

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia (*basic need*) mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan. Rumah sebagai tempat berdiam dan berlindung dari alam luar, rumah juga sebagai tempat melaksanakan aktifitas sosial kemasyarakatan, pendidikan dan ekonomi, serta tempat lain berbagai aktifitas individu. Sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan dasar, apabila rumah ditinjau dari aspek biologis, maka rumah merupakan tubuh terhadap manusia dari gangguan alam dan makhluk hidup disekitarnya.¹

Lebih lanjut, tanpa mempunyai (akses) perumahan, kehidupan pribadi, maupun sosial akan sulit dicapai. Tak berlebihan, hak atas perumahan menjadi variabel penting dan menjadi sebuah hak independen atau hak yang berdiri sendiri (*independent or free-standing right*) dalam mengukur apakah seseorang menikmati hak atas standar hidup yang layak (*the right to a adequate standard of living*).²

Keberadaan rumah sebagai suatu hak rakyat atas tempat tinggal juga telah diatur dalam Pasal 28 h Undang Undang Dasar 1945 (UUD 1945) ayat (1) menyebutkan :

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

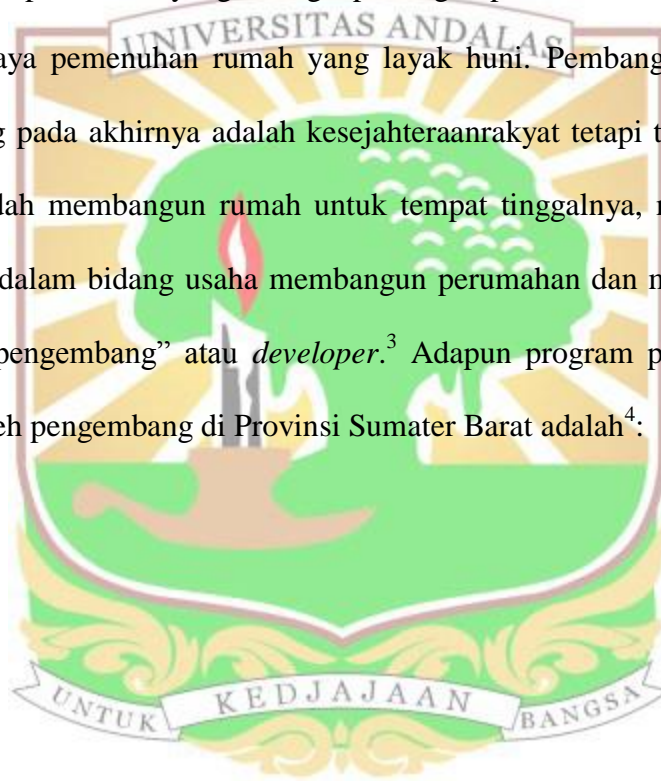
Hak memiliki rumah bagi warga Indonesia dijamin dan dilindungi oleh undang-undang. Undang-undang dasar bagi suatu negara khususnya negara Indonesia bukan hanya merupakan dokumen hukum tertulis tetapi mengandung aspek lain yang merupakan nilai-

¹ Suparno Sastra dan M. Endy Marlina 2006, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Yogyakarta, hlm. 76

² <http://hakkonsumenuntukmendapatperlindungan.com/diakses> pada hari Selasa tanggal 20 Juni 2018

nilai luhur bangsa dan menjadi landasan dalam penyelenggaraan negara. UUD 1945 adalah sumber hukum tertinggi hendaknya menjadi pedoman dalam penyelenggaraan kehidupan dan berusaha.

Pengaturan dan pengertian perumahan lebih jauh di jabarkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menjelaskan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan ataupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Pembangunan bangsa Indonesia secara utuh, yang pada akhirnya adalah kesejahteraan rakyat tetapi tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah untuk tempat tinggalnya, maka ada pihak swasta yang bergerak didalam bidang usaha membangun perumahan dan menjual perumahan bisa disebut sebagai "pengembang" atau *developer*.³ Adapun program perumahan yang sedang giat dilakukan oleh pengembang di Provinsi Sumatera Barat adalah⁴:



Tabel : 1
Program Sejuta Rumah
Provinsi Sumatera Barat Tahun 2016

No	Provinsi	Kab/Kota	Pengembang	Perumahan	Alamat	Jumlah unit
	Sumatera	Pasaman Barat	PT. Pesona Zaitun	Perumahan Madani	Simpang Empat-	300

³ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1982, *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, hlm.

⁴ <http://kulliaharsitektblogspot.com>, diakses pada hari Selasa tanggal 20 Februari 2018.

1.	Barat		Reality	Green Vile	Pasaman Barat	
----	-------	--	---------	------------	---------------	--

Sumber : <http:kulliaharsitekblogspot.com>

Berdasarkan program sejuta rumah tahun 2016 pada Provinsi Sumatera Barat di Kabupaten Pasaman Barat para pengembang memanfaatkan peluang dengan melaksanakan pembangunan perumahan rakyat. Salah satu strategi pemasaran rumah yang sedang banyak digunakan saat ini, yaitu pengadaan rumah oleh pengembang dengan cara penjualan rumah sebelum dibangun dimana properti masih dalam bentuk gambar (*pre project selling*) melalui proses jual beli rumah dengan memesan rumah sebagai objek jual beli belum dibangun terlebih dahulu atau kata lain belum berdiri sebagai sebuah konstruksi. Dalam hal ini calon konsumen harus menunggu bangunan rumah yang dipesan atau di usakan pembangunannya oleh pengembang.

Mengenai istilah jual beli rumah dengan sistem pesan bangun dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) belum dirumuskan pengertiannya atau padanan kata yang tetap (baku) istilah apa itu jual beli rumah melalui sistem pesan bangun. Begitu juga pengertian sistem pesan bangun menurut para pakar atau ahli perumahan dan ahli hukum tidak ditemukan pendapat mereka. Penulis menyimpulkan jika sejarah peristilah jual beli rumah dengan sistem pesan bangun sebagaimana dikenal oleh masyarakat dipengaruhi oleh tren atau kemajuan transaksi bisnis perumahan di Indonesia, yang mana konsep pemasaran perumahan semakin variatif dan inovatif untuk menarik minat konsumen memiliki rumah menyebabkan pola atau model hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen semakin beragam pula melebihi hubungan hukum sebagaimana dikenal selama ini, yaitu pembelian rumah dengan sistem tunai (*cash*) atau kredit.⁵

⁵ <http:kulliaharsitekblogspot.com>, diakses pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018

Sesuai hasil penelusuran penulis pada literatur (buku-buku tentang perumahan/ tesis ilmu hukum) berkesimpulan pesan bangun menjadi istilah pemasaran perumahan di Indonesia berawal dari konsep pemasaran lahan (kapling) perumahan yang cukup oleh pihak pengembang, lahan kosong milik pengembang sengaja di kapling-kapling untuk di jual kepada konsumen yang ingin memiliki rumah, adapun fasilitas tambahan yang ditawarkan pihak pengembang dengan menyediakan jasa pembangunan rumah diatas tanah kaplingan yang dibeli konsumen. Jual beli kaplingan tanah tersebut membuat pengembang memiliki otoritas membangun rumah untuk kapling konsumen sesuai gambar arsitek, gambar tanah dan spesifikasi teknis bangunan yang ditawarkan oleh pengembang.⁶

Agar kesepakatan membangun rumah melalui pesan bangun menimbulkan kedudukan hukum setara dan adil diantara kedua belah pihak maka transaksi tersebut dituangkan dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah dan rumah. Seperti telah disebut diatas bahwa bentuk akta kesepakatan jual beli rumah melalui sistem pesan bangun yaitu PJB, pada pokoknya berisi kesepakatan awal antara pengembang dan konsumen. Mereka sepakat melakukan jual beli rumah tetapi syarat-syarat belum terpenuhi pada saat ini, perjanjian diikatkan pada suatu keadaan tertentu, untuk itu perlu diingat terhadap perbuatan hukum perpindahan hak atas tanah dan bangunan telah diatur, maka terhadap hal-hal ini yang perlu diperhatikan dalam pembuatan akta jual beli yaitu di penuhi syarat-syarat mengenai hak atas tanah (objek) dan pemilik (subjek).

Persyaratan tentang objek jual beli jelas bahwa benar milik penjual dengan bukti sertifikat tanah atau tanda bukti sah tanah milik penjual atau tanah yang diperjual belikan tidak dalam sengketa. Sedangkan syarat subjek yang dimaksud disini misalnya pembeli mesyaratkan tanah yang dibelinya harus punya sertifikat. Apabila syarat-syarat telah

⁶ ibid

terpenuhi maka kedua pihak dapat menandatangani PJB dihadapan Notaris sesuai dengan pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris berwenang untuk membuat PJB. Begitu juga dalam ketentuan KUHPerdata mengenai PJB yang dibuat dibawah tangan tidak diatur, tetapi sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

dalam ketentuan Pasal 138 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disingkat UU-PKP) dinyatakan bahwa⁷ :

”Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari pembelian sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45”.

Adapun ketentuan yang termuat dalam Pasal 45 UUPKP tersebut adalah sebagai berikut :

“Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari pembelian sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).”

Selanjutnya berdasarkan Pasal 42 UUPK :

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/ atau rumah susun yang masih tahap proses pembangunan dapat di pasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) Perjanjian pendahuluan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;

⁷. Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan disingkat menjadi UUPKP

- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan
 - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Mengenai hak dan kewajiban konsumen dengan pengembang (pelaku usaha) telah diatur dalam Pasal 4, 5, 6 dan 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2008 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disingkat UUPK).⁸ Konsumen dan pengembang mempunyai kedudukan hukum yang sama di depan hukum ketentuan sebagaimana diatur di dalam Pasal 2 UUPK tentang Asas dan Tujuan pembentukan UUPK. Hukum dan peraturan terkait sudah menggariskan bahwa pengembang dalam melakukan perjanjian jual beli rumah melalui pesan bangun diatur suatu ketentuan bahwa terhadap subyek dan objek yang diperjanjikan harus melalui suatu Pengikatan Jual Beli (PJB). Menurut R. Subekti dalam bukunya Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadi pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁹

Perjanjian antara konsumen dengan pengembang pada kenyataannya adalah perjanjian perdata menganut sistem terbuka. Terbuka artinya perjanjian dibuat dalam bentuk apa saja asal tidak berentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan kedua belah pihak bebas mengatur sendiri isi perjanjian termasuk konsep jual beli rumah melalui sistem membeli tanah kaplingan dan atau sekaligus memesan bangunan. Secara “harfiah “ pembelian

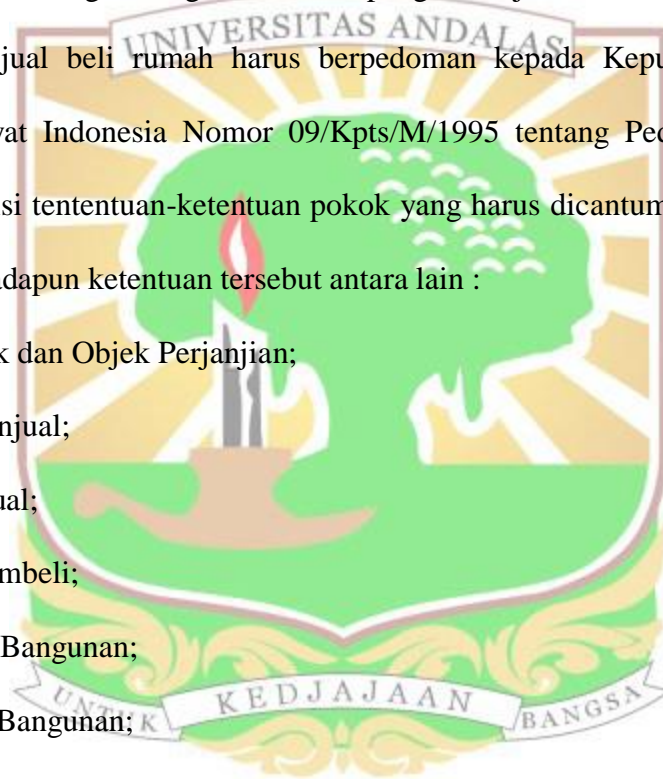
⁸ Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen selanjutnya disingkat menjadi UUPK

⁹ R. Subekti, 1887, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Bina Cipta, hlm. 75

rumah melalui pesan bangun dapat di artikan yaitu“pembelian rumah oleh konsumen kepada pengembang dimana bangunannya belum berdiri atau dibangun “ dengan cara konsumen terlebih dahulu membeli kaplingan perumahan sesuai keinginannya pada lokasi perumahan yang di sediakan oleh pengembang, dan pengembang memiliki hak mengusakan pembangunan rumah sesuai dengan perjanjian. Dalam hal ini kedudukan kedua belah pihak baik pengembang dan konsumen setara dan adil maka mengadakan perjanjian dihadapan Notari atau dibawah tangan dengan membuat pengikatan jual beli tanah dan bangunan.

Perjanjian jual beli rumah harus berpedoman kepada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Indonesia Nomor 09/Kpts/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, berisi ketentuan-ketentuan pokok yang harus dicantumkan apabila melakukan jual beli rumah, adapun ketentuan tersebut antara lain :

1. Uraian Subyek dan Objek 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;
11. Penyelesaian Perselisihan.



Pada dasarnya Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Perseroan Terbatas serta Kepmenpera bertujuan melindungi konsumen tetapi dalam banyak hal konsumen yang merupakan salah satu pihak dalam hubungan jual beli atau transaksi ekonomi dimana hak-haknya sering diabaikan pengembang. Perkembangan jumlah penduduk yang pesat dan persaingan lapangan kerja yang ketat di Indonesia pada umumnya, berdampak pada persoalan sulitnya individu mendapatkan rumah, begitu juga khususnya di Kabupaten Pasaman Barat sebagai salah satu kabupaten termuda di Provinsi Sumatera Barat. Dahulu Kabupaten Pasaman Barat adalah bagian integral dari Kabupaten Pasaman, tetapi didorong semangat untuk memberikan pelayanan yang maksimal terhadap warga di wilayah barat maka kabupaten ini dimekarkan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 38 tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Dairmasraya, Kabupaten Solok Selatan, dan Kabupaten Pasaman Barat di Provinsi Sumatera Barat, jumlah penduduk Kabupaten Pasaman Barat pada tahun 2010 tercatat sebanyak 366.474 jiwa dan pada tahun 2015 jumlah penduduk naik menjadi sebanyak 410.307 jiwa.¹⁰

Di dorong oleh potensi ekonomi, pertumbuhan penduduk dan peluang bisnis properti di Kabupaten Pasaman Barat dimana pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Pasaman Barat telah menerbitkan perizinan usaha kepada pihak swasta guna terlibat dalam pembangunan kompleks-komplek perumahan dengan usaha pemerintah daerah. Saat ini banyak para pengembang yang mulai membangun dan memasarkan rumah dengan berbagai variasi atau model, harga atau cara pembayarannya, tujuannya adalah untuk memudahkan masyarakat menjatuhkan pilihannya memilih pengembang yang sesuai dengan keinginan konsumen.

¹⁰. <https://pasamanbaratkab.bps.go.id>, diakses pada hari Rabu tanggal 13 Juni 2018

Dalam hal ini di antaranya adalah PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat termasuk pengembang yang membangun rumah berdasarkan kesepakatan pembelian rumah dengan sistem pesan bangun. Konsumen yang ingin membeli melakukan pemesanan kapling yang diinginkannya terlebih dahulu setelah membayar sejumlah uang tertentu barulah pembangunan dilaksanakan oleh PT. Pratama Griya Makmur, biasanya pengembang melalui brosur menawarkan rumah, spanduk yang dipasang di berbagai tempat disekitar lokasi, disamping itu pengembang melalui ouletnya menawarkan berbagai program seperti anggsuran ringan dan uang muka ringan serta bersubsidi. Namun timbulnya masalah antara konsumen dengan pengembang baik ditinjau dari isi PJB dan teknis gambar rumah dalam brosur/ teknis bangunan dengan pelaksanaan pembangunan yang diterima konsumen saat menepati rumah timbul beberapa masalah, seperti direktur perusahaan bertindak atas nama pribadi, konsumen diwajibkan membayar harga kelebihan tanah yang sebelumnya tidak terpikirkan konsumen, uang tanda jadi (*downpayment*) yang semula bertambah besar dari harga yang ditawarkan sebelumnya pada browsur, konstruksi rumah tidak sesuai dengan spesifikasi dan standar umum, keterlambatan penyerahan sertifikat, masalah fasum, dan sebagainya. Pemasaran yang dilakukan pengembang sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan pengembang, bahkan sudah akad kredit dengan bank pemberi keredit pemilikan rumah.¹¹

Kasus sederhana apabila pengembang melaksanakan serah terima rumah kepada konsumen, dan konsumen sudah memeriksa dan menerima rumah dalam keadaan baik.

¹¹. Yusuf Shofie, 2003, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 86

Serah terima itu dilaksanakan sebelum terjadi gempa bumi atau pada saat musim kemarau, tetapi akibat terjadi gempa konsumen baru sadar jika kualitas material bangunan rendah, dinding, dan kayu rusak. Begitu juga ternyata konsumen mengetahui atap rumahnya mengalami kebocoran setelah 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 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 pelaksanaan perjanjian jual beli antara konsumen dengan pengembang atas hak-haknya sesuai PJB yang diteliti yaitu: pada PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat pasca penandatanganan perjanjian.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang pelaksanaan hukum pengikatan jual beli rumah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perumahan dan perlindungan konsumen. Adapun judul “**Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Rumah Melalui Sistem Pesan-Bangun Pada PT.**

Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan dalam penulisan ini. Adapun permasalahan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengikatan jual beli rumah antara konsumen dengan pengembang melalui sistem pesan bangun?

2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun berdasarkan PJB pada PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk menganalisa perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan pihak pengembang dalam transaksi jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun.
2. Untuk menganalisa pelaksanaan perlindungan konsumen dalam pengikatan jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun pada PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat.

D. Manfaat Penelitian

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan pengetahuan dan informasi kepada masyarakat mengenai pelaksanaan pengikatan jual beli antara konsumen dengan pengembang (hak dan kewajiban para pihak) di PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat. Memberikan masukan kepada pengembang mengenai aspek hukum yang dilanggar dalam isi pengikatan jual beli dan pelaksanaan undang-undang perumahan, memberikan kritikan hasil kerja baik berupa jasa konstruksi rumah yang menjadi tanggung jawab pengembang selaku pelaku usaha dan pihak terkait dalam hal ini aparat penegak hukum giat memperhatikan perlindungan hukum bagi konsumen.

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 sudah ada yang melakukan

penelitian mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Jual Beli Rumah Melalui Sistem Pesan Bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency di Kampar Riau.

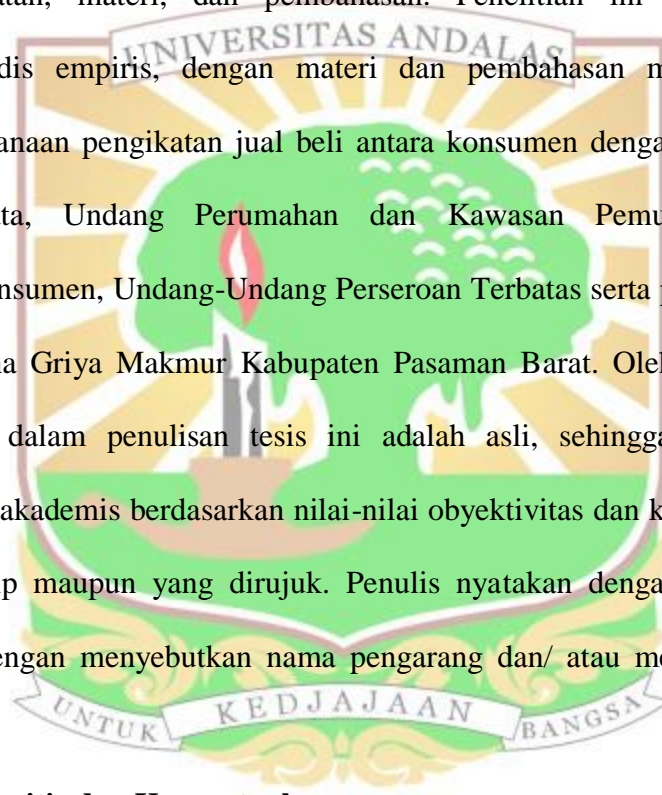
Pertama penelitian perlindungan hukum konsumen perumahan yang pernah dilakukan oleh RoniTrino MartaMahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Andalas tahun 2016 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Jual Beli Rumah Melalui Sitem Pesan Bangun pada Perumahan PT. Graha Mahrum Regency di Kampar Riau. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif dengan materi permasalahan yang diteliti yaitu:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah melalui sitem pesan bangun pada perumahan PT. 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. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembangunan rumah melalui sistem pesan-bangun pada perumahan Graha Mahrum Regency diKabupaten Kampar?

Kedua penelitian tentang Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli pernah yang dilakukan oleh Lubnah Aljufri Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Indonesia tahun 2010 dengan judul “Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)”. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif dengan materi permasalahan yang diteliti yaitu:

1. Bagaimanakan kekuatan hukum perjanjian jual beli?
2. Bagaimana kekuatan hukum Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat II dan mengapa pengadilan Negeri Depok menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah (Putusan PN Depok Nomor 120/pdt.G/2009/PN. Dpk)?

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 menghususkan tentang persoalan pelaksanaan pengikatan jual beli antara konsumen dengan pengembang ditinjau dari KUHPerdara, Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Perseroan Terbatas serta peraturan teknis lainnya pada PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat. 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 mencantumkannya dalam daftar pustaka.



F. Kerangka Teoritis dan Konseptual.

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan konsumen pada dasarnya merupakan bagian penting dalam ekonomi pasar (*laissez faire*), dipasar bebas. Pelaku usaha menawarkan produk dan jasa guna mencari ke untungan di satu sisi, berhadapan dengan pembeli dan konsumen

yang ingin memperoleh barang dan jasa yang murah disisi lain. Tetapi di dalam pasar bebas kedua pihak tidak mempunyai kekuatan yang sama. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata “perlindungan“ diartikan dengan tempat berlindung, sedang kata lindung diartikan dengan menempatkan dirinya dibawah (dibelakang,dibalik) sesuatu.¹² Sedang kata “hukum“ diartikan dengan undang-undang, peraturan dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat/ patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu.¹³ Telah kita sebutkan bahwa posisi konsumen tidak sama dengan pelaku usaha, kedudukan pelaku usaha jauh lebih kuat ketimbang para konsumen yang merupakan perorangan. Dengan demikian, posisi para konsumen sebenarnya amat rentan untuk dieksploitasi.

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.¹⁴ Oleh sebab itu mari kita lihat defenisi perlindungan hukum.

Menurut 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.¹⁵

¹² www.kbbi.web.id/diakses pada 25 April 2017

¹³ *Ibid*,

¹⁴ M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hlm.80

¹⁵ Meuwissen dalam Salim HS dan Erlies, 2014, Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta, hlm 5

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah 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. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁶

Dari kedua definisi perlindungan hukum tersebut diatas dapat kita ambil inti sari bahwa perlindungan hukum sangat berkaitan dengan aturan perundang-undangan di tujukan secara maksimal terhadap orang-orang yang lemah baik secara sosial, sumber daya manusia dan kaum kerabat yang berpengaruh. Hak hukum dari masyarakat jika dikaitkan dengan negara hukum indonesia mengatur semua hak-hak hukum warga negara, dijamin dan dilindungi sehingga adapun hak-hak lain yang belum diatur oleh negara tidak bisa dinyatakan sebagai hak hukum dengan kata lain hukum sebagai suatu ketentuan norma, aturan dan kaidah yang tertulis, sehingga sesuatu hal baru dapat dikatakan sebagai sebuah hak hukum apabila konstitusi telah mengakui itu. Hal ini merupakan bagian dari penegakan supermasi hukum dimana konstitusi menjadi desain utama dan pokok dari keseluruhan sistem aturan.¹⁷

Dengan demikian dapat juga dikatakan bahwa hak memerlukan hukum yang berlaku, jadi datangnya hak hukum di dahului oleh hukum atau datang bersamaan.¹⁸

Namun hukum tidak membentuk hak, hukum hanya melindungi hak hukum,¹⁹ Teori

¹⁶ Satjipto Raharjo 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 55

¹⁷ Jimmly Assidiqie, 2005, *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi*, Cet-1, Konpress, Jakarta, hlm 17

¹⁸ *Ibid*, hlm 77

¹⁹ *Ibid*, hlm 71

berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta dapat menunjukkan ketidak-benarannya.

b. Teori Tanggung Jawab Hukum (*legal liability theory*)

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahan maupun karena kealpaannya.²⁰ Menurut Bahasa Indonesia kata menanggung sama dengan kalau terjadi sesuatu hal boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan kata menanggung diartikan bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara) menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.²¹ Hans Kelsen Membedakan tanggung jawab menjadi empat macam²²

1. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seseorang individu bertanggung jawab atas sesuatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

²⁰ Salim HS dan Erlies Septina Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hlm.7.

²¹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm.899.

²² Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni* dengan Judul Buku asli *General Theory Of Law and State*, alih bahasa Soemardi, Rumidi Pers, Jakarta, hlm.65

4. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Adapun tanggung jawab hukum dapat di bedakan menjadi yaitu :

- a. *Liability based on fault*, dan

- b. *Strict liability*.

- a) Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUHPperdata, Pasal 1365, 1366, 1367 prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 KUHPperdata yang dikenal sebagai Pasal tentang PMH mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu
 - a) adanya perbuatan;
 - b) adanya unsur kesalahan;
 - c) adanya kerugian yang diderita;
 - d) adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

- b) *Strict liability*

Dalam hukum perdata asas tanggung jawab mutlak (*strict liability*) merupakan salah satu jenis pertanggungjawaban perdata (*civil liability*).

Pertanggung jawaban perdata dalam konteks penegakan hukum lingkungan merupakan instrument hukum perdata untuk mendapatkan ganti kerugian dan biaya pemulihan lingkungan akibat pencemaran dan atau perusakan lingkungan. Pertanggung jawaban perdata tersebut mengenal 2 jenis pertanggung jawaban yang mensyaratkan adanya pembuktian terhadap unsur kesalahan yang menimbulkan kerugian (*fault based liability*) dan pertanggung jawaban mutlak/

ketat (*strict liability*) suatu pertanggung jawaban tanpa harus dibuktikan adanya unsur kesalahan, dimana pertanggung jawaban dan ganti kerugian seketika muncul setelah perbuatan dilakukan.

c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum selain kemanfaatan dan keadilan, namun dalam pencapaiannya terdapat perbedaan tujuan hukum klasik memfokuskan pada satu tujuan saja, sedangkan aliran hukum modern lebih pada penggabungan tujuan hukum tersebut dengan urutan prioritas secara proporsional sesuai dengan kasus yang dihadapi dan ingin dipecahkan (kasauitik).²³

Apakah itu kepastian hukum, aliran yuridis dogmatic-normatif- legalistic-positivisme merupakan salah satu aliran yang menyatakan bahwa tujuan hukum adalah menciptakan kepastian hukum. Aliran ini bersumber dari pemikiran kaum legal positivisme yang cenderung melihat hukum hanya dalam wujudnya sebagai “kepastian undang-undang” memandang hukum sebagai suatu yang otonom, karena hukum tak lain hanya kumpulan aturan-aturan hukum (*legal rules*), norma-norma hukum (*legal norm*) dan asas-asas hukum (*legal principle*). Bagi penganut aliran ini tujuan hukum hanya semata-mata untuk mewujudkan *legal certainty* (kepastian hukum).²⁴

Penganut aturan hukum memahami fungsi hukum sebagai alat untuk memberikan kepastian atas segala hak dan tindakan, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral melainkan kewajiban semua pihak. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan merupakan hukum yang ideal melainkan hukum yang

²³ Ahmad Ali, 2009, *Menguat Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Kecana Prananda Media Group, Jakarta, , hlm 213

²⁴ Ibid, hlm 284

tidak memberikan kepastian atas sesuatu hak atau tindakan, tidak peduli apakah aturan yang diterapkan adil atau bermanfaat.

2. Kerangka Konseptual

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, diantaranya yaitu:

a. Pelaksanaan

Pelaksanaan atau penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto adalah kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah, pandang-pandangan yang mantap dan mengejawantahkannya dalam sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan kedamaian pergaulan hidup.

Sementara itu yang dimaksud dengan “hukum“ adalah keseluruhan peraturan yang mengatur tingkah laku manusia dalam pergaulan hidup masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwenang, dan peraturan itu bersifat memaksa serta memiliki sanksi terhadap pelanggaran peraturan tersebut.²⁵

b. Pengikatan Jual Beli (JBB)

Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh Notaris/ PPAT berupa kesepakatan antara penjual untuk menjual hak milik kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris.²⁶

²⁵ C.S.T. Kansil, 1996, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm 39.

²⁶ Irma Devita Purnamasari, 2012, *Kiat-kiat cerdas, Mudah dan bijak memahami Masalah Hukum Waris*, Kaifa, Bandung, hlm 180-181.

c. Rumah

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, 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. Dari rumusan pasal tersebut maka rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal.

d. Sistem Rumah Pesan-Bangun

Sampai saat ini penulis belum menemukan defenisi yang dikemukakan oleh para ahli mengenai sistem pesan-bangun ini, tetapi sistem seperti ini telah banyak dan semakin berkembang dalam bidang usaha perumahan. Sistem pesan-bangun ini maksudnya adalah pembelian rumah dalam bentuk gambar/ belum jadi sebagai sebuah hunian.

e. Perumahan

Dalam KBBI, perumahan mempunyai arti kumpulan beberapa buah rumah rumah-rumah tempat tinggal.²⁷ Sedangkan pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, disebutkan 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. Jadi rumah sebagai gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.²⁸

G. Metode Penelitian

²⁷ <http://kulliaharsitekblogspot.com,diakses> pada hari Selasa tanggal 20 Februari 2018

²⁸ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologi, dan konsisten melalui proses penelitian tersebut, untuk itu perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.²⁹ Metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang tata caraseorang ilmuan 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. 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.

Untuk memperoleh data bahan yang diperlukan dalam penelelitian ini, maka penulis melakukan peneltian dengan metode yang biasa dan umum digunakan dalam penelitian hukum dengan suatu teknik penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Untuk membahas permasalahan yang terdapat dalam peneltian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris yaitu cara atau prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data primer terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data sekunder.³⁰

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Wali Press, Jakarta, hlm 33

³⁰ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm.6

Dari kajian tersebut diharapkan suatu gambaran bagaimana di lapangan tentang pelaksanaan hukum perjanjian antara konsumen dengan pengembang dalam jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun di perumahan PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat dalam segala aspek dan permasalahannya.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis, dimana bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan analisis peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna melihat praktek pelaksanaan hukum terhadap konsumen PT. Pratama Griya Mandiri Kabupaten Pasaman Barat.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data

Jenis data dalam penelitian adalah 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, Manager dan konsumen pada Perumahan PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat.
2. Data sekunder, antara lain mencakup dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.³¹Data ini merupakan yang sudah ada atau data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, yang terdiri dari :

³¹ Amiruddin dan Zaina Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.30.

1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat pokok dan mengikat yaitu semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul, yang terdiri dari :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- b. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha;
- e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- f. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
- g. 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 (UUJN); dan
- h. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/Kpts/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
- i. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- j. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasara, Sarana, dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum.

- k. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor : 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah
- l. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 7 Tahun 2016 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sumatera Barat Tahun 2016- 2035

2) 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.³² 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.

3) 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.³³

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

³² Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenanda Media; Jakarta, hlm. 155

³³ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penulisan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm, 23

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.

b. Wawancara

Wawancara atau *interview* merupakan metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden).³⁴ Peneliti akan melakukan wawancara secara langsung kepada:

1. Direksi PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat;
2. Manager/ perwakilan PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat;
3. Konsumen PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat.

Penulis langsung melaksanakan wawancara dengan pihak-pihak diatas guna memperoleh informasi serta data-data yang bermanfaat tentu saja informasi langsung ini terlebih dahulu di cermati guna memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan dalam penelitian ini. Pelaksanaan wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin tanpa melakukan intervensi, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu menyusun pertanyaan-pertanyaan dengan sistematis sebagai pedoman, tetapi dalam perjalanan nanti tidak menutup adanya kemungkinan improvisasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

³⁴ Rianto Adi, 2005, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Perbit Granit, Jakarta, .hlm.72

Dalam penelitian ini penulis menekankan populasi atau *universe* adalah seluruh seluruh informasi,objek/ benda, seluruh individu yang terlibat atau terkait, segala gejala/ kegiatan dan/ atau seluruh unit yang diteliti terbatas dengan judul penulisan. Dalam penelitian ini, yang menjadi populasi adalah konsumen rumah pada perumahan PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat.

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.⁴⁶ Jadi dalam hal ini peneliti menentukan sendiri subjek mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Sampel yang akan diteliti adalah konsumen rumah di perumahan PT. Pratama Griya Makmur yang pernah mengalami masalah berkaitan dengan konstruksi rumah, minimal sebanyak 3 (tiga) orang.

6. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian, dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan memeriksa dan menilai semua data yang telah dikumpulkan (primer, sekunder maupun tersier), adapun nanti editing juga bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa datanya akurat dan dapat dipertanggung jawabkan dan untuk mengetahui validitasnya. Setelah itu keseluruhan data tersebut akan disistematiskan sehingga menghasilkan klasifikasi sesuai dengan

permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula.³⁵

Pengolahan data yang penulis gunakan adalah dengan sistem *editing* yaitu dengan memilah data-data berdasarkan kebutuhan dan menyusun 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-data yang akan ditemukan oleh penulis, kemudian diolah dan akan dianalisis secara kuantitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika), tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, perundang-undangan, termasuk data yang diperoleh di lapangan yang memberikan gambaran secara detail mengenai permasalahan, sehingga dapat diambil kesimpulannya sesuai dengan tujuan penelitian.³⁶ Adapun 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 Penelitian

BAB I Pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, rumusan, masalah, keaslian penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

³⁵ Bambang Suggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hlm.106

³⁶ *Ibid*

BAB II Tinjauan pustaka yang berisikan tentang tinjauan-tinjauan umum teoritis yang berkaitan dengan penelitian. Antara lain tinjauan umum teoritis yang berkaitan dengan perjanjian, konsume dan pengembang, pengikatan jual beli, rumah atau perumahan dan pembelian rumah melalui sistem pesan bangun.

BAB III Merupakan bagian hasil penelitian dan pembahasan yang menguraikan hasil penelitian dan pembahasan yang relevan dengan rumusan masalah. Diantaranya mengenai dasar hukum perjanjian perikatan jual beli rumah, kedudukan perikatan jual beli rumah melalui sistem pesan bangun, perjanjian jual beli sebagai alat bukti, pembelian rumah melalui sistem pesan bangun, legalitas dan persyaratan kepemilikan rumah pada PT. Pratama Griya Makmur. proses pembuatan pengikatan jual beli rumah melalui Notaris dan pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen melalui PJB pada PT. Pratama Griya Makmur

BAB IV Penutup yang berisikan kesimpulan-kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.