

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Bisnis properti perumahan berkembang karena manusia membutuhkan tempat tinggal. Rumah harus dipenuhi selain kebutuhan dasar manusia seperti makanan dan pakaian. Setiap manusia pasti memerlukan tempat tinggal, dan rumah adalah tempat yang tepat untuk disebutkan di sini. Fungsi rumah sangat penting dan memainkan peran strategis dalam membentuk kepribadian dan karakter bangsa.<sup>1</sup>

Setiap manusia berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta memperoleh pelayanan kesehatan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Oleh karena itu, rumah adalah kebutuhan penting bagi masyarakat Indonesia.

Pertumbuhan penduduk di Kota Cirebon yang terus meningkat setiap tahunnya mendorong kebutuhan akan tempat tinggal menjadi semakin besar. Selain itu, tingginya kepadatan di Kota Cirebon juga dipicu oleh arus urbanisasi yang terus bertambah, karena banyak orang yang mencari penghasilan lebih baik serta kualitas hidup yang lebih layak di kota ini. Akibatnya, banyak pendatang yang memutuskan untuk tinggal di Kota Cirebon dan memerlukan hunian sebagai tempat tinggal.

---

<sup>1</sup> Muhammad Kharisma, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaturan Pemamfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia", *Novum: Jurnal Hukum*, Vol. 7, No. 3, 2023, hlm. 165.

Perusahaan pengembang perumahan atau *developer* adalah entitas hukum yang membangun rumah di atas tanah pribadi. Mereka biasanya dijual kepada konsumen dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai. Sebagai perusahaan properti perumahan, pengembang harus memanfaatkan peluang ini untuk memperkuat dominasi mereka di pasar. Mayoritas pembeli tertarik pada rumah yang siap dihuni, murah, dan strategis.

Tingginya kebutuhan masyarakat akan hunian terlihat dari banyaknya perusahaan swasta yang aktif di sektor perumahan. Pembangunan perumahan di Kota Cirebon dan daerah sekitarnya pun berkembang dengan pesat. Namun, tantangannya adalah besarnya jumlah penduduk yang memerlukan rumah, sehingga para pengembang berusaha menarik minat pembeli melalui berbagai media promosi seperti iklan, pamflet, dan spanduk yang dipasang di berbagai lokasi strategis, baik di jalan utama maupun di jalan desa. Banyak pengembang membuat iklan yang menarik dan menguntungkan untuk menarik perhatian calon pembeli.<sup>2</sup> Akibat dari strategi pemasaran tersebut, sering kali terjadi ketidaksesuaian antara produk perumahan yang ditawarkan dengan kenyataan di lapangan. Dalam situasi seperti ini, konsumen biasanya mengalami kerugian karena posisi mereka cenderung lebih lemah dibandingkan dengan pengembang (*developer*).<sup>3</sup>

Banyak pembeli rumah mengalami kasus di mana pengembang (*developer*) menawarkan produk dengan promosi yang tampak sangat menarik. Selama proses

---

<sup>2</sup> Setiawan B., Ferdi., Faniyah I., “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Informasi Iklan Perumahan Yang Menyesatkan Dalam Perjanjian Kepemilikan Rumah Pada PT. Bangun Persada Sejahtera”, *Unes Law Review*, Vol. 1, No.1, 2018, hlm. 1-12.

<sup>3</sup> Sedy A., Siti MB., Adya PB., Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas, *NOTARIUS*, Vol. 14, No. 2, 2021, hlm. 818-833.

jual beli, pelanggan seringkali menemukan bahwa kondisi sebenarnya tidak sesuai dengan yang diiklankan dalam iklan. Kondisi ini berdampak negatif pada konsumen. Selain itu, dianggap tidak cukup perlindungan hukum bagi konsumen. Ini sejalan dengan pernyataan seorang konsumen yang menyatakan bahwa "Pemasaran yang dilakukan oleh pengembang cenderung memihak dan sering memberikan informasi yang menyesatkan atau tidak sesuai fakta. Pelanggan telah menandatangani Perjanjian Pembelian dengan pengembang, dan beberapa bahkan telah mengajukan pinjaman rumah melalui bank penyedia kredit.<sup>4</sup>

Sebagian besar konsumen perumahan berasal dari kalangan menengah ke bawah. Meskipun berpenghasilan relatif rendah, banyak di antara mereka yang tetap bertekad dan berminat untuk memiliki rumah dengan skema pembayaran yang sesuai kemampuan. Oleh karena itu, mereka memilih untuk membeli rumah melalui sistem kredit yang ditawarkan oleh bank. Proses KPR melibatkan pengembang, konsumen, dan bank pemberi kredit.<sup>5</sup>

Banyak pengembang perumahan di lapangan masih menjual rumah yang belum siap huni; beberapa masih dalam tahap perencanaan atau bahkan belum memulai pembangunan. Oleh karena itu, Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa untuk mendorong pembangunan rumah yang belum terjual, mekanisme Perjanjian Jual Beli (PPJB) wajib digunakan.

---

<sup>4</sup> *Ibid*

<sup>5</sup> Sutedi A., *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 95.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, khususnya Pasal 42 ayat (1) yang mendefinisikan PPJB sebagai perjanjian antara pembeli dengan penyedia perumahan untuk melaksanakan penjualan atas rumah yang masih dalam tahap pembangunan, dengan persetujuan pejabat yang berwenang.

Rincian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur oleh Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Peraturan ini dibuat karena PPJB didasarkan pada prinsip kebebasan berkontrak, yang memberikan kedua pihak kebebasan untuk merancang isi perjanjian mereka sendiri. Dalam perjanjian tersebut, masing-masing pihak memiliki kewajiban yang seimbang: penjual memiliki hak untuk menerima pembayaran untuk barang yang disebutkan dalam perjanjian, sementara pembeli memiliki hak untuk mendapatkan barang tersebut. Ini menciptakan rasa aman dan kepercayaan di antara kedua pihak.

Berdasarkan hal tersebut, pelaksanaan jual beli rumah melalui *developer* seharusnya memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen. Norma hukum menuntut agar *developer* transparan, memenuhi kewajiban perjanjian, dan menjamin hak-hak konsumen, termasuk kepastian penyerahan rumah, sertifikat, serta kualitas bangunan yang sesuai. Namun dalam das sein, realitas di lapangan menunjukkan masih banyak penyimpangan. Konsumen kerap diposisikan secara lemah, terpaksa menandatangani PPJB tanpa pemahaman yang utuh, menghadapi keterlambatan penyerahan rumah maupun sertifikat, serta menerima kualitas bangunan yang buruk.

Hal ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang ideal dengan kenyataan praktik, sehingga menimbulkan permasalahan hukum yang penting untuk diteliti lebih lanjut. Akibatnya, sangat penting bagi semua orang untuk memahami isi perjanjian secara menyeluruh, terutama ketentuan penting yang terkandung dalam hukum kontrak. Ini juga sesuai dengan alinea keempat Pembukaan UUD NRI 1945, yang menyatakan bahwa perlindungan seluruh rakyat Indonesia adalah tujuan pembentukan pemerintah Indonesia.

Dasar hukum sangat penting untuk melindungi individu yang melakukan tindakan tertentu, seperti transaksi jual beli. Seringkali kita tidak menyadari bahwa tindakan kita merupakan tindakan hukum, dan tindakan kita dapat mengakibatkan konsekuensi hukum jika salah satu pihak dalam perjanjian melakukan penipuan atau pelanggaran. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli dapat diproses secara hukum jika terdapat unsur kecurangan.

Perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kota Cirebon diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 (UU Perlindungan Konsumen). Konsumen dilindungi berdasarkan Pasal 7 yang menguraikan kewajiban pelaku usaha, dan Pasal 19 yang mengatur tanggung jawab pelaku usaha berdasarkan Undang-Undang Perjanjian Konsumen (UU Perlindungan Konsumen). Pasal 4 huruf g UU Perlindungan Konsumen mengatur hak-hak konsumen, Pasal 7 huruf a UU Perlindungan Konsumen menguraikan kewajiban pelaku usaha, dan Pasal 16 huruf b UU Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha, khususnya pengembang, untuk tidak memenuhi perjanjian yang telah dibuat.

Salah satu permasalahan hukum yang kerap terjadi dalam praktik jual beli rumah melalui developer adalah keterlambatan penyerahan unit rumah kepada konsumen. Kondisi ini menimbulkan kerugian nyata, baik secara materiil maupun immateriil, karena konsumen tidak dapat menempati rumah tepat waktu sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Keterlambatan penyerahan unit rumah oleh developer merupakan bentuk wanprestasi yang melanggar asas kepastian hukum dalam perjanjian dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara mengenai pacta sunt servanda, serta Pasal 16 huruf b Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang melarang pelaku usaha tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati dengan konsumen. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi konsumen terhadap keterlambatan penyerahan unit rumah menjadi isu sentral yang penting untuk dianalisis dalam penelitian ini.

Tidak hanya pelaku bisnis yang bertanggung jawab untuk memberikan informasi yang jelas kepada pelanggan, tetapi konsumen juga bertanggung jawab untuk memilih informasi apa yang dianggap relevan dan dapat membantu mereka membuat keputusan tentang barang dan jasa tertentu.<sup>6</sup> Oleh karena itu, sangat penting untuk memberikan pendidikan tentang "perlindungan konsumen" untuk melindungi hak konsumen dan mendorong regulasi yang lebih adil bagi semua pihak. Penelitian dengan judul **"Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pelaksanaan Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah (Studi pada**

---

<sup>6</sup> Gunawan W., Ahmad Y., *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2000, hlm. 3-4.

## **Perusahaan Pengembang Perumahan PT. Tri Manunggal Utama Cirebon"**

adalah penelitian yang dibutuhkan tentang masalah ini.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apa saja hambatan hukum yang dihadapi pembeli saat membeli properti yang ditawarkan oleh *developer*?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen akibat Wanprestasi dalam Jual Beli Rumah Melalui PT. Tri Manunggal Utama Cirebon?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis hambatan hukum yang dihadapi pembeli saat membeli properti yang ditawarkan oleh *developer*.
2. Untuk menganalisis konsumen dapat dilindungi secara hukum oleh PT. Tri Manunggal Utama Cirebon sebagai *developer* rumah.

### **D. Manfaat Penelitian**

Selain memiliki tujuan, penulisan skripsi ini memiliki banyak keuntungan bagi penulis dan pihak terkait. Berikut adalah beberapa keuntungan dari penulisan skripsi:

1. Secara Teoritis

Diharapkan pembaca akan lebih memahami pentingnya perlindungan hukum dalam transaksi perumahan dan memperoleh pemahaman yang lebih

baik tentang perlindungan hukum konsumen terhadap pelaksanaan pengikatan perjanjian jual beli rumah.

## 2. Secara Praktis

Skripsi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata bagi para pelaku usaha di bidang perumahan dan juga bagi konsumen, khususnya terkait perlindungan hukum yang berlaku dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah yang belum sepenuhnya selesai (masih dalam bentuk pengikatan).

## E. Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini dilakukan berdasarkan temuan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh:

1. Rani Shafira dan Jeane Neltje Saly melakukan penelitian berjudul "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah Umum dari Tindakan Wanprestasi oleh Pengembang atau *Developer* sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen".<sup>7</sup> Penelitian ini meneliti beberapa masalah utama seperti berikut: bagaimana ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen) mengatur tanggung jawab pengembang yang melakukan wanprestasi terhadap pembeli rumah umum; bagaimana UU Perlindungan Konsumen memberikan perlindungan hukum kepada pembeli rumah umum akibat wanprestasi tersebut; dan kendala dan tindakan pemerintah untuk

---

<sup>7</sup> Rani S., Jeane NS., "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. 1-25.

menerapkan UU Perlindungan Konsumen, khususnya terkait kasus gagal bay.

2. Studi yang ditulis oleh Ulfah Safrihayati dan Paramita Prananingtyas berjudul "Tanggung Jawab *Developer* yang Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II)" membahas jenis tanggung jawab hukum yang harus dipenuhi oleh pengembang dalam kasus di mana pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) gagal. Studi ini melihat bagaimana *developer* gagal melakukan sesuatu yang dapat merugikan konsumen dan cara pihak yang dirugikan dapat menyelesaikan sengketa. Ini berkonsentrasi pada pelaksanaannya di kawasan Perumnas Semarang II.<sup>8</sup> Studi ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana transaksi jual beli dilakukan antara Perum Perumnas Semarang II dan konsumen serta untuk mengetahui jenis perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen dalam kasus kesalahan di kemudian hari. Yuridis sosiologis digunakan dalam penelitian ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses jual beli di Perum Perumnas Semarang II dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan di Perum Bukit Pesona 7 sesuai dengan Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yang diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpera)

---

<sup>8</sup> Ulfah S., Paramita P., "Tanggung Jawab *Developer* Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II)," *Notarius*, Vol. 15, No. 1, 2022, hlm. 253-265.

No. 9/KPTS/Tahun 1995; pengajuan yang memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang dirugikan oleh transaksi.

3. Studi yang dilakukan oleh Gaby Monica, "Perlindungan Hukum bagi Konsumen Akibat Wanprestasi dalam Transaksi Jual Beli Rumah Melalui *Developer* di Kota Medan", membahas jenis perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen jika mereka mengalami kerugian karena kelalaian pengembang selama transaksi jual beli rumah. Studi ini menunjukkan bagaimana perlindungan hukum diterapkan dan bagaimana konsumen mendapatkan keadilan dalam penyelesaian sengketa dengan *developer* di wilayah Kota Medan.<sup>9</sup> Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan jenis perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pelanggan yang mengalami kerugian keuangan sebagai akibat dari transaksi jual beli rumah yang dilakukan oleh *developer* di Kota Medan. Wawancara digunakan untuk mendukung hasil penelitian ini, yang dilakukan di Kantor Perum Perumnas Regional I. Studi hukum normatif dilakukan. Jika *developer* memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 Kode Hukum Perdata, transaksi jual beli rumah dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB). PJB dianggap sah, memiliki kekuatan hukum, dan bersifat mengikat. Unsur-unsur subjektif dan objektif, yaitu objek yang jelas dan alasan yang sah, serta kesepakatan dan kemampuan kedua belah pihak, membentuk syarat-syarat tersebut. PJB biasanya dibuat di hadapan

---

<sup>9</sup> Gaby M., "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui *Developer* Di Kota Medan ( Studi Kasus di Perum Perumnas Regional I )," *Skripsi*, Universitas Medan Area, 2022.

notaris sebagai bentuk pengikatan awal karena kebanyakan pelanggan tidak memiliki cukup uang. Dalam perjanjian pengembang, tujuan dari perlindungan hukum konsumen adalah untuk memastikan bahwa setiap ketentuan dalam perjanjian harus sesuai yang dijanjikan. Konsumen memiliki hak untuk menuntut pengembang properti untuk bertanggung jawab jika properti yang mereka beli rusak atau mengalami kerusakan yang menyebabkan kerugian.

4. Studi yang ditulis oleh Sendy Anantyo, Siti Malikhatun Badriyah, dan Adya Paramita Prabandari berjudul "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas" membahas kedudukan dan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi jual beli rumah dan ruko (kios) di lingkungan Perumnas. Menurut penelitian ini, PPJB dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk proses jual beli.<sup>10</sup> Hasil penelitian menunjukkan bahwa informasi yang ada dalam brosur pemasaran biasanya menentukan proses jual beli antara pengembang dan pelanggan. Pengembang biasanya menggunakan perjanjian baku, di mana posisi tawar pengembang yang lebih kuat menentukan secara sepihak seluruh isi perjanjian. Karena izin pembangunan perumahan belum diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Terpadu (DPMPTT), proses penerbitan sertifikat tanah masih tertunda. Ini merupakan kendala utama dalam pelaksanaan PPJB.

---

<sup>10</sup> Sendy A., Siti MB., Adya P., "Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas", *Notarius*, Vol. 14 No. 2, 2021, Hlm. 818-833.

5. Studi Andalusia, Linda Elmis, dan Neneng Oktarina, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan dengan Sistem Pre Project Selling di Sumatera Barat" membahas perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan yang menggunakan sistem pre project selling.<sup>11</sup> Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme jual beli dengan sistem jual beli sebelum proyek terdiri dari beberapa langkah: survei lokasi, pembayaran biaya pemesanan (booking fee), pemeriksaan BI Checking, pembayaran uang muka (down payment), dan kemudian menyelesaikan transaksi. Ada sejumlah masalah yang muncul selama proses pelaksanaan. Salah satunya adalah ketidaksesuaian antara kondisi aktual dan perjanjian awal. Misalnya, jalan beraspal yang dijanjikan tetapi tidak tersedia saat rumah sudah dihuni, seperti yang terjadi di perumahan Aldi Residen. Dalam perjanjian jual beli, bank bertindak sebagai mitra pengembang dan penerima kuasa dari calon pembeli, sedangkan konsumen bertindak sebagai pembeli. Pengembang bertindak sebagai penyedia properti, dan konsumen bertindak sebagai pembeli.

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **1. Perlindungan Hukum**

Tujuan utama dari hukum adalah untuk memberikan perlindungan hukum. Perlindungan hukum sendiri adalah upaya untuk melindungi individu dengan

---

<sup>11</sup> Andalusia., Linda E., Neneng O., "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling Di Sumatera Barat ", *Swara Justisia*, Vol. 6, No. 4, 2023, Hlm. 356-367.

menerapkan nilai-nilai atau aturan dalam sikap dan perilaku mereka sehingga tercipta keteraturan dalam interaksi sosial antar manusia.<sup>12</sup>

Philip M. Hadjon dalam bukunya "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia", dia menyatakan bahwa istilah "rechtbescherming van de burgers" digunakan dalam literatur hukum Belanda. Ini membuktikan bahwa perlindungan hukum berasal dari Belanda. Memberikan hak kepada pihak yang dilindungi sesuai dengan tanggung jawab mereka merupakan definisi perlindungan.

Perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi subjek hukum dengan menetapkan peraturan perundang-undangan yang tepat yang dapat dipastikan pelaksanaannya melalui sanksi. Perlindungan hukum biasanya dibagi menjadi dua jenis:<sup>13</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

Pemerintah memberikan perlindungan untuk mencegah pelanggaran terjadi sebelum benar-benar terjadi. Peraturan ini membatasi pelaksanaan kewajiban dan mencegah pelanggaran terjadi.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Setelah pelanggaran atau sengketa terjadi, perlindungan hukum represif diberikan dengan menjatuhkan sanksi.

## 2. Perlindungan Konsumen

---

<sup>12</sup> Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm 3

<sup>13</sup> Muchsin, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", *Tesis* pada Magister Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

Perlindungan hukum juga mencakup tindakan aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman fisik dan psikologis dari berbagai ancaman untuk memastikan bahwa orang dapat menikmati hak yang dijamin oleh hukum.<sup>14</sup>

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, tujuan perlindungan konsumen adalah untuk memastikan adanya kepastian, rasa aman, dan keseimbangan hukum antara pelaku usaha dan konsumen. Tujuan perlindungan konsumen yang tercantum dalam Pasal 3 UU Perlindungan Konsumen meliputi hal-hal berikut:

- a. Meningkatkan kesadaran, keterampilan, dan kemandirian konsumen dalam melindungi kepentingan dirinya sendiri.
- b. Menjaga nilai dan martabat konsumen dengan melindunginya dari dampak buruk penggunaan barang dan/atau jasa.
- c. Memberikan dorongan bagi konsumen agar berdaya dalam memilih, menentukan, serta menuntut hak-haknya sebagai pengguna.
- d. Membangun sistem perlindungan konsumen yang memberikan jaminan kepastian hukum, transparansi informasi, serta kemudahan dalam mengakses data yang relevan.<sup>15</sup>
- e. Menumbuhkan kesadaran para pelaku usaha mengenai pentingnya melindungi konsumen sehingga tercipta praktik bisnis yang jujur, etis, dan bertanggung jawab.

---

<sup>14</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

<sup>15</sup> Anonim, terdapat dalam <https://www.dslalawfirm.com/idperlindungan-konsumen//.2023>. Diakses tanggal 10 November.

- f. Mendorong peningkatan kualitas barang dan/atau jasa untuk menjamin keberlanjutan proses produksi, sekaligus memastikan aspek kesehatan, kenyamanan, keamanan, serta keselamatan konsumen.

Saat ini, undang-undang yang berkaitan dengan perlindungan konsumen berfokus pada hak dan kewajiban perusahaan yang memasarkan barang, baik di dalam negeri maupun di luar negeri, serta melindungi konsumen, yang memiliki hak dan kewajiban untuk mendapatkan rasa aman dan keamanan yang sesuai dengan undang-undang. Selain itu, sebagaimana diatur dalam Pasal 7, pelaku usaha diwajibkan untuk memberikan informasi yang akurat, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan jasa, termasuk penjelasan tentang cara penggunaan, perawatan, dan perbaikannya. Pelaku usaha diwajibkan untuk memberikan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian jika barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian.

### **3. Perjanjian**

Definisi perjanjian diberikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Artikel tersebut menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lain. Selain itu, perjanjian dapat didefinisikan sebagai suatu tindakan yang memberikan hak dan kewajiban tertentu bagi para pihak.<sup>16</sup>

Suatu perjanjian dianggap sah jika memenuhi seluruh syarat:

1. Tercapainya kesepakatan antara pihak untuk saling meningkatkan diri

---

<sup>16</sup> Anonim, *Pengertian dan Syarat-Syarat Perjanjian*, terdapat dalam <http://www.legalakses.com/perjanjian/>. 2023. Diakses tanggal 15 Oktober.

2. Kemampuan para pihak untuk membuat perjanjian secara hukum
3. Adanya objek atau hal yang jelas
4. Adanya alasan yang sah

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, terpenuhinya syarat subjektif dan objektif menentukan keabsahan suatu perjanjian. Syarat subjektif mencakup "kesepakatan para pihak untuk saling mengikatkan diri," di mana kecakapan didefinisikan sebagai kemampuan hukum yang dimiliki oleh seseorang yang telah berusia 21 tahun (Pasal 330 KUHPerdara). Seseorang dianggap belum dewasa jika belum mencapai usia 21 tahun dan belum menikah. Selain itu, Pasal 1330 KUHPerdara menetapkan syarat untuk "kecakapan untuk melakukan perikatan", yang mencakup:

- a. Mereka yang belum dewasa,
- b. Pihak yang berada di bawah pengampuan,
- c. Mereka yang ditempatkan di bawah pengampuan dalam kondisi tertentu sebagaimana diatur undang-undang, serta pihak-pihak yang secara hukum dilarang membuat perjanjian tertentu.

Selain itu, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Ketentuan ini melahirkan asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa perjanjian memiliki kekuatan mengikat dan wajib dipatuhi para pihak sebagaimana undang-undang. Dengan demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara konsumen dan developer menimbulkan kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh

masing-masing pihak, dan pelanggaran atas kewajiban tersebut dapat berimplikasi pada terjadinya wanprestasi.

Jika perjanjian memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk menjadi sah, maka perjanjian tersebut sah. Namun, jika syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdara:

- a. Adanya persetujuan dari pihak-pihak yang saling mengikatkan diri.

Salah satu istilah yang lebih populer untuk ketentuan ini adalah "kesepakatan" atau "toestemming", yang berarti adanya kesepakatan kehendak antara para pihak yang terkait dengan pokok-pokok yang diperjanjikan. Objektif dan syarat-syarat perjanjian termasuk dalam hal-hal pokok tersebut. Ada kesamaan keinginan timbal balik karena keinginan satu pihak sama dengan keinginan pihak lainnya. Jadi, kesepakatan ini sudah selesai dan tidak lagi dalam proses negosiasi.<sup>17</sup>

- b. Kecakapan dalam Membuat Perikatan

Sebelum menandatangani kontrak, kedua belah pihak harus secara jelas memahami persyaratan kompetensi. Pihak-pihak yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat perjanjian disebutkan dalam Pasal 1330 KUHPerdara sebagai berikut:

- 1) Individu yang belum mencapai usia dewasa;
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan;

---

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.50.

3) Setiap orang yang secara hukum dilarang membuat perjanjian tertentu, termasuk perempuan, diatur oleh undang-undang dalam kondisi tertentu. Untuk melakukan tindakan hukum, mereka harus diwakili oleh wali yang sah, dan, untuk istri, izin dari suaminya.<sup>18</sup>

c. Adanya Objek yang Jelas

Sebuah perjanjian wajib, menurut Subekti, harus mencakup hak dan kewajiban para pihak dalam kasus perselisihan. Karena menjadi dasar dari perjanjian yang berisi prestasi, tujuan perjanjian harus jelas, atau setidaknya dapat didefinisikan.<sup>19</sup>

d. Adanya Sebab yang Halal

Kata Sebab berasal kata Latin "causa", yang berarti alasan yang mendorong seseorang untuk membuat perjanjian. Namun, menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yang dimaksud dengan causa bukanlah keinginan pribadi seseorang untuk membuat perjanjian; yang dimaksud dengan causa adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menunjukkan tujuan yang ingin dicapai oleh para pihak.<sup>20</sup>

Dua syarat pertama disebut sebagai syarat subjektif karena terkait langsung dengan pihak yang membuat perjanjian, sedangkan dua syarat berikutnya disebut sebagai syarat objektif karena terkait dengan perjanjian itu sendiri dan objek yang terkandung di dalamnya.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm.51

<sup>19</sup> Subekti, *Op.,Cit.*,hlm.19

<sup>20</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.,Cit.* ,hlm.51.

<sup>21</sup> Subekti, *Op.,Cit.* ,hlm.17.

Setiap perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang disebutkan di atas dianggap sah menurut hukum. Namun, jika salah satu dari empat syarat tersebut tidak terpenuhi, perjanjian tersebut menjadi cacat dan dapat dibatalkan. Ini dapat dibatalkan secara hukum atau dapat dibatalkan jika syarat subjektif dilanggar. Oleh karena itu, perikatan yang berasal dari perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan untuk memaksakannya untuk dilaksanakan. Hukum perikatan memiliki tiga asas utama, yaitu:

- a. Asas Konsensualisme mengatakan bahwa para pihak diikat oleh perjanjian dan memiliki hak dan kewajiban sejak tercapainya perjanjian.<sup>22</sup>
- b. Asas *Pacta Sunt Servanda* mengatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang bagi pihak yang menyetujuinya, sehingga harus dilakukan dengan niat baik.
- c. Asas Kebebasan Berkontrak: Asas ini memberikan kepada pihak kebebasan untuk membuat perjanjian dan menentukan isi dan bentuknya selama tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau norma kesusilaan.<sup>23</sup>

Pasal 1601 KUHPerdato mengatur ketentuan mengenai perjanjian untuk melaksanakan suatu jasa. Pasal ini mengatur dua jenis perjanjian di mana salah satu

---

<sup>22</sup> Pasal 1320 ayat (1) Kitab undang-undang Hukum Perdata.

<sup>23</sup> Salim HS., *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerdato*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006., hlm.27.

pihak berkomitmen untuk melakukan suatu pekerjaan: perjanjian khusus yang mengatur pelaksanaan jasa sementara berdasarkan syarat dan ketentuan yang telah disepakati, atau, jika tidak ada kesepakatan, maka mengikuti kebiasaan yang berlaku.<sup>24</sup>

Jika tidak ada kesepakatan yang jelas, perjanjian terkait pelaksanaan jasa tunduk pada aturan dan persyaratan khusus yang telah disepakati oleh para pihak. Jika tidak, pelaksanaan akan mengikuti praktik atau kebiasaan yang umum.

Menurut artikel ini, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tidak secara langsung diatur oleh KUHPerduta; namun, jika ada aturan yang mengaturnya, hak dan kewajiban para pihak ditentukan sendiri berdasarkan syarat-syarat yang disepakati dalam perjanjian.

#### **4. Wanprestasi**

Wanprestasi adalah kondisi ketika kewajiban tidak dilaksanakan sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan atau tidak dilakukan sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, seorang debitor dapat dinyatakan wanprestasi apabila ia lalai dalam memenuhi kewajibannya, baik karena keterlambatan dari jadwal yang telah ditentukan maupun karena pelaksanaannya tidak dilakukan dengan cara yang tepat.<sup>25</sup>

Prestasi merupakan aspek utama dalam suatu perikatan. Seorang debitor dapat dikatakan melakukan wanprestasi apabila terjadi salah satu dari kondisi berikut:

---

<sup>24</sup> Pasal 1601 KUHPerduta

<sup>25</sup> Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam HukumPerduta*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 356.

- a. Debitor sama sekali tidak memenuhi prestasi yang menjadi kewajibannya.
- b. Debitor melaksanakan prestasi, tetapi tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.
- c. Debitor memenuhi prestasi, namun tidak pada waktu yang telah disepakati.
- d. Debitor melaksanakan prestasi, tetapi melakukan tindakan yang dilarang dalam perjanjian.

Wanprestasi, yang berarti tidak terpenuhinya suatu janji, dapat terjadi dengan sengaja atau tanpa sengaja. Pertama biasanya terjadi karena pihak yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajibannya atau karena adanya keadaan memaksa (*force majeure*) yang menghalangi pelaksanaan prestasi tersebut.<sup>26</sup>

Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa "Seorang debitor dianggap lalai apabila telah dinyatakan lalai melalui surat perintah atau akta yang sejenis, atau berdasarkan kesepakatan perikatan itu sendiri, yakni apabila telah ditentukan bahwa debitor berada dalam keadaan lalai setelah berlalunya waktu yang ditetapkan", yang berarti bahwa jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, kerugian dapat terjadi." Menurut Pasal 1246 KUHPerdara, ganti rugi terdiri dari tiga komponen utama, yaitu:

- a. Biaya, yakni pengeluaran atau beban ditanggung oleh pihak yang mengalami kerugian.

---

<sup>26</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm 289.

- b. Rugi, yaitu kerugian yang timbul akibat rusaknya atau hilangnya barang.
- c. Bunga, yakni keuntungan yang semestinya diperoleh atau diharapkan.

Dasar hukum yang mengatur pihak yang melakukan wanprestasi antara lain adalah:

- a. Pasal 1243 KUHPerdato

"Kewajiban membayar biaya, ganti rugi, dan bunga akibat tidak terpenuhinya suatu perikatan berlaku ketika debitor, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi kewajibannya, atau apabila penyerahan atau pelaksanaan kewajiban hanya dapat dilakukan setelah lewat dari batas waktu yang telah ditentukan."

- b. Pasal 1238 KUHPerdato

"Seorang debitor dinyatakan lalai melalui surat perintah, akta serupa, atau secara otomatis berdasarkan perikatan itu sendiri, yaitu ketika perikatan tersebut menyatakan debitor lalai setelah tenggat waktu yang disepakati terlewati."

- c. Pasal 1239 KUHPerdato

"Setiap perikatan untuk melakukan suatu perbuatan maupun untuk tidak melakukan suatu perbuatan dapat diselesaikan melalui pemberian biaya, ganti rugi, dan bunga apabila debitor gagal memenuhi kewajibannya."

d. Pasal 1267 KUHPerdara

"Jika suatu perikatan tidak dipenuhi, pihak yang dirugikan berhak untuk memaksa pelaksanaan perjanjian tersebut apabila masih memungkinkan, atau meminta pembatalan perjanjian dengan menuntut ganti biaya, kerugian, serta bunga."

## 5. Pengembang Perumahan

Sebidang tanah atau lahan kosong yang dibangun, digunakan, atau disediakan sebagai tempat tinggal, seperti rumah tapak, apartemen, atau rumah susun, disebut perumahan.<sup>27</sup> Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah yang merupakan bagian dari suatu permukiman, baik di daerah perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum dalam upaya untuk menyediakan hunian yang layak.

Permukiman adalah lingkungan yang dibuat secara alami atau dibangun oleh manusia yang memiliki berbagai fasilitas yang digunakan oleh individu dan kelompok sebagai tempat tinggal, baik untuk sementara waktu maupun secara permanen, untuk membantu aktivitas kehidupan mereka.<sup>28</sup> Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik di daerah perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi

---

<sup>27</sup> Harjanto dan Totok, "Strategi Pembangunan Perumahan di Kawasan Perkotaan", *Jurnal Ekonomi*, Vol. 5, No. 2, 2006, hlm. 47.

<sup>28</sup> Hadi Sabari Yunus, *Geografi Permukiman dan Beberapa Permasalahan Permukiman di Indonesia*, Fakultas Geografi, UGM, Yogyakarta, 1987, hlm. 61.

sebagai tempat tinggal atau hunian serta sebagai tempat berbagai kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan.

Perusahaan pembangunan perumahan berkonsentrasi pada pembangunan berbagai jenis hunian dalam jumlah besar di suatu wilayah yang dirancang sebagai lingkungan permukiman yang memiliki semua fasilitas, prasarana, dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh orang-orang yang tinggal di sana.<sup>29</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan cara ilmiah yang digunakan penulis untuk memperoleh data yang relevan dalam rangka menjawab rumusan masalah. Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif dengan dukungan data empiris. Penelitian hukum normatif bertumpu pada studi kepustakaan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, asas hukum, doktrin, dan pandangan para ahli, sedangkan data empiris digunakan untuk memperkuat analisis normatif dengan melihat realitas di lapangan melalui observasi dan wawancara. Dengan demikian, penelitian ini tidak semata-mata menganalisis teks hukum, tetapi juga mengaitkan penerapannya dalam praktik.<sup>30</sup>

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang mengkaji hukum dari aspek normatifnya melalui bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.<sup>31</sup> Namun, penelitian ini

---

<sup>29</sup> Gatut Susanta, *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm 63.

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 13.

<sup>31</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 34.

juga dilengkapi dengan data empiris yang diperoleh melalui wawancara dan observasi untuk mengetahui sejauh mana norma hukum diterapkan oleh developer maupun dipahami oleh konsumen. Dengan model demikian, penelitian ini tetap menempatkan norma hukum sebagai acuan utama, tetapi tidak mengabaikan kenyataan sosial yang mengiringinya.<sup>32</sup>

## **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. **Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach)**, yaitu dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 295.

<sup>33</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 295.

- b. **Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)**, yaitu dengan mengkaji pandangan para ahli, doktrin, dan teori hukum mengenai perlindungan konsumen, hukum kontrak, dan wanprestasi.<sup>34</sup>
- c. **Pendekatan Kasus (Case Approach)**, yaitu dengan menelaah putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah untuk memberikan gambaran penerapan hukum dalam praktik.<sup>35</sup>
- d. **Pendekatan Sosiologis**, yaitu pendekatan dengan melihat bagaimana norma hukum bekerja dalam praktik, yang diperoleh melalui hasil wawancara dan observasi lapangan.<sup>36</sup>

### 3. **Objek Penelitian**

Fokus penelitian ini adalah norma hukum yang mengatur perlindungan konsumen dalam pelaksanaan pengikatan perjanjian jual beli rumah, khususnya dalam hal terjadinya wanprestasi oleh developer, serta implementasinya dalam praktik yang dilakukan oleh *developer* PT. Tri Manunggal Utama Cirebon.

### 4. **Sumber Data Penelitian**

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder.

#### a. **Data Primer**

---

<sup>34</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 183.

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 136.

<sup>36</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 15.

Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari sumber utama melalui survei lapangan, misalnya dari konsumen yang menjadi objek pengamatan penelitian. Data primer berfungsi sebagai data utama yang memiliki peranan penting. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh peneliti melalui kegiatan wawancara, observasi, dan pengumpulan dokumen yang berkaitan transaksi jual beli rumah oleh *developer* PT. Tri Manunggal Utama Cirebon.

#### **b. Data Sekunder**

Selain menggunakan data primer, penelitian ini juga memanfaatkan data sekunder yang meliputi:

- 1) Bahan Hukum Primer, antara lain:
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen,
  - c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman,
  - d) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun,
  - e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman,
  - f) Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2019 tentang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang berfungsi memberikan penjelasan atas bahan hukum primer, seperti buku-buku

hukum, jurnal ilmiah di bidang hukum, laporan penelitian hukum, artikel, media cetak maupun elektronik, pandangan para ahli, putusan atau kasus hukum, serta hasil simposium yang diselenggarakan oleh para pakar yang relevan dengan topik penelitian ini.<sup>37</sup>

- 3) Bahan hukum tersier, yakni bahan hukum yang memberikan panduan atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber sejenis lainnya.<sup>38</sup>

c. Data Empiris

Berupa hasil wawancara dengan pihak konsumen dan pihak developer dan observasi di lapangan, yang berfungsi sebagai data pendukung untuk memperkuat analisis normatif.<sup>39</sup>

## 5. Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini mencakup wawancara, observasi, dan studi pustaka.

- a. Wawancara, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui proses tanya jawab langsung antara penulis dan responden.
- b. Observasi, yakni metode pengumpulan data dengan cara peneliti melakukan pengamatan terhadap fenomena yang terjadi di masyarakat dalam periode waktu tertentu.

---

<sup>37</sup> Jonny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2006, hlm.392.

<sup>38</sup> *Ibid*

<sup>39</sup> Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah: Dasar, Metode, dan Teknik*, (Bandung: Tarsito, 1990), hlm. 191.

- c. Studi pustaka, yaitu metode pengumpulan data melalui penelaahan berbagai buku, literatur, catatan, serta laporan yang relevan dengan topik penelitian.

## **6. Analisis Data Penelitian**

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif, yaitu metode penelitian yang hasil temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik ataupun perhitungan matematis lainnya. Dengan demikian, penelitian ini tidak mengandalkan pendekatan statistik atau kuantitatif dalam menghasilkan temuan. Proses analisis dilakukan berdasarkan data dan fakta yang ditemukan serta teridentifikasi di lapangan.<sup>40</sup>

## **H. Kerangka Skripsi**

1. Latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan, dan metode penelitian dibahas dalam Bab I.
2. Tinjauan umum tentang hukum perlindungan konsumen diberikan dalam Bab II ini, yang mencakup pengertian, asas dan tujuan, hak dan kewajiban, serta prinsip tanggung jawab. Pembahasan tentang perjanjian jual beli rumah, syarat sah, asas-asas perjanjian, konsep wanprestasi dan penyelesaian hukumnya. Perjanjian jujur juga dibahas.
3. Bab III membahas dan menjawab rumusan masalah diteliti dalam penelitian ini yaitu apa hambatan hukum yang dihadapi pembeli saat membeli properti yang ditawarkan oleh *developer* dan bagaimana konsumen dapat dilindungi secara hukum oleh PT. Tri Manunggal Utama Cirebon sebagai *developer*

---

<sup>40</sup> Zaenuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 107.