

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tujuan dibentuknya Negara Indonesia sebagaimana ditetapkan di dalam Alinea ke-IV Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 salah satunya adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Memajukan kesejahteraan umum merupakan aliran dasar serta arah bagi upaya pembangunan bangsa Indonesia. Pembangunan bangsa Indonesia yaitu pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan batiniah.<sup>1</sup>

Menurut Badan Pusat Statistik (2021) indikator yang digunakan untuk mengetahui taraf kesejahteraan mencakup kependudukan, kesehatan dan gizi, pendidikan, ketenagakerjaan, taraf dan pola konsumsi, perumahan dan lingkungan, kemiskinan, serta sosial lainnya yang menjadi acuan dalam upaya peningkatan kualitas hidup.<sup>2</sup> Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa salah satu indikator kesejahteraan di Indonesia dapat tercapai dengan adanya pembangunan perumahan.

Selain itu memiliki rumah sebagai tempat tinggal yang layak juga merupakan hak setiap orang sebagaimana dinyatakan didalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 juga menegaskan bahwa: “Setiap orang berhak hidup

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Edisi ke 1, Cetakan ke 1, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.1.

<sup>2</sup><https://www.bps.go.id/publication/2021/11/30/d34268e041d8bec0b25ba344/indikator-kesejahteraan-rakyat-2021.html>, diakses pada tanggal 18 Oktober 2021, pukul: 14.00 WIB.

sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta mendapatkan pelayanan kesehatan.”<sup>3</sup>

Demikian halnya dalam konsideran huruf b Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan Perumahan masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam Perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.<sup>4</sup>

Perumahan sendiri berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memiliki pengertian sebagai berikut: “kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni”.<sup>5</sup>

Kebutuhan akan rumah mengalami peningkatan yang signifikan. Berdasarkan hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan penjualan properti residensial meningkat pada triwulan I 2021. Hal ini tercermin dari penjualan properti residensial yang tumbuh 13,95% (yoy), meningkat dibandingkan dengan capaian pada

---

<sup>3</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Bab XA, Pasal 28 H.

<sup>4</sup> Caecilia Waha dan Jemmy Sondakh, 2014, *Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin Di Perkotaan (Suatu Kajian Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia)*, Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum Volume 1 Nomor 2 Tahun 2014, Manado, hlm. 87.

<sup>5</sup> Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman* Pasal 1 angka (2).

triwulan sebelumnya yang berkontraksi sebesar 20,59% (yoy). Peningkatan penjualan properti residensial tersebut terjadi pada seluruh tipe rumah.<sup>6</sup>

Salah satu tipe perumahan yang mengalami peningkatan yaitu perumahan komersial. Berdasarkan Pasal 1 angka 8 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Pembangunan perumahan komersial dapat dilakukan oleh setiap orang, namun karena tujuan pembangunan adalah untuk mendapatkan keuntungan maka biasanya penyelenggara perumahan komersial adalah dari pihak swasta yang merupakan pengusaha.

Pada hakikatnya pelibatan pihak swasta dapat memberikan keuntungan bagi masyarakat, pemerintah maupun pihak swasta sendiri. Bagi pihak swasta keuntungan yang didapatkan berupa *profit*, sedangkan keuntungan bagi masyarakat adalah terpenuhinya kebutuhan dasar yang memadai dan keuntungan bagi pemerintah adalah mempermudah proses, waktu penyediaan dan pendanaan penyelenggaraan perumahan.

Peran pihak swasta dalam pembangunan perumahan telah dimulai sejak Tahun 1971, hal tersebut dimulai ketika pemerintah memprakarsai pembangunan Real Estate Indonesia (REI). Real Estate Indonesia (REI) adalah organisasi para pengembang swasta yang telah mengembangkan diri sebagai mitra pemerintah dalam pembangunan perumahan. Pelaku pembangunan perumahan disebut sebagai pengembang (*developer*).

---

<sup>6</sup><https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp2313121.aspx>, diakses pada 15 Oktober 2021, jam 14.05 WIB.

Berdasarkan Pasal 1 Angka (15) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum dijelaskan bahwa pengembang (*developer*) adalah: “Pelaku pembangunan perumahan umum yang selanjutnya disebut sebagai pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman yaitu setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum”.

Penjualan perumahan komersial di Indonesia ditawarkan dengan berbagai pilihan lokasi, harga serta cara pembayaran dalam penjualan perumahan menimbulkan persaingan yang sangat ketat diantara para pengembang (*developer*) untuk menarik konsumen. Sehingga berdampak pada lahirnya cara-cara praktis dan cepat dalam menjual perumahan salah satunya dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*).

Sistem pesan bangun (*pre project selling*) sudah digunakan tahun 1967-an tepatnya di negara Perancis. Hukum Perancis telah berurusan dengan penjualan unit dari suatu rencana pembangunan menggunakan tipe perjanjian khusus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (*a sale of a building to be constructed / vente d "immeuble" construire*) (Cornelius Van Der Merwe, 2015).

Di Indonesia sistem pesan bangun (*pre project selling*) lahir dari adanya kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KHUPer). Kebebasan dalam

membuat perjanjian dan mengatur isi perjanjian sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. memenuhi syarat sebagai suatu kontrak;
- b. tidak dilarang oleh Undang-undang;
- c. sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d. sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>7</sup>

Pengertian dari sistem pesan bangun (*pre project selling*) sendiri tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan maupun didalam kamus besar bahasa Indonesia (KBBI). Akan tetapi terdapat beberapa ahli yang memberikan pandangan terkait sistem pesan bangun (*pre project selling*), salah satunya adalah Yohannes Sogar Simamora. Beliau berpandangan bahwa sistem pesan bangun (*pre project selling*) adalah penjualan sebelum proyek dibangun dimana properti yang dijual baru berupa gambar atau konsep.<sup>8</sup>

Pada prakteknya sistem pesan bangun (*pre project selling*) juga harus memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang diperbolehkan;

---

<sup>7</sup> Munir Fuady, 1999, *Hukum kontrak*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 30.

<sup>8</sup> Yohannes Sogar Simamora, 1996, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sara Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, Universitas Airlangga Press, Surabaya, hlm. 13.

Pelaksanaan jual beli perumahan dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) juga harus didahului dengan Perjanjian Pendahuluan jual beli (PPJB). Pada Pasal 42 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa: “Rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Berdasarkan pada Pasal 1 ayat (11) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pengertian dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) adalah:

“Perjanjian Pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut dengan 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 dibuat dihadapan notaris”.

Perjanjian Pendahuluan jual beli (PPJB) sendiri dimungkinkan selama memenuhi persyaratan yang diatur didalam Pasal 42 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa:

“Perumahan yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem Perjanjian Pendahuluan jual beli setelah terpenuhinya beberapa syarat kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan IMB induk;
- d. ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta;
- e. keterbangunan paling sedikit 20%.

Menurut R Subekti, Perjanjian Pendahuluan jual beli (PPJB) dilaksanakan sebelum jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi didalam jual beli tersebut.<sup>9</sup> Kedudukan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang biasanya berisi janji-janji dari pihak pengembang yang mengandung syarat-syarat yang telah disepakati.

PPJB merupakan awal untuk lahirnya suatu perjanjian jual beli sampai dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli (AJB) adalah berkas otentik yang bisa menjadi bukti dari transaksi atau aktivitas jual beli maupun peralihan hak kepemilikan tanah, rumah, atau bangunan. Kuasa untuk membuat AJB ini diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau yang bisa juga disebut dengan notaris.

Pada prakteknya, penjualan perumahan dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) juga berpotensi menempatkan para pihak dalam situasi yang penuh resiko dan menyebabkan terjadinya wanprestasi (prestasi buruk), berupa:

1. tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan;
2. terlaksana tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. terlaksana tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
4. dilaksanakan akan tetapi menurut perjanjian tidak diperbolehkan.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> R. Subekti, 1998, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 29.

<sup>10</sup> Luthvi Febryka Nola, 2017, *Permasalahan Hukum dalam Pre Project Selling*, Majalah Info Singkat Hukum. Vol. IX No. 18/II/Puslit/September/2017.

Berdasarkan laporan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) menjelaskan bahwa persoalan yang terdapat pada penjualan perumahan komersial atau non-subsidi dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) adalah konsumen yang terjebak pada promosi pengembang, konsumen yang tidak membaca perjanjian dengan detail, strategi penjualan dengan pesan bangun (*pre project selling*) dilakukan sebelum proyek dibangun dimana properti yang dijual baru berupa gambar atau konsep hingga terjebak pada klausul baku pada perjanjian standar.

Untuk proses pra-pembangunan (pra transaksi), insiden hak konsumen banyak menyangkut ketidakjelasan status lahan rumah yang akan dijual oleh pengembang, dan langkah pemasaran yang tidak sesuai dengan aturan oleh pengembang. Dalam proses pembangunan (transaksi) insiden hak konsumen yang terjadi menyangkut lemahnya upaya perlindungan konsumen terhadap aspek perikatan jual beli antara pengembang, konsumen dan bank (lembaga pembiayaan). Selain itu proses pasca pembangunan (pasca transaksi) yakni insiden hak konsumen banyak menyangkut sengketa terkait kualitas unit rumah (sarana dan prasarana), PPJB dan AJB yang tidak sesuai.<sup>11</sup>

PT Titik Nol Pasbar merupakan salah perusahaan dibidang perumahan yang melakukan penjualan unit perumahan dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) di Kabupaten Pasaman Barat. Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Ade Herdiwansyah selaku Direktur Utama PT Titik Nol Pasbar menjelaskan bahwa penjualan

---

<sup>11</sup>[https://www.antaranews.com/berita/1678070/ylki-penjualan-perumahan-pre-project\\_selling\\_perlu-pengawasan-ketat](https://www.antaranews.com/berita/1678070/ylki-penjualan-perumahan-pre-project_selling_perlu-pengawasan-ketat), diakses pada tanggal 19 Oktober 2021, pukul: 10.00 WIB.



perumahan dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) memiliki beberapa kelebihan seperti pengembang (*developer*) dapat mengetahui respon pasar terhadap produk properti yang akan dibangun, pembaharuan model rumah yang dapat dilaksanakan setiap waktu serta adanya efisiensi dalam hal pendanaan karena tidak perlu lagi mengeluarkan biaya untuk perbaikan rumah dibandingkan ketika rumah *ready stock*. Sedangkan konsumen sendiri memiliki ketertarikan karena potongan harga atau dikenal dengan istilah *discount* dan beberapa penawaran menarik lainnya.<sup>12</sup>

PT Titik Nol Pasbar dalam melakukan jual beli perumahan dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) didahului dengan Perjanjian Pendahuluan jual beli (PPJB) sebagai pengikatan awal para pihak. Akan tetapi didalam PPJB tersebut tidak memuat beberapa materi muatan yang seharusnya ada didalam PPJB sesuai dengan Pasal 22 J Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu tidak adanya klausul tentang waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan dan penggunaan bangunan. Padahal ke tiga materi muatan tersebut seharusnya dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan jual beli dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*).

Pelaksanaan penjualan perumahan komersial dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) pada PT Titik Nol Pasbar juga terdapat permasalahan yang dilakukan dari pihak pengembang (*developer*) maupun

---

<sup>12</sup> Hasil Wawancara dengan bapak Ade Herdiwansyah selaku Direktur Utama PT Titik Nol Pasbar.

dari pihak konsumen. Dari pihak pengembang (*developer*) seperti penyerahan bangunan tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Padahal jika kita lihat kembali pada Pasal 4 huruf b Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dijelaskan bahwa konsumen memiliki hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

Dari pihak konsumen juga terjadi pembatalan pembelian perumahan komersial secara sepihak. Pada Pasal 6 huruf b Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa pelaku usaha berhak mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak bertikad baik.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul: **“PELAKSANAAN JUAL BELI PERUMAHAN KOMERSIAL DENGAN SISTEM PESAN BANGUN (*PRE PROJECT SELLING*) PADA PT TITIK NOL PASBAR DI KABUPATEN PASAMAN BARAT”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan adanya latar belakang yang telah penulis paparkan sebelumnya, penulis merumuskan dua rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli perumahan komersial dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) pada PT Titik Nol Pasbar di Kabupaten Pasaman Barat?

2. Bagaimana proses penyelesaian permasalahan para pihak dalam pelaksanaan jual beli perumahan komersial dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) pada PT Titik Nol Pasbar di Kabupaten Pasaman Barat?

### C. Tujuan Penelitian

Dengan adanya permasalahan diatas maka tujuan dari penelitian tersebut sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli perumahan komersial dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) pada PT Titik Nol Pasbar di Kabupaten Pasaman Barat.
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian permasalahan para pihak dalam pelaksanaan jual beli perumahan komersial dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) pada PT Titik Nol Pasbar di Kabupaten Pasaman Barat.

### D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan nantinya diharapkan dapat memberikan manfaat baik untuk kepentingan ilmu pengetahuan (teoritis) maupun kepentingan praktis dalam pelaksanaan jual beli perumahan komersial dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) pada PT Titik Nol Pasbar di Kabupaten Pasaman Barat. Adapun manfaat penelitiannya sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis adalah manfaat dari penulisan hukum ini berhubungan dengan pengembangan ilmu hukum, seperti:

a. Mempelajari dan memahami ilmu pengetahuan mengenai hukum perumahan sehingga dapat mengetahui dan memahami pelaksanaan jual beli perumahan komersial dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) pada PT Titik Nol Pasbar di Kabupaten Pasaman Barat.

b. Melatih kemampuan penulis dalam melakukan penelitian ilmiah dan menuangkan dalam bentuk tulisan.

## 2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis adalah manfaat dari penulisan hukum ini terkait dengan pemecahan suatu masalah. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

a. Manfaat bagi pengembang (*developer*)

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tolak ukur bagi PT Titik Nol Pasbar dalam pelaksanaan jual beli perumahan dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*).

b. Manfaat bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang lebih jelas kepada masyarakat tentang pelaksanaan jual beli perumahan dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*).

## E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *research*. Kata *research* berasal dari kata *re* dan *to search* (mencari). Sehingga penelitian pada dasarnya merupakan suatu “upaya pencarian”. Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina dan mengembangkan ilmu pengetahuan<sup>13</sup>, sehingga dengan adanya penelitian ini dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul tentang suatu objek penelitian.

Selanjutnya, di dalam melakukan penelitian hukum diperlukan adanya suatu metode penelitian dalam pelaksanaannya. Menurut Sugiyono, metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid untuk ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan melalui pengetahuan tertentu, sehingga dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah di kemudian hari.<sup>14</sup>

Agar penulis memperoleh data yang konkret, mendapatkan hasil yang baik dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka penulis melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Pendekatan masalah yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara yuridis empiris (*empiris-legal research*).

Lebih lanjut metode pendekatan yuridis empiris adalah suatu metode

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, UI Press, Jakarta, hlm. 3.

<sup>14</sup> Suteki, dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, Ed 1, Cet. 1, Rajawali Pers, Depok, hlm. 217.

penelitian hukum yang berfungsi melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dalam lingkungan masyarakat.<sup>15</sup> Metode yuridis empiris menekankan kepada aspek hukum berkenaan dengan pokok masalah yang hendak dibahas dan dikaitkan dengan prakteknya dilapangan sehingga disimpulkan apakah telah sesuai antara peraturan yang berlaku dengan praktik yang dijalankan.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif artinya penelitian yang memberikan gambaran mengenai suatu keadaan tentang pelaksanaan jual beli perumahan komersial dengan sistem pesan bangun (*pre project selling*) pada PT Titik Nol Pasbar di Kabupaten Pasaman Barat untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh, lengkap, sistematis dan akurat sehingga dapat diuji kebenarannya.

## 3. Sumber dan Jenis Data

### a. Sumber Data

Sumber data yang terdapat dalam penelitian ini berasal dari:

#### 1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan untuk mendapatkan data yang berkaitan erat dengan permasalahan yang dibahas yaitu melakukan wawancara dengan pengembang (*developer*) PT Titik Nol Pasbar dan konsumen pembeli perumahan yang sudah mengkhuni perumahan PT. Titik Nol Pasbar. Selain itu

peneliti juga mengamati langsung pada situasi dan kondisi objek yang diteliti.

## 2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian yang dilakukan terhadap buku-buku, karangan ilmiah, serta peraturan perundang-undangan terkait yang penulis dapatkan dari Perpustakaan Universitas Andalas dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas serta buku-buku dan literatur secara daring.

### b. Jenis Data

#### 1) Data Primer

Sumber data ini adalah sumber pertama dimana sebuah data dihasilkan.<sup>16</sup> Data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti dari objek penelitian. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh dengan peneliti melakukan wawancara langsung dengan beberapa informan yaitu dengan pengembang (*developer*) dan konsumen pembeli perumahan yang sudah menghuni PT Titik Nol Pasbar. Selain itu peneliti juga mengamati secara langsung situasi dan kondisi objek yang diteliti.

#### 2) Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data kedua setelah sumber data primer atau sebagai penunjang dari sumber yang pertama. Fungsi dari data sekunder adalah membantu

---

<sup>16</sup> Burhan Bungin, 2005, *Metodologi Penelitian Sosial: Format 2 Kuantitatif dan Kualitatif*, Airlangga Univercity Press, Surabaya, hlm. 129

memberikan keterangan atau data pelengkap sebagai bahan pembandingan. Data yang diperoleh dari hasil telaah kepustakaan dari buku-buku, karya tulis, jurnal, dan bahan lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Untuk mendapatkan data ini penulis membutuhkan bahan hukum berupa:

a) Bahan Hukum primer yaitu bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena dikeluarkan

pemerintah, yang terdiri dari KUH Perdata, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

b) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer untuk membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer yang terdiri dari:

- 1) Buku-buku mengenai perumahan dan sistem pesan bangun (*pre project selling*);
- 2) Jurnal yang berkaitan dengan penelitian;
- 3) Artikel dari internet atau media massa yang berhubungan dengan pesan bangun (*pre project selling*).

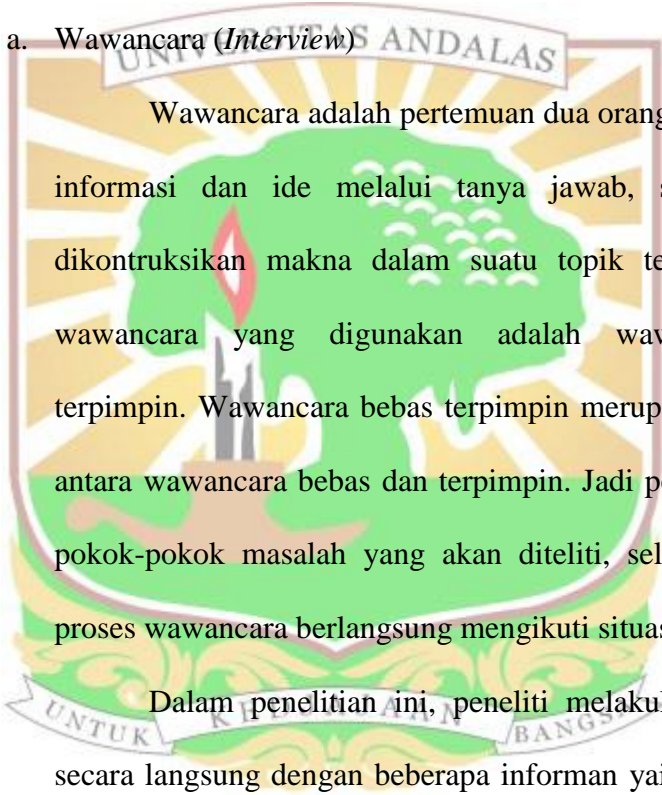


- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan sifatnya menunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Wawancara (*Interview*)



Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Metode wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin. Wawancara bebas terpimpin merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin. Jadi penulis membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi.

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara secara langsung dengan beberapa informan yaitu pengembang (*developer*) PT Titik Nol Pasbar dan konsumen pembeli rumah dengan sistem pesan bangun (*pre perobject selling*) yang sudah menghuni rumahnya. Selain itu peneliti juga mengamati secara langsung pada situasi dan kondisi objek yang diteliti.

b. Studi Dokumen

Dalam studi dokumen penulis menggunakan buku, peraturan perundang-undangan, dan sumber tertulis lain yang berhubungan dengan penelitian penulis.

## 5. Pengolahan dan Analisis Data

### a. Pengolahan Data

Data yang disusun kemudian dilakukan penyesuaian dengan pembahasan yang akan diteliti dengan melakukan telaah buku, literatur dan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan objek penelitian. Pengolahan data adalah kegiatan merapikan hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap dianalisis. Setelah seluruh data yang diperlukan berhasil dikumpulkan dan disatukan kemudian dilakukan pengolahan data tersebut dengan *editing*. *Editing* merupakan proses penelitian kembali terhadap informasi yang dikumpulkan dengan cara membetulkan, memeriksa, dan meneliti data yang diperoleh sehingga menjadi suatu kumpulan data yang benar-benar dapat dijadikan suatu acuan akurat di dalam penarikan kesimpulan nantinya.

### b. Analisa Data

Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif yaitu data tidak berupa angka sehingga tidak menggunakan rumus statik tetapi menilai berdasarkan logika dan diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat yang kemudian dihubungkan

dengan peraturan perundang-undangan, pendapat para sarjana, pendapat pihak terkait, dan logika penulis.

Setelah data primer dan data sekunder diperoleh, kemudian data dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu analisa data dengan cara menganalisis, menafsirkan, menarik kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dibahas dan menuangkannya dalam bentuk kalimat-kalimat.<sup>17</sup>



---

<sup>17</sup> Mardalis, 2010, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Cetakan Ke-15, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 85