

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan sebuah negara hukum. Salah satu tujuan negara adalah untuk menciptakan kesejahteraan bagi masyarakatnya. Salah satu cara yang dapat dilakukan yaitu melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang bertujuan agar masyarakat mampu memiliki tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Untuk mencapai tujuan itu maka dilaksanakan pembangunan nasional yang hakikatnya untuk pembangunan manusia Indonesia seutuhnya yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.<sup>1</sup>

Salah satu upaya negara untuk memenuhi kewajiban dan tanggungjawabnya dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yaitu melalui pembangunan perumahan. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dapat dilakukan oleh pemerintah, pihak swasta (developer), maupun swadaya masyarakat.<sup>2</sup> Pelaksanaan pembangunan perumahan harus melibatkan berbagai pihak bertujuan agar pelaksanaan pembangunan perumahan dapat terlaksana secara adil dan merata agar terciptanya kesejahteraan bagi masyarakat.

Rumah merupakan salah satu hak dasar manusia yang diatur dalam Pasal 28 H Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia.

---

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

<sup>2</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1982, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pembedaan Bangunan*, Liberty: Jogjakarta, hlm 104.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal, bangunan pada umumnya (seperti gedung).<sup>3</sup> Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Pembangunan perumahan bertujuan agar setiap keluarga dapat memiliki rumah yang layak. Rumah yang layak paling sedikit harus memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang aman dan sehat merupakan lingkungan yang memenuhi persyaratan penggunaan tanah, penataan ruang, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungan.<sup>4</sup>

Beberapa cara yang dapat dilakukan oleh seseorang untuk memiliki rumah, diantaranya:

- a. Membangun rumah sendiri;
- b. Membeli rumah;
- c. Mendapatkan hibah rumah;
- d. Tukar-menukar rumah;
- e. Memenangkan lelang rumah; dan
- f. Mendapatkan warisan rumah.<sup>5</sup>

Salah satu cara masyarakat untuk memperoleh rumah adalah melalui jual beli rumah. Saat ini pilihan rumah yang ditawarkan oleh developer bervariasi. Developer memberikan tawaran yang menarik menyangkut rumah yang ditawarkan. Tawaran tersebut seperti kualitas rumah, fasilitas-fasilitas yang tersedia, harga rumah yang sesuai dengan pendapatan konsumen, ataupun juga

---

<sup>3</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/emtri/Rumah> diakses pada tanggal 17 Agustus 2020 Pukul 20.19 WIB.

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Op. cit*, hlm 3.

<sup>5</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Op. cit*, hlm 214.

potongan harga yang akan diberikan kepada konsumen. Selain itu jual beli rumah yang dilakukan oleh developer juga dapat berupa jual beli rumah bersubsidi. Penyediaan rumah bersubsidi merupakan suatu program pemerintah yang memiliki tujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) akan rumah.<sup>6</sup> Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Dalam penyediaan perumahan oleh pengembang atau developer jual beli rumah bersubsidi dapat dilaksanakan melalui perjanjian pengikatan jual beli rumah. Dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang dimaksud dengan perjanjian pengikatan jual beli atau yang selanjutnya disingkat PPJB adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. PPJB dilakukan pada saat rumah masih dalam tahap pembangunan. PPJB adalah perjanjian bantuan yang memiliki fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. PPJB dapat dilakukan melalui akta dibawah

---

<sup>6</sup> A.A. Ngr Agung Gd Parmadi, *Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng*, Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik Volume 3 No 1, 2018, hlm 34.

tangan atau dapat juga dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris.<sup>7</sup> Dp yang dibayarkan dalam pembelian rumah dengan sistem PPJB ini minimal 5% dari harga rumah.

Para pihak yang terkait didalam PPJB rumah antara lain:

- a. Penyelenggara pembangunan rumah  
Yang dapat menjadi penyelenggara pembangunan perumahan antara lain Warga Negara Indonesia, Perseroan Terbatas (PT), dan Perum Perumnas.
- b. Pembeli rumah  
Pembeli rumah merupakan orang atau badan hukum yang membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan.
- c. Notaris  
Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli dalam bentuk akta.<sup>8</sup>

Dalam jual beli rumah bersubsidi terdapat 3 (tiga) bentuk perjanjian, pertama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan antara developer dengan konsumen, kedua perjanjian yang dikenal dengan nama *Corporate Guarante* yang dilakukan oleh pihak developer dengan pihak bank, dimana perjanjian ini berfungsi sebagai penjaminan dari suatu institusi atau badan hukum perusahaan kepada bank atas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya, dalam hal apabila nasabah atau debitur wanprestasi.<sup>9</sup> Perjanjian ketiga yaitu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak bank dengan pihak konsumen.

Pengaturan mengenai pelaksanaan jual beli rumah yang dapat dilakukan melalui PPJB terdapat dalam Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi:

---

<sup>7</sup> Harlien Budiono, *Artikel Pengikatan Jual Beli Dalam Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi Edisi Tahun 1 No. 10 Maret 2004, hlm 57.

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Op cit*, hlm 243.

<sup>9</sup> Erna Sari, Andari Yurikosari, dan Ani Wijayati, *Pengaruh Perlindungan Hukum Bagi Corporate Guarantee Sebagai Akibat Wanprestasi Debitur Dalam Pembiayaan Bank*, Jurnal Hukum: Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia Volume 7 Special Issue Februari 2021, hlm 17.

“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.”

PPJB baru dapat dilakukan apabila telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang selanjutnya disingkat Permen PUPR Tentang Sistem PPJB Rumah, yaitu:

- 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).

Status kepemilikan tanah sebagaimana disebutkan diatas harus dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB. Hal yang diperjanjikan dalam akta PPJB tersebut menurut Pasal 10 ayat (3) antara lain:

- a. Kondisi rumah;
- b. Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menjadi informasi pemasaran;
- c. Penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan
- d. Status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan.

Menurut Pasal 10 ayat (7) keterbangunan rumah yang dijual dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit Rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan. Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja.

Dalam pelaksanaan PPJB rumah bersubsidi tidak selamanya hal tersebut berjalan mulus, ini dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti perjanjian yang

tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, ataupun dapat juga karena pihak penerima tidak menerima barang atau jasa sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>10</sup> Dalam praktek jual beli rumah, konsumen seharusnya benar-benar memperhatikan spesifikasi dari rumah yang sedang dibangun, baik itu dari segi gambar maupun dari segi teknis pembangunan rumah, selain itu juga harus mencermati dan memahami perjanjian jual beli ataupun perjanjian pengikatan jual beli yang ditandatangani, ini bertujuan untuk mencegah timbulnya kerugian bagi konsumen. Oleh karena itu diperlukan adanya perlindungan hukum bagi konsumen dalam pelaksanaan PPJB rumah ini.

Perlindungan hukum adalah pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, perlindungan tersebut bertujuan agar masyarakat bisa menikmati semua hak-hak yang diberikan.<sup>11</sup> Perlindungan hukum terbagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang bertujuan mencegah terjadinya suatu pelanggaran. Sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.<sup>12</sup> Di kota Payakumbuh terdapat delapan developer perumahan, Adapun penelitian tentang perlindungan hukum terhadap konsumen dalam PPJB rumah di kota Payakumbuh ini mengambil objek penelitian pada PT. Mandevilla.

Berdasarkan uraian diatas dan untuk mengakomodir kepentingan pembahasan masalah yang telah diuraikan diatas, maka dilakukanlah penelitian

---

<sup>10</sup> Ahmad Miru, 2011, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Rajagrafindo Persada: Jakarta, hlm 2.

<sup>11</sup> Satjipto Raharjo, 1991, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, hlm 54.

<sup>12</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, hlm 2.

dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Bersubsidi Di Kota Payakumbuh.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, dan untuk memberikan batasan tentang ruang lingkup penelitian atau permasalahan yang akan diteliti, maka rumusan masalah yang akan dibahas, yaitu:

1. Bagaimana proses terjadinya perjanjian pengikatan jual beli rumah bersubsidi di kota Payakumbuh?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah bersubsidi di kota Payakumbuh?
3. Apakah kendala-kendala yang dihadapi dalam perlindungan konsumen pada pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah bersubsidi di kota Payakumbuh?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan apa yang telah diuraikan pada latar belakang dan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian yang dilakukan yaitu:

1. Untuk mengetahui proses terjadinya perjanjian pengikatan jual beli rumah bersubsidi di kota Payakumbuh.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah bersubsidi di kota Payakumbuh.

3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perlindungan konsumen pada perjanjian pengikatan jual beli rumah bersubsidi di kota Payakumbuh.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam setiap penelitian yang akan dilakukan, diharapkan dapat memberikan manfaat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

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

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi disiplin ilmu hukum khususnya di bidang hukum perlindungan konsumen dan hukum perumahan. Serta dapat menambah literatur, referensi, dan bahan-bahan tentang hukum perlindungan konsumen dan hukum perumahan.

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

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan manfaat bagi masyarakat, atau pihak yang berkepentingan dalam menambah pengetahuan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat mendorong kalangan praktis agar lebih baik lagi dalam memberikan layanan kepada konsumen.

#### **E. Metode Penelitian**

Penelitian berasal dari bahasa Inggris yaitu “*research*” yang berarti mencari kembali.<sup>13</sup> Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, penelitian memiliki tujuan mengungkapkan kebenaran

---

<sup>13</sup> Bambang Sunggono, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada: Jakarta, hlm 27.



secara sistematis, metodologis dengan analisa dan konstruksi.<sup>14</sup> Metode penelitian diperlukan dalam pembuatan karya ilmiah agar analisa terhadap objek studi dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Metode penelitian adalah segala aktivitas yang dilakukan seseorang untuk menjawab permasalahan hukum baik itu yang bersifat akademik ataupun praktis, yang bersifat asas-asas hukum, ataupun norma-norma hukum yang berlaku dalam masyarakat.<sup>15</sup> Metode penelitian memberikan pedoman dalam mempelajari dan memahami lingkungan ataupun objek yang diteliti.<sup>16</sup> Dalam penelitian hukum metodologi menjelaskan tentang bagaimana cara suatu penelitian itu dilakukan.<sup>17</sup> Dengan demikian penelitian dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah.

### **1. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah penelitian hukum dengan melihat norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta yang terdapat di lapangan terkait dengan permasalahan yang ditemui dalam penelitian.<sup>18</sup> Penelitian ini dilakukan dengan melihat kenyataan atau fakta yang ada di lapangan tentang bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen dalam PPJB rumah bersubsidi di kota Payakumbuh.

---

<sup>14</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada: Jakarta, hlm 1.

<sup>15</sup> Soejono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Pers: Jakarta, hlm 6.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm 6.

<sup>17</sup> Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, 2003, *Metodologi Penelitian Sosial*, Bumi Aksara: Jakarta, hlm 42.

<sup>18</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada: Jakarta, hlm 118.

## 2. Sifat Penelitian

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan dari penelitian ini, maka penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif. Penelitian yang bersifat deskriptif adalah penelitian yang memberikan data mengenai keadaan atau gejala sosial yang berkembang ditengah-tengah masyarakat sesuai dengan fakta yang ada dan tanpa adanya rekayasa, sehingga dengan adanya penelitian ini dapat diperoleh gambaran yang lengkap dan sistematis tentang objek yang diteliti.<sup>19</sup>

## 3. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan unit atau manusia (dapat juga berupa gejala, atau peristiwa) yang memiliki ciri-ciri yang sama.<sup>20</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah developer (pengembang) perumahan di Kota Payakumbuh dan konsumen yang membeli rumah bersubsidi dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kota Payakumbuh. Di kota Payakumbuh terdapat 8 (delapan) pengembang (developer) perumahan, yaitu: PT. Mandevilla, Rapizon Insan Cipta, PT. Sehati, PT. Bonai, PT. Irawati Palano Jaya, PT. Jras Nofaren Prima, Densiko Perticont, Ziko Eka Perdana.<sup>21</sup> Salah satu developer perumahan terbesar di kota Payakumbuh adalah PT. Mandevilla dengan jumlah perumahan yang dikembangkan dengan PPJB sebanyak 9 (sembilan) perumahan. Oleh karena itu yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah PT. Mandevilla sebagai developer perumahan dan konsumen PT. Mandevilla sebagai pihak yang terlibat dalam PPJB Rumah tersebut.

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm 25.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm 95.

<sup>21</sup> Hasil dari Wawancara dengan ibuk Sari Rahmidani, SH., M. Kn pada tanggal 30 Mei 2021 pukul 09.30 WIB

## b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi.<sup>22</sup> Dalam penelitian ini teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah sampel yang dipilih didasarkan kepada pertimbangan subjektif dari peneliti.<sup>23</sup> Sampel yang akan diteliti yaitu developer (pengembang) perumahan PT. Mandevilla, dan konsumen PT. Mandevilla yang membeli rumah dengan sistem PPJB. PT. Mandevilla dipilih sebagai sampel dalam penelitian ini karena merupakan salah satu developer perumahan bersubsidi yang ada di Kota Payakumbuh yang memiliki banyak perumahan yang telah dikembangkan dengan menggunakan sistem PPJB, adapun jumlah perumahan bersubsidi yang dikembangkan oleh PT. Mandevilla yang dapat dipasarkan dengan sistem PPJB berjumlah 9 (sembilan) perumahan.<sup>24</sup> Konsumen yang menjadi sampel dalam penelitian ini berjumlah 6 (enam) orang. Adapun pemilihan konsumen yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah konsumen yang membeli rumah dengan sistem PPJB di salah satu perumahan yang dikembangkan oleh PT. Mandevilla yaitu konsumen pada perumahan Kedoya Green Tiakar. Alasan konsumen Kedoya Green Tiakar dipilih menjadi sampel dalam penelitian ini karena merupakan perumahan bersubsidi yang memiliki jumlah unit terbanyak yang dikembangkan oleh PT. Mandevilla di kota Payakumbuh yaitu sebanyak 148 unit.<sup>25</sup>

## 4. Sumber dan Jenis Data

---

<sup>22</sup> Bambang Sunggono, *Op cit*, hlm 119.

<sup>23</sup> Burhan Ashopa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*. Rhineka Cipta:Jakarta, hlm 92.

<sup>24</sup> Data Pengalaman Perusahaan PT. Mandevilla.

<sup>25</sup> *Ibid.*

a. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan artinya data yang diperoleh dalam penelitian ini bersumber dari karya ilmiah, buku, maupun bahan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.<sup>26</sup> Studi kepustakaan dilakukan pada beberapa tempat yaitu:

- a) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas.
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- c) Buku-buku serta bahan bacaan yang dimiliki penulis.

2. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data berdasarkan fakta-fakta yang terdapat di lapangan. Data ini diperoleh langsung melalui wawancara dengan Notaris, PT. Mandevilla selaku developer perumahan, dan konsumen PT. Mandevilla yang membeli rumah dengan siste PPJB, selain itu data dalam penelitian ini juga diperoleh melalui dokumen PT. Mandevilla.

b. Jenis data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Data Primer

Data primer yaitu data yang dikumpulkan dan diperoleh langsung dari sumber pertama.<sup>27</sup> Data primer diperoleh melalui wawancara di lapangan, dengan cara mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan yang digunakan

<sup>26</sup> Burhan Ashopa, *Op cit*, hlm 133.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm 30.

sebagai pedoman saat pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan dengan PT. Mandevilla yang merupakan salah satu developer perumahan yang ada di kota Payakumbuh dan konsumen PT. Mandevilla selaku responden dan juga Notaris yang ada di kota Payakumbuh selaku informan. Selain itu data primer dalam penelitian ini akan diperoleh dari dokumen langsung dari PT. Mandevilla.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang telah ada baik itu data yang terdapat dalam literatur, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, ataupun sumber-sumber tertulis lainnya.<sup>28</sup> Data sekunder terdiri dari:

### a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat.<sup>29</sup> Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

---

<sup>28</sup> Soejono Soekanto, *Op cit*, hlm 29.

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenda Media Grup: Jakarta, hlm 20.

5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memiliki kaitan erat dengan bahan hukum primer dan memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum serta jurnal-jurnal hukum. Selain itu juga dapat berupa kamus-kamus dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>30</sup> Bahan hukum sekunder yang dipergunakan didalam penelitian ini berupa buku-buku, literatur, serta karya ilmiah para ahli dan sarjana yang relevan dengan rumusan masalah dalam penelitian ini.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

Bahan hukum tersier

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenda Media: Jakarta, hlm 155.

terdiri dari kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.<sup>31</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan antara lain:

##### a. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen-dokumen yang memiliki kaitan dengan masalah yang diteliti. Studi dokumen meliputi studi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Studi dokumen berfungsi untuk mengumpulkan data utama, karena pembuktian hipotesanya dilakukan secara logika dan rasional melalui pendapat, teori atau hukum-hukum yang diterima kebenarannya.<sup>32</sup>

##### b. Wawancara

Wawancara merupakan cara pengumpulan data secara lisan bertujuan untuk memperoleh informasi dari responden yang memiliki kaitan dengan permasalahan yang diteliti di lapangan.<sup>33</sup> Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara semi terstruktur. Wawancara semi terstruktur dilakukan dengan cara mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan akan adanya pertanyaan lain tergantung dengan situasi yang terjadi pada saat wawancara berlangsung. Wawancara dilakukan dengan developer atau pihak pengembang perumahan yang ada di kota Payakumbuh yaitu PT. Mandevilla, dan konsumen PT. Mandevilla yang membeli rumah dengan sistem PPJB selaku responden.

---

<sup>31</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op cit*, hlm 29.

<sup>32</sup> Hadari Nawawi, 1991, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Universitas Gadjah Mada: Yogyakarta, hlm 133.

<sup>33</sup> Soejono Soekanto, *Op cit*, hlm 67.

Wawancara juga dilakukan dengan Notaris yang ada di kota Payakumbuh selaku informan.

## 5. Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan tahapan selanjutnya setelah proses pengumpulan data. Pengolahan data dilakukan dengan cara melakukan pengkoreksian terhadap data yang didapatkan, baik itu data yang diperoleh di lapangan maupun data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data yang telah diperoleh tersebut kemudian diolah dengan cara *Editing*. *Editing* adalah proses dimana data yang diperoleh akan diedit terlebih dahulu untuk mengetahui apakah data-data yang diperoleh tersebut sudah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang dirumuskan.<sup>34</sup> Proses *editing* ini dilakukan dengan cara menyusun kembali, meneliti dan mengkoreksi hasil penelitian yang dilakukan agar tersusun secara sistematis dan mendapatkan suatu kesimpulan.<sup>35</sup>

## 6. Analisis Data

Data primer dan data sekunder yang telah diolah tersebut kemudian dianalisa secara yuridis kualitatif. Analisa data secara yuridis kualitatif artinya hasil penelitian baik berupa data primer maupun data sekunder dipelajari dan kemudian dijabarkan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis.<sup>36</sup>

## 7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan adalah susunan atau uraian penulisan secara sistematis dan teratur. Sistematika penulisan bertujuan untuk mempermudah dan

---

<sup>34</sup> Bambang Sunggono, *Op cit*, hlm 125.

<sup>35</sup> Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika: Jakarta, hlm 72.

<sup>36</sup> Bambang Sunggono, *Op cit*, hlm 125.



memberikan gambaran secara jelas dan menyeluruh tentang hasil penelitian.

Adapun sistematika penulisan dari penelitian ini antara lain:

## **BAB I      PENDAHULUAN**

Bagian pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

## **BAB II     TINJAUAN KEPUSTAKAAN**

Bagian tinjauan kepustakaan berisikan tentang tinjauan-tinjauan umum teoritis yang berkaitan dengan penelitian. Uraian yang ada didalam bagian tinjauan kepustakaan ini antara lain mengenai perumahan dan kawasan permukiman, perjanjian, perjanjian jual beli, perjanjian pengikatan jual beli, dan perlindungan konsumen.

## **BAB III    HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab hasil penelitian dan pembahasan ini diuraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang relevan dengan rumusan masalah. Adapun yang diuraikan dalam bab ini antara lain proses terjadinya perjanjian pengikatan jual beli rumah bersubsidi di kota Payakumbuh, perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah bersubsidi di kota payakumbuh, dan kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perlindungan konsumen pada perjanjian pengikatan jual beli rumah di kota Payakumbuh.

## **BAB IV    PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan-pembahasan yang telah

diuraikan pada bab sebelumnya. Bab ini juga berisikan mengenai saran-saran yang perlu dan bermanfaat mengenai permasalahan yang diteliti.

