan memperhatikan fakta materiil. *Ratio decidendi* inilah yang menunjukkan bahwa ilmu hukum merupakan ilmu yang bersifat preskriptif, bukan deskriptif.²¹ Secara praktis ataupun akademis, pendekatan kasus mempunyai kegunaan dalam mengkaji *ratio decidendi* atau *reasoning* tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum.

c. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum normatif adalah data sekunder yang terdiri dari tiga sumber bahan hukum, yaitu:

²¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan VII, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2005, h. 119.

1) Bahan-bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan secara hierarki dan putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu :

(a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

(b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan-bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder yaitu bahan yang terdiri dari buku teks, jurnal hukum, pendapat para pakar, yurisprudensi, hasil penelitian dan lain-lain yang bahan hukum diluar dari bahan hukum primer.

3) Bahan-bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi kamus-kamus hukum, media internet, dan insiklopedia.

d. Teknis Analisis Data

Analisis data merupakan proses pengorganisasian dan pengurutan data, kategori dan uraian besar. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode kualitatif. Model analisis ini meliputi empat tahap yaitu tahap pengumpulan data, pemilahan data, tahap penyajian data dan tahap verifikasi atau penarikan kesimpulan. Sedangkan untuk menganalisa bahan hukum digunakan teknik penulisan Deskriptif Analisis, yaitu menjelaskan secara rinci dan sistematis terhadap pemecahan masalah.

I.7. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan skripsi ini dibagi menjadi beberapa bab, seperti berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini mencakup tentang uraian latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup penulisan, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN WANPRESTASI

Pada bab ini penulis mencoba menjelaskan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian dan wanprestasi yang pembahasannya diuraikan, yaitu tentang pengertian perjanjian, syarat-syarat sah nya perjanjian, azas-azas perjanjian, bentuk-bentuk perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli, hak dan kewajiban penjual dan pembeli, macam-macam prestasi, pengertian wanpretasi, macam-macam wanprstasi dan macam-macam ganti rugi.

BAB III WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN BOGOR VALLEY RESIDENCE (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BOGOR No.30/pdt.G/2015/PN.Bgr)

Pada bab ini memuat tentang kasus posisi, fakta hukum, Putusan Pengadilan Negeri Bogor No.30/Pdt.G/2015/PN.Bgr dan analisa putusannya.

BAB IV ANALISA AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM KASUS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN BOGOR VALLEY RESIDENCE

Pada bab ini diuraikan tentang analisa wanprestasi dan akibat hukumnya dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen Bogor *Valley Residence*.

BAB V PENUTUP

Dalam bagian akhir ini, penulis berusaha untuk menyimpulkan serta memberi saran pada pembahasan-pembahasan mengenai kasus wanprestasi dalam pengikatan jual beli apartemen *Bogor Valley Residence* yang telah diputus oleh hakim.

