

BAB I

PENDAHULAN

A. Latar Belakang

Tanah selaku sebuah sumber daya alam adalah karunianya Tuhan Yang Maha Esa untuk manusia. Sehingga telah sewajarnya kita harus mengelolanya sebaik mungkin supaya bisa memberi kemakmuran seperti amanat pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.¹ Manusia secara mendasar tidak bisa terlepas dengan segala permasalahan yang berkaitan terhadap tempat di mana mereka tinggal dan bernaung di kehidupan sehari-harinya. Tempat tinggal bagi manusia termasuk sebagai kebutuhan dasar, selaku kebutuhan terhadap pangan maupun sandang.²

Rumah yaitu sebuah bangunan yang dipergunakan menjadi tempat seseorang tinggal dalam jangka waktu tertentu. Rumah dapat dipergunakan sebagai tempat tinggal baik untuk manusia ataupun binatang, tetapi secara umum tempat tinggal untuk binatang dinamakan dengan kandang, sarang, maupun sangkar bila dilihat sesuai artian umum. Sementara itu rumah dalam arti khusus mengarah terhadap sebuah konsep sosial kemasyarakatan yang terbentuk di dalam bangunan tempat tinggal, meliputi keluarga, tempat makan,

¹ Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta

² Suparno Sastra M. dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Andi, Yogyakarta, 2006, hlm. 2.

bertumbuh, beraktivitas, tidur, serta lainnya.³ tanah akan selalu meningkat. Dengan berdasar pada perkembangan tersebut, banyak dari developer memanfaatkan peluang ini dengan membangun dan menawarkan rumah yang siap untuk dihuni kepada masyarakat.⁴

Perusahaan X merupakan developer yang menawarkan hunian yang memiliki bermacam tipe, tanah kavling, dan ruko. Penawaran serta promosinya dilaksanakan dengan iklan pamflet, spanduk, serta pemberian sarana dengan bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap para konsumen bila melakukan pembelian rumah pada Perumahan X. Sesuai dengan kasus yang ditemui, terdapat sejumlah kerugian yang konsumen perumahan derita, seperti mereka yang telah mengeluarkan uang yang terbilang besar dalam melakukan pembelian perumahan baik secara lunas maupun kredit dengan harapan telah layak huni beserta seluruh kelengkapannya termasuk hak atas tanah, dalam hal ini tidak memperolehnya khususnya untuk konsumen yang melaksanakan pembayaran lunas. Perumahan yang merupakan salah satu sarana kehidupan bagi masyarakat, dimana Pemerintah memberi bantuan untuk golongan ekonomi menengah kebawah antara lain dengan jalan penyediaan dana perkreditan melalui bank umum maupun swasta dengan suku bunga yang rendah, pembelian rumah secara kredit yang telah di fasilitasi oleh bank dengan salah satu jenis fasilitas kredit yang diberikan yaitu Pemilikan Rumah (KPR) data diambil pada

³ Wirahadi Prasetyono, Cara Mudah Mengurus Surat Tanah Dan Rumah + Taktik Investasi Property, pengajuan KPR, Dan Tips Atasi Berbagai Masalah Property, Flashbook, Yogyakarta, 2013, hlm 156

⁴ *Ibid.*

saat dilakukannya observasi wawancara dengan ibu S selaku sekretaris Perusahaan PT. XXXX pada tanggal 14 April 2025.

Dan ada beberapa Isi perjanjian Jual Beli Rumah di PT. XXXX yang harus di sepakati Oleh Pihak Nasabah (Konsumen) kepada Developer yaitu :

1. Konsumen harus memiliki KTP WNI.
2. Konsumen harus mencukupi syarat SAH rumah subsidi dengan usia diatas 20 Tahun.
3. Konsumen belum mempunyai Rumah.
4. Konsumen sudah mempunyai Penghasilan/Pekerjaan.
5. Konsumen tidak Terlibat Hutang Bank.
6. Konsumen harus memiliki NPWP.
7. Konsumen tidak memiliki id BI CHEK cacat.
8. Konsumen harus membayar deposit tanda jadi pembelian rumah.

Isi Perjanjian Jual Beli rumah yang Harus disepakati oleh Developer Terhadap Nasabah yaitu :

1. Pada saat pembangunan rumah pihak konsumen mendapatkan fasilitas Dapur yang telah dibuatkan oleh pihak Perumahan.
2. Konsumen mendapatkan Urugan Halaman Tanah yang dibuatkan oleh pihak Perumahan.
3. Konsumen mendapatkan Air PDAM secara gratis tanpa dibebankan pembiayaan kepada konsumen.
4. Konsumen mendapatkan Listrik PLN secara gratis tanpa dibebankan pembiayaan kepada Konsumen.

5. Konsumen mendapatkan kanopi gratis yang dibuatkan oleh pihak Perumahan.

6. Pada saat Pembayaran kredit rumah (KPR) sudah Lunas Atauupun Pembayaran Lunas (Non KPR) Konsumen mendapatkan Sertifikat Tanah SHM secara Langsung.

Pada PT. XXXX, terdapat beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan proyek perumahan, khususnya dalam hal penyerahan unit rumah kepada konsumen. Salah satu faktor utama yang menjadi penghambat adalah terkendalanya prosedur dan koordinasi antara PT. XXXX dengan beberapa instansi penyedia layanan publik, menyebabkan proses penyelesaian unit rumah mengalami keterlambatan yang cukup signifikan. Akibatnya, perusahaan dianggap melakukan wanprestasi karena tidak mampu menyerahkan rumah tepat waktu sebagaimana tercantum dalam perjanjian jual beli dengan konsumen.

Faktor yang turut memperparah kondisi tersebut adalah dampak pandemi Covid-19 yang melanda sejak awal tahun 2020. Pandemi ini membawa perubahan besar terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat, termasuk dalam sektor properti, khususnya pasar rumah subsidi. PT. XXXX mengalami penurunan drastis dalam jumlah peminat pembeli rumah subsidi, yang menyebabkan perlambatan dalam perputaran dana proyek. Situasi ini menempatkan perusahaan pada posisi sulit, karena di satu sisi mereka terikat kontrak dengan pembeli yang mengharapkan serah terima unit tepat waktu,

sementara di sisi lain terdapat kendala teknis, administratif, dan finansial yang tidak dapat dihindari akibat kondisi eksternal.

Gabungan dari kendala teknis dengan pihak ketiga dan dampak ekonomi akibat pandemi menciptakan rangkaian hambatan yang kompleks dalam proses penyelesaian proyek. PT. XXXX dituntut untuk mengambil langkah strategis guna menjalin koordinasi lebih efektif dengan instansi terkait, mempercepat proses administrasi, serta melakukan inovasi pemasaran dan skema pembiayaan agar tetap dapat memenuhi kewajiban kepada konsumen. Keseluruhan tantangan ini menjadi pembelajaran penting bahwa keberhasilan dalam industri properti tidak hanya ditentukan oleh kesiapan internal perusahaan, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh dinamika eksternal

Terkait dengan pelaksanaan jual beli rumah, ada sebuah ketentuan supaya konsumen memperoleh kepastian hukum melalui sertifikat hak atas tanah selaku sebuah tanda kepemilikan sah untuk rumah beserta tanah yang mereka beli. Tetapi pada pelaksanaan jual-beli ini terdapat kendala dikarenakan sengketa hukum yang Perumahan X alami, yang mengakibatkan sertifikat hak milik tersebut tidak bisa dikeluarkan bagi konsumen. Situasi tidak sejalan dengan kesepakatan di awal bahwasanya konsumen akan memperoleh sertifikat kepemilikan sebagai bukti kepemilikan sah bagi konsumen untuk tanah dan bangunannya. Sehingga sesuai dengan hal ini, bisa dinyatakan developer telah melaksanakan ingkar janji (wanprestasi).

Pertanggung jawaban hukum berkaitan terhadap tindakan melawan hukum. Adapun tindakan melawan hukum pada hukum perdata dinyatakan

melalui Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPPerdata) Pasal 1365. Secara mendasar bentuk dari sanksi hukum pada hukum perdata berbentuk kewajiban dalam menjalankan kewajiban (prestasi) dan hilangnya sebuah situasi hukum, yang disertai oleh terbentuknya sebuah situasi hukum baru. Pertanggung jawaban hukum dalam ranah perdata yaitu sebuah pertanggung jawaban secara hukum yang dilandasi dengan keberadaan hubungan keperdataan antar subjek hukum. Penulis dalam hal ini bertujuan untuk memberikan pembahasan terkait tanggung jawabnya Developer yang melaksanakan wanprestasi pada proses jual beli tanah dan bangunan yaitu Perumahan X.

Penelitian ini dilakukan karena banyaknya penderitan konsumen yang dialami sehingga mendapatkan informasi bahwa perusahaan tersebut melakukan wanprestasi dalam jual beli rumah sehingga penting untuk dikaji lebih dalam secara yuridis dan sosiologis guna memperkuat perlindungan konsumen.

Perlindungan untuk konsumen sekarang dianggap semakin terasa penting baik secara formal maupun material, terlebih dengan adanya perkembangan signifikan dalam segi teknologi dan pengetahuan sebagai motor yang menggerakkan efisiensi dan produktivitas produsen, termasuk dengan developer perumahan. Adapun untuk mencapai dan mengejar hal ini, akhirnya

baik secara langsung maupun tidaknya, konsumen yang akan memperoleh imbasnya.⁵

Hubungan diantara konsumen sebagai subjek maupun badan hukum adalah sebuah hubungan hukum yang bisa diklasifikasikan dengan tindakan hukum. Bentuk dari tindakan hukum ini salah satunya yaitu perjanjian. Perjanjian bisa dirancang dengan bebas, dimana bebas dengan arti melaksanakan perjanjian terhadap siapa saja, bebas menentukan bentuk perjanjian, bebas menyusun persyaratan, serta bebas memiliki bentuk perjanjiannya. KUHPerdota Pasal 1338 ayat (1) menjelaskan, “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal ini mengandung sebuah asas berupa kebebasan berkontrak. Peralihan yang umum dilaksanakan masyarakat salah satunya yaitu jual beli, dimana jual beli ini dilangsungkan melalui sebuah perjanjian. Melalui KUHPerdota Pasal 1458 dinyatakan “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁶

Tindakan dari terdapatnya akibat hukum ini dilihat melalui perjanjian yang dilaksanakan diantara pihak dimana tidak selalu bisa berlangsung mulus dengan artian setiap pihak terpuaskan, terutama dikarenakan terkadang konsumen tidak memperoleh produk ataupun layanan yang sesuai terhadap

⁵ Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Volume 5 No.2, Maret 2015

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*.

harapan mereka. Bila konsumen di sini tidak memperoleh produk ataupun layanan sesuai terhadap apa yang diperjanjikan, akan dinyatakan pelaku usaha tersebut melaksanakan sebuah wanprestasi, yang membuat konsumen mendapati kerugian.⁷ Sehingga berdasar pada hal ini, Pemerintah Indonesia memberi sebuah perlindungan untuk konsumen salah satunya dengan merilis Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Selanjutnya disebut UUPK). Adapun perlindungan untuk konsumen di Indonesia ini memang peranan yang krusial, seperti bisa dilihat melalui UUPK bagian menimbang. Adapun menjadi pertimbangan sebab:

1. Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual dalam era demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.
2. Pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan / jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen.
3. Semakin terbukanya pasar nasional sebagai akibat dari proses globalisasi ekonomi harus tetap menjamin peningkatan kesejahteraan masyarakat serta kepastian atas mutu, jumlah dan keamanan barang dan/atau jasa yang diperolehnya di pasar.

⁷ Ahmadi Miru. *Prinsip-prinsip Perlindungan hukum bagi Konsumen Indonesia*. Rajawali Pers, Jakarta, 2013.

4. Untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen perlu meningkatkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi dirinya serta menumbuhkan kembangkan sikap perilaku usaha yang bertanggung jawab.

Ketentuan hukum yang melindungi kepentingan konsumen di Indonesia belum memadai diperlukan perangkat peraturan perundang- undangan untuk mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha sehingga tercipta perekonomian yang sehat.⁸

Ketentuan terkait perumahan sekarang ini ditentukan melalui Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, selaku pengganti bagi ketentuan terdahulu, yakni Undang-Undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Ketentuan ini pemerintah bentuk sebagai akomodir untuk seluruh aktivitas pembangunan serta kawasan pemukiman. Berkenaan dengan hal ini, untuk mengamankan kepentingan diantara penjual dengan konsumen, Menteri Negara Perumahan Rakyat merilis Surat Keputusan No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan.

Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah yang ditentukan menyesuaikan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpra) No. 9/KPTS/Tahun 1995, meliputi pihak yang melaksanakan kesepakatan, kewajiban untuk pembeli, kewajiban untuk penjual, uraian objek pengikat jual beli, serah terima

⁸ Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

bangunan, jaminan penjual, pemeliharaan bangunan, pemanfaatan bangunan, pembatasan perikatan, pengalihan hak, penyelesaian perselisihan.

Promosi dan penawaran dilaksanakan dengan iklan pamflet, spanduk, serta pemberian sarana dengan bentuk KPR untuk konsumen bila melaksanakan pembelian rumah. Sesuai kasus yang penulis temui, terdapat sejumlah kerugian yang konsumen perumahan derita, seperti mereka yang telah mengeluarkan uang yang terbilang besar dalam melakukan pembelian perumahan baik secara lunas maupun kredit dengan harapan telah layak huni beserta seluruh kelengkapannya termasuk hak atas tanah, dalam hal ini tidak memperolehnya khususnya untuk konsumen yang melaksanakan pembayaran lunas.

Sebagaimana Perjanjian dilakukan antara pemilik rumah yang bisa orang perorangan maupun dengan pihak developer yang membangun rumah tersebut. Pembuatan perjanjian jual beli ini berdasarkan pada pasal 1320 Kitab undang-undang hukum perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang menentukan Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Wanprestasi salah satu pihak dalam perjanjian merupakan kelalaian untuk memenuhi syarat yang tercantum dalam perjanjian. Hal ini biasanya lebih banyak dialami oleh pihak yang lemah / memiliki ketergantungan yang tinggi

terhadap pihak lainnya, karena persyaratan tersebut persyaratan tersebut berat sebelah/ lebih memberatkan kepada pihak yang lemah. Hal ini disebabkan karena persyaratan-persyaratan tersebut telah di tuangkan ke dalam perjanjian baku.

Perjanjian seperti ini telah lazim diterapkan serta menjalankan peran yang penting pada Hukum bisnis, dimana secara umum didasari dengan nilai-nilai yang berorientasikan terhadap efisiensi.⁹ Adapun pada perikatan dalam memberikan sesuatu, risiko beralih pada debitur semenjak terjadinya wanprestasi. Debitur diharuskan memenuhi perikatan bila masih bisa dilaksanakan, ataupun pembatalan diiringi dengan pembayaran.

Dalam melakukan perjanjian jual beli rumah terdapat ketentuan agar konsumen mendapat kepastian hukum dengan mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda kepemilikan yang sah terhadap tanah dan rumah yang telah dibelinya, namun dalam proses jual-beli mengalami kendala akibat sengketa hukum yang dialami pihak perumahan dengan sengketa internal perusahaan sehingga menyebabkan tidak dapatnya dikeluarkan sertifikat hak milik untuk kemudian diberikan kepada konsumen sebagai alat kepastian hukum yang sah. Namun hal ini tidak sesuai dengan perjanjian awal bahwa dalam perjanjian konsumen akan mendapatkan sertifikat kepemilikan untuk kepastian hukum kepemilikan yang sah atas Rumah. Dengan berdasarkan hal tersebut developer dapat dikatakan telah melakukan tindakan wanprestasi (ingkar janji).

⁹ Ahmadi Miru , Prinsip-prinsip Perlindungan hukum bagi Konsumen Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm 1

Tabel 1

Penelitian Terlebih Dahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Lavina Ester Rumuy Skripsi Universitas Sriwijaya, 2020	PERTANGGUNG JAWABAN PERDATA PENGEMBANG ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH	Persamaan dari skripsi ini yaitu membahas mengenai wanprestasi (ingkar janji) developer dalam perjanjian jual beli rumah kepada konsumen, focus terhadap tanggung jawab hukum pengembang atas kerugian konsumen akibat wanprestasi, menggunakan yuridis empiris (penelitian lapangan) dan bertujuan menganalisis	Pada perbedaan penyusunan skripsi ini dari hasil penelitiannya, fokus pada perilaku developer yang tidak bertanggung jawab akibat perbuatan yang melanggar hukum perjanjian, yang

			tanggung jawab hukum developer dan upaya penyelesaian yang dilakukan terkait wanprestasi.	menyebabkan n konsumen dirugikan.
2.	Yehuda Revival Liardons Kacaribu Skripsi Universitas Kristen Indonesia Jakarta, 2023	ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI OLEH DEVELOPER TERHADAP KONSUMEN PROPERTY (Studi Kasus : PUTUSAN MA Nomor 422/Pid.B/2018/P N.Jkt.Tim)	Pada persamaan penyusunan skripsi ini mengenai wanprestasi dalam jual beli rumah dan tanggung jawab hukum kepada pihak konsumen, yang berfokus dalam aspek hukum berkaitan dengan wanprestasi.	Pada perbedaan dalam skripsi ini yaitu dengan putusan PUTUSAN MA Nomor 422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim, lalu dengan skripsi raqqa miranda di PT.XXXX

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Proses penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah di PT. XXXX ?
2. Apa saja faktor Penghambat dalam penyelesaian wanprestasi jual beli rumah di PT. XXXX ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini Untuk mengetahui permasalahan yang banyak dilakukan developer wanprestasi dalam perjanjian pengikat jual beli tanah dan bangunan kepada konsumen. Dimana antara Tujuan Penelitain adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana pertanggung jawaban developer atas dilakukannya wanprestasi terhadap konsumen yang sudah membayaran diawal pelunasan.
2. Untuk mengetahui kendala apa yang dihadapi oleh developer dalam proses pertanggung jawaban wanprestasi terhadap konsumen.

D. Manfaat Penelitian

Sebagaimana tujuan dari penulis untuk penelitian ini, maka penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pihak manapun sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontibusi keilmuan dan wawasan pemikiran bagi pengembang Ilmu Hukum khususnya Mata Kuliah Hukum Perjanjian.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis bagi pengembang ilmu hukum, terutama dibidang Hukum Perjanjian. Penulis berharap dengan adanya penelitian ini dapat memberikan kontribusi keilmuan serta wawasan pemikiran bagi pengembang ilmu hukum khususnya pada mata kuliah hukum Perdata. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta memberikan pengalaman terkait faktor yang menyebabkan wanprestasi di kalangan developer. Hasil Penelitian ini akan bermanfaat bagi penulis guna memperoleh gelar Sarjana Strata-1 di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

b) Bagi Developer Perumahan

Penelitian ini diharapkan menyelesaikan itikad baik terhadap konsumen yang telah terjadi wanprestasi, dan memenuhi kewajibannya dan bertanggung jawab atas wanprestasi akan membangun reputasi positif di mata konsumen akan meningkatkan efisiensi operasional perusahaan.

c) Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan memberikan bahan baik data ataupun Informasi bagi mahasiswa maupun masyarakat mengenai developer melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikat jual beli rumah kepada konsumen berdasarkan Hukum Perjanjian.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian, Pada penelitian hukum ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Sosiologis (empiris). Metode Penelitian secara Yuridis Sosiologis biasanya juga disebut sebagai penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta implementasinya dalam kehidupan masyarakat,¹⁰ yaitu juga penelitian lapangan adalah data yang diperoleh secara langsung dari beberapa pihak dan salah satunya melalui penelitian lapangan, wawancara, ataupun observasi. Pada penelitian ini juga penulis langsung terjun pada tempat lokasi penelitian serta melakukan wawancara terhadap pihak-pihak yang memiliki wewenang tersebut. Dengan kata lain, penelitian ini dilakukan untuk mengumpulkan fakta dan data dari keadaan sebenarnya di masyarakat, dengan tujuan mengidentifikasi masalah dan mencari solusi untuk penyelesaiannya.¹¹
2. Lokasi Penelitian, penulis melaksanakan penelitian di lokasi yang dipilih oleh Penulis dalam Penelitian ini yaitu PT. XXXX, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan.
3. Jenis Data, Penelitian ini menggunakan 2 (dua) jenis data yang diperoleh sebagai berikut yaitu :
 - a) Data Primer, sumber data primer diperoleh langsung dari sumber asal atau sumber pertama dari lapangan melalui wawancara terhadap

¹⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. Dualisme Penelitian Normatif dan Empiris. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 48

¹¹ Bambang Waluyo, 2002. Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 15

narasumber dan dokumen yang diperoleh dari lokasi penelitian. Dalam penelitian ini sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan Sekretaris dari PT. XXXX yang berwenang memberikan informasi. Sumber data primer berasal dari kata-kata atau tindakan seseorang yang diamati.¹²

- b) Data Sekunder, bahan baku sekunder dapat diperoleh penulis berbagai sumber yaitu data dari buku hukum, jurnal-jurnal hukum, dan Undang-Undang.¹³ Dalam penelitian ini penulis menggunakan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Undang-undang ini sebagai ganti dari undang-undang sebelumnya, yaitu Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Dengan Mempertimbangkan KUHPerdota.
4. Teknik Pengmpulan Data, Teknik ini suatu kegiatan yang dapat di peroleh melalui penelitian lapangan yang mendapatkan data sehingga siap untuk di Analisa. Penelitian ini menggunakan pengumpulan data secara primer dimana menghasilkan data yang lebih akurat karena Teknik ini dilakukan secara langsung. Teknik yang dilakukan penulis dalam penelitian ini, yaitu:
- a. Wawancara, dengan melakukan komunikasi untuk memperoleh informasi dari Responden terkait, melalui proses tanya jawab lisan untuk mendapatkan informasi yang mendalam tentang permasalahan

¹² Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum. UI Press. Jakarta. 2012. Hlm 196

¹³ Prof.Dr.Pater Mahmud Marzuki, S.H.,M.H.,LL.M. Penelitian Hukum,Surabaya,2005. Hlm 195-196

hukum yang sedang diteliti.¹⁴ dengan melakukan komunikasi untuk memperoleh informasi dari Responden terkait, melalui proses tanya jawab lisan untuk mendapatkan informasi yang mendalam tentang permasalahan hukum yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini responden terdiri dari Ibu S dan Ibu NK selaku developer PT.XXXX.

- b. Observasi, merupakan aktivitas yang dilakukan untuk mengamati secara langsung suatu objek tertentu dengan tujuan memperoleh sejumlah data dan informasi.¹⁵ terkait objek yang bermasalah di PT. XXXX.
- c. Dokumentasi, merupakan sumber Teknik Pengumpulan data yang dilakukan penulis dengan cara pengumpulan¹⁶ memanfaatkan data berupa catatan dan data laporan yang masuk di kantor pemasaran PT. XXXX.
- d. Metode Analisis Data, dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif menjelaskan terkaitan data, dalam hal ini mengenai pertimbangan hukum dalam memutuskan penyelesaian developer wanprestasi terhadap jual beli rumah kepada konsumen, kemudian dianalisis secara sistematis untuk menghasilkan kesimpulan yang bersifat ilmiah. kemudian Peneliti menganalisis secara deskriptif kualitatif.¹⁷

¹⁴ Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta. Sugiyono (2019)

¹⁵ Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: Remaja Rosdakarya Moleong, L.J. (2017).

¹⁶ Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik. Jakarta: Rineka Cipta. Arikunto, S. (2010).

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang ini disusun berdasarkan ketentuan penyusunan yang terdiri dari empat (4) bab yang mana terdiri dari beberapa sub bab yang memiliki tujuan memudahkan pembaca dalam memahami kerangka susunan penelitian hukum ini. Berikut susunan lampiran yang akan digunakan penulis untuk melakukan penelitian hukum ini :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini mencakup beberapa isi yaitu latar belakang yang memuat penjelasan mengenai alasan memilih topik penelitian dipilih.

Penulis menyertakan referensi dan sumber yang relevan dengan isu yang dipilih. Selain itu, bab ini juga memuat rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan kegunaan penelitian, metode penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini, serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab ini memuat deskripsi materi dan teori hukum yang mencakup tinjauan umum konseptual, tinjauan teoritis yang berisi teori-teori hukum, doktrin, atau pendapat para ahli, serta landasan yuridis. Pembahasannya meliputi tinjauan umum tentang Wanprestasi, yang mencakup pengertian, tujuan, dan asas-asas. Tinjauan umum tentang PT. XXXX, yang meliputi pengertian, bentuk, jenis, serta alasan Terjadinya Wanprestasi.

BAB III : PEMBAHASAN

Pada bab ini yaitu inti dari penelitian hukum yang dilakukan penulis, yang mana penulis memaparkan hasil penelitian yang telah dianalisis berdasarkan teori-teori yang relevan. Pada sub bab ini menyajikan jawaban yang dikaji secara spesifik serta rinci dengan menjelaskan hubungan antar temuan, dan pemecahan masalah terkait Wanprestasi yang dialami PT. XXXX.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini yaitu bagian akhir dari penelitian hukum, yang menyajikan kesimpulan sebagai inti dari hasil penelitian serta rekomendasi yang disampaikan penulis mengenai objek yang diteliti sebagai masukan bagi semua pihak yang terkait.

