

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tingginya angka pertumbuhan ekonomi nasional pada saat sekarang mengakibatkan kebutuhan akan perumahan semakin tinggi dan meningkat dari tahun ke tahun, hal ini dilihat dengan makin banyaknya perumahan baru yang bermunculan. Rumah merupakan tempat yang paling penting di kehidupan manusia, selain berguna untuk melindungi juga dapat membentuk suatu pola pikir dalam upaya untuk membangun kebutuhan dasar setiap manusia. Sehingga pembangunan tersebut mengalami perkembangan sesuai rangkaian perubahan pemikiran manusia.<sup>1</sup> Rumah menjadi sarana berlindung dari teriknya matahari dan derasnya hujan. Tidak hanya itu rumah merupakan tempat untuk membina dan menjaga keluarga serta meningkatkan kesejahteraan keluarga. Sehingga mendorong pihak pemerintah dan pihak pengembang atau *developer* untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.

Tempat tinggal adalah suatu kebutuhan pokok yang mempunyai fungsi penting bagi kehidupan manusia. Hal ini tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28h angka 1 (Amandemen Kedua Tahun 2000) yang mengatakan bahwa: “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Kemudian Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disingkat UU Perkim), dinyatakan bahwa: “rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 1-2.

martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Berkembangnya suatu daerah tidak menutup kemungkinan banyaknya pembangunan terutama dalam pembangunan rumah tempat tinggal. Perkembangan tersebut juga memicu pelaku usaha untuk melakukan perbuatan hukum atau melakukan kerja sama dalam pembangunan perumahan.

Melaksanakan pembangunan perumahan harus melibatkan berbagai pihak, baik pihak pemerintah maupun pihak pengembang atau *developer* yang dilaksanakan secara sistematis dan terkontrol dengan tepat, agar pembangunan yang dilaksanakan dapat secara merata dan adil, sehingga berdampak pada tercapainya kesejahteraan masyarakat. Karena sesuai dengan tujuan yang terkandung dalam Pasal 3 UU Perkim, menyatakan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman bertujuan:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan pemukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Memunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Keberadaan pengembang atau *developer* serta kepedulian pemerintah terhadap rakyatnya, pembangunan perumahan selama ini menjadi sektor yang menimbulkan kesenjangan. Namun di sektor inilah yang diharapkan mampu menekan kesenjangan dengan lebih banyak membangun rumah sederhana atau rumah sangat sederhana dan menengah yang memang merupakan sebagian besar dari kebutuhan Rakyat Indonesia.

Hal tersebut yang mana tidak terlepas dari suatu kebutuhan terhadap suatu hubungan setiap anggota masyarakat antara satu dengan yang lainnya. Hubungan ini dapat diwujudkan dalam suatu perikatan, seperti jual beli. Hubungan masyarakat ini berkembang berdasarkan perkembangan ekonomi dalam masyarakat. Hal ini mengakibatkan kebutuhan dalam masyarakat mempunyai nilai ekonomis dan juga setiap anggota masyarakat berkecimpung dalam bidang bisnis, terutama keinginan masyarakat untuk membutuhkan perumahan sebagai tempat berlindung.<sup>2</sup>

Pada umumnya, pemasaran rumah susun sudah dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Pelaksanaan jual beli satuan unit rumah susun yang seperti itu dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan dalam bentuk bukti konfirmasi pemesanan. Sehingga pada saat pembangunan rumah susun dimulai, sudah banyak konsumen yang membeli rumah susun tersebut.

Jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essentialia), yaitu mengenai barang dan harga biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.<sup>3</sup> Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 BW yang menyatakan: “Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

---

<sup>2</sup> C.S.T. Kansil dan Christine S.T.Kansil. *Modul Hukum Perdata (Termasuk AsasAsas Hukum Perdata)*, Penerbit Pradya Paramita, Jakarta, 2007, hlm. 45.

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm 79 – 80.

Jika mengacu pada sifat konsensual perjanjian maka setelah terjadi kata sepakat yang dilanjutkan dengan memberikan uang muka untuk konfirmasi pemesanan, maka hal tersebut sudah menimbulkan prestasi bagi masing-masing pihak baik pengembang ataupun konsumen. Kata sepakat melahirkan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melaksanakan prestasi tersebut. Dengan melihat kewajiban utama pengembang selaku penjual rumah susun maupun kewajiban utama si pemesan rumah susun, dapat disimpulkan bahwa kewajiban utama pengembang menyerahkan rumah susun sebagai obyek perjanjian jual beli pada dasarnya hak utama dari konsumen selaku pembeli. Demikian pula sebaliknya, kewajiban utama pembeli membayar harga rumah susun sesuai dengan perjanjian jual beli adalah merupakan hak utama dari pengembang selaku penjual. Hal ini berarti ada hubungan timbal balik antara kewajiban pengembang selaku penjual rumah susun dan kewajiban konsumen sebagai pemesan rumah susun dengan hak-hak dari masing-masing pihak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 UU Perkim, menyatakan:

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

Sebagaimana yang dijelaskan oleh ketentuan di atas, maka dapat dikatakan bahwa developer bisa melakukan pemasaran atau penjualan terhadap rumah yang dibangunnya dengan salah satu persyaratannya yaitu developer sudah melakukan pembangunan perumahan

paling sedikit 20% (dua puluh persen). Namun hal ini masih ada dilanggar oleh pihak developer, dimana developer sudah melakukan pemasaran atau penjualan rumah dengan menggunakan rumah contoh atau dengan kata lain rumah tersebut belum dibangun. Pemasaran properti yang sedang dalam tahap dibangun bahkan sebelum proyek dimulai yaitu masih berupa gambar, dikenal dengan pemasaran dengan sistem *Pre Project Selling*. Sistem pemasaran ini lazim dilakukan oleh segelintir developer.

Seperti halnya yang terjadi di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, ada segelintir developer perumahan yang memasarkan dan memperkenalkan Perumahan kepada calon konsumen dengan mempergunakan rumah contoh sebagaimana yang dilakukan oleh PT. Gemilang Properti dan PT Cahaya Gatra Berlian. Adapun tipe rumah yang ditawarkan kepada calon pembeli adalah tipe 36/137 dengan berbagai fasilitas di dalamnya, seperti: jalan pengerasan, listrik sudah menyala, lahan lapangan dan akses tempuh dengan jarak dekat. Harga untuk setiap kavling dan rumah yang di jual pun sangat terbilang murah untuk golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yaitu seharga Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah).

Hubungan hukum developer dan konsumen, menggunakan dasar hukum yaitu perjanjian pengikatan jual beli, sebab perjanjian tersebut dibuat karena memang secara nyata peralihan hak kepemilikan atas kavling dan rumah belum terjadi karena ada proses waktu antara pembelian dan penyelesaian pembangunan rumah. Dengan banyaknya rumah yang dibangun oleh developer serta banyaknya calon-calon pembeli, maka akan semakin meningkat transaksi jual beli rumah yang belum dibangun oleh developer, sehingga membuat konsumen memesan dahulu rumah kemudian menimbulkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*Preliminary Purchase*). Kemudian, pelaksanaan jual beli tersebut dituangkan kedalam perjanjian perikatan

jual beli rumah. Yang dimana pengikatan ini dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Permasalahan timbul dimana pihak konsumen merasa bahwa hak dari pihak konsumen belum terpenuhi seperti pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan perjanjian, kondisi rumah belum siap untuk dihuni dikarenakan pembangunan terlambat serta listrik pada waktu konsumen datang melihat belum ada sama sekali masuk. Keadaan yang timbul menyebabkan pihak konsumen dirugikan padahal kewajiban konsumen dalam pembayaran telah dipenuhi. Ini menimbulkan adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang atau *developer*, berupa melanggar ketentuan perjanjian yang telah disepakati bersama pihak konsumen.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan penulis ajukan adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah di wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli rumah atas *developer* yang tidak memenuhi persyaratan Undang-Undang Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar?
3. Bagaimana bentuk pengawasan terhadap *developer* dalam melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sebuah penelitian yang baik adalah memiliki tujuan yang hendak di capai, tujuan utama penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah di wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli rumah atas developer yang tidak memenuhi persyaratan Undang-Undang Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk pengawasan terhadap developer dalam melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini dapat penulis kemukakan yaitu:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, untuk memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum perdata yang berkaitan dengan jual beli rumah. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum. Sehingga keberadaannya dapat dipergunakan untuk kepentingan masyarakat.

#### **2. Manfaat Praktis**

Hasil dari Tesis ini diharapkan dapat memberikan hasil yang dapat dipertimbangkan bagi pengambil kebijakan dalam rangka pembaharuan hukum yang khususnya terhadap hukum perdata, yang lebih spesifik terhadap jual beli rumah.

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

Penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli rumah susun sudah pernah dilaksanakan. Penelitian yang dilakukan oleh:

1. Rakhma Yulia Hastuty, pada Tahun 2015 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Susun Komersial Yang Belum Dibangun”. Penelitiannya dilaksanakan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya. Rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Komersial yang Belum Dibangun dan Upaya Hukum Konsumen, Apabila Pelaku/ Pihak Pembangun Tidak Melakukan Prestasinya (Membangun Rumah Susun Komersial). Perbedaan dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu peneliti ini lebih mengkonkritkan permasalahan perjanjian jual beli rumah yang belum dibangun, tetapi penulis lebih kepada perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pelaksanaan pengikatan jual beli rumah. Sedangkan Persamaan dari penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang jual beli rumah.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Rakhma Yulia Hastuty, “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Susun Komersial Yang Belum Dibangun*”, Tesis, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Brawijaya, Malang, 2015.

2. Richa Sonada, pada Tahun 2017 dengan judul, “Pengikatan Jual Beli Rumah Melalui Pengembang Pada PT. Riau Runggo Abadi Di Kota Pekanbaru”. Penelitian ini adalah empiris, yaitu meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan. Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif. Metode pengumpulan dilakukan dengan *field research* (wawancara) dan *library research* (penelitian kepustakaan). Berdasarkan hasil penelitian penulis, pengikatan jual beli rumah melalui pengembang dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara di bawah tangan antara konsumen dan pengembang. Pengembang juga memberikan jaminan kontruksi rumah dengan masa pemeliharaan bangunan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan. Setelah seluruh kewajiban konsumen selesai, maka dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT. Pengembang dalam menjalankan perjanjian pengikatan jual beli berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam hal kontruksi bangunan terdapat permasalahan-permasalahan atas kontruksi bangunan yang dialami konsumen dan juga permasalahan lain. Adapun upaya yang ditempuh para pihak adalah dengan jalan musyawarah untuk mufakat. Perbedaan Penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan ialah peneliti ini membahas mengenai perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan sedangkan penulis lebih mengarahkan kepada perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli rumah. Persamaannya sama-sama meneliti mengenai ruang lingkup dari jual beli rumah oleh developer.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Richa Sonada, “Pengikatan Jual Beli Rumah Melalui Pengembang Pada PT. Riau Runggo Abadi Di Kota Pekanbaru, Tesis, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Andalas, Padang, 2017.

3. Muliani pada Tahun 2020 dengan judul “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah”. Penelitiannya dilaksanakan secara penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, Pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makasar. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Apakah perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan memiliki kekuatan hukum apabila dijadikan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah dan apakah upaya hukum yang dilakukan oleh Bank untuk mendapat perlindungan hukum atas perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah?. Perbedaan Penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan ialah peneliti ini membahas mengenai perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan sedangkan penulis lebih mengarahkan kepada perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pednahuluan jual beli rumah. Persamaannya sama-sama meneliti mengenai ruang lingkup dari jual beli rumah oleh developer.<sup>6</sup>
4. Hasyim Sofyan Lahilote, dengan judul Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. Hasil penelitiannya menyatakan Akibat dari adanya pengesahan undang-undang tersebut ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang secara substantive bertujuan untuk melindungi kepentingan konsumen dalam dunia perdagangan. Dengan adanya UUPK ini, para konsumen dapat menuntut klaim kerugian kepada para pelaku usaha

---

<sup>6</sup> Muliani, “ *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah*”, Tesis, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makasar, 2020.

sepanjang apa yang diperjanjikan dalam kontrak tersebut tidak dipenuhi oleh pelaku usaha. Dengan adanya UUPK ini Para pelaku usaha, khususnya para pengembang (developer) perumahan, disyaratkan tidak lagi menerapkan sistim perjanjian baku (*standard contract*) yang pada prinsipnya banyak merugikan para konsumen dalam dunia perdagangan.<sup>7</sup>

5. T. Fauzansyah, Azhari Yahya, dan Iman Jauhari dengan judul penelitiannya yaitu *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembelian Rumah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Dimana hasil penelitiannya menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh para pihak (Ngadiman dan PT. Surya Cemerlang) telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dasar perjanjian yang merujuk pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 (1) KUHPerdata dan dibuat sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata sehingga perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian antara Raden Maruhum Hutabarat (Pemilik Tanah) dan PT. Surya Cemerlang (Developer) yang dibuat secara sah dan mengikat para pihak, di mana Raden Maruhum Hutabarat selaku pemilik tanah melakukan perjanjian dengan PT. Surya Cemerlang selaku developer/pemasar melakukan perjanjian kerjasama untuk membangun sejumlah rumah yang kemudian akan dijual kepada konsumen, di mana pemilik tanah akan mendapatkan sejumlah uang atas penjualan rumah tersebut. Namun atas wanprestasi yang dilakukan PT. Surya Cemerlang berkibat kepada konsumen, yaitu hilangnya hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek PPJB yang dibuat oleh para pihak, karena legalitas

---

<sup>7</sup> Hasyim Sofyan Lahilote, *Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*. Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah, Volume 7, No. 1 tahun 2016, hlm 7.

atas tanah tersebut yang diperoleh atas dasar perjanjian telah dibatalkan oleh pengadilan. PPJB yang dibuat oleh Ngadiman (Pembeli) dengan PT. Surya Cemerlang memiliki kekuatan hukum mengikat bagi mereka dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan.<sup>8</sup>

6. Safira Riza Rahmani, Nynda Fatmawati Octarina, dengan judul penelitiannya yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/ Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Rumah/sarusun sebagai tempat berlindung sangat dibutuhkan oleh setiap orang, dengan tingginya harga rumah/sarusun yang diperjual belikan oleh pengusaha sehingga terdapat fakta hukum mengenai wanprestasi dalam hal jual beli rumah/sarusun pada saat proses pembangunan. Untuk menjamin kepastian hukum mengenai penjualan unit rumah/sarusun pada tahap pembangunan dibutuhkan alat bukti yang kuat berupa akta autentik yang bersumber pada aturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perjanjian pengikatan jual beli antara developer dan pembeli untuk menghindari sengketa dikemudian hari. Disimpulkan bahwa pelaku pembangunan wajib membuat alat bukti autentik berupa akta autentik dihadapan pejabat umum/notaris dan mematuhi klausula dalam akta tersebut. Pembuatan PPJB Rumah/Sarusun yang dibuat oleh notaris berdasarkan PERMENPUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah/Sarusun mencerminkan asas kepastian hukum dengan tujuan melindungi hak pembeli maupun pelaku pembangunan rumah/sarusun serta berfungsi sebagai alat bukti yang kuat jika

---

<sup>8</sup> T. Fauzansyah, Azhari Yahya, dan Iman Jauhari, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembelian Rumah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal IUS, Vol VII, Nomor 2, Agustus 2019, hlm. 279.

terjadi sengketa di kemudian hari . Notaris wajib membuat akta PPJB sesuai dengan yang telah ditentukan dalam PERMENPUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah/sarusun, dengan tetap merujuk pada Pasal 38 UU Jabatan Notaris dan Perubahannya.<sup>9</sup>

7. Ahmad Hussein, dengan judul penelitiannya yaitu Perlindungan Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Yang Sudah Inkraht). Metode yang dipergunakan adalah penelitian hukum normatif. Hasil penelitian penulis menerapkan metode berpikir induktif, diketahui bahwa perlindungan terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli perumahan belum terealisasi dengan baik karena sebagaimana dijelaskan bahwa sarana perumahan, dan permukiman, maka pihak yang membangun perumahan tersebut wajib menyediakan tempat penyediaan sarana dan prasarana terhadap perumahan. Akibat hukum terhadap pengikatan jual beli perumahan, warga perumahan tersebut dapat menempuh jalur hukum dengan menggugat pelaku usaha dan sekaligus melaporkan pengembang perumahan secara pidana ke Pengadilan.<sup>10</sup>
8. Arum Aulia, Josina E. Londa, dan Christine S. Tooy dengan judul penelitiannya yaitu Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. metode penelitian hukum normatif disimpulkan:
  1. Jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku pembangunan, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: kepastian

---

<sup>9</sup> Safira Riza Rahmani, Nynda Fatmawati Octarina, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/ Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli*, Jurnal Supremasi, Volume 10, Nomor 1, Maret 2020, hlm. 46.

<sup>10</sup> Ahmad Hussein, dengan judul penelitiannya yaitu Perlindungan Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Yang Sudah Inkraht), Jurnal Gagasan Hukum, Volume 02, Nomor 1, Juni 2020, hlm. 96.

peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rumah susun; perizinan pembangunan rumah susun; dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, maka segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak. 2. Perjanjian jual beli rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris. PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan. Apabila proses jual beli, dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) dan pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan: Sertifikat Laik Fungsi; dan SHM sarusun atau SKBG sarusun.<sup>11</sup>

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

Penulisan ini diperlukan suatu kerangka teoritis dan konseptual sebagai landasan berfikir dalam menyusun proposal penelitian ini.

### **1. Kerangka Teori**

---

<sup>11</sup> Arum Aulia, Josina E. Londa, dan Christine S. Tooy dengan judul penelitiannya yaitu Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, *Lex Privatum* Vol. IX/No. 3/Apr/2021, hlm. 171.

Kerangka teori merupakan teori yang dibuat untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai masalah yang akan diteliti.<sup>12</sup> Teori yang biasa digunakan untuk menganalisis permasalahan-permasalahan tersebut. Teori-teori ini sesungguhnya dibangun berdasarkan teori yang dihubungkan dengan kondisi sosial di mana hukum dalam arti sistem norma itu ditetapkan.<sup>13</sup> Dalam hal ini teori dan asas yang dapat digunakan adalah sebagai berikut :

#### **a. Teori Perlindungan Hukum**

Manusia merupakan makhluk sosial, manusia waras atau tidak waras pasti akan melaksanakan suatu hubungan hukum serta melaksanakan tindakan hukum.<sup>14</sup> Dimana hubungan hukum memberikan suatu tawaran terhadap pelaksanaan dari hak dan kewajiban yang berdasarkan kepada ketentuan hukum, dengan kata lain apabila ada pihak yang melanggarnya maka bisa dituntut di pengadilan.<sup>15</sup> Jika melihat definisi dari perlindungan hukum maka bisa dinyatakan:

“Perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis”.

Tiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, yaitu setiap anggota makhluk sosial tentu memiliki hubungan keperluan yang berbeda dan bertentangan satu sama lain atau sebaliknya, untuk mengurangi permasalahan dan pertikaian, hukum memberikan aturan dalam kepentingan ini serta melindungi perlindungan hukum. Perlindungan hukum sebagai ilustrasi fungsi keadilan, yaitu

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1996, hlm. 127.

<sup>13</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Bandung, 2010, hlm. 140.

<sup>14</sup> R. Soeroso, *Pengantar ilmu hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hlm. 49.

<sup>15</sup> Soedjono Dirjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 131.

konsep di mana keadilan dapat menawarkan keadilan, ketertiban, keamanan, kegunaan dan perdamaian. Sebagai suatu bentuk yang penting dilakukan maka perlindungan hukum merupakan bagian dari elemen konstitusional Negara Indonesia. Ini dianggap penting karena undang-undang dibentuk dalam pembentukan negara yang mengatur setiap warganya. Sehingga dapat dikatakan bahwa pada dasarnya masyarakat membutuhkan suatu hukum agar kehidupan dapat memiliki suatu ketertiban. Dimana jika hal tersebut terpenuhi maka masyarakat akan merasa keperluan dalam bentuk sosialnya terwujud. Namun untuk menjalankan suatu ketertiban maka membutuhkan suatu kepastian hukum dari setiap aturan yang ada sebagai unsur untuk mengatur kehidupan.

Perkembangan yang terjadi di antara Negara terhadap warganya pada dasarnya ada interaksi bolak-balik, dimana menghasilkan suatu kepentingan berupa hak dan kewajiban sebagai keharusan untuk dilakukan. Dengan demikian maka sudah seharusnya perlindungan hukum haruslah didapatkan oleh seluruh warganya. Konsep tersebut sering disandingkan dengan pemikiran "*rule of law*" karena kelahiran konsepnya ini tak dapat dilihat secara terpisah dari keinginan untuk menawarkan untuk mengakui adanya perlindungan terhadap HAM. Hal yang sama berada pada konsepnya supremasi hukum muncul, di bawah arahan A.V. Dicey. Menurut A.V. Dicey menjelaskan bahwa ada 3 (tiga) fitur penting dari konsep tersebut yakni:

- a. Aturan hukumnya, yang berarti bahwa kewenangan tidak dimiliki, dengan demikian setiap orang dapat atau bisa mendapatkan hukuman apabila dia melakukan pelanggaran

b. Posisi setara untuk hukumnya, dimana untuk orang atau masyarakat maupun untuk pejabat-pejabat pemerintahan.

c. HAM yang dijamin pada keputusan hukum ataupun peradilan.

Apabila dihubungkan dengan suatu negeri dengan sengaja menelantarkan dan melanggar hak asasi orang, sehingga menimbulkan suatu perlakuan yang tidak adil dan menyebabkan penderitaan bagi warganya, dengan demikian negara itu belum bisa dinyatakan sebagai negara yang konstitusional yang sebenarnya.<sup>16</sup> Jika dilihat dari tata bahasa, maka perlindungan bisa diartikan sebagai wadah untuk bersembunyi. Melindungi berarti membuat atau menyebabkan perlindungan. Sudikno Mertokusumo, hukum adalah :

“Kumpulan peraturan dan kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum, karena dapat berlaku bagi setiap orang, dan normatif, karena sebagai dasar untuk menentukan apa yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan, ataupun apa yang harus dilakukan, serta mengatur tentang cara melaksanakan kaedah tersebut”.

Perlindungan hukum adalah :

“Perbuatan untuk menjaga kepentingan subyek-subyek hukum dengan peraturan-peraturan atau kaidah yang berlaku. kepada orang tersebut untuk melakukan tindakan yang dapat memenuhi kepentingannya”.<sup>17</sup>

Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah :

“Suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subyek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum”.

C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah :

“Upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun”.

Menurut Muktie A. Fadjar, perlindungan hukum adalah :

<sup>16</sup> Zulham, S, *Peran negara dalam perlindungan konsumen muslim terhadap produk halal*, Kencana, Jakarta, 2018, hlm. 133.

<sup>17</sup> Sajipto Rahardjo, *Sisi-sisi lain dari Hukum di Indonesia*. Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2003, hlm. 121.

“Merupakan batasan dari arti perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum. Perlindungan oleh hukum, juga sehubungan dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini kepemilikan orang sebagai subjek hukum dalam interaksinya dengan orang lain dan lingkungannya”.

Perlindungan hukum dapat dinyatakan memberikan suatu perlindungan jika mengandung unsur-unsur berikut:

- a. Pemerintah menawarkan perlindungan warganya;
- b. Kepastian hukum terjamin;
- c. Berkenaan dengan hak-hak warga negara; dan
- d. Ada sanksi bagi mereka yang melanggarnya

#### **b. Teori Efektivitas Hukum**

Teori efektivitas hukum dikemukakan oleh Bronislaw Malinowski dan Soerjono Soekanto. Bronislaw Malinowski (1884-1942) menyajikan teori efektivitas pengendalian sosial atau hukum. Bronislaw Malinowski menyajikan teori efektivitas hukum dengan menganalisis tiga masalah yang meliputi:

1. Dalam masyarakat modern, tata tertib kemasyarakatan dijaga antara lain oleh suatu sistem pengendalian sosial yang bersifat memaksa, yaitu hukum, untuk melaksanakannya hukum didukung oleh suatu sistem alat-alat kekuasaan (kepolisian, pengadilan dan sebagainya) yang diorganisasi oleh suatu negara.
2. Dalam masyarakat primitif alat-alat kekuasaan serupa itu kadang-kadang tidak ada.
3. Dengan demikian apakah dalam masyarakat primitif tidak ada hukum.<sup>18</sup>

Soerjono Soekanto mengatakan bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.

---

<sup>18</sup> H. Halim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 305.

Sehubungan dengan persoalan efektivitas hukum, pengidentikkan hukum tidak hanya dengan unsur paksaan eksternal namun juga dengan proses pengadilan. Ancaman paksaan pun merupakan unsur yang mutlak ada agar suatu kaidah dapat dikategorikan sebagai hukum, maka tentu saja unsur paksaan inipun erat kaitannya dengan efektif atau tidaknya suatu ketentuan atau aturan hukum.<sup>19</sup>

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.<sup>20</sup>

Teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto tersebut relevan dengan teori yang dikemukakan oleh Romli Atmasasmita yaitu bahwa faktor-faktor yang menghambat efektivitas penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparatur penegak hukum (hakim, jaksa, polisi dan penasihat hukum) akan tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan.<sup>21</sup> Soerjono Soekanto ukuran efektivitas pada elemen pertama adalah :

1. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis.
2. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.
3. Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang-bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi.

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, CV. Ramadja Karya Bandung, 1988, hlm. 80.

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 8.

<sup>21</sup> Romli Atmasasmita, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Maju, Bandung, 2001, hlm. 55.

4. Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.<sup>22</sup>

Menurut Soerjono Soekanto bahwa masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum tertulis ditinjau dari segi aparat akan tergantung pada hal berikut :

1. Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada.
2. Sampai mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan.
3. Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat.
4. Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.<sup>23</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Konseptual ini dibuat untuk menghindari penafsiran yang keliru dalam batasan-batasan pada judul penelitian penulis, yaitu:

1. Perlindungan hukum adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan konsumen. Suatu perlindungan hukum perlu menjamin antara kewajiban-kewajiban serta hak-hak pihak yang terkait dalam suatu perbuatan hukum.
2. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
3. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>24</sup> Perjanjian pendahuluan artinya perjanjian tersebut belum melahirkan suatu perikatan bagi para

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 1993, hlm. 80.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm.82.

<sup>24</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 2021, hlm.36

pihaknya untuk melakukan suatu prestasi dikarenakan belum memuat secara jelas hak dan kewajiban para pihaknya.

4. Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.
5. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
6. Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar adalah wilayah kecamatan yang terdapat di Kabupaten Kampar tepatnya merupakan bagian dari Provinsi Riau.

#### **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah tertentu secara sistematis. Penelitian ini termasuk kedalam penelitian hukum yang ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan dari berbagai sudut disiplin ilmu.<sup>25</sup> Metode adalah proses atau prinsip tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.<sup>26</sup>

Metode penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat

---

<sup>25</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 7.

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 1.

dipertanggungjawabkan kebenarannya.<sup>27</sup> Maka dalam penyusunan tesis ini penulis menggunakan beberapa bagian metode penelitian yaitu :

### **1. Pendekatan Masalah**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris,<sup>28</sup> adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian yuridis empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.<sup>29</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

Sedangkan dari sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis. Metode deskriptif dapat diartikan sebagai proses pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek peneliti (seorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain), dan pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.<sup>30</sup>

### **3. Sumber dan Jenis Data**

#### *a. Library Research*

Library Research ini dilakukan pada :

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Reguler Mandiri Universitas Andalas;
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas;

<sup>27</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, Rineka Cipta, Jakarta, 2001, hlm. 46.

<sup>28</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, PT. Pustaka Indonesia, Jakarta 2012, hlm. 3.

<sup>29</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada Jakarta, 2015, hlm. 42.

<sup>30</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Op. Cit.*, hlm. 7.

- 3) Perpustakaan Soeman HS Provinsi Riau; dan
- 4) Buku-buku dan bahan-bahan perkuliahan yang penulis miliki

b. *Field Research*

Dilakukan pada developer dari PT. Gemilang Properti dan PT Cahaya Gatra Berlian di Kabupaten Kampar. Jenis data yang dikumpulkan, yaitu :

1) Data Primer

Data Primer merupakan data yang langsung diperoleh melalui penelitian lapangan dari hasil wawancara dengan dengan pihak-pihak yang menjadi narasumber di tempat penelitian.

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diambil dari bahan-bahan hukum yang sudah ada, terdiri dari :

a) Bahan hukum primer, yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap individu. Atau masyarakat. Dalam hal ini digunakan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait.

b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer antara lain: hasil penelitian, karya tulis dari ahli hukum serta teori dari sarjana yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>31</sup>

#### 4. Populasi dan Sampel

---

<sup>31</sup> Tim Penyusun, *Pedoman Penelitian dan Penulisan Tesis*, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2012, hlm. 7.

### a. Populasi

Populasi adalah sekumpulan objek yang hendak diteliti berdasarkan lokasi penelitian yang telah ditentukan sebelumnya.<sup>32</sup> Berikut, yang menjadi populasi adalah:

1. Developer di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar sebanyak 11 orang.
2. Konsumen Perumahan yang Dirugikan sebanyak 50 orang. Dikarenakan mempertimbangkan banyaknya konsumen maka penulis mengambil 5 orang.

### b. Sampel

Sampel merupakan sebagian dari bagian populasi yang dianggap mampu untuk membantu suatu penelitian.<sup>33</sup> Berikut tabel komposisi populasi dan sampel sebagai bahan acuan:

**Tabel I.2**  
**Populasi dan Sampel**

No	Jenis Populasi	Populasi	Sampel	Persentase (%)
1.	Developer di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar	11	2	18%
2.	Konsumen Perumahan yang Dirugikan	50	4	8%

**Sumber: Pengolahan Data Pada Tahun 2022**

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah

- a. Studi Dokumen

<sup>32</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 44.

<sup>33</sup> *Ibid.*, hlm 119.

Teknik ini dipakai untuk mengumpulkan data sekunder dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, serta peraturan-peraturan yang sesuai dengan materi atau objek penelitian.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai.<sup>34</sup> *Interview* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *interview* 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>35</sup> Wawancara mana dilakukan dengan pihak yang berhubungan langsung dengan penelitian penulis dan wawancara dilakukan secara terstruktur (*structured interview guide*).

## 6. Analisis Data

Data yang digunakan adalah seluruh data yang berhasil dikumpulkan dan disatukan. Tahap selanjutnya dilakukan editing, yaitu melakukan pengeditan seluruh data yang telah dikumpulkan dan disaring menjadi suatu pengumpulan data yang benar-benar dapat dijadikan acuan dalam penarikan kesimpulan.<sup>36</sup> Analisis data menggunakan metode analisis kualitatif yaitu uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan rumus statistik namun berupa kalimat berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, pandangan ahli dan termasuk pengalaman peneliti,<sup>37</sup>

---

<sup>34</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Op. Cit.*, hlm. 57.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 59-60.

<sup>36</sup> Tim Penyusun, *Op. Cit.*, hlm. 8.

<sup>37</sup> *Ibid.*

