

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap manusia di dalam kehidupan sehari-harinya tidak pernah terlepas dari suatu perbuatan hukum, seperti perjanjian. Di dalam berbagai aspek kehidupan, manusia akan selalu membuat, mengadakan, maupun melaksanakan perjanjian. Hampir seluruh kegiatan yang kita lakukan tidak luput dari perjanjian. Perjanjian akan menciptakan suatu hak dan kewajiban yang mengikat kedua belah pihak. Suatu perjanjian harus mencakup berbagai syarat dan unsur yang diatur dalam Pasal 1320 *Burgerlijkheid Wetboek* (BW). Dalam prakteknya, perjanjian hadir dalam beberapa bentuk.

Perjanjian dapat berbentuk perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis. Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian yang dibuat secara tertulis dihadapan notaris atau pejabat pemerintahan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya melakukan perjanjian tertulis.¹

Pada dasarnya, suatu perjanjian atau kontrak bermula dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Para pihak biasanya bernegosiasi sebelum memulai hubungan kontraktual, sehingga perbedaan tersebut diakomodir dan selanjutnya diikat dengan perangkat hukum. Tujuan dilakukannya perjanjian ialah menjadi dasar penyelesaian jika

¹ Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (ditinjau dari KUHPerdara)*, Jurnal Pelangi Ilmu, Vol.5, No.1, (2012). hlm. 2.

muncul persoalan pada kemudian hari supaya para pihak terlindungi, menerima kepastian hukum, serta keadilan.²

Di dalam pengaturan hukum privat, perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara yang menganut sistem terbuka (*open system*), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk kontrak, baik berbentuk lisan maupun tertulis.³ Hal ini ditunjukkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”.

Pasal 1313 KUHPerdara yang memuat mengenai definisi perjanjian, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁴

Melihat dari kacamata hukum perdata, hukum perjanjian merupakan salah satu hal yang sangat penting dan dibutuhkan dalam hubungan-hubungan hukum berkaitan harta kekayaan yang dilakukan sehari-hari.⁵ Perjanjian dikatakan sah, apabila telah memenuhi syarat-syarat suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

² Aan Handriani, Edy Mulyanto, *Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Bertransaksi*, Pamulang Law Review, Vol,4, No,1. (2021). hlm.1.

³ Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (ditinjau dari KUHPerdara)*, Jurnal Pelangi Ilmu, Vol.5, No.1, (2012). hlm. 1.

⁴ *Ibid.* hlm. 3.

⁵ Ahmadi Miru dan Saka Pati, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 1.

- 1) kesepakatan mereka mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal dalam syarat sah perjanjiannya ini artinya isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang. Dalam suatu perjanjian selain harus memperhatikan syarat sahnya, perjanjian juga harus didasarkan pada beberapa prinsip umum dalam hukum perjanjian, seperti: asas kebebasan kontrak, asas konsensualisme, *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, asas kepribadian (personalitas), asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan lain sebagainya.

Pada umumnya, perjanjian adalah upaya masyarakat untuk memenuhi keinginan individu, kelompok, atau kepentingan tertentu. Transaksi atau jual beli merupakan cara untuk mendapatkan sesuatu guna memenuhi kebutuhan masyarakat. Transaksi jual beli di Indonesia diatur oleh undang-undang dan peraturan yang bersifat mengikat. Apabila terjadi pelanggaran, orang yang bertanggungjawab akan diadili sesuai peraturan yang berlaku.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai 1540 KUHPerduta. Perjanjian jual beli yang dimaksud dalam Pasal 1457 berbunyi, “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”.

Perjanjian jual beli bermaksud memindahkan hak milik atas suatu barang dengan imbalan atau kontra prestasi berupa uang. Apabila perjanjian tersebut kontra prestasinya bukan uang, maka bukan lagi perjanjian jual beli melainkan perjanjian tukar menukar.⁶ Perjanjian jual beli mengalihkan atau memindahkan barang hak milik atas suatu barang tersebut, membebani kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan barangnya kepada pembeli serta menjamin barang yang dijualnya dari cacat tersembunyi.⁷

Dalam perjanjian jual beli dengan tujuan akhir memindahkan hak milik sebagai suatu jenis hak keperdataan, di mana perpindahan hak milik itu baru terealisasi jika ada *levering* (penyerahan yang nyata). *Levering* yang dimaksud penyerahan menurut Pasal 1475 KUHPerdota adalah penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah ke dijual dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli.⁸

Salah satu kegiatan jual beli yang terjadi di kehidupan masyarakat adalah jual beli rumah. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia selain sandang dan pangan. Rumah sebagai tempat berlindung dari berbagai iklim dan makhluk hidup lainnya. Rumah menjadi tempat awal pengembangan kehidupan untuk menciptakan keluarga yang harmonis. Mengenai rumah sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam Pasal 1 angka (7) menjelaskan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset

⁶ *Ibid.* hlm. 3.

⁷ *Ibid.*

⁸ Mohamad Kharis Umardani, *Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Al-Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai*. Journal of Islamic Law Studies (JILS), Vol.4, No.1, (2020). hlm.22.

bagi pemiliknya. Sedangkan pengertian perumahan diatur dalam Pasal 1 angka (2) yang bunyinya: “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”.

Perumahan harus memiliki prasarana, sarana, dan utilitas umum yang merupakan kelengkapan fisik untuk mendukung kehidupan yang sehat, aman, dan terjangkau. Setiap perumahan yang dibangun harus mempersiapkan lahan 40% untuk sarana dan prasarana serta utilitas umum.⁹

Jenis-jenis rumah berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi: a) rumah komersial; b) rumah umum; c) rumah swadaya; d) rumah khusus; dan e) rumah negara. Masing-masing jenis rumah tersebut diperuntukkan dengan tujuan yang berbeda-beda. Pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan berasaskan: 1) kesejahteraan; 2) keadilan dan pemerataan; 3) kenasionalan; 4) keefisienan dan kemanfaatan; 5) keterjangkauan dan kemudahan, dan lain sebagainya.

Pasal 28H Ayat (1) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa, “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan layanan kesehatan”.

⁹ Nabilah Pwk, <https://www.kompasiana.com/nabilahpwkuniversitas58303/633d631e08a8b533ca132164/sarana-prasarana-dan-utilitas-untuk-perumahan>, dikunjungi pada tanggal 11 Februari 2024, pukul 23.02.

Rumah sebagai tempat tinggal memiliki peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa dalam upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang seiring dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.¹⁰ Jadi, perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak, dan kepribadian bagi manusia dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.¹¹

Pada transaksi pembelian rumah terhadap developer maka terjadi suatu perjanjian. Perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Itikad baik atau *bonafides* diartikan sebagai perilaku yang patut dan layak antara dua pihak (*redelijkheid en billikheid*).

Norma-norma objektif yang tidak tertulis digunakan untuk menguji apakah suatu tindakan patut dan adil. Pembayaran dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1386 BW adalah salah satu contoh bagaimana itikad baik dapat didefinisikan sebagai keadaan di mana seseorang tidak mengetahui adanya cacat.¹² Seperti pelaksanaan perjanjian jual beli dalam masyarakat, banyak yang menerapkannya dengan itikad baik.

Namun, sering juga dijumpai bahwa dalam pelaksanaan tersebut masih banyak yang tidak beritikad baik yang pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu, sangat penting bagi para pihak

¹⁰ Urip Santoso, 2016, *Hukum Perumahan*, Prenadamedia, Jakarta, hlm. 2.

¹¹ *Ibid.*

¹² Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Kencana, Jakarta, hlm. 77.

untuk mengerti dan memahami substansi atau isi perjanjian sebelum menyetujui atau menyepakati perjanjian.¹³

Sistem hukum Indonesia telah mengembangkan prinsip itikad baik, khususnya dalam kegiatan usaha perumahan (*real estate/property*), dan kini banyak pengembang *real estate* yang melakukan penawaran melalui brosur. Apabila konsumen tertarik dengan satu rumah, maka sebelum perjanjian jual beli yang oleh undang-undang harus disusun menggunakan akta notariil berupa Akta Jual Beli (AJB), para pihak membuat perjanjian di bawah tangan.¹⁴

Apabila developer tidak memenuhi apa yang telah dijanjikan, maka disebut wanprestasi. Secara umum, wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Sebab tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan, yaitu:

- 1) Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja maupun tidak dipenuhinya kewajiban maupun karena kelalaian.
- 2) Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi di luar kemampuan debitur. Debitur tidak bersalah.¹⁵

Untuk menentukan sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.¹⁶

¹³ Innaka Antari, Sa'ida Rusdiana, dan Sularto, *Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*, Mimbar Hukum, Vol. 24, No. 3, (2012). hlm. 505.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Muhammad Hasbi, *Hukum Perdata dan Perkembangannya*, (Padang: CV. Suryani Indah, 2012), hlm. 193.

¹⁶ *Ibid.*

Wanprestasi tidak hanya menimbulkan kerugian materiil, yaitu kerugian berupa materi; biaya, bunga, dan waktu, akan tetapi juga menimbulkan kerugian imateriil, di mana kerugian imateriil adalah menimbulkan perasaan emosional seperti kemarahan, kekecewaan, dan kekesalan. Pada Pasal 2 Undang-Undang Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi harus berlandaskan pada beberapa asas salah satunya adalah asas keseimbangan yang bertujuan untuk menjamin terjadinya keseimbangan antara kemampuan yang dimiliki penyedia jasa dengan beban kerja yang akan dikerjakannya.¹⁷ Saat ini marak terjadi kasus di mana developer mengalami wanprestasi, salah satunya terjadi di Pekanbaru oleh PT. Pratama Utama Jaya di Perumahan Patin Cluster.

Perumahan Patin Cluster merupakan perumahan yang dimiliki dan oleh PT. Pratama Utama Jaya yang terletak di Jl. Patin, Taman Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru. Proyek rumah ini menempati area seluas 3,3 hektar yang mana proses pembangunannya sudah dimulai sejak tahun 2019. Rumah yang berada di perumahan tersebut merupakan jenis rumah non KPR (Kredit Pemilikan Rumah), yang mana pembeli/konsumen membayar rumah mereka secara langsung tanpa melibatkan pinjaman dari bank atau lembaga keuangan lainnya.

Perumahan ini terdiri dari berbagai macam tipe, diantaranya: tipe 38, tipe 45, tipe 54, dan tipe 80 yang dibangun dalam lingkungan 100% cluster. Seluruh tipe tersebut dibangun sesuai keinginan dari konsumen, namun rata-rata rumah di Perumahan Patin Cluster tersebut bertipe 38. Sebelum membeli

¹⁷ Lubna Tabriz Sulthanah, *Analisis Penyelesaian Wanprestasi Kontrak Kerja Konstruksi Dintinjau Dari Asas Keseimbangan*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.9, No.3, (2021), hlm.471.

rumah, konsumen menggunakan media sosial untuk mendapatkan informasi mengenai rumah dan spesifikasi bangunannya.

PT. Pratama Utama Jaya merupakan developer perumahan di Pekanbaru yang menyediakan rumah bagi masyarakat dengan sistem *down payment* maupun pelunasan. PT. Pratama Utama Jaya Pekanbaru menyediakan banyak unit rumah untuk dijual kepada masyarakat dengan sistem pembayaran di awal, lalu kemudian rumah baru akan diberikan beberapa bulan setelah konsumen melakukan pelunasan pembayaran maupun pembayaran uang muka. Pada tahun 2019 hingga saat ini, PT. Pratama Utama Jaya telah menjual sebanyak 210 (dua ratus sepuluh) unit rumah di Perumahan Patin Cluster.

Pada Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa rumah dalam kondisi yang masih dibangun dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penjualan rumah dalam tahap pembangunan sebelum pembangunan dimulai yakni masih berupa gambar atau konsep ini dikenal dengan penjualan dengan sistem *pre project selling*.

PT. Pratama Utama Jaya selaku developer Perumahan Patin Cluster berhasil menarik perhatian masyarakat dan calon pembeli rumah dikarenakan perusahaan rumah tersebut sering mengadakan promo yang menarik. Pada awalnya, PT. Pratama Utama Jaya mengadakan promo yang menarik ini berupa pembayaran *down payment* serta pelunasan yang lebih murah dibandingkan developer lainnya serta menjanjikan percepatan pembangunan rumah tersebut. Oleh karena itu, banyak konsumen berminat dan tertarik

untuk membeli rumah. Masyarakat yang membeli rumah tersebut melakukan perjanjian jual beli dengan PT. Pratama Utama Jaya terkait transaksi pembelian rumah.

Dalam perjanjian pendahuluan jual beli yang dibuat oleh PT. Pratama Utama Jaya dan konsumen mencakup harga, pembayaran bangunan yaitu rumah dan pemberian unit rumah, di mana perjanjiannya menyatakan bahwa konsumen melakukan pembayaran di awal dengan sistem pelunasan, yang artinya konsumen telah membayar harga keseluruhan rumah yang dibeli dengan perjanjian bahwa unit rumah akan diserahkan kepada konsumen beberapa waktu setelah dilakukannya pelunasan.

Namun kenyataannya, banyak konsumen yang belum menerima unit rumah sebagaimana dijanjikan. Sejak 2019 hingga saat ini dari 210 unit rumah, 101 unit rumah diantaranya tidak kunjung selesai pembangunannya. Hal ini tentunya bertolakbelakang dengan Pasal 1457 KUHPerdara, bahwa suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Rumah yang diharapkan dapat menjadi tempat tinggal yang aman, damai, tentram dan sejahtera itu hanya tinggal angan-angan bagi sebagian besar konsumen yang membeli rumah di Perumahan Patin Cluster tersebut. PT. Pratama Utama Jaya selaku developer ini tentu berperan besar atas kerugian yang didapatkan oleh konsumen sehingga berbagai upaya dilakukan konsumen untuk mendapatkan haknya kembali.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk menganalisis bentuk wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah oleh

developer, akibat hukum terkait wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian pendahuluan oleh PT. Pratama Utama serta cara penyelesaiannya berdasarkan kacamata hukum perdata, sehingga peneliti mengajukan judul **“Wanprestasi Pada Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Oleh Developer (Studi Kasus Pt. Pratama Utama Jaya Di Pekanbaru)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah tertuang diatas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini yaitu:

1. Bagaimana bentuk wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah oleh developer?
2. Bagaimana akibat hukum terkait wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh PT. Pratama Utama Jaya dan cara penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan pokok permasalahan yang akan dibahas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis bentuk wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah oleh developer.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terkait wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah yang dilakukan oleh PT. Pratama Utama Jaya dan cara penyelesaiannya.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang akan dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai acuan dalam mengembangkan penulisan dan penelitian lain serta menambah referensi bagi penulisan dan penelitian berikutnya terutama dibidang Hukum Perdata.
- b. Sebagai tambahan ilmu pengetahuan dan referensi bagi penulis maupun pembaca mengenai hukum perdata khususnya tentang pengaturan hukum dan akibat hukum dari wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah oleh developer.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai wadah atau tempat bagi penulis untuk mengembangkan serta mengimplementasikan kemampuan penulis dalam hal penulisan dan penelitian hukum khususnya hukum perdata dalam bentuk skripsi.
- b. Sebagai bahan informasi dan referensi mengenai wanprestasi pada perjanjian jual beli dibidang Hukum Perdata.

E. Metode Penelitian

Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja untuk dapat memahami suatu subjek ataupun objek penelitian, dan juga sebagai upaya untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang ada dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah termasuk juga keabsahannya.

Sedangkan pengertian penelitian adalah suatu proses pencarian, pengumpulan, dan analisis data yang dilakukan secara sistematis untuk menjawab permasalahan yang muncul atas objek penelitian untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu. Dalam penelitian ini, dibutuhkan bahan atau data atau

sumber yang konkrit yang berasal dari bahan-bahan kepustakaan yang didapatkan melalui cara penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam melakukan penelitian ini adalah menggunakan pendekatan yuridis empiris (*sociolegal research*). Penelitian yuridis empiris sendiri adalah suatu penelitian hukum yang berfokus pada implementasi terkait ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap kejadian hukum yang terdapat dalam masyarakat.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif analitis menurut Sugiyono adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.¹⁸

Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya. Secara rinci menggambarkan dan menemukan fakta-fakta hukum berkenaan dengan masalah yang diteliti.

3. Sumber Data

Data adalah sebuah komponen terpenting di dalam sebuah penelitian, hal tersebut dikarenakan data yang dijadikan bukti nyata

¹⁸ Destiani Putri Utami, Dwi Mellian, dkk, *Iklim Organisasi Kelurahan Dalam Perspektif Ekologi*, Jurnal Inovasi Penelitian, Vol.1 No.12, (2021), hlm.2738.

terkait fenomena dan masalah yang diteliti. Data memiliki dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder, di mana data primer didapatkan dari lapangan yang diambil secara langsung oleh peneliti melalui sumber pertama.

Sedangkan data sekunder didapatkan dari bahan-bahan hukum, penelitian terdahulu, dan literatur yang telah tersedia. Bahan hukum sendiri dibedakan menjadi dua, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri atas perundang-undangan, catatan-catatan resmi, dan putusan-putusan hakim¹⁹. Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri atas publikasi tentang hukum yang mencakup buku-buku, kamus-kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar ahli. Adapun bahan-bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer, yakni:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi
- 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

¹⁹ Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bumi Aksara: Jakarta, 2013, hlm. 23.

- 6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 - 7) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan Sekunder, yakni:
- 1) Rancangan undang-undang
 - 2) Hasil-hasil penelitian
 - 3) Pendapat para pakar hukum

- 4) Buku-buku hukum; dan
 - 5) Jurnal-jurnal hukum
- c. Bahan Tersier, yakni:
- 1) Kamus hukum
 - 2) Ensiklopedia
 - 3) Indeks komulatif, dan sebagainya

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang akan digunakan, penulis melakukan studi observasi dan juga wawancara.

a. Studi Observasi

Teknik observasi adalah sebuah teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti yang bersifat pengamatan secara langsung selama berlangsungnya proses penelitian. Penulis pada penelitian ini akan menggunakan jenis studi observasi partisipatif, di mana penulis akan terjun langsung ke lokasi objek yang diteliti. Studi observasi partisipatif digunakan dengan tujuan agar penulis dapat

mengumpulkan data secara lengkap, faktual, sehingga makna yang didapatkan dari setiap perilaku akan lebih detail.²⁰

b. Wawancara

Penulis pada penelitian ini juga menggunakan teknik wawancara yang digunakan sebagai teknik pengumpulan data primer. Wawancara pada penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan data dari informan yang dianggap memiliki informasi yang dibutuhkan oleh penelitian ini sehingga data yang digunakan oleh peneliti dapat sesuai dengan objek yang sedang diteliti.

Adapun wawancara yang digunakan oleh peneliti pada penelitian ini adalah dengan cara mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara terstruktur, di mana pertanyaan tersebut telah disusun sebelumnya dengan menjadikan pedoman wawancara sebagai acuan pertanyaan, sehingga pertanyaan yang diajukan dapat sistematis dan lengkap dalam mengumpulkan data yang dibutuhkan pada penelitian ini.²¹

5. Lokasi Penelitian

Lokasi atau tempat penelitian ini dilakukan di Perumahan Patin Cluster dan Kantor Notaris Sri Hartika, Pekanbaru.

6. Populasi

Populasi penelitian adalah keseluruhan dari objek penelitian yang akan diteliti. Menurut Sugiyono, populasi adalah suatu wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang mempunyai kuantitas

²⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, & RnD*, Bandung: Alfabeta, 2013, hlm. 49.

²¹ *Ibid.* hlm. 50.

dan karakteristik tertentu yang ditentukan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian diambil kesimpulannya.

7. Sampel

Adapun teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, yang mana penentuan sampel didasarkan pada pertimbangan peneliti terkait sampel yang paling sesuai dan dianggap bersifat *representative*, yaitu dipilih pembeli atau konsumen yang telah membayar harga unit rumah secara lunas, tetapi belum mendapat unit rumah.

8. Analisis Data

a. Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan oleh peneliti selanjutnya akan diolah menggunakan teknik pengolahan data reduksi. Teknik reduksi adalah sebuah teknik yang digunakan untuk mereduksi data, di mana data yang telah didapatkan tidak langsung digunakan seluruhnya, melainkan data tersebut akan diolah terlebih dahulu dengan cara pemilihan, pemusatan perhatian, penyederhanaan, pengabaikan, dan mentransformasikan data. Secara sederhana, reduksi data dilakukan agar data dapat lebih ringkas sehingga data tersebut lebih mudah untuk dirincikan secara lengkap.²²

b. Analisis Data

Setelah data dirincikan secara lengkap, sistematis, dan terstruktur, data selanjutnya akan dianalisis secara kualitatif, analisis kualitatif tersebut berdasarkan pada data-data dan hasil pengumpulan

²² *Ibid.* hlm. 51.

data yang telah dikumpulkan dan diolah oleh peneliti. Analisis yang dihasilkan oleh peneliti nantinya akan menjawab pokok permasalahan yang sedang diteliti.

