

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia dibentuk dengan tujuan salah satunya terdapat dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu memajukan kesejahteraan umum. Memajukan kesejahteraan umum dilaksanakan dengan pembangunan nasional, yang hakikanya yaitu pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahir dan batin.¹

Pembangunan rumah merupakan salah satu indikator demi tercapainya kesejahteraan umum. Sejalan dengan hal tersebut kebutuhan akan rumah merupakan hak setiap orang. Hal tersebut dapat kita lihat pada Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menegaskan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta mendapatkan pelayanan kesehatan”. Oleh karena itu, rumah menjadi kebutuhan yang tidak terpisahkan dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Komarudin berpendapat bahwa perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia serta menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia²

Rumah adalah salah satu kebutuhan hierarki manusia yang harus dipenuhi selain kebutuhan akan pangan dan sandang. Meningkatnya kebutuhan

¹ Urip Santoso, 2014, Hukum Perumahan, Penamedia Group, Jakarta, hlm. 1

² Andalusia, Linda Elmis, dan Neneng Oktarina, 2023, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen, dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan dengan Sistem Pre Project Selling di Sumatera Barat*. Jurnal Swara Justisia, Vol. 6, No. 4, Januari 2023, hlm. 357

masyarakat akan rumah telah menyebabkan pertumbuhan pesat pada bisnis properti. Rumah sebagai tempat tinggal punya peranan yang sangat penting dan strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya untuk mensejahterakan manusia Indonesia seutuhnya.³ Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang mana dijelaskan bahwa kawasan permukiman adalah kawasan lingkungan hidup yang berfungsi sebagai tempat hunian dan tempat aktivitas yang mendukung adanya kehidupan baik yang terdapat pada kawasan perkotaan maupun pada kawasan perdesaan.⁴

Pasal 54 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman pada ayat 2 menjelaskan bahwa Pemerintah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan tersebut dapat berupa subsidi perolehan rumah; stimulan rumah swadaya; insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; perizinan; asuransi dan penjaminan; penyediaan tanah; sertifikasi tanah; dan/ atau prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pemerintah dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) memberikan kemudahan berupa dukungan fasilitas subsidi melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan bekerja sama dengan perbankan sebagai pelaksana pemberian fasilitas tersebut. Hal ini sejalan dengan tujuan perbankan pada Pasal 4 Undang-

³ Muhammad Kharisma, 2019, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaturan Pemakaian Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia*, Novum: Jurnal Hukum, Vol. 7, No. 3, Juli 2020, hlm. 165

⁴ Maghriza Rakha, Tjoek Suroso, 2021, *Analisis Penentuan Lokasi Perumahan Oleh Developer Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Sekitar Kawasan Industri*, Jurnal Kajian Ruang, Vol. 1, No 2, September 2021, hlm. 200

undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa, Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Selanjutnya, Pasal 1 angka 11 menjelaskan bahwa:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan kemudahan pemilikan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah sesuai dengan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dibangun oleh pengembang berupa rumah umum tapak yang berbentuk rumah tunggal atau rumah deret. Adapun masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dapat menjadi penerima KPR bersubsidi sesuai ketentuan pada Pasal 11 Permen PUPR Nomor 20 Tahun 2019 ialah memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. tercatat sebagai penduduk di 1 (satu) daerah kabupaten/ kota;
- c. belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah terkait kredit/ pembiayaan kepemilikan rumah, dan kredit/ pembiayaan pembangunan rumah swadaya;
- d. orang perseorangan yang berstatus tidak kawin atau pasangan suami istri;
- e. tidak memiliki rumah;
- f. memiliki penghasilan tetap atau tidak tetap yang tidak melebihi batas penghasilan tertentu.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah ini telah dicabut dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35/PRT/M/2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Namun, pelaksanaan subsidi KPR berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 tetap dilaksanakan sampai dengan masa pemberian subsidi berakhir.

Pasal 1 angka 2 Undang-undang Perbankan menjelaskan bahwa:

Bank merupakan badan usaha yang berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank sebagai pelaksana atau penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga dijelaskan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4 Tahun 2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan, bahwa lembaga penyalur adalah bank atau lembaga non bank yang memberikan kredit/pembiayaan sektor pembiayaan perumahan/pemukiman.

Pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh pemerintah melalui bank sebagai pelaksana, seringkali ditemukan banyak permasalahan

diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Pratiwi dan Westra (2020) menjelaskan mengenai banyaknya debitur yang tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kredit. Hal ini karena fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh kreditur mempunyai jangka waktu pelunasan yang panjang, sedangkan ditengah masa kreditnya debitur sudah tidak mampu membayar, situasi ini dikenal dengan istilah KPR macet. Namun hambatan yang terjadi dalam penyelesaian KPR macet ini ialah debitur yang beritikad tidak baik dengan sengaja tidak menyelesaikan masalah kreditnya dan menghindari pihak bank.⁵

Penelitian lain yang dilakukan oleh Swastiningrum (2022) menjelaskan bahwa sering terjadi pengalihan kepemilikan KPR dari konsumen satu kepada pihak lain yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank atau melalui perjanjian dibawah tangan. Adanya syarat bahwa pada saat kredit telah lunas, maka pihak debitur lama harus hadir saat pengambilan sertifikat tanah. Hal ini tentu menyulitkan pihak debitur baru karena pada saat itu pihak debitur lama mungkin sudah meninggal atau sudah pindah dan tidak diketahui keberadaannya. Permasalahan ini terjadi akibat kurangnya pengetahuan tentang pengalihan KPR dan banyak anggapan bahwa cukup dengan bukti kuitansi lunas antara penjual dan pembeli maka jual beli sudah selesai. Sedangkan, jual beli secara pengalihan KPR ini melibatkan pihak bank sebagai pemilik jaminan atas tanah dan bangunan.⁶ Penelitian-penelitian tersebut belum membahas mengenai jual beli

⁵ Made Devarani Saviti Pratiwi dan I Ketut Westra, 2020, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Pengkreditan Rakyat (BPR) Haneda Mitra Usaha Jakarta Timur", Jurnal Kertha Semaya, Vol. 8, No. 2, hlm. 135

⁶ Ruth Swastiningrum, 2022, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Wanprestasi Penjual dalam Jual Beli Rumah KPR di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan PN Cirebon No 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn)", Notary Law Research, Vol. 3 No. 2 (Juni, 2022), hlm. 43

rumah pada perumahan KPR bersubsidi yang dilakukan tanpa melibatkan bank pelaksana KPR, yang mana konsumen langsung membayar pada pengembang (*developer*).

Permasalahan yang sedang terjadi yaitu, Pada tahun 2020 PT. Karisma Sejahtera Perkasa menjual beberapa rumah KPR bersubsidi pada Perumahan Karisma Residence Limau Manih yang telah dijadikan jaminan kredit sebelumnya dan dijual secara langsung kepada konsumen tanpa melalui pembayaran KPR. PT. Karisma Sejahtera Perkasa selaku pengembang Perumahan Karisma Residence Limau Manih telah menjual rumah melalui 2 (dua) macam pembayaran yaitu secara tunai melalui pengembang (*developer*) dan secara KPR melalui Bank BNI Cabang Padang. Pembayaran secara tunai melalui pengembang (*developer*) ini tentu bertentangan dengan Peraturan Menteri PUPR terkait pembelian rumah KPR bersubsidi, yang mana dalam pembiayaan rumah dilaksanakan oleh bank pelaksana KPR yang bekerja sama dengan pengembang (*developer*) dan kemudian konsumen sebagai debitur membayar cicilan kepada bank pelaksana.

PT. Karisma Sejahtera Perkasa selaku pengembang (*developer*) dalam pembangunan Perumahan Karisma Residence Limau Manih juga telah melakukan pinjaman kredit untuk pembangunan, dan menjadikan beberapa rumah yang dijual tanpa melalui bank pelaksana KPR tersebut sebagai jaminan atas kredit. Berdasarkan Pasal 44 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 dijelaskan bahwa pembangunan rumah tunggal, rumah deret, rumah susun, dan/atau satuan rumah susun dapat dibebankan jaminan utang sebagai pelunasan kredit atau pembiayaan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan.

PT. Karisma Sejahtera Perkasa selaku pengembang (*developer*) dalam membangun perumahan ini telah bekerja sama dengan Bank Negara Indonesia sebagai penyalur dana KPR dan telah melakukan pinjaman kredit untuk pembangunan serta menjadikan beberapa rumah menjadi jaminan atas kredit tersebut. Setelah berjalannya waktu, 1 bidang tanah dipecah dengan status SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) sebanyak 88 sertifikat dan 72 diantaranya telah diselesaikan kreditnya, serta 16 sisanya hingga saat ini belum dan mengalami kredit macet. 16 rumah yang menjadi jaminan ini kemudian dijual secara langsung kepada konsumen dan dari hasil penjualan inilah pengembang (*developer*) membayar angsuran kreditnya.

Dilihat pada kasus yang terjadi bahwa PT. Karisma Sejahtera Perkasa telah memiliki hubungan hukum sebelumnya dengan Bank BNI Padang dalam bentuk pinjaman kredit dengan jaminan tanah sejak tahun 2018. Perbuatan hukum ini dilakukan jauh sebelum dilakukannya jual beli rumah kepada konsumen pada tahun 2020. Berdasarkan keterangan pihak Bank BNI Padang bahwa dalam perjanjian kredit antara PT. Karisma Sejahtera Perkasa dengan Bank BNI tidak melibatkan para konsumen yang melakukan jual beli rumah tersebut.

Pengembang perumahan mengupayakan semua cara pendekatan terhadap konsumen, sehingga memungkinkan timbulnya berbagai dampak termasuk keadaan yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif, bahkan tidak terpuji yang berawal dari itikad buruk.⁷ Dalam hal ini jual beli beberapa rumah KPR bersubsidi yang dilakukan oleh PT. Karisma Sejahtera Perkasa tanpa melalui pihak bank pelaksana, yang mana konsumen tersebut telah melakukan

⁷ Dian Hadiati, Sihabudin, dan Hanif Nurwidhiyanti, 2022, "Legal Protection for Consumers in Purchasing Homes from Default Actions of The Developer", International Journal of Environmental, Sustainability, and Social Sciences, Vol. 3, No. 2, 2022, hlm 257

pembayaran secara langsung/tunai pada pengembang (*developer*) bahkan sudah ada yang membayar lunas. Akan tetapi, sebagian sertifikat rumah tersebut tak kunjung juga diterbitkan oleh pengembang (*developer*).

Seiring berjalannya waktu, konsumen meminta untuk segera dibuatkan Akta Jual Beli. Namun, hal itu tidak ditanggapi oleh pengembang (*developer*) hingga akhirnya konsumen mengetahui bahwa ternyata sertifikat rumah yang dibeli masih berada pada pihak bank dan dijadikan jaminan kredit. Mengetahui hal tersebut, konsumen meminta PT. Karisma Sejahtera Perkasa selaku pengembang untuk membuat perjanjian agar konsumen memperoleh kepastian hukum. Adapun perjanjian yang dibuat ialah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu isi kesepakatan antara pengembang (*developer*) untuk mengikatkan diri akan menjual kepada konsumen dan kewajiban pengembang untuk segera melakukan penebusan sertifikat.

Para pihak berkewajiban untuk dapat memenuhi suatu prestasi sampai dengan berakhirnya perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang dibuat sebelumnya. Hal tersebut juga sejalan dengan pendapat R. Subekti bahwa:

PPJB merupakan persetujuan antara pembeli dan penjual sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan terdapat permintaan dalam perjanjian yang perlu dipenuhi terkait jual beli tersebut, seperti masih dalam proses balik nama, belum terjadi pelunasan harga tentang objek jual beli, sertifikat masih di roya, sertifikat tanah belum terdaftar di kantor pertanahan.⁸

Berdasarkan keterangan beberapa konsumen yang telah dirugikan bahwa Bapak Budi Harman selaku Direktur dari PT. Karisma Sejahtera Perkasa dan para karyawannya, tidak pernah menyampaikan kepada konsumen perihal PT. Karisma Sejahtera Perkasa merupakan nasabah Bank BNI yang mengajukan pinjaman pada Bank BNI Cab. Padang dan membayar bunga secara bulanan

⁸ R. Subekti, 2009, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, hlm.75.

sesuai dengan persen bunga dikali baik debit dan atau Out Standing Pinjaman pada saat bulan berjalan, Hal ini dilakukan untuk penebusan setiap unit yang terjual sehingga sertifikat atas unit tersebut dapat dilepas oleh pihak Bank.

Permasalahan yang terjadi diketahui bahwa PT. Karisma Sejahtera Perkasa tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dengan baik, yakni akan segera melakukan penebusan sertifikat atas tanah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk. melalui kantor cabangnya di Padang dan melakukan pencoretan Hak Tanggungan (Roya) pada Kantor Pertanahan Nasional pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Namun, ditengah perjalanan ternyata direktur sekaligus pengembang PT. Karisma Sejahtera tidak membayarkan pinjaman tersebut sehingga terjadi kredit macet dan pengembang juga wanprestasi terhadap isi PPJB.

Diketahui dalam proses pemasaran PT. Karisma Sejahtera Perkasa selaku pengembang tidak memberikan informasi terkait status sertifikat tanah dan bangunan yang dibeli konsumen sedang menjadi jaminan kredit di bank. Hal ini tentu tidak sejalan dengan ketentuan Pasal 6 ayat 3 Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 yang mana dalam hal tanah dan/atau bangunan menjadi agunan, maka pelaku pembangunan diharuskan menjelaskan kepada calon pembeli.

Kesalahan berupa ketidakjujuran atau itikad buruk PT. Karisma Sejahtera Perkasa selaku pengembang dalam memberi informasi kepada konsumen mengenai status jaminan tanah ketika melakukan pemasaran telah menimbulkan kerugian kepada konsumen, terutama konsumen yang telah membayar lunas harga rumah, namun mereka ternyata membeli rumah yang masih menjadi jaminan bank dan berpotensi dieksekusi oleh bank akibat kredit macet. Kerugian yang dialami konsumen tersebut dapat berupa kehilangan hak atas rumah yang

dibeli, biaya hukum untuk menyelesaikan sengketa, atau kerugian finansial lainnya.

Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur/iklan dengan yang tersurat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh konsumen. Fakta-fakta yang ada semakin membuka mata bahwa posisi konsumen berada pada bagian yang lemah serta perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan. Realitas ini semakin dipertegas oleh Shofie yang mengatakan bahwa:

Pemasaran yang dilakukan pengembang (*developer*) sangat tendensius atau subjektif, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar dan konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan Rumah (KPR).⁹

Konsumen/pembeli merupakan kumpulan yang rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha. Oleh karena itu, diperlukan seperangkat aturan hukum untuk melindungi konsumen. Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandighegen*).¹⁰ Maka dari itu, perlu adanya suatu peraturan yang mengatur mengenai perlindungan terhadap konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya, yaitu diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah bahwa pembangunan ekonomi nasional pada era globalisasi mestilah dapat mendukung tumbuhnya dunia bisnis sehingga mampu menghasilkan beraneka barang

⁹ Yusuf Shofie, 2000, *Perlindungan konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra aditya Bakti, Bandung, hlm. 74

¹⁰ Rani Shafira dan Jeane Neltje Saly, 2019, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer / Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum Adigama, Vol 2, No. 1, 2019, hlm. 4

dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat mempertinggi kesejahteraan masyarakat dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen.¹¹

Pengaturan mengenai hak konsumen secara jelas sudah diatur dalam UUPK sehingga, konsumen dan pelaku usaha pembangunan perumahan dalam hal ini yakni pengembang (*developer*) akan menyandarkan transaksi jual beli perumahan berdasarkan perjanjian jual beli yang terjadi antara konsumen/pembeli dan pelaku usaha yang mana salah satu unsur yang terdapat dalam perjanjian yaitu adanya itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdataa menyatakan bahwa “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik/*good intention*”. Selain itu dalam Pasal 7 huruf A UUPK mengatur kewajiban pelaku usaha dimana pelaku usaha harus beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Namun, dalam prakteknya konsumen tetap menjadi pihak yang dirugikan.

Pelaksanaan proses jual beli rumah antara pembeli dan pengembang (*developer*) seringkali terjadi hal-hal dimana, pembeli telah beritikad baik menyelesaikan suatu prestasi dengan membayar lunas objek jual beli namun, hal tersebut tidak diikuti dengan itikad baik penjual yang mengambil keuntungan dengan masih memiliki hubungan hukum dengan pihak ketiga, salah satunya dalam hal ini menjaminkan tanah yang menjadi objek yang diperjualbelikan kepada bank. Hal ini tentu saja menyebabkan tidak terpenuhinya unsur objektif, serta bertentangan dengan asas jual beli, yaitu terang dan tunai.¹²

¹¹ Rosmawati, 2018, *Pokok-pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Prenadamedia Group, Depok, hlm. 55

¹² Ahmad Raihan Imani Setiawan dan Abdul Salam, 2023, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dimana Sertifikat Tanah*

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai pelaksanaan jual beli beberapa rumah KPR bersubsidi yang dilakukan PT. Karisma Sejahtera Perkasa pada Perumahan Karisma Residence Limau Manih melalui cara pembayaran secara langsung pada pengembang tanpa melalui bank pelaksana KPR dan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli tersebut dalam hal PT. Karisma Sejahtera Perkasa selaku pengembang mengalami kredit macet. Dalam hal ini, penulis memilih judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM HAL PT. KARISMA SEJAHTERA PERKASA SELAKU PENGEMBANG MENGALAMI KREDIT MACET”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian penulis terhadap latar belakang penelitian, maka rumusan masalah penelitian adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam hal PT. Karisma Sejahtera Perkasa selaku pengembang mengalami kredit macet?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen terhadap PT. Karisma Sejahtera Perkasa yang mengalami kredit macet untuk memenuhi hak konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen dalam hal PT. Karisma Sejahtera Perkasa selaku pengembang mengalami kredit macet.

Berada Dalam Jual Beli Atas Tanah Dimana Sertifikat Tanah Berada Dalam Penguasaan Bank (Studi Putusan Nomor 751 PK/Pdt/2019) Penguasaan Bank (Studi Putusan Nomor 751 PK/Pdt/2019). Jurnal Lex Patrimonium, Vol. 2, No. 2, November 2023, hlm 8

2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen terhadap PT. Karisma Sejahtera Perkasa yang mengalami kredit macet untuk memenuhi hak konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan proposal ini juga diharapkan bermanfaat untuk berbagai hal diantaranya:

1. Manfaat teoritis

- a. Diharapkan hasil penulisan ini dapat memberikan wawasan pemikiran secara teoritis dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perumahan dan pemukiman serta yang berkaitan dengan jual beli rumah.
- b. Agar hasil penelitian yang dilakukan ini dapat dijadikan sebagai acuan literatur di bidang hukum, khususnya bahan bacaan hukum perdata.
- c. Dimungkinkannya hasil penelitian ini dijadikan bahan perbandingan bagi peneliti yang ingin mendalami masalah ini secara lebih lanjut dan dapat mengurangi terjadinya kesulitan untuk mendapatkan bahan bacaan yang berhubungan dengan hal tersebut.

2. Manfaat praktis

- a. Agar hasil penelitian ini dapat memberikan masukan pemikiran bagi para konsumen yang akan membeli rumah.
- b. Agar hasil pemikiran ini dapat menambah pengetahuan masyarakat mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli.
- c. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang sedang diteliti oleh Penulis.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum dapat diartikan sebagai cara untuk melakukan penelitian-penelitian yang bertujuan mengungkap kebenaran secara sistematis dan metodologi. Sehingga metodologi ialah cara yang digunakan untuk melakukan sesuatu dengan pemikiran secara seksama untuk mencapai sebuah tujuan.¹³ Adapun metode penelitian terbagi pula atas beberapa bagian, yakni sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris. Penelitian yuridis empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat.¹⁴ Artinya, pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu Peraturan Perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif terjadi di lapangan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan suatu fenomena yang sedang diteliti secara sistematis. Untuk menjawab fenomena yang sedang terjadi, maka metode ini berfokus pada objek penelitiannya. Penelitian ini menggambarkan dan menjelaskan bagaimana keadaan yang terjadi di lapangan, dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan.

¹³ Suteki dan Galang Taufani, 2020, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers, Depok, hlm 148.

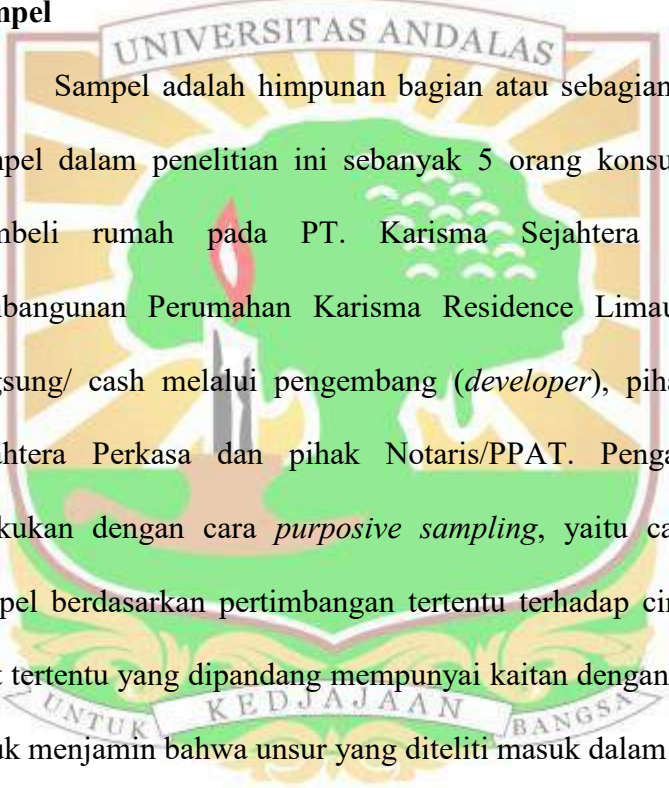
¹⁴ Muhammad Syahrudin, 2022, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum (Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis)*, CV. DOTPLUS, Riau, hlm. 4

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama.¹⁵ Populasi dalam penelitian ini populasi adalah pembeli yang terkait dengan pelaksanaan jual beli rumah pada PT. Karisma Sejahtera Perkasa secara langsung/ *cash*, PT. Karisma Sejahtera Perkasa sebagai pengembang (*developer*), Notaris/PPAT Desrizal Idrus Hakimi, SH.

b. Sampel



Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi.¹⁶ Sampel dalam penelitian ini sebanyak 5 orang konsumen yang telah membeli rumah pada PT. Karisma Sejahtera Perkasa dalam pembangunan Perumahan Karisma Residence Limau Manih secara langsung/ *cash* melalui pengembang (*developer*), pihak PT. Karisma Sejahtera Perkasa dan pihak Notaris/PPAT. Pengambilan sampel dilakukan dengan cara *purposive sampling*, yaitu cara pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu terhadap ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai kaitan dengan objek penelitian untuk menjamin bahwa unsur yang diteliti masuk dalam kategori.¹⁷

4. Sumber Data dan Jenis Data

a. Sumber Data

- 1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

¹⁵ Bambang Sunggono, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Depok, hlm. 118

¹⁶ *Ibid.*, hlm.119.

¹⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, hlm.106.

Penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu sumber data primer diperoleh melalui penelitian yang dilakukan secara langsung ke objek yang akan diteliti di lapangan. Berdasarkan topik yang penulis angkat, maka penelitian lapangan akan dilakukan pada PT. Karisma Sejahtera Perkasa, Perumahan Kharisma Residence Limau Manih, dan Notaris/PPAT Desrizal Idrus Hakimi, SH.

2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Pengumpulan data penelitian dengan mencari berbagai literatur yang ada terkait dengan pokok pembahasan, baik dengan memperoleh keterangan dan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian kepustakaan ini dilakukan pada perpustakaan pusat Universitas Andalas, perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas serta buku-buku milik pribadi penulis.

b. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan, dalam hal ini data yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan di PT. Karisma Sejahtera Perkasa, Perumahan Kharisma Residence Limau Manih, dan Notaris/PPAT Desrizal Idrus Hakimi, SH.

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan jenis data yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini melalui studi kepustakaan. Data sekunder berupa:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
 - (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
 - (5) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
 - (6) Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
- b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang berasal dari hasil karya orang-orang dari kalangan hukum, berupa pendapat para sarjana, hasil penelitian para ahli, karya ilmiah, buku-buku ilmiah, dan sebagainya yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

- c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat di contohkan seperti: Kamus Besar

Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.¹⁸ Bahan hukum tersier juga dapat bersumber dari media internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan digunakan teknik pengumpulan data dengan cara sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Dilaksanakan untuk mengumpulkan sejumlah data meliputi bahan pustaka yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku dan dokumen-dokumen lainnya yang mengacu pada tiga bahan hukum di atas dengan pokok permasalahan yang berhubungan dengan penelitian.

b. Wawancara

Wawancara atau *interview* adalah teknik di mana data di kumpulkan melalui teknik percakapan yang bertujuan untuk memperoleh data atau informasi dari hasil wawancara akan di peroleh data kualitatif. Data tersebut diperoleh dari:

- 1) Wawancara bersama pihak PT. Karisma Sejahtera Perkasa.
- 2) Wawancara bersama Konsumen Perumahan Kharisma Residence Limau Manih.
- 3) Wawancara bersama bapak Notaris/PPAT Desrizal Idrus Hakimi, SH.

6. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Pada tahapan ini data yang terkumpul pada penelitian ini dikaji secara deskriptif dengan melakukan metode analisis data kualitatif yang merupakan suatu analisis tertulis dalam bentuk deskripsi yang didapatkan

¹⁸ Soerjono Suekanto dan Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 54.

dari hasil penelitian dilapangan. Kemudian, data tersebut dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan, teori-teori, dan pendapat para ahli. Akhirnya diambil kesimpulan dalam penelitian mengenai jual beli rumah yang dilakukan oleh PT. Karisma Sejahtera Perkasa pada Perumahan Karisma Residence Limau manis secara langsung/ cash dan pemenuhan hak terhadap konsumen dalam upaya perlindungan hukum akibat perbuatan melawan hukum dan wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) pada jual beli secara langsung/ *cash*.

