

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Di samping sebagai tempat tinggal, rumah juga mempunyai fungsi sosial, ekonomi, dan fungsi-fungsi lain bagi pemiliknya. Begitu pentingnya arti rumah, bahkan sampai disebutkan dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 28H Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang pada intinya menyatakan bahwa rumah sebagai salah satu hak dasar rakyat, dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Bagi sebagian besar rakyat Indonesia, kebutuhan rumah masih sulit untuk diperoleh walaupun menjadi salah satu kebutuhan dasar. Tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah untuk tempat tinggalnya. Diperlukan banyak hal sehingga rumah itu dapat dibangun untuk kemudian ditempati, seperti masalah kesesuaian kemampuan keuangan, ketersediaan tanah, struktur bangunan, keahlian dalam pembangunan, dan perizinan pendirian bangunan.<sup>1</sup>

Untuk pemenuhan kebutuhan rumah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pemerintah selalu bergiat dan berusaha untuk

---

<sup>1</sup> Sri Soedewi Masjuchun Sofwan, 1982. *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty; Yogyakarta, hlm. 103

melaksanakan pembangunan perumahan rakyat. Kegiatan pembangunan perumahan itu sendiri dapat dilaksanakan oleh pemerintah, pihak swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan, maupun per-orangan secara mandiri. Pihak swasta yang bergerak dalam bidang usaha membangun dan menjual perumahan biasa disebut sebagai “pengembang” atau *developer*.<sup>2</sup>

Masyarakat di perkotaan yang populasi penduduknya sangat besar dan cenderung terus mengalami penambahan, menyebabkan kebutuhan terhadap rumah juga mengalami peningkatan. Hal tersebut membuat pemerintah sulit untuk memenuhi kebutuhan rumah karena berbagai kendala seperti terbatasnya anggaran dan lahan yang dapat dikembangkan sebagai perumahan.

Di tengah keterbatasan kemampuan pemerintah itu, menimbulkan peluang pelaku usaha untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat tersebut. Pelaku usaha perumahan atau pengembang adalah suatu badan usaha yang terdiri dari suatu tim yang memiliki keahlian dalam hal pembangunan, yang meliputi teknik konstruksi, keuangan, pemasaran, dan manajemen perumahan. Pengembang di Indonesia pada umumnya bertindak selaku pihak yang membebaskan suatu bidang tanah untuk kemudian mengembangkan atau membangun suatu kawasan perumahan pada tanah tersebut dan kemudian menjualnya kepada konsumen, kadang kala disertai juga dengan langsung mengelola kawasan perumahan tersebut.

Pesatnya perkembangan pembangunan kawasan perumahan dibangun oleh pengembang, membuat masyarakat mempunyai banyak pilihan. Pilihan terhadap rumah menjadi tersedia lebih banyak dengan kualitas dan harga yang

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 104

bervariatif yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan konsumen itu sendiri. Konsumen diberikan penawaran yang menarik tentang produk rumah pada suatu kawasan perumahan yang dikembangkan oleh *developer* tersebut, bahkan dengan tawaran adanya potongan harga khusus dan atau hadiah-hadiah menarik lainnya.

Cara penyediaan rumah oleh pengembang juga beragam. Ada yang telah tersedia rumahnya terlebih dahulu, calon pembeli bisa memilih rumah sesuai dengan pilihan yang telah tersedia. Ada juga yang rumahnya belum dibangun, akan tetapi diperjanjikan terlebih dahulu antara pengembang dengan konsumen mengenai lokasi dan tipe atau bentuk rumah yang diinginkan. Dalam artian bahwa pengembang juga menyediakan jasa konstruksi kepada konsumen untuk membangun rumah sesuai dengan yang mereka inginkan.

Salah satu hal yang menjadi perhatian konsumen untuk rumah yang belum dibangun adalah spesifikasi teknis dan gambar bangunan rumah itu sendiri. Akan tetapi, seringkali spesifikasi teknis dan gambar tersebut tidaklah secara detil mengemukakan kondisi rumah sebenarnya. Dalam artian konsumen tidaklah mengetahui secara pasti dan detil kondisi rumah yang sebenarnya, padahal konsumen mempunyai hak seperti yang diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU-PK). Salah satunya menyatakan bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, dan konsumen juga berhak untuk memilih barang dan/atau jasa

serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.

Larangan kepada pengembang selaku pelaku usaha untuk tidak memenuhi kualitas bangunan rumah juga sudah diatur sebagai upaya untuk mencegah timbulnya kerugian pada konsumen. Pada Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-Perumahan dan Kawasan Permukiman) dinyatakan bahwa setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Peraturan perundang-undangan sudah menyatakan dengan jelas mengenai hak maupun kewajiban konsumen, akan tetapi masih banyak ditemui kasus konsumen rumah merasa dirugikan akibat buruknya komitmen pengembang dan ingkarnya pengembang atas janji-janji yang dipaparkan saat menawarkan produk, khususnya mengenai konstruksi rumah. Konsumen yang sudah sepakat membeli rumah dengan cara pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan antara konsumen dengan pengembang, baik dengan cara tunai ataupun kredit, tetapi kemudian komitmen tentang konstruksi bangunan rumah tidak terpenuhi. Dalam artian kewajiban konsumen sudah dilaksanakan, tetapi hak konsumen tidak terpenuhi dengan baik oleh pengembang.

Perjanjian jual beli rumah sebagaimana perjanjian pada umumnya tentulah harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt), yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Adanya suatu hal/obyek tertentu; dan
4. Suatu sebab/causa yang halal.

Dalam perjanjian jual beli rumah antara pengembang dengan konsumen terdapat klausula-klausula yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak, seperti misalnya klausula yang menyatakan bahwa tanah yang akan dibangun rumah tersebut adalah benar milik pengembang dan konsumen akan dibebaskan dari tuntutan pihak manapun berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah tersebut. Perjanjian ini biasanya belum memuat tentang peralihan hak kepemilikan dari pengembang kepada konsumen, karena itu biasanya hanya dibuat secara di bawah tangan antara pengembang sebagai pelaku usaha dengan pembeli selaku konsumen, dan umumnya berbentuk perjanjian baku yang telah disiapkan oleh pengembang. Akibat perjanjian tersebut, lahirah hubungan hukum dalam bentuk perikatan antara pengembang dengan konsumen dalam hal jual beli tanah dan rumah. Setelah para pihak menyelesaikan kewajiban dan mendapatkan haknya, maka selanjutnya dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) tanah beserta rumah yang ada di atasnya itu di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Jual Beli (AJB) inilah yang kemudian menjadi dasar beralihnya kepemilikan tanah beserta rumah tersebut dari pengembang kepada konsumen.

Pengembang dalam membuat perjanjian baku tersebut, mempunyai posisi yang lebih kuat dibandingkan dengan konsumen. Untuk melindungi

kepentingan konsumen yang mungkin saja akan dikesampingkan oleh pengembang, maka pemerintah menetapkan aturan yang harus dipatuhi oleh pengembang. Setiap perjanjian jual beli rumah harus berpedoman pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 09/Kpts/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenpera), yang menegaskan beberapa ketentuan pokok yang harus dicantumkan dalam perjanjian jual beli rumah oleh *developer*. Beberapa ketentuan pokok yang terdapat pada Kepmenpera tersebut antara lain :

1. Uraian subyek dan obyek perjanjian;
2. Kewajiban penjual;
3. Jaminan Penjual;
4. Kewajiban Pembeli;
5. Serah terima bangunan;
6. Pemeliharaan bangunan;
7. Penggunaan bangunan;
8. Pengalihan hak;
9. Ketentuan pembatalan pengikatan;
10. Akta jual beli; dan
11. Penyelesaian perselisihan.

Pada dasarnya Kepmenpera tersebut bertujuan sebagai pedoman agar pelaku usaha dalam membuat perjanjian jual beli tidak hanya berdasarkan kepentingannya semata, tetapi juga berkewajiban melindungi kepentingan konsumen. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU-PK), perlindungan konsumen diselenggarakan

sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu :

1. Asas manfaat, dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
2. Asas keadilan, dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
3. Asas keseimbangan, dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.
4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen, dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
5. Asas kepastian hukum, dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Adanya beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang beberapa hal seperti tersebut di atas, tidaklah menjadi

jaminan bahwa hal tersebut dapat dilaksanakan sepenuhnya. Tidak dipatuhinya undang-undang dan peraturan yang ada serta pengawasan pemerintah yang lemah terhadap perilaku pelaku usaha membuat hak konsumen semakin terabaikan. Konsumen terpaksa mengalah jika berhadapan dengan pelaku usaha, meski mendapatkan produk dan layanan yang tidak berkualitas. Jika konsumen dirugikan, tidak ada jaminan bahwa dirinya akan mendapat ganti rugi memadai dari kerugian yang dialaminya, bahkan bisa saja konsumen tidak mendapatkan ganti rugi sama sekali.<sup>3</sup>

Konsumen tidak jarang mengalami kerugian karena kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak memenuhi syarat teknis konstruksi bangunan. Apabila pengembang (dalam hal ini dianggap selaku debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka dapat dikatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) debitur tersebut dapat berupa :<sup>4</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Untuk wanprestasi debitur itu, konsumen (selaku kreditur) menurut hukum dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut :<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Koesno Wirjadi, 2008. *Pentingnya Rumah Buat Kehidupan*. Cetakan Pertama, Pasundan; Bandung, hlm. 8

<sup>4</sup> Subekti, 2005. *Hukum Perjanjian*, Cetakan XXI, Intermasa; Jakarta, hlm. 45

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 53

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan disertai ganti rugi.

Kerusakan-kerusakan pada bangunan rumah tentu saja menimbulkan kerugian pada konsumen. Kerusakan yang cukup parah seperti struktur bangunan yang patah atau lantai mengalami penurunan. Rusak sedang seperti pintu atau kusen yang bergelombang atau atap bocor yang juga berakibat rusaknya loteng. Rusak ringan seperti retak-retak ketimun pada dinding, kunci pintu rusak ataupun masalah-masalah kecil lainnya. Semua jenis kerusakan tersebut dapat dijadikan contoh beberapa masalah yang sering dialami konsumen berkaitan dengan konstruksi rumah.

Banyak faktor yang dapat menyebabkan timbulnya kerusakan-kerusakan pada konstruksi rumah. Faktor usia bangunan berdampak terhadap kekuatan dan ketahanan bangunan, selain itu juga faktor kesalahan manusia (*human error*) dan faktor non teknis seperti adanya bencana alam, huru-hara, kebakaran, dan lain sebagainya. Secara garis besar, faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya kerusakan pada konstruksi rumah dapat dibedakan atas :<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Lippsmeier dalam Wahyu Nuswantoro, 2010. *Jurnal Rekayasa Rancang Bangun Volume 11 Nomor 1 Bulan Juni 2010; Analisis Jenis Kerusakan pada Bangunan Perumahan*, Universitas Negeri Palangkaraya Press; Palangkaraya, hlm. 4

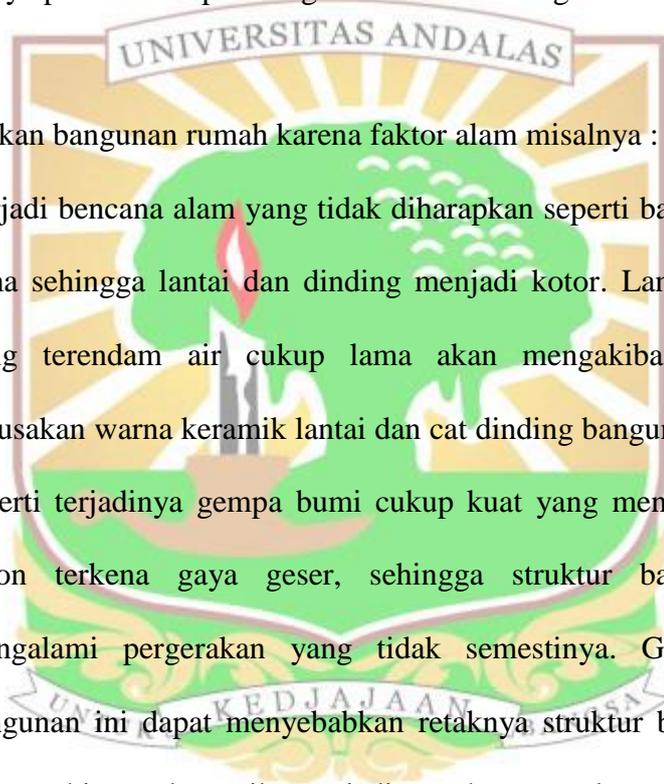
## 1. Usia Bangunan

Semakin bertambah usia bangunan, maka kekuatan dan ketahanannya semakin berkurang atau menurun. Untuk mengantisipasi kerusakan akibat usia bangunan maka perlu dilakukan antisipasi dengan jalan melakukan perawatan dan kontrol secara rutin dan berkala agar tidak terjadi kerusakan yang berkelanjutan terutama pada struktur bangunan yang menyebabkan terjadinya perlemahan pada bagian konstruksi bangunan tersebut.

## 2. Alam

Kerusakan bangunan rumah karena faktor alam misalnya :

- a. Terjadi bencana alam yang tidak diharapkan seperti banjir yang cukup lama sehingga lantai dan dinding menjadi kotor. Lantai dan dinding yang terendam air cukup lama akan mengakibatkan timbulnya kerusakan warna keramik lantai dan cat dinding bangunan. Contoh lain seperti terjadinya gempa bumi cukup kuat yang menyebabkan lantai beton terkena gaya geser, sehingga struktur bangunan rumah mengalami pergerakan yang tidak semestinya. Gerakan struktur bangunan ini dapat menyebabkan retaknya struktur bangunan, lantai turun sehingga keramik menjadi pecah, munculnya rengkahan pada dinding, atau bahkan penurunan sebagian struktur bangunan.
- b. Faktor-faktor alam lainnya seperti kelembaban, temperatur, tingginya kadar asam dan garam pada suatu daerah, yang dapat menyebabkan percepatan lapuk dan berkaratnya beberapa bagian bangunan.
- c. Hewan pengganggu seperti tikus, serangga, semut, dan rayap yang banyak mengakibatkan kerusakan bahan-bahan kayu pada bangunan.



### 3. Kesalahan Manusia

Kesalahan manusia dapat disebabkan karena :

- a. Tenaga pelaksana pembangunan rumah yang tidak ahli dan profesional dalam bidangnya, misalnya kesalahan dalam melakukan metode maupun urutan pelaksanaan pekerjaan. Melakukan pengecoran lantai rumah pada saat belum padatnya tanah timbunan dapat menyebabkan turunnya permukaan lantai sehingga keramik lantai menjadi pecah dan rusak.
- b. Penggunaan material yang tidak sesuai dengan spesifikasi dan komposisi yang dipersyaratkan untuk bangunan rumah, misalnya dalam kualitas adukan beton yang tidak memenuhi syarat. Pemakaian semen, pasir, kerikil, dan air yang tidak sesuai standar baik kualitas maupun kuantitasnya dapat menjadikan struktur bangunan tidak kuat dan rawan guncangan, bahkan tidak mampu menahan beban yang berada di atasnya.

Perkembangan usaha perumahan mengalami kemajuan yang cukup pesat, terutama di kota-kota besar. Pekanbaru sebagai salah satu kota yang mengalami kemajuan cukup pesat, laju pertumbuhan penduduknya juga bertambah cukup cepat. Tercatat pada tahun 2010, penduduk Kota Pekanbaru berjumlah 897.767 jiwa. Kemudian pada 21 Agustus 2014, jumlah tersebut mengalami peningkatan yang cukup tinggi menjadi 1.021.710 jiwa. Dengan laju pertumbuhan sebesar 7,43 % per tahun, pada tahun 2015 diperkirakan jumlahnya menjadi lebih dari 1,1 Juta jiwa. Bahkan pada saat siang hari,

jumlah tersebut diperkirakan bertambah sekitar 300.000 jiwa dikarenakan mobilisasi pekerja, mahasiswa, siswa sekolah, pedagang dan lain sebagainya, yang memasuki kota Pekanbaru.<sup>7</sup> Keadaan tersebut tentu menimbulkan masalah tersendiri bagi para penduduknya, khususnya yang menyangkut kebutuhan terhadap rumah sebagai tempat tinggal.

Tanah yang tersedia di dalam kota menjadi semakin sedikit dan harganya relatif menjadi jauh lebih mahal. Hal seperti ini menjadikan orang-orang mulai melirik daerah tetangga yang berbatasan langsung dengan kota Pekanbaru, salah satunya adalah Kabupaten Kampar. Tanah kosong yang berada dalam wilayah Kabupaten Kampar tetapi berada di pinggiran Kota Pekanbaru, banyak yang sudah berubah menjadi kawasan permukiman dan perumahan penduduk. Baik yang dibuat secara mandiri oleh masyarakatnya, maupun dikembangkan oleh *developer*. Salah satunya adalah Perumahan Graha Mahrum Regency, yang dikembangkan oleh PT. Eka Mahrum Mandiri. Suatu kawasan perumahan yang terletak di Desa Tarai Bangun Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar Provinsi Riau.

PT. Eka Mahrum Mandiri termasuk salah satu pengembang yang membangun rumah berdasarkan kesepakatan dengan pembeli terlebih dahulu. Dalam dunia usaha bidang perumahan, cara seperti ini dikenal juga dengan sistem “pesan-bangun”. Pengembang ini awalnya hanya menyediakan tanah dalam kawasan perumahan miliknya untuk dijual kepada pembeli, sedangkan bangunan rumahnya dibangun kemudian oleh pengembang. Pembeli diikat

---

<sup>7</sup> <https://www.riau.go.id>, Website Resmi Pemerintah Propinsi Riau, diakses pada hari Kamis tanggal 4 Februari 2016, pukul 21.15 WIB

dengan perjanjian jual beli secara di bawah tangan dengan obyek tanah beserta rumah yang akan dibangun di atasnya. Perjanjian ini belum berisikan perpindahan hak kepemilikan yang nantinya akan dilakukan setelah para pihak telah melaksanakan kewajiban dan menerima haknya, yang ditandai dengan serah terima rumah yang telah selesai dibangun oleh pengembang dan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Unit rumah akan dibangun pada lokasi apabila telah ada pembelinya, dalam hal ini sebenarnya pengembang juga menyediakan jasa konstruksi untuk membangun rumah pada tanah yang dibeli oleh konsumen. Berbagai masalah yang berkaitan dengan konstruksi rumah seperti yang disebutkan di atas, juga dialami oleh PT. Eka Mahrum Mandiri selaku pengembang Perumahan Graha Mahrum Regency. Sejatinya beberapa hal tersebut merupakan tanggung jawab pengembang selaku pelaku usaha. Pengembang berkewajiban untuk memenuhi dan melaksanakan isi perjanjian jual beli yang telah dibuatnya dengan konsumen. Selain itu, pengembang juga terikat untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan, khususnya yang menyangkut dengan perumahan dan jasa konstruksi.

Kasus sederhana dapat diambil contoh apabila pengembang melaksanakan serah terima rumah kepada konsumen, dan konsumen sudah memeriksa dan menerima rumah dalam keadaan baik. Serah terima itu dilaksanakan pada saat musim kemarau, tetapi ternyata konsumen mengetahui atap rumahnya itu mengalami kebocoran beberapa waktu kemudian pada saat datangnya musim hujan. Pada prinsipnya pemilik rumah selaku konsumen berhak untuk mendapatkan perbaikan jasa konstruksi atas kerusakan

rumahnya, tentu saja harus didahului dengan kewajiban untuk segera melaporkan kepada pengembang atas permasalahan yang terjadi pada rumahnya. Sedangkan pengembang selaku pelaku usaha berhak untuk memeriksa dan memastikan kerusakan rumah tersebut bukan disebabkan oleh faktor kesengajaan, dan mempunyai kewajiban untuk segera memperbaikinya. Pada penelitian nantinya akan terlihat bagaimana perlindungan hukum konsumen atas jasa konstruksi rumah pada Perumahan Graha Mahrum Regency.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang pelaksanaan perlindungan hukum konsumen atas jasa konstruksi rumah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perlindungan konsumen. Dalam hal ini, penulis memilih judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Jual Beli Rumah Melalui Sistem Pesan-Bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar”.

## **B. Rumusan Masalah**

Penulis berkeinginan untuk meneliti, membahas, dan menganalisa berbagai persoalan yang dijadikan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency antara pengembang PT. Eka Mahrum Mandiri dengan konsumen?

2. Bagaimana proses pembangunan rumah yang dijual melalui sistem pesan-bangun kepada konsumen pada Perumahan Graha Mahrum Regency oleh PT. Eka Mahrum Mandiri?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembangunan rumah melalui sistem pesan-bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah seperti tersebut di atas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency antara pengembang PT. Eka Mahrum Mandiri dengan konsumen.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa proses pembangunan rumah yang dijual melalui sistem pesan-bangun kepada konsumen pada Perumahan Graha Mahrum Regency oleh PT. Eka Mahrum Mandiri.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembangunan rumah melalui sistem pesan-bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar.

### **D. Manfaat Penelitian**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan pengetahuan dan informasi kepada masyarakat mengenai hak dan kewajiban sebagai konsumen perumahan dan perlindungan hukum konsumen perumahan

yang berkaitan dengan pembangunan rumah. Juga memberi tambahan pengetahuan dan masukan kepada pengembang atas hak dan kewajiban pelaku usaha, serta adanya perlindungan hukum konsumen atas jasa konstruksi rumah yang menjadi tanggung jawab pengembang selaku pelaku usaha.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran yang telah dilakukan di Perpustakaan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas dan beberapa perpustakaan lainnya, terhadap hasil-hasil penelitian yang telah ada sebelum penelitian ini, ternyata belum ada yang melakukan penelitian mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Jual Beli Rumah Melalui Sistem Pesan-Bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar.

Penelitian sebelumnya terkait dengan perlindungan hukum konsumen perumahan pernah ada yang dilakukan oleh Emmy Saragih, mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan tahun 2009 dengan judul “Perlindungan Hukum Konsumen dalam Perjanjian Pembelian Perumahan pada PT. Prima Sarana Mandiri” di Medan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif dengan materi permasalahan yang diteliti yaitu :

1. Bagaimanakah praktek pelaksanaan perjanjian pembelian perumahan antara pengembang dengan konsumen?
2. Faktor apakah yang menyebabkan terjadinya sengketa antara konsumen dengan pengembang dalam perjanjian pembelian perumahan?

3. Bagaimanakah prosedur upaya hukum yang tersedia bagi konsumen perumahan bila terjadi sengketa hukum dengan pengembang?

Perbedaan penelitian yang telah dilakukan tersebut dengan penelitian ini adalah pada metode pendekatan, materi, dan pembahasan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan materi dan pembahasan mengkhususkan tentang persoalan perlindungan hukum konsumen atas jasa konstruksi pembangunan rumah berdasarkan perjanjian jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Oleh karena itu, penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ini adalah asli, sehingga dapat dipertanggung jawabkan secara akademis berdasarkan nilai-nilai obyektivitas dan kejujuran. Semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk, Penulis nyatakan dengan benar sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan/atau mencantumkan dalam daftar pustaka.

## **F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya dan tugas teori hukum adalah untuk “menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri”.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Lawrence M. Friedman, 1996. *Teori dan Filsafat Umum*, Raja Grafindo Persada; Jakarta, hlm. 2

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.<sup>9</sup>

Meuwissen mengartikan teori hukum itu berada pada tataran abstraksi yang lebih tinggi ketimbang ilmu hukum, ia mewujudkan peralihan ke filsafat hukum. Teori hukum merefleksi objek dan metode dari berbagai ilmu hukum. Karena itu, teori hukum dapat dipandang sebagai jenis filsafat ilmu dari ilmu hukum. Teori hukum mempersoalkan apakah sosiologi hukum atau dogmatik hukum harus dipandang sebagai ilmu empirik yang bersifat deskriptif atau tidak.<sup>10</sup>

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa “kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial, sangat ditentukan oleh teori.”<sup>11</sup>

Dalam pembahasan mengenai perlindungan konsumen atas jasa konstruksi pembangunan rumah berdasarkan perjanjian jual beli melalui sistem pesan-bangun pada penelitian ini, maka teori yang akan Penulis

---

<sup>9</sup> M. Solly Lubis, 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Penerbit Mandar Maju; Bandung, hlm. 80

<sup>10</sup> Meuwissen dalam Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press; Jakarta, hlm. 5

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press; Jakarta, hlm. 6

pergunakan adalah teori *pacta sunt servanda* dan teori perlindungan hukum, yang akan diuraikan sebagai berikut :

a. Teori *Pacta Sunt Servanda*

Teori *pacta sunt servanda* (yang arti harfiahnya adalah “kontrak itu mengikat”) adalah suatu teori yang berasal dan berkembang dalam tradisi hukum Eropa Kontinental, yang mengajarkan bahwa terhadap suatu kontrak yang dibuat secara sah dan sesuai hukum yang berlaku, sehingga diasumsi sebagai kontrak yang dibuat dengan iktikad baik, maka klausula-klausula dalam kontrak seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah undang-undang, dan karenanya pula pelaksanaan kontrak seperti itu tidak boleh merugikan pihak lawan dalam kontrak maupun pihak ketiga di luar para pihak dalam kontrak tersebut. Apabila kontrak seperti itu tidak dipenuhi ketentuannya oleh salah satu pihak tanpa alasan yang dapat dibenarkan oleh hukum, maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi sehingga harus mengganti kerugian terhadap pihak lain sesuai hukum yang berlaku, hal mana dapat dipaksakan berlakunya melalui campur tangan pengadilan atau campur tangan pihak yang berkompeten lainnya.<sup>12</sup>

Adanya janji timbul kemauan bagi para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kewajiban kontraktual tersebut menjadi sumber bagi para pihak untuk secara bebas menentukan kehendak tersebut dengan segala akibat hukumnya. Berdasarkan kehendak

---

<sup>12</sup> Munir Fuady, 2013. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) dalam Hukum*, Kencana Prenamedia; Jakarta, hlm. 210

tersebut, para pihak secara bebas mempertemukan kehendak masing-masing. Kehendak para pihak inilah yang menjadi dasar kontrak. Terjadinya perbuatan hukum itu ditentukan berdasar kata sepakat.<sup>13</sup>

Berdasarkan konsensus dari para pihak itu, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.<sup>14</sup>

#### b. Teori Perlindungan Hukum

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subyek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan, atau karena melanggar hak-hak subyek hukum lain. Subyek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum.<sup>15</sup>

Menurut Fitzgerald, yang menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond, bahwa hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan

---

<sup>13</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia; Jakarta, hlm. 29

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 29

<sup>15</sup> Mukhti Fajar, 2004. *Tipe Negara Hukum*, Banyumedia; Malang, hlm. 28-29

tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.<sup>16</sup> Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>17</sup>

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>18</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :<sup>19</sup>

- 1) Perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan

---

<sup>16</sup> Fitzgerald dalam Satjipto Raharjo, 2000. *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti; Bandung, hlm. 53

<sup>17</sup> Satjipto Raharjo, *Ibid*, hlm. 69

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 54

<sup>19</sup> Muchsin, 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret Press; Surakarta, hlm. 20

dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

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

## 2. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari kata latin, yaitu *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.<sup>20</sup> Dalam membangun konsep pertama kali harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>21</sup> Konsep yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah.<sup>22</sup>

Untuk menyatukan persepsi mengenai penggunaan kata-kata dan atau istilah yang dipakai dalam penelitian ini, maka penulis mengemukakan beberapa pembatasan tentang istilah-istilah yang terkandung di dalam pokok-pokok judul dalam penelitian ini, di antaranya yaitu :

### a. Perlindungan Hukum Konsumen

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata perlindungan berasal dari kata dasar “lindung”, yang berarti tempat berlindung; hal (perbuatan dan sebagainya) melindungi.<sup>23</sup> Sedangkan hukum adalah

---

<sup>20</sup> Qomaruddin dan Yooke Tjuparmah Qomaruddin, 2000. *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara; Jakarta, hlm. 122

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media; Jakarta, hlm. 137

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm. 132

<sup>23</sup> Dendy Sugono, dkk. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional; Jakarta, hlm. 864

peraturan yang dibuat oleh penguasa (pemerintah) atau adat yang berlaku bagi semua orang dalam suatu masyarakat (negara); undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup dalam masyarakat; patokan (kaidah, ketentuan) mengenai suatu peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu; keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan); vonis.<sup>24</sup>

Ada beberapa pengertian yang dapat dikemukakan dalam pembahasan tentang pengertian konsumen, baik yang terdapat dalam rumusan peraturan perundang-undangan maupun menurut para ahli. Menurut KBBI, konsumen adalah pemakai barang-barang hasil industri (bahan pakaian, makanan, dan sebagainya).<sup>25</sup>

Istilah konsumen berasal dari alih bahasa dari kata “*consumer*” (Inggris/Amerika), atau “*consument/konsument*” (Belanda). Secara harfiah arti kata dari *consumer* itu adalah “(lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang”. Tujuan penggunaan barang atau jasa itu nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai “pemakai atau konsumen”.<sup>26</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 2 UU-PK, konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 531

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 750

<sup>26</sup> AZ. Nasution, 1999. *Pengantar Hukum Perlindungan Konsumen*. Diadit Media; Jakarta, hlm. 46

masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>27</sup>

Dan menurut Pasal 1 Angka 1 UU-PK, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

b. Jual Beli

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Sedangkan pada Pasal 1457 KUHPdt, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan rumusan KUHPdt tersebut, Subekti menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak

---

<sup>27</sup> Philipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu; Surabaya, hlm. 25

yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Barang yang dijadikan obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan ujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.<sup>28</sup>

c. Rumah

Sedangkan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dapat diartikan secara umum sebagai hunian tempat tinggal manusia beserta anggota keluarganya untuk hidup dan kehidupannya. Dalam KBBI, rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal, bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya).<sup>29</sup>

Rumah dapat diartikan juga sebagai :<sup>30</sup>

- 1) Tempat untuk berumah tangga, tempat tinggal/alamat, lokasi tempat tinggal.
- 2) Bagian dari eksistensi individu/keluarga (terkait dengan status, tempat kedudukan, identitas).
- 3) Bagian dari kawasan fungsional kota.
- 4) Investasi (keluarga atau perusahaan).
- 5) Sumber bangkitan pergerakan (*trip production*).

---

<sup>28</sup> Subekti, 2014. *Aneka Perjanjian*, Cetakan XI, PT. Citra Aditya Bakti; Bandung, hlm. 1-2

<sup>29</sup> Dendy Sugono, dkk. *Op. Cit*, hlm. 1226

<sup>30</sup> <http://kuliahsitek.blogspot.com>, diakses pada hari Kamis tanggal 28 Januari 2016, pukul 20.45 WIB

- 6) Ruang untuk rekreasi.
- 7) Ruang yang digunakan untuk menjalin kehidupan keluarga.
- 8) Wadah sebagai batas privasi.

Menurut Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dinyatakan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

d. Sistem Pesan-Bangun

Sampai saat ini Penulis belum menemukan definisi yang dikemukakan oleh para ahli mengenai sistem pesan-bangun ini. Akan tetapi sistem seperti ini telah banyak dan semakin berkembang dalam dunia usaha bidang perumahan. Sistem pesan-bangun ini maksudnya adalah cara yang digunakan oleh pengembang selaku pelaku usaha perumahan dalam menjual rumah yang belum dibangunnya berdasarkan kesepakatan dengan pembeli terlebih dahulu, bahwa pengembang kemudian akan membangunkan rumah yang dipesan oleh konsumen yang telah mengikatkan diri untuk membeli rumah pada perumahannya.

e. Perumahan

Dalam KBBI, perumahan mempunyai arti kumpulan beberapa buah rumah; rumah-rumah tempat tinggal.<sup>31</sup> Sedangkan pada Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, disebutkan

---

<sup>31</sup> Dendy Sugono, dkk. *Op. Cit.* hlm. 1228

bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

## G. Metode Penelitian

Metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sedangkan metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>32</sup>

Seorang peneliti diharuskan menggunakan metode penelitian dalam melakukan penelitiannya. Pemilihan dan penggunaan metode yang tepat bertujuan untuk mencari jawaban atas rumusan masalah yang akan diteliti. Jawaban-jawaban yang diperoleh tersebut, diharapkan relatif mendekati kebenaran, sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditetapkan semula.<sup>33</sup>

Untuk memperoleh data dan bahan yang diperlukan dalam penelitian ini, maka Penulis melakukan penelitian dengan metode yang biasa dan umum

---

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm. 6-7

<sup>33</sup> Materi perkuliahan Firman Hasan, mata kuliah “Teori Hukum” pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang. Relatif mendekati kebenaran maksudnya adalah kebenaran atas jawaban terhadap rumusan masalah dalam penelitian dianggap benar sampai kemudian dapat dibuktikan lain oleh Peneliti lainnya. Selain itu bersifat relatif karena kebenaran hakiki itu hanya mutlak milik Tuhan Sang Pencipta, bukan apa yang dianggap benar oleh makhluk-Nya.

digunakan dalam penelitian hukum dengan suatu teknik penelitian sebagai berikut :

### 1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian.<sup>34</sup> Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>35</sup>

Untuk membahas permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini Penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris yaitu cara atau prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>36</sup>

Kaitannya dengan penelitian ini, Penulis mendasarkan kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian lapangan tentang perlindungan hukum atas pembangunan rumah terhadap konsumen yang membeli rumah dengan sistem pesan-bangun di Perumahan Graha Mahrum Regency Kampar dalam segala aspek dan permasalahannya.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan

---

<sup>34</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya; Bandung, hlm. 112

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985. *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press; Jakarta, hlm. 1

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 52

perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.<sup>37</sup>

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis karena penelitian ini memberikan gambaran mengenai perlindungan hukum yang diberikan Pengembang PT. Eka Mahrum Mandiri kepada konsumen atas pembangunan rumah yang dibeli oleh konsumen melalui sistem pesan-bangun, dan data-data yang diperoleh dalam penelitian akan dianalisis berdasarkan teori dan kajian norma hukum yang berlaku.

### 3. Jenis dan Sumber Data

#### a. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian meliputi data primer dan data sekunder, yaitu :

- 1) Data Primer, adalah data yang diperoleh dari tangan pertama, langsung dari sumber asalnya yang belum pernah diolah dan diuraikan oleh orang lain. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan Direksi PT. Eka Mahrum Mandiri, Pelaksana Lapangan PT. Eka Mahrum Mandiri, dan konsumen pada Perumahan Graha Mahrum Regency Kabupaten Kampar Provinsi Riau.
- 2) Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber yang sebelumnya telah diolah oleh orang lain. Pengumpulan data

---

<sup>37</sup> Suharsimi Arikunto, 1989. *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktek*, Bina Aksara; Jakarta, hlm. 207

sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka.<sup>38</sup> Dalam hal ini dilakukan dengan mengumpulkan dan meneliti perundang-undangan, buku-buku, serta sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data-data yang berhasil diperoleh tersebut kemudian akan dipergunakan sebagai landasan konsep pemikiran bersifat teoritis yang berhubungan erat dan relevan dengan rumusan masalah yang diteliti.

b. Sumber Data

Sumber data adalah subyek dari mana data diperoleh.<sup>39</sup> Sumber yang akan digunakan dalam penelitian ini berasal dari :

1) Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan terhadap buku, undang-undang dan peraturan terkait lainnya yang berhubungan dengan permasalahan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mendapatkan bahan hukum, yaitu :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat dan terdiri dari norma-norma dasar.<sup>40</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

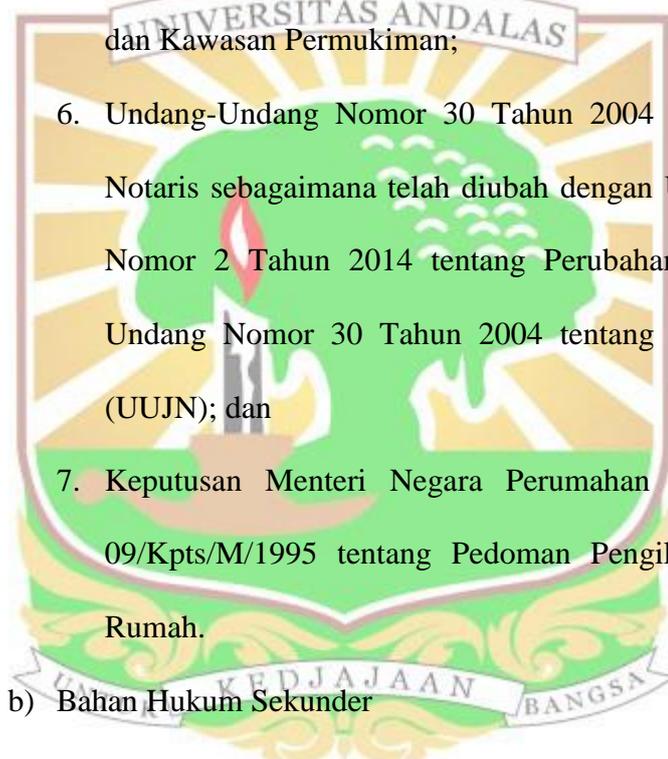
---

<sup>38</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1985. *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia; Jakarta, hlm. 52

<sup>39</sup> Suharsimi Arikunto, *Op. Cit*, hlm. 10

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit*, hlm. 13

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;



6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UJN); dan
7. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/Kpts/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa serta memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum serta jurnal-jurnal hukum. Di samping itu juga kamus-kamus dan

komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>41</sup> Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu buku-buku, literatur, serta hasil karya ilmiah para ahli dan sarjana yang relevan terhadap rumusan masalah.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.<sup>42</sup>

2) Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer secara langsung dari responden, yaitu melalui metode wawancara dengan Direksi PT. Eka Mahrum Mandiri, Pelaksana Lapangan PT. Eka Mahrum Mandiri, dan konsumen Perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar Propinsi Riau.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi dokumentasi dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, teori-teori, buku-buku, hasil penelitian, jurnal, artikel, dan dokumen-dokumen lain yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti.

---

<sup>41</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm.155

<sup>42</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit*, hlm.13

b. Wawancara

Wawancara atau *interview* merupakan metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden).<sup>43</sup> Peneliti akan melakukan wawancara secara langsung kepada :

- 1) Direksi PT. Eka Mahrum Mandiri;
- 2) Pelaksana Lapangan PT. Eka Mahrum Mandiri; dan
- 3) Konsumen Perumahan Graha Mahrum Regency.

Wawancara langsung ini dimaksud untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan dalam penelitian ini. Metode wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.<sup>44</sup>

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi atau *universe* adalah seluruh objek, seluruh individu, segala gejala/kegiatan dan/atau seluruh unit yang diteliti.<sup>45</sup> Dalam penelitian ini, yang menjadi populasi adalah konsumen (pembeli) rumah pada Perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar.

---

<sup>43</sup> Rianto Adi, 2005. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Penerbit Granit; Jakarta, hlm. 72

<sup>44</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Op. Cit*, hlm. 97-98

<sup>45</sup> *Ibid.*

b. Sampel

Sampel adalah sebagian dari populasi yang diwakili seluruh objek penelitian. Mengingat besar dan luasnya populasi, maka dalam mengumpulkan data ini, diambil sebagian saja untuk dijadikan sampel. Dalam penelitian ini mengambil teknik *purposive sampling* untuk menentukan sampel penelitian, yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan atau penelitian subyektif dari Peneliti.<sup>46</sup> Jadi dalam hal ini Peneliti menentukan sendiri subjek mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Sampel yang akan diteliti adalah konsumen rumah di Perumahan Graha Mahrum Regency Kabupaten Kampar yang pernah mengalami masalah berkaitan dengan konstruksi rumah, minimal sebanyak 3 (tiga) orang.

6. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan memeriksa dan menilai semua data yang telah dikumpulkan (primer, sekunder maupun tersier), untuk mengetahui validitasnya. Setelah itu keseluruhan data tersebut akan disistematisasikan sehingga menghasilkan klasifikasi yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula.<sup>47</sup>

Pengolahan data yang Penulis gunakan adalah dengan sistem *editing* yaitu dengan memilah data-data berdasarkan kebutuhan dan menyusun

---

<sup>46</sup> Burhan Ashopa, 2004. *Metode Penelitian Hukum*, Rhineka Cipta; Jakarta, hlm. 92

<sup>47</sup> Bambang Sunggono, 2009. *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 106

secara sistematis data-data yang sudah diperoleh untuk kemudian disajikan secara lengkap dan sempurna, sehingga dapat mempermudah analisis terhadap data-data tersebut.

b. Analisis Data

Data yang diolah kemudian akan dianalisis secara kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika), tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang diperoleh di lapangan yang memberikan gambaran secara detail mengenai permasalahan, sehingga dapat diambil kesimpulannya sesuai dengan tujuan penelitian.<sup>48</sup> Kesimpulan dalam penelitian ini akan didapatkan dengan menggunakan cara berpikir logika deduktif, yaitu berangkat dari hal-hal yang umum kemudian menuju hal-hal yang bersifat khusus, sehingga diharapkan dapat memberikan jawaban yang jelas atas pokok-pokok masalah yang telah dirumuskan.

## H. Sistematika Penulisan

Selanjutnya penulis akan menyajikan tesis ini dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I adalah bagian pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, rumusan masalah, keaslian penelitian, tujuan penelitian, manfaat

---

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 126

penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II yaitu bagian tinjauan pustaka yang berisikan tentang tinjauan-tinjauan umum teoritis yang berkaitan dengan penelitian. Antara lain tinjauan umum teoritis yang berkaitan dengan perlindungan konsumen, perjanjian jual beli, perjanjian baku, serta rumah dan perumahan.

BAB III merupakan bagian Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menguraikan hasil penelitian dan pembahasan yang relevan dengan rumusan masalah. Di antaranya mengenai perjanjian jual beli rumah antara pengembang dan konsumen, proses pembangunan rumah oleh pengembang, dan pelaksanaan perlindungan konsumen dalam jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar.

BAB IV berupa bagian Penutup yang berisikan kesimpulan-kesimpulan atas rumusan masalah. Juga saran-saran yang perlu dan bermanfaat tidak hanya bagi penulis maupun bagi pembaca, tetapi juga bagi pengembangan hukum perlindungan konsumen itu sendiri.