

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah sebagai kebutuhan primer dalam masyarakat, bagi masyarakat pada umumnya memiliki rumah dianggap sebagai keharusan. Dijelaskan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang berbunyi sebagai berikut:

“Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”

Pada pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”.

Berkembangnya penduduk dunia atau penduduk dalam suatu wilayah, mengakibatkan semakin tinggi harga rumah, semakin besar bagian pemilik lahan, tentu semakin mahal juga harga tanahnya dan sulit untuk dimiliki oleh sebagian masyarakat. Demikian pula sebaliknya, semakin murah harga rumah, semakin kecil bagian pemilik lahan.¹

Pengertian perumahan menurut Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan:

“Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana,

¹ Asriman A. Tanjung, “*Cara Benar Meraih Sukses Di Bisnis Developer Properti*”, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004), hlm. 142

sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

Ada beberapa cara yang dapat ditempuh orang atau badan hukum untuk memiliki rumah, yaitu:

- a. membangun rumah di atas tanah haknya sendiri;
- b. membeli rumah milik orang lain;
- c. mendapatkan hibah rumah dari orang lain;
- d. melakukan tukar-menukar rumah;
- e. memenangkan lelang rumah; dan
- f. mendapatkan warisan rumah.

Bagi masyarakat menengah dan atas untuk memenuhi kebutuhan papan ini, tidak begitu menjadi persoalan, karena ia dapat memiliki dengan membeli secara tunai baik melalui dana yang dimiliki sendiri maupun melalui pembiayaan dari perbankan.

Terdapat berbagai peraturan terkait dengan rumah diantaranya yaitu UU No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan terdapat juga dalam UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjalin perlindungan hak atas tanah didasarkan pada asas kesepakatan, memberikan landasan bagi setiap kegiatan pembangunan di bidang perumahan dan permukiman untuk terjaminnya kepastian dan ketertiban hukum tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah, seperti yang terdapat dalam Pasal 5 UUPA, yang menyatakan:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya,

segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."

Menurut hukum adat yang telah terdapat dalam pasal diatas, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan PPAT. Tunai berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai bisa harga dibayar secara kontan, atau bisa dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Begitu juga dengan jual beli pada perumahan yang menggunakan hak atas tanah di dalamnya.

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal diatas yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam lingkup pertanahan pada khususnya dan agraria pada umumnya sehingga rumah didirikan di atas tanah, maka pemerintah dan pemerintahan daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggungjawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman terdapat dalam Pasal 106 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat melalui:

- a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d. Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau;
- f. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peralihan hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terdapat dalam pasal 37 ayat (1) yang menyatakan:

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku”.

Salah satu cara peralihan hak atas tanah diatas yaitu jual beli, menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah terdapat pengertian Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang menyatakan:

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris”.

Tindakan jual beli pendahuluan tersebut dituangkan dalam akta perikatan jual beli rumah yang disebut (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan jual beli yang dilakukan masih dalam tahap perencanaan sehingga menimbulkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*) dikarenakan tingginya permintaan akan perumahan

juga semakin meningkat.² Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- e. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Status kepemilikan tanah seperti yang terdapat diatas dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB. Menurut keputusan ini menegaskan juga, setelah rumah selesai dibangun dan siap untuk dihuni, Akta Jual Beli (AJB) Tanah harus ditandatangani dihadapan PPAT dan pembeli harus membayar lunas harga rumah. Pelunasan harga rumah ini bisa dengan mempergunakan dana pembeli sendiri, bisa juga melalui fasilitas KPR dan bank. Dan sejak itu kepemilikan tanah dan bangunan beralih menjadi milik Pembeli.³

Di Indonesia pada saat ini, kebutuhan terhadap rumah mengalami peningkatan sangat pesat, bisa kita lihat yang terjadi pada masyarakat perkotaan dimana populasi penduduknya sangat besar, sehingga setiap individu menginginkan untuk memiliki rumah yang dihuninya mempunyai standar kesehatan, standar konstruksi, fasilitas umum dan sosial serta prasarana lingkungan yang memadai. Maka dari itu pemerintah secara terang-terangan membuat suatu kebijakan dengan cara memberikan bantuan dan/atau kemudahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki

²<https://hukumproperti.com/pedoman-pengikatan-jual-beli-rumah-berdasarkan-kepmenpera-nomor-09kptsm1995-tahun-1995/> diakses tanggal 24 Agustus 2021 Pukul: 20.03

³<file:///C:/Users/user/AppData/Local/Temp/PermenPUPR11-2019.pdf> Diakses tanggal 21 September 2021 Pukul: 16.15

rumah dengan pembiayaan berupa suku bunga rendah, cicilan ringan dan murah jangka panjang dan subsidi yang diterbitkan oleh Bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Dalam menyalurkan subsidi rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah menunjuk Bank sebagai penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat yang tidak mampu untuk membeli rumah secara tunai.⁴

Namun di Indonesia berlaku asas kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud pasal 1338 KUH Perdata dengan syarat harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. Kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak;
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Berdasarkan kebebasan berkontrak, PT. Pebri Waldi Chaniago sebagai pengembang berusaha untuk menciptakan peluang bagi anggota masyarakat yang tidak mempunyai dana tunai dan tidak mempunyai akses pembiayaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui bank untuk dapat menghuni dan memiliki rumah dengan langsung mencicil ke pengembang (*developer*) dan memiliki sebuah rumah layak huni, menurut Urip Santoso, kriteria rumah yang layak huni adalah:

1. Rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, dan kecukupan minimum luas bangunan, serta kesejahteraan penghuni.
2. Adanya ketahanan bangunan.
3. Derajat kelayakan rumah tempat tinggal dapat diukur dari 2 aspek yaitu (1) kualitas fisik rumah dan (2) kualitas fasilitas rumah. Kualitas fisik rumah tempat tinggal diukur dengan 3 variabel, yaitu: jenis atap terluas, jenis dinding terluas dan jenis lantai terluas;

⁴ <https://blog.tunaikita.com/serba-serbi-kpr-yang-harus-kamu-ketahui/> Diakses pada 02 Juni 2021 pukul 20.04

sedangkan kualitas fasilitas rumah diukur dengan tiga variabel, yaitu: luas lantai per kapita, sumber penerangan dan ketersediaan fasilitas tempat buang air besar (WC).

4. Adanya akses air minum.⁵

Kriteria rumah yang tidak layak huni:

1. Rumah Tidak Layak Huni yang selanjutnya disingkat RTLH adalah rumah yang tidak memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni
2. Rumah Tidak Layak Huni juga didefinisikan sebagai rumah yang aspek fisik dan mentalnya tidak memenuhi syarat. Untuk menunjang fungsi rumah sebagai tempat tinggal yang baik maka harus dipenuhi syarat fisik yaitu aman sebagai tempat berlindung dan secara mental memenuhi rasa kenyamanan.⁶

Perbedaan antara pembelian rumah dengan menggunakan KPR dan tidak menggunakan KPR (Non-KPR) antara lain:

- a. KPR memiliki 3 (tiga) pihak yang melakukan kerjasama, yaitu pengembang (*developer*), pihak konsumen, dan pihak bank yang melakukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah.
- b. Non-KPR memiliki 2 (dua) pihak yang melakukan kerjasama, yaitu pengembang (*developer*), dan pihak konsumen saja, yang melakukan cicilan langsung ke pengembang (*developer*).⁷

Cara jual beli perumahan yang dilakukan oleh PT. Pebri Waldi Chaniago berbeda dengan cara-cara jual beli perumahan pada umumnya, karena sekalipun harga jual beli rumah belum dibayar lunas, konsumen pembeli rumah sudah dapat menghuni dan menikmati rumahnya. Berbeda dengan jual beli perumahan pada umumnya yang menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pembayaran harus dilunasi terlebih dahulu oleh pihak bank kepada pengembang (*developer*) jadi selanjutnya cicilan konsumen dilangsungkan kepada bank selaku kreditur.

⁵ Urip Santoso, "*Hukum Perumahan*", (Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri, 2014), hlm, 54

⁶ <https://perkim.id/rtlh/definisi-rumah-tidak-layak-huni/> Diakses pada 17 September 2021 pukul 12.13

⁷ Finku Chairunisa, Skripsi: "*Aspek Hukum Kredit Kepemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan*" (Medan: UMSU, 2019), hlm. 13

Begitu juga dengan peralihan haknya, pada jual beli perumahan pada umumnya terjadi, peralihan haknya yaitu sebelum rumah dihuni atau ditempati oleh pembeli atau konsumen dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT, sementara Akta Jual Beli (AJB) rumah pada PT. Pebri Waldi Chaniago ditandatangani diakhir cicilan atau waktu pelunasan cicilan harga pembelian rumah, berbeda dengan jual beli rumah biasanya.

Pelaksanaan jual beli dan risiko terjadinya wanprestasi jual beli perumahan dengan cara mencicil tanpa KPR yang dilakukan oleh PT. Pebri Waldi Chaniago jelas berbeda dengan jual beli perumahan secara kredit yang dilakukan melalui bank biasanya terjadi. Dalam perbuatan jual beli perumahan pada umumnya, setelah rumah siap huni diselesaikan oleh Pengembang (*developer*), maka Pengembang atau *developer* menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT bersama-sama dengan pembeli. Pada saat ditandatangani Akta Jual Beli (AJB), Pengembang (*developer*) menerima lunas pembayaran harga rumah dan hak milik berpindah kepada pembeli dan selanjutnya rumah dihuni dan ditempati oleh pembeli. Maka sejak saat ini, maka hubungan jual beli antara Pengembang atau *developer* dengan pembeli berakhir.

Berbeda juga dalam pelunasan harga rumahnya, konsumen yang menggunakan kredit bank (KPR) tersebut hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pihak bank yaitu hubungan hutang piutang yang biasanya rumah tersebut dijadikan sebagai jaminan hutang.

Menurut Mukhidin, jika dalam perjalanannya, ternyata pembeli yang menggunakan kredit bank mengalami kemacetan, risikonya rumah dijual dan

dilelang oleh pihak bank sebagai kreditur (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah). Hasil penjualan rumah tersebut dibayarkan kepada bank pemberi kredit, kalau ternyata dari penjualan lelang tersebut, masih tersisa, maka sisanya dikembalikan kepada debitur sebagai pemilik rumah. Apabila ternyata, hasil penjualan kurang untuk menutupi hutangnya, maka harta yang lain dapat disita dan dilelang.⁸

Sementara potensi terjadi wanprestasi jual beli rumah dengan cara mencicil yang dilakukan oleh PT. Pebri Waldi Chaniago terbuka lebar karena Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar peralihan hak ditandatangani dan didapatkan setelah sekian lama atau setelah pembeli melunasi cicilannya. Kasus yang pernah terjadi di PT. Pebri Waldi Chaniago yaitu sewaktu rumah hampir selesai, tapi konsumen tidak sanggup membayar DP (*Down Payment*) yang telah disepakati antara *developer* dan konsumen, maka *developer* mengambil kebijakan terhadap hal yang dilakukan konsumen tersebut.⁹

Menurut Romli Atmasasmita dalam bukunya menyatakan bahwa kegiatan jual beli tanpa melibatkan KPR ini bisa diartikan sebagai kejahatan bisnis, karena dengan tidak adanya melibatkan pihak perbankan maka kepastian hukum terhadap kegiatan yang dilaksanakan tersebut juga dipertanyakan. Romli Atmasasmita menyatakan bahwa secara filosofis, pengertian kejahatan bisnis mengandung makna bahwa telah terjadinya

⁸ Mukhidin, “*Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*”, (Pekalongan: PT. Nasya Expanding Management”, 2021), hlm. 9

⁹ Pra Penelitian, Wawancara dengan Direktur PT. Pebri Waldi Chaniago, Pebri Waldi, Pada Tanggal 30 Juni 2021

perubahan nilai-nilai dalam masyarakat ketika suatu aktivitas bisnis dioperasikan sedemikian rupa sehingga sangat merugikan.¹⁰

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai konsep jual rumah dengan cara mencicil tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago tersebut yang berbeda dengan mempergunakan kredit bank. Dalam hal ini, penulis memilih judul **“PELAKSANAAN JUAL BELI PERUMAHAN DENGAN CICILAN TANPA KPR PADA PT. PEBRI WALDI CHANIAGO”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian penulis terhadap latar belakang penelitian, maka rumusan masalah penelitian adalah:

1. Bagaimana prosedur jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi oleh para pihak yang ditemukan dalam jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago.

¹⁰ Romli Atmasasmita, *“Hukum Kejahatan Bisnis”*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), hlm. 45

2. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi oleh para pihak yang ditemukan dalam jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan proposal ini juga diharapkan bermanfaat untuk berbagai hal diantaranya:

1. Manfaat teoritis

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan pemikiran secara teoritis dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perumahan dan pemukiman serta yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR.
- b. Agar hasil penelitian yang dilakukan ini dapat dijadikan sebagai acuan literatur di bidang hukum, khususnya bahan bacaan hukum perdata.
- c. Dimungkinkannya hasil penelitian ini dijadikan bahan perbandingan bagi peneliti yang ingin mendalami masalah ini secara lebih lanjut dan dapat mengurangi terjadinya kesulitan untuk mendapatkan bahan bacaan yang berhubungan dengan hal tersebut.

2. Manfaat praktis

- a. Agar hasil penelitian ini dapat memberikan masukan pemikiran bagi para konsumen yang akan membeli perumahan dengan cicilan tanpa KPR.
- b. Agar hasil pemikiran ini dapat menambah pengetahuan masyarakat mengenai pelaksanaan jual beli rumah dengan cicilan tanpa KPR.

- c. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang sedang diteliti oleh Penulis.

E. Metode Penelitian

Menurut Sugiyono, Pengertian metode penelitian didefinisikan sebagai berikut:

“Metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah”.¹¹

Berdasarkan pendapat tersebut di atas mengenai metode dan penelitian, dapat diambil kesimpulannya bahwa metode penelitian adalah suatu cara yang mengandung teknik, yang berfungsi sebagai alat dalam suatu penyelidikan dengan hati-hati untuk mendapatkan fakta sehingga diperoleh pemecahan masalah yang tepat terhadap masalah yang telah ditentukan. Untuk itu dalam suatu penelitian, peneliti harus membuat atau menentukan metode secara tepat untuk mendapatkan hasil yang baik.

Adapun metode penelitian terbagi pula atas beberapa bagian, yakni sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Menurut Abdulkadir Muhammad, pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian.¹² Sehubungan dengan penelitian ini, maka pendekatan masalah dalam penelitian ini

¹¹ Sugiyono, “*Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*”, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm.6

¹² Abdulkadir Muhammad, “*Hukum dan Penelitian Hukum*” (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm.11

menggunakan penelitian secara yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dan menghubungkan dengan kenyataan yang terjadi dilapangan.

2. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif. Menurut Nazir, Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki, menyusun data, mengolah data, memverifikasi data dan menyimpulkan data menjadi sebuah informasi.¹³

Dengan menggunakan jenis penelitian ini, penulis ingin memberi gambaran seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang bagaimana prosedur jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago, bagaimana penyelesaian wanprestasi oleh para pihak yang ditemukan dalam jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago.

¹³ Ajat Rukajat, "Pendekatan Penelitian Kuantitatif", (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2018), hlm. 36

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian dilakukan dengan cara terjun langsung ke objek yang akan diteliti untuk memperoleh data primer yang diperlukan.

a. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini dilaksanakan di wilayah Perumahan PT. Pebri Waldi Chaniago, terletak di Jl. Lolong Karan, No.46, Kel, Sungai Sapih, Kec. Kuranji, Kota Padang, Sumatera Barat.

b. Subjek Penelitian Dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai subjek penelitian adalah:

- 1) Pimpinan Perumahan (*developer*) PT. Pebri Waldi Chaniago;
- 2) Karyawan/staf Perumahan PT. Pebri Waldi Chaniago;
- 3) Konsumen Perumahan PT. Pebri Waldi Chaniago.

2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dan data dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen, yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian kepustakaan ini dilakukan di:

- a. Perpustakaan Pusat Universitas Andalas
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas

c. Buku milik pribadi penulis.

b. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek yang diteliti, diamati dan dicatat pertama kali yaitu data yang diambil dari PT. Pebri Waldi Chaniago melalui wawancara, Menurut Zainuddin Ali, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung atau tertulis dengan responden. Responden dalam penelitian ini adalah pimpinan beserta staf/karyawan perusahaan di bidang penjualan Perumahan PT. Pebri Waldi Chaniago, dan konsumen Perumahan PT. Pebri Waldi Chaniago.¹⁴

2) Data Sekunder

Berhubungan dengan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.¹⁵

Data sekunder berupa:

a) Bahan Hukum Primer

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(2) UU. No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan
Kawasan Pemukiman

¹⁴ Zainuddin Ali, “*Metode Penelitian Hukum*”, (Jakarta, Sinar Grafika, 2011), hlm.175

¹⁵ *Ibid.*,

(3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

(5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

(6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

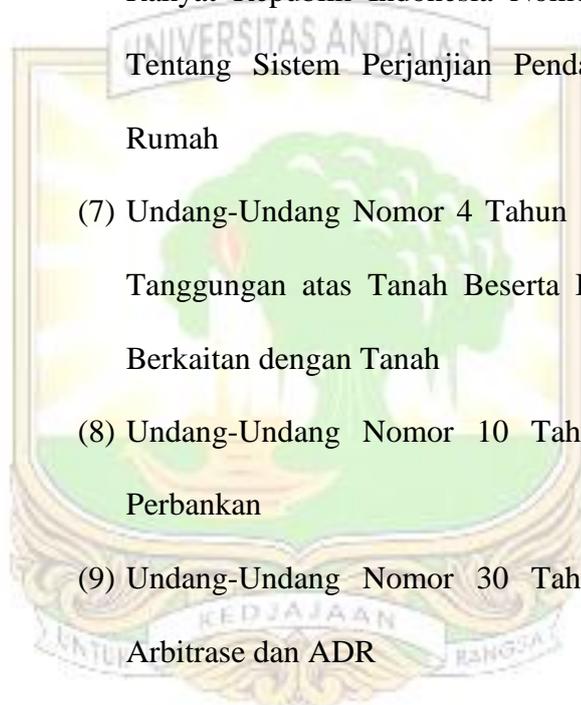
(7) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

(8) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

(9) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan ADR

(10) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

10) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman



11) Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021
Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank
Indonesia Nomor 20/8/2018 Tentang Rasio *Loan To
Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To
Value* Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka
untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

b) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan
mengenai bahan hukum yang memiliki kaitan dengan
bahan hukum primer yang terdiri dari:

1. Buku-buku mengenai perjanjian
2. Buku-buku mengenai jual beli
3. Buku-buku mengenai perumahan
4. Karya ilmiah yang berkaitan dengan objek
penulisan.

c) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk
maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan
sekunder yaitu:

- (1) Kamus Hukum
- (2) Kamus Bahasa Indonesia.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Menurut Hasan, menyatakan bahwa Populasi adalah totalitas semua dari semua objek atau individu yang memiliki karakteristik tertentu, dan lengkap yang akan diteliti. Jadi populasi adalah keseluruhan dari objek penelitian.¹⁶

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh konsumen yang membeli perumahan pada PT. Pebri Waldi Chaniago, sehingga peneliti mendapatkan gambaran yang jelas terkait masalah yang diangkat pada penelitian ini.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang berfungsi sebagai sumber data, berupa individu atau kelompok yang bertindak sebagai sumber informasi. Sedangkan proses yang meliputi pengambilan dari sebagian populasi secara keseluruhan disebut *sampling* atau pengambilan sampel.

Coenseulo G Sevilla mengatakan bahwa *sampling* berkenaan dengan strategi-strategi yang memungkinkan untuk mengambil satu sub kelompok yang lebih besar, lalu kelompok kecil ini digunakan sebagai dasar untuk membuat keputusan tentang kelompok besar tersebut.¹⁷

¹⁶ Iqbal Hasan, “*Pokok-Pokok Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*”, (Cet 1: Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), hlm. 58

¹⁷ Nana Sudjana dan Ahwal Kusuma, “*Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*”, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2000), hlm. 160-161

Sampel dalam penelitian ini hanya 1 orang yang terdiri dari konsumen yang melakukan wanprestasi terhadap PT. Pebri Waldi Chaniago yang telah melakukan perjanjian dan telah disepakati bersama *developer*. Sampel dalam penelitian ini diterapkan dengan teknik *purposive sampling*, Menurut Soerjono Soekanto, teknik *purposive sampling* yaitu sampel dipilih berdasarkan pertimbangan dan tujuan dari penelitian.¹⁸

5. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono mengatakan bahwa data merupakan bahan yang sangat penting dalam penelitian untuk selanjutnya dianalisis guna mendapatkan suatu hasil penelitian yaitu sebagai berikut:

“Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan”.¹⁹

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan bahan-bahan penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan melalui dokumen yang telah ada dan juga melalui data tertulis, dilakukan dengan cara membaca, meneliti, mempelajari dokumen yang ada kaitannya dengan permasalahan penelitian. Studi dokumen berasal dari bahan data sekunder.

¹⁸ Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, (Jakarta: Rineka Cipta, 1983), hlm.65

¹⁹ Sugiyono, *Op.cit*, hlm. 308

c. Interview (wawancara)

Interview (wawancara) yaitu teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung atau tertulis dengan responden. Responden dalam penelitian ini adalah pimpinan beserta staf perusahaan di bidang penjualan Perumahan PT. Pebri Waldi Chaniago, dan konsumen Perumahan PT. Pebri Waldi Chaniago.

6. Pengolahan Data

Menurut Ahmad Tanzeh, pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap pakai untuk dianalisis.²⁰ Selain itu proses pengolahan data kualitatif dengan cara membahas atau mendiskusikannya berdasarkan teori yang digunakan.²¹ Dalam hal ini penulis menggunakan cara *editing* dimana teknik ini mengolah data dengan meneliti kembali data yang telah diperoleh melalui wawancara, observasi maupun dokumentasi untuk menghindari kekeliruan dan kesalahan yang akan terjadi.

²⁰ Bambang Waluyo, “*Penelitian Hukum Dalam Praktek*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 72

²¹ *Ibid.*, hlm.137

7. Metode Analisis Data

Dalam suatu penelitian penting agar data yang telah terkumpul dapat dianalisis sehingga dapat menghasilkan jawaban guna memecahkan masalah yang diteliti.

Metode analisis data yang sesuai dengan penelitian deskriptif adalah dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu analisis data yang tertulis, dengan tidak menggunakan angka-angka tetapi dalam bentuk uraian (deskripsi), berdasarkan hasil penelitian lapangan, kemudian dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan, teori-teori dan pendapat para ahli, dan dianalisis satu persatu, selanjutnya disusun secara sistematis untuk menghasilkan klasifikasi atau tipologi. Analisis data dimulai dari tahap pengumpulan data sampai tahap penulisan laporan. Akhirnya diambil kesimpulan dalam penelitian mengenai pelaksanaan jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago, dilakukan penelitian lapangan yang kemudian dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan, teori dan pendapat para ahli, lalu dianalisis satu persatu.