

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Properti merupakan sebuah aset yang berbentuk tanah dan/atau bangunan yang menjadi satu kesatuan dengan kepemilikannya. Kepemilikan aset properti ini menjadi salah satu bidang bisnis yang banyak dilakukan oleh banyak orang, atau bahkan korporasi. Salah satu jenis bisnis properti yaitu properti perumahan. Properti selalu dibebani suatu hak, dalam hal ini properti merupakan hak seseorang untuk melakukan suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atas objek properti tersebut, seperti hak milik, hak sewa, atau hak guna bangunan.¹

Jual beli properti perumahan merupakan salah satu bentuk investasi yang sering kita jumpai sehari-hari. Bahkan saat pandemi covid-19 baru menyebar dan menyebabkan sektor ekonomi terkena imbasnya, investasi di bidang properti perumahan malah terus meningkat. Berdasarkan Market Behavior Survey yang disusun oleh Indonesia Property Watch (IPW) pada September 2020, sebesar 68,09 persen responden tertarik membeli properti pada masa pandemi Covid-19 dengan beberapa alasan utama, yaitu harga yang lebih murah, penawaran dan promosi menarik dari pengembang, serta rencana angsuran yang fleksibel.² Pembelian properti perumahan meningkat tiap tahunnya karena dinilai mempunyai nilai jual

¹ Harjono, Dhaniswara K, *Hukum Properti*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta, 2016, hlm. 7

² Yanita Petriella, Saat Pandemi Covid, Properti Masih Menjadi Primadona Investasi, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210617/47/1406912/saat-pandemi-covid-properti-masih-menjadi-primadona-investasi>, diakses pada tanggal 12 Maret 2023

yang baik di masa depan, dan juga seiring pulihnya ekonomi dunia karena berkurangnya angka pandemi Covid-19.

Dengan keuntungan dan permintaan yang tinggi terhadap properti perumahan, banyak korporasi yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang tidak melewatkan kesempatan tersebut. Sehingga pembuatan properti perumahan meningkat dengan pesat dan mendorong munculnya banyak *developer*. Karena keterbatasan lahan, pembangunan rumah susun seperti apartemen menjadi model hunian yang banyak dibangun oleh *developer*. Apartemen menjadi salah satu model hunian yang diminati oleh konsumen karena biasanya dibangun pada lokasi yang strategis dan harganya lebih terjangkau dibanding rumah pada umumnya.³

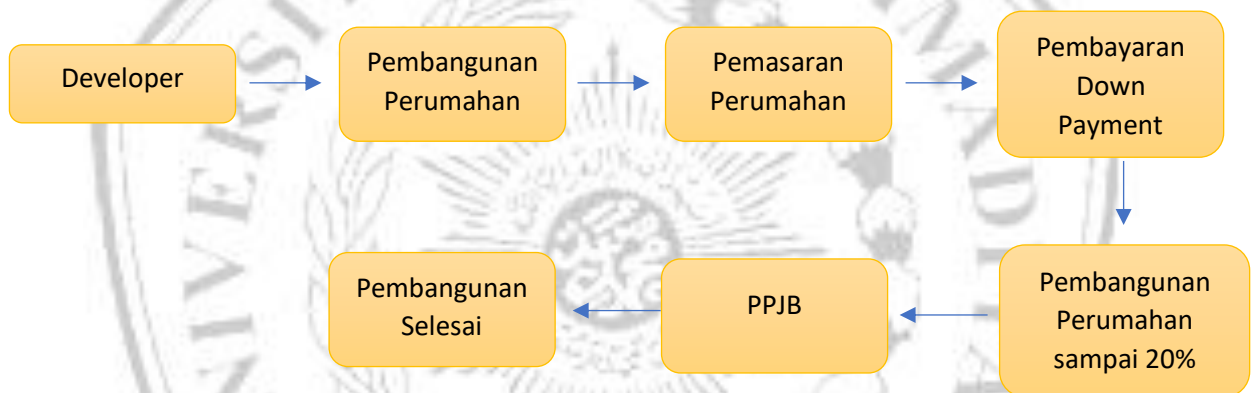
Banyaknya *developer* yang tertarik untuk membangun apartemen membuat tingkat persaingan antar *developer* menjadi sangat tinggi. Untuk menghindari kerugian jika unit yang dibangun kurang diminati, maka banyak *developer* yang menjalankan cara pemasaran dengan metode *pre project selling*. *Pre project selling* adalah suatu sistem penjualan yang dilakukan oleh para *developer* berupa konsep atau gambar sebelum properti yang dijual selesai dibangun. *Pre project selling* juga merupakan salah satu tes pasar apakah properti tersebut dapat diterima oleh masyarakat atau tidak.

Pre-project selling merupakan salah satu sistem penjualan properti dengan cara penjualan sebelum proyek dibangun, di mana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Konsep *pre-project selling* menjadi trend yang

³ Lintang Yudhantaka, *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling*, Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol 32, Nomor 1, Januari, 2017, Hal 84-85

dilakukan oleh para developer belakangan ini untuk menarik minat konsumen dalam membeli rumah, karena sistem *pre-project selling* memiliki keuntungan bagi pengembang yaitu dianggap sebagai alternatif penambahan biaya pembangunan. Jika konsumen sepakat untuk membeli rumah tersebut, maka konsumen diharuskan membayar *Down Payment* (DP) atau uang muka, atau konsumen juga bisa melakukan pembayaran secara lunas.

Gambar 1.1
Sistem Pre Project Selling



Sumber: Gambar diolah oleh Penulis

Namun para calon konsumen harus berhati-hati dan teliti sebelum memutuskan untuk membeli hunian apartemen dengan sistem *pre project selling*, karena sudah terdapat banyak kasus yang terjadi terkait dengan sistem penjualan ini. Contohnya seperti kasus yang dialami oleh puluhan konsumen pembangunan apartemen Puri City yang mangkrak ditengah jalan di kawasan MERR Jl Raya Gunung Anyar Tengah Surabaya. Diketahui dari dari total 1.300 hunian yang ditawarkan, sudah 80 persen atau sebanyak 1000 unit sudah laku dan dibayar oleh nasabah apartemen. Selama nasabah ini hanya dijanjikan - janjikan oleh

manajemen, uang akan dikembalikan. Namun sejak 2014 hingga saat ini belum terealisasi. Akibatnya, banyak nasabah merugi ratusan juta hingga 5 miliar rupiah.⁴

Selain itu terdapat pula kasus yang dialami oleh seorang warga asal Surabaya yang telah melunasi pembangunan perumahan Manali Hill Residence Desa Tegalgondo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang. Akan tetapi setelah pelunasan, pembangunan tersebut mangkrak atau berhenti di tengah jalan.⁵ Tidak hanya itu, kasus yang serupa juga dialami oleh ratusan konsumen perumahan abal-abal Grand Emerald Malang. Pembangunan ini mangkrak diduga karena status lahan perumahan Grand Emerald Malang bermasalah. Sang developer bahkan berjanji tetap meneruskan pembangunan perumahan ini, namun janji itu cuma manis di bibir.⁶

Dalam penerapan sistem *pre-project selling* ini memanfaatkan kebebasan dalam membuat perjanjian antar pihak, yang mana dalam hal ini pihak developer yang membuat kesepakatan atau perjanjian tanpa adanya negosiasi artinya konsumen hanya bisa mengambil atau meninggalkan kontrak yang mana hal ini sering dikenal dengan klausul baku. Sehingga pada prakteknya, klausul baku merugikan konsumen dan menguntungkan pihak *developer*. Kedudukan pelaku

⁴ Iswin Arrizal, Puluhan Pembeli Apartemen Puri City Yang Mangkrak Gelar Aksi Tuntut Uang Sehera Dikembalikan, <https://www.cakrawala.co/daerah/7758123117/puluhan-pembeli-apartemen-puri-city-yang-mangkrak-gelar-aksi-tuntut-uang-sehera-dikembalikan>, diakses pada tanggal 12 Maret 2023

⁵ Rizal Adhi Pratama, Cerita Pembeli Rumah di Malang, Sudah Lunas Tak Kunjung Dibangun, <https://jatim.idntimes.com/news/jatim/rizal-adhi-pratama-1/cerita-pembeli-rumah-di-malang-sudah-lunas-tak-kunjung-dibangun>, diakses pada tanggal 12 Maret 2023

⁶ Muh. Aminuddin, Pengakuan Korban Perumahan Abal-abal: Sudah Beli 2 Rumah, Eh Malah Mangkrak, <https://www.detik.com/jatim/hukum-dan-kriminal/d-6253481/pengakuan-korban-perumahan-abal-abal-sudah-beli-2-rumah-eh-malah-mangkrak>, diakses pada tanggal 12 Maret 2023.

Download Apps Detikcom Sekarang <https://apps.detik.com/detik/>

usaha properti yang lebih diuntungkan tersebut sering melukai rasa keadilan dan melanggar hak-hak konsumen yang merugikan konsumen karena dalam prakteknya sering bertentangan baik itu terhadap Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan.⁷

Sistem ini sebenarnya bukanlah hal baru karena telah dikenal di Eropa, salah satunya Perancis, sejak tahun 1967. Hukum Perancis mengatur terkait penjualan unit berdasarkan rencana pembangunan yang dituangkan dalam sebuah perjanjian khusus di mana sistem ini dikenal sebagai “penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun”.⁸ Pembeli akan membayar sejumlah uang muka di awal kepada *developer* dan pembayaran sisanya dilakukan bertahap seiring berjalannya pembangunan. Dengan berjalannya proses pembayaran dan pembangunan, pembeli akan menjadi pemilik bangunan secara bertahap pula dan mendapat perlindungan hukum jika pengembang tidak dapat menyelesaikan pembangunan.

Umumnya, kegiatan pemasaran dengan sistem *pre-project selling* seperti ini identik dengan belum terpenuhinya janji atau syarat untuk mencapai tujuan akhir dari proses jual beli, yaitu proses peralihan hak milik atas objek yang diperjanjikan. Sehingga, untuk mengikat dan melindungi kepentingan masing-masing pihak dari potensi-potensi konflik hingga pembatalan secara sepihak, maka disusunlah PPJB. Penyusunan PPJB tersebut berdasarkan kesepakatan para pihak untuk

⁷ Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 48.

⁸ Denise Elysia dkk, *Tinjauan Yuridis Transaksi Jual Beli Properti Melalui Pre-Project Selling*, Jurnal Education and Development, Volume 8 Nomor (3) Tahun 2020, hlm. 14.

melaksanakan prestasi hingga proses peralihan/pemindahan hak milik dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) dilaksanakan.

Konsep PPJB tidak diatur secara khusus dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), namun didasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Para pihak menentukan apa yang ingin diperjanjikan berdasarkan tujuan mereka dengan tetap memperhitungkan syarat-syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 BW. Dengan begitu, perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihaknya.⁹ Meski tidak diatur secara khusus, konsep PPJB dinyatakan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP 12/2021).

Pengakomodiran peraturan PPJB memang lebih diperuntukkan untuk perlindungan konsumen, dibanding untuk developer. Realitas ini melihat dari masalah-masalah yang seringkali timbul dalam sistem *Pre Project Selling* akibat tindakan developer yang dianggap merugikan konsumen. Menurut data Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) sejak tahun 2016-2018, sekurang-kurangnya terdapat 640 pengaduan terkait perumahan yang kebanyakan berupa aduan karena tidak adanya konsistensi antara penawaran dan janji promosi pengembang dengan fakta di lapangan. Bahkan 40% pengaduan tentang perumahan di tahun 2015 terjadi karena ketidakjelasan informasi yang benar dan jujur terkait

⁹ Moch. Isnaeni. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2016, hlm. 81

pembangunan, permasalahan realisasi fasilitas umum/fasilitas sosial, serta ketidaksesuaian unit dari yang ditawarkan.¹⁰

Selain itu terdapat pula kasus yang dialami oleh seorang warga asal Surabaya yang telah melunasi pembangunan perumahan Perumahan Manali Hill Residence Desa Tegalgondo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang pada tahun 2019 lalu. Namun, hingga 2023 ini proses pembangunan rumah malah terhenti di tengah jalan. PT Notojoyo Nusantara menjanjikan kalau rumah akan dibangun pada April 2021. Pasalnya dari perjanjian kedua belah pihak, rumah tersebut akan dibangun setelah pembeli melunasi harga rumah tersebut. Namun, sampai bulan yang dijanjikan belum ada aktivitas pembangunan sama sekali. Setelah gagal dibangun pada April 2021, Ari dan pembeli lainnya terus mendesak pihak PT Notojoyo Nusantara. Hingga akhirnya dijanjikan akan dibangun pada Desember 2021. Namun janji tinggal janji, pembangunan kembali urubg dilakukan hingga tahun berganti 2022.¹¹

Keberadaan PP 12/2021 menjadi sebuah urgensi untuk mengikuti arus perubahan, baik dari segi ilmu pengetahuan, teknologi, sosial dan ekonomi yang terjadi di masyarakat. Namun, menjadi pertanyaan kembali apakah pengakomodasian peraturan tersebut sejatinya telah menjamin kepastian hukum para pihak yang tergabung di dalamnya. PP 12/2021 menjadi amunisi penting yang

¹⁰ Luthvi Febryka Nola, *Permasalahan Hukum dalam Praktik Pre-Project Selling Apartemen*, Info Singkat Hukum, Volume IX, Nomor 18 Tahun 2017, Hal 2-3.

¹¹ Rizal Adhi Pratama, *Cerita Pembeli Rumah di Malang, Sudah Lunas Tak Kunjung Dibangun*, <https://jatim.idntimes.com/news/jatim/rizal-adhi-pratama-1/cerita-pembeli-rumah-di-malang-sudah-lunas-tak-kunjung-dibangun?page=all>, diakses pada tanggal 25 Juli 2023

menyediakan dasar hukum atas pelaksanaan sistem *pre-project selling* perumahan yang selama ini belum terpenuhi secara maksimal.

Ada beberapa penelitian terdahulu yang membahas terkait dengan perlindungan hukum konsumen terhadap jual beli properti dengan sistem *pre project selling*, antara lain sebagai berikut:

1. Firly Renanda, Skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Satuan Unit Apartemen The Spring Residences Apartments Secara Pre Project Selling” tahun 2022. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan jenis penelitian Yuridis Empiris. Adapun hasil penelitian yang didapatkan bahwa perlindungan hukum bagi konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spiring Residences pada dasarnya telah terkandung dalam UUPK sebagai bentuk perlindungan dalam memenuhi hak bagi pihak konsumen, yang kemudian juga terkandung dalam dokumen perjanjian yang disepakati oleh para pihak yaitu dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). dalam PPJB tersebut pihak PT. Kembang Sari Buana telah memberikan ketentuan akan segala jaminan atas pemenuhan seluruh hak maupun kewajiban terutama langkah yang dapat ditempuh sebagai upaya hukum bagi pihak konsumen untuk meminta segala hak-hak yang seharusnya didapatkan.¹²
2. Muhammad Anas, Skripsi yang berjudul “Kepastian Hukum Hak Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling Di

¹² Firly Renanda, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Satuan Unit Apartemen The Spring Residences Apartments Secara Pre Project Selling, Skripsi, Universitas Jambi, Jambi, 2022, hlm. 51.

Perumahan The Cattleya Ungaran” tahun 2022. Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan metode penelitian yuridis normative. Adapun hasil pembahasan dalam penelitian yakni bahwa Perumahan The Cattleya Ungaran belum menerapkan apa yang terdapat dalam Pasal 42 ayat 2 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan, yaitu terkait dengan belum tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum; belum memiliki keterbanguan paling sedikit 20% (dua puluh persen), belum terpenuhinya hal yang diperjanjikan. Ditinjau dari hukum Islam belum sesuai dengan Pasal 106 dan 107 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terkait dengan tersedianya fasilitas umum dan keterlambatan pembangunan sesuai dengan waktu yang telah disepakati berdasarkan akad istishna’.¹³

3. Denise Elysia, Zain Lestya Pradana, Roniko Putra Julio A & Arif Rahman, Jurnal yang berjudul “Tinjauan Yuridis Transaksi Jual Beli Properti Melalui Pre-Project Selling” tahun 2020. Penulis dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif. Adapun hasil penelitian dan pembahasan adalah dalam perjanjian jual beli property melalui mekanisme *pre project selling* memang memberikan ruang bagi masyarakat untuk lebih mudah memiliki property dikarenakan harga yang cukup terjangkau. Pembuatan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dalam Mekanisme jual beli Property *pre project selling* sah dilaksanakan. Dasar pembuatan PPJB dalam mekanisme pre project selling adalah asas kebebasan berkontrak dan pasal

¹³ Muhammad Anas, Kepastian Hukum Hak Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling Di Perumahan The Cattleya Ungaran, Skripsi, Universitas Islam Negeri Jakarta, Jakarta, 2022, hlm. 46

1320 tentang syarat sahnya perjanjian. Perusahaan atau developer bertanggung jawab kepada masyarakat untuk melaksanakan kewajibannya dan apabila developer tidak melakukan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dengan masyarakat maka developer tersebut dapat dimintai pertanggung jawaban dimuka hukum.¹⁴

4. Meliana, Joni Emirzon & Firman Muntaqo, jurnal yang berjudul “Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia” tahun 2021. Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menganalisis beberapa putusan hakim. Adapun hasil penelitian yang didapatkan ialah pengaturan pre project selling diatur dalam KUH Perdata dan Peraturan terkait lainnya, Analisis putusan pertama, perlindungan hukum dan tanggung jawab hukum berjalan dengan baik karena hakim mengabulkan sebagian dari gugatan, Putusan kedua, perlindungan tanggung jawab hukum developer berjalan dengan baik namun tidak bagi konsumen, Konsep pre project selling kedepan dapat mencontoh Negara Singapura. Kesimpulan adalah perlindungan dan tanggung jawab hukum para pihak berjalan dengan baik dan seharusnya peraturan perundang-undang yang dibuat dapat lebih jelas, lengkap dan tegas.¹⁵

¹⁴ Denise Elysia, Zain Lestya Pradana, Roniko Putra Julio A & Arif Rahman, Tinjauan Yuridis Transaksi Jual Beli Properti Melalui Pre-Project Selling, Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol.8 No.3 Edisi Agustus 2020.

¹⁵ Meliana, Joni Emirzon & Firman Muntaqo, Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Lex LATA, Volume 3 Nomor 1 Maret 2021.

5. Maria Rosalind & Retno Dewi Pulung Sari, jurnal hukum yang berjudul “Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau dari Asas Keseimbangan” tahun 2022. Penulis dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan fokus pengkajian tekstual terhadap tulisan atau teks hukum. Adapun hasil penelitian yang didapatkan adalah karakteristik sistem pre project selling memiliki karakteristik preventif bagi konsumen sebagai bentuk perlindungan dan kepastian hukum. Namun, belum dapat dikatakan seimbang terutama terhadap tanggung jawab developer karena masih bersifat merugikan dalam beberapa aspek, sehingga menjadi kontraproduktif terhadap keberlangsungan usaha para pengembang properti. Pemerintah diharapkan lebih peka dengan memperhatikan kembali hak dan kewajiban developer yang juga perlu diperjelas dan dilindungi, sehingga kepastian hukum dapat dirasakan semua pihak dalam kegiatan jual beli properti.¹⁶

Maka, dengan pengaturan secara khusus ini, penulis menilai layak untuk ditinjau dari segi yuridisnya. Berkaitan dengan hal tersebut, penelitian ini mengangkat judul **“PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PROPERTI DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2021 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 14 TAHUN**

¹⁶ Maria Rosalind, Retno Dewi Pulung Sari, Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau dari Asas Keseimbangan, Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Volume 7 Nomor 1 Oktober 2022.

2016 TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Studi Kasus di Manali Hill Residence)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum konsumen properti apabila bangunan tidak jadi dibangun karena kelalaian Developer ditinjau dari perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman?

C. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum konsumen properti apabila bangunan atau rumah susun tidak jadi dibangun karena kelalaian Developer menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

D. Manfaat Penelitian

Dari penelitian yang dilakukan, Penulis berharap dapat menghasilkan beberapa manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Menambah ilmu pengetahuan melalui penelitian sehingga dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi mahasiswa dan masyarakat dalam bidang ilmu hukum, yang secara khusus berkaitan dengan perlindungan hukum konsumen properti apabila pabila bangunan atau rumah susun tidak jadi dibangun akibat kelainan *Developer*.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil dari penelitian dan penulisan ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih pemikiran bagi mahasiswa serta masyarakat terhadap suatu pemahaman terkait dengan perlindungan hukum konsumen properti apabila pabila bangunan atau rumah susun tidak jadi dibangun akibat kelainan *Developer*.
- b. Adanya penelitian dan penulisan hukum ini diharapkan dapat menjadi suatu bahan kajian praktis lembaga-lembaga penegak hukum untuk dapat mempelajari dan memaksimalkan pemahaman terkait dengan perlindungan hukum konsumen properti apabila pabila bangunan atau rumah susun tidak jadi dibangun akibat kelainan *Developer*.

E. Kegunaan Penelitian

Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis, terdapat beberapa kegunaan yang diharapkan oleh Penulis antara lain sebagai berikut:

1. Bagi Penulis, penelitian hukum ini selain sebagai syarat akademik untuk memperoleh gelar kesarjanaan S1 dibidang Ilmu Hukum, juga mampu mengetahui dan memahami pengaturan perlindungan hukum konsumen

properti apabila pabila bangunan atau rumah susun tidak jadi dibangun akibat kelalain *Developer* dalam PP 12/2021.

2. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan mampu memberikan suatu gambaran yang kongkrit dan pengetahuan ilmiah mengenai pertanggungjawaban developer dengan sistem *pre project selling* dalam PP 12/2021.
3. Bagi Instansi terkait, penelitian ini diharapkan dapat mampu menjadi bahan evaluasi kedepan dengan mempelajari penelitian ini. Guna meminimalisir tindakan atau perbuatan melawan hukum ini terjadi lagi yang dapat menyusahkan masyarakat

F. Metode Penelitian

Penelitian ini pada umumnya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan objek penulisan atau suatu karya ilmiah guna mendapatkan data, pokok-pokok pikiran serta pendapat lainnya dari pakar sesuai dengan ruang lingkup yang ditulis. Dalam hal ini penulis memerlukan metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan penelitian.

a. Metode Pendekatan

Di dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu lebih menitik beratkan kepada studi terhadap fenomena hukum yang telah terjadi di masyarakat. Uraian serta masalah akan ditelusuri dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Yuridis yaitu pendekatan dari aspek hukum positif. Hukum positif yakni pendekatan kepada Peraturan Pemerintah Nomor

12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Sedangkan sosiologis merupakan pendekatan dengan melihat kejadian atau kenyataan pada masyarakat.¹⁷ Sedangkan aspek sosiologis dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum terhadap konsumen properti dengan sistem *pre project selling*.

Maka pendekatan Yuridis Sosiologis yaitu pendekatan yang menitik beratkan pada aturan hukum (Das Sollen) dan dipadukan dengan menelaah fakta-fakta sosial (Das Sein) yang terkait dalam penelitian.¹⁸ Penelitian yang dimaksudkan adalah penelitian Kejadian atau kenyataan pada masyarakat dalam penelitian ini yaitu mengenai perlindungan hukum konsumen properti terhadap gagalnya pembangunan atas kelalaian developer.

b. Lokasi Penelitian

Lokasi yang akan di pilih oleh penulis untuk melakukan penelitian ini adalah di Manali Hill Residence yang berada di Tegalgondo, Kabupaten Malang. Alasan pemilihan lokasi dalam penelitian ini adalah karena Manali Hill Residence selaku developer yang melaksanakan pembangunan rumah telah mengambil dana secara tunai (lebih dari 80%) sebelum memenuhi syarat yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan atas

¹⁷ Muslan Abdurrahman, *Sosiologis dan Metode Penelitian Hukum*, UMM Press, Malang, 2009, hlm. 103

¹⁸ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika. Jakarta, 1991, hlm.

perbuatannya tersebut mengakibatkan konsumen mengalami kerugian karena pihak developer tidak melakukan pembangunan rumah seperti yang sudah diperjanjikan (wanprestasi).

c. Sumber Data

- a. Data primer, merupakan data yang di peroleh melalui penelitian langsung dilapangan guna memperoleh data yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Data primer ini diperoleh melalui wawancara.¹⁹ Sumber data primer meliputi hasil wawancara dengan pihak terkait, yaitu konsumen dan pihak Manali Hill Residence:
- b. Data sekunder, data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, sumber data dapat berupa dokumen-dokumen resmi, karya ilmiah, jurnal-jurnal, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, maupun sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan dengan objek penelitian. Data sekunder meliputi bahan-bahan hukum yang berkaitan, sebagai berikut :
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
 - 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - 4) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja;

¹⁹ Roni Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Bogor, 1990, hlm 24.

5) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

c. Data tersier, bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Terminologi hukum dan lain-lain yang berkaitan.

d. Metode Pengumpulan Data

Dalam rangka memenuhi kebutuhan data untuk menunjang analisa penulis dalam penulisan hukum ini, pengumpulan data dilakukan dengan beberapa cara:

a) Wawancara

Sasaran wawancara dalam pengumpulan data ini adalah pihak-pihak yang terkait dengan obyek penelitian yaitu konsumen dan pihak Manali Hill Residence. Wawancara dilakukan secara informal (santai) dan dapat pula secara formal sesuai dengan situasi serta kondisi yang dihadapi peneliti. Adapun wawancara yang dilakukan oleh Penulis kepada pihak *Developer* yakni Sutri Rahardjo Selaku Direktur PT Notojoyo Nusantara Developer dan para konsumen, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Muhammad Hajar
- 2) Ari Wahyu Hidayati
- 3) Ariq Abdillah

b) Studi Dokumentasi

Studi dokumen yang dimaksud adalah penulis melakukan pengumpulan dokumentasi lewat pengambilan data secara langsung di lokasi penelitian, seperti data yang berhubungan dengan perlindungan hukum konsumen properti terhadap gagalnya pembangunan perumahan atas kelalaian developer.

c) **Kepustakaan**

Merupakan pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber yang telah dipublikasikan. Kepustakaan yang dimaksud dalam penulisan ini adalah berupa buku-buku ilmu hukum, antara lain: perlindungan hukum konsumen properti terhadap gagalnya pembangunan perumahan atas kelalaian developer. Selanjutnya jurnal hukum yang berkaitan dengan tema yang diangkat penulis.

e. **Metode Analisis Bahan Hukum**

Analisis Data dalam penelitian ini menggunakan Deskriptif Kualitatif yaitu penelitian yang menggunakan sumber bahan hukum yang telah terkumpul yang erat kaitannya dengan penelitian yang dilakukan, untuk dianalisis dan di deskripsikan dari data yang diperoleh baik data primer maupun sekunder. Seluruh bahan hukum yang di peroleh dalam penelitian, selanjutnya di klasifikasi dan di analisis untuk menghasilkan kesimpulan dari hasil yang didapatkan sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

Dari hasil tersebut di analisis dan di gunakan untuk menguji serta membahas permasalahan untuk di teliti oleh penulis pada penelitian ini. Hal

tersebut di maksud untuk memperoleh pembahasan dan kesimpulan yang relevan, tepat dan sesuai permasalahan yang diteliti.

G. Sistematika Penulisan

Untuk lebih mempertegas penguraian isi dari skripsi ini, serta untuk lebih mengarahkan pembaca, maka berikut di bawah ini penulis membuat sistematika penulisan/gambaran isi skripsi ini sebagai berikut:

1. PENDAHULUAN

Bagian ini menguraikan mengenai pendahuluan yang berisi penjelasan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan kegunaan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan yang digunakan untuk memberikan pemahaman terhadap isi penelitian ini secara garis besar.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisikan tentang paparan kajian-kajian teoritik yang berkaitan dengan permasalahan yang akan ditulis, yang mana nanti akan dijadikan landasan analisis hukum penulisan di bab selanjutnya yakni Bab III pembahasan, dalam hal ini penulis memilih kerangka teori dan konseptual mengenai: teori yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen property dengan sistem *pre project selling*.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan pokok-pokok permasalahan dan pembahasan dari permasalahan. Adapun yang dimaksud adalah bagaimana perlindungan

hukum konsumen properti apabila bangunan tidak jadi dibangun karena kelalaian Developer ditinjau dari perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman?

4. PENUTUP

Bab ini akan dibahas mengenai kesimpulan tentang penelitian ini dengan mengacu pada pertanyaan yang terdapat dalam pokok permasalahan, serta memberikan saransaran yang relevan dengan penelitian tersebut.

