

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada hakikatnya setiap individu mempunyai kebutuhan mendasar yaitu rumah sebagai tempat tinggal. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang perumahan dan Kawasan permukiman mendefinisikan rumah sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Memiliki tempat tinggal merupakan hak bagi setiap rakyat hal ini sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut “UUD 1945”) yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”.

Perkembangan ekonomi yang tidak seimbang diikuti tingginya pertumbuhan penduduk menjadi faktor utama sulitnya memiliki tempat tinggal. Tingginya kebutuhan manusia untuk memiliki tempat tinggal menjadi konsekuensi tingginya harga tanah. Harga tanah yang makin tinggi mengakibatkan masyarakat sulit memiliki tempat tinggal yang layak. Presentase rumah tangga kumuh perkotaan menyatakan bahwa di wilayah DKI Jakarta telah meningkat dari 14,55% pada tahun 2017, menjadi 42,73 pada tahun 2019.¹

¹ Badan Statistik Indonesia, “Presentase Rumah Tangga Kumuh Perkotaan (40% ke bawah), menurut Provinsi (Persen) 2017-2019”, Online, Internet, 13 Oktober 2022,

Peran negara sebagai fasilitator berkewajiban untuk menyelenggarakan permukiman yang layak dan menciptakan lingkungan yang sehat. Pemenuhan kebutuhan masyarakat merupakan cerminan dari tujuan negara yang dirumuskan dalam pembukaan UUD 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum². Secara khusus juga tertuang dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 17 tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 (selanjutnya disebut “UU RPJP”) menyebutkan bahwa “... RPJP Nasional merupakan penjabaran dari tujuan dibentuknya Pemerintah Negara Indonesia yang tercantum dalam Pembukaan UUD 1945...”

Rumah susun menjadi solusi bagi pemerintah sebagai tempat hunian yang diharapkan efektif. Rumah susun menjadi terobosan baru bagi masyarakat di perkotaan mengingat terbatasnya tanah dan padatnya populasi. Menurut Prof. Anita Firmanti, pembangunan hunian vertikal akan mendorong penggunaan tanah yang efektif dan jumlah unit yang cukup banyak.³ Sebagaimana diketahui, pembangunan rumah susun di wilayah perkotaan akan menjadi fokus utama pemerintah di tahun yang akan datang.

WWW:<https://www.bps.go.id/indicator/23/1561/1/persentase-rumah-tangga-kumuh-perkotaan-40-ke-bawah-menurut-provinsi.html>

² Republik Indonesia, Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Tahun 1945, UUD NRI Tahun 1945 Alinea ke- 4, Online, Internet, 13 Oktober 2022, WWW:

<https://www.dpr.go.id/jdih/uu1945>

³ Kementerian PUPR, “Saatnya Generasi Milenial Tinggal di Hunian Vertikal”, 13 Agustus 2020, Online, Internet, 5 Oktober 2022, WWW:

<https://perumahan.pu.go.id/news/kementerian-pupr-saatnya-generasi-milenial-tinggal-di-hunian-vertikal-%20>

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun menyatakan:

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Bagian yang dapat digunakan secara terpisah disebut dengan Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut “Sarusun”). Rumah susun yang dibangun ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan harga yang terjangkau dengan memperhatikan sebagai pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi⁴. “...Sebagaimana Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut “UURS”) dibuat sebagai upaya pemerintah untuk mewujudkan suatu hunian yang memiliki standarisasi yang tinggi, sehingga membuat penghuni nyaman untuk tinggal di rumah susun tersebut...”⁵.

Dalam proses jual beli Sarusun dilakukan dengan pemesanan terlebih dahulu yang kemudian transaksi dijelaskan dan ditandatangani dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut “PPJB”). Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 selanjutnya disebut “Permen PUPR No. 11 Tahun 2019”) tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Pasal 1 angka 2 Permen PUPR No. 11 tahun 2019 menjelaskan bahwa

⁴ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, B.A. Manalu, 1990, “*Dasar-Dasar Hukum Hukum Perumahan*”, Jakarta: Penerbit Rineka Cipta, Cet-2, hlm. 1.

⁵ Ayu Fitria Febriani, 2019, “*Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia*”, University of Jember, Vol.6, No. 1, hlm. 3.

“PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dengan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan untuk rumah susun...”

Namun dalam penandatanganan PPJB belum menandakan bahwa unit yang dibeli menjadi hak milik konsumen.

Perjanjian jual beli yang diatur dalam KUHPerdata bersifat Obligatoir. Tertuang dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”) “...bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada konsumen selama penyerahan belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan...”⁶. Pasal ini menjelaskan bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak sehingga dengan kata lain perjanjian jual beli menurut KUHPerdata belum memindahkan hak milik⁷. Hak milik dapat berpindah tangan dengan dilakukannya penyerahan (*levering*) yaitu menyerahkan suatu barang oleh pemilik atau atas nama orang lain yang dilakukan resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut “PPAT”) dengan menandatangani Akta Jual Beli (selanjutnya disebut “AJB”).

Pemerintah berhasil hadir dengan mewujudkan pembangunan dan pemberdayaan rumah susun terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Namun tingginya permintaan masyarakat akan permukiman jauh melebihi kemampuan pemerintah sehingga banyak Pelaku Usaha swasta yang

⁶ R Subekti , 1975, “*Aneka Perjanjian*”, Cet-5, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 11

⁷ *Ibid.*

mengembangkan usaha dalam bidang pembangunan rumah susun guna memenuhi kebutuhan masyarakat.

Tingginya permintaan akan permukiman menyebabkan banyaknya pengembang swasta yang memanfaatkan keadaan. Dalam pelaksanaan jual beli Sarusun konsumen yang tidak berhati-hati dapat menjadi sasaran kejahatan pengembang swasta yang tidak bertanggung jawab. Menurut Prof, DR. Y. Sogar Simamora, SH., M.HUM. *Pre-Project selling* adalah penjualan sebelum proyek dibangun di mana *property* yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep.⁸

Pasal 42 ayat (1) UURS menyatakan bahwa “Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan”. Pasal 42 ayat (2) menyatakan bahwa syarat yang harus dipenuhi pengembang pembangunan dalam pemasaran Sarusun pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:

- a. Kepastian peruntukan ruang
- b. Kepastian hak atas tanah
- c. Kepastian status penguasaan rumah susun
- d. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
- e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Pelaku usaha dalam program *pre-project selling* biasanya melakukan pemasaran dengan pemasangan iklan, pamphlet, dan sosial media. Dalam tata krama penerbitan iklan di Indonesia pemasaran harus dilakukan dengan :

⁸ Eka Kurniawan Putra, “*Penegak Hukum Pada Bisnis Properti dengan Pola Pre-Project Selling*”, 19 Desember 2017, Internet, Online, 20 Maret 2022, WWW: <https://mkn.fh.unair.ac.id/penegakan-hukum-pada-bisnis-properti-dengan-pola-pre-project-selling/>

1. Iklan harus jujur, bertanggung jawab dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.
2. Iklan tidak boleh menyinggung atau merendahkan martabat, agama, tata susila, adat, budaya, suku dan golongan.
3. Iklan harus menggunakan asas persaingan dengan iklim yang sehat.

Pada realitas Pemasaran yang dilakukan *developer* sangat tendensius, sehingga informasi yang disampaikan menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah telanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang, atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan rumah.⁹ Hunian yang dijanjikan ternyata mengalami kecacatan spesifikasi dan kualitas, seperti luas ukuran tanah yang tidak sesuai, hunian yang tidak sesuai standar, tidak ada pembangunan fasilitas sosial, dan sertifikat yang tidak jelas.

Pelaku usaha juga seringkali ingkar janji terhadap perjanjian pada saat implementasi PPJB. Menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu terpenuhi wanprestasi adalah melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan. Kasus di apartemen *Mangga Dua Court* menjadi contoh wanprestasi implementasi PPJB.

Masalah hukum sering terjadi sebab kedudukan pelaku usaha dan konsumen tidak seimbang. Konsumen cenderung berada di kedudukan yang lemah dikarenakan konsumen menjadi objek aktivitas bisnis yang pada prinsipnya

⁹ Yusuf Shofie, 1999, "*Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*", Cet-8, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm 74.

mencari keuntungan sebesar-besarnya. Perjanjian telah dibuat sebelumnya oleh pihak pelaku usaha sehingga dalam hal ini konsumen hanya dapat menyetujui isi dari perjanjian tersebut walaupun isi dari perjanjian jual beli rumah susun tersebut cenderung merugikan pihak pembeli.¹⁰ “...Dengan pembakuan syarat-syarat perjanjian, kepentingan ekonomi pelaku usaha lebih terjamin karena konsumen hanya menyetujui syarat yang disodorkan oleh pengusaha...”¹¹

Klausula baku diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut “UUPK”) yang menyatakan bahwa tujuan dari larangan pencantuman klausula baku dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha dalam pembuatan perjanjian. Pada dasarnya UUPK tidak melarang adanya klausula baku selama dalam perjanjian baku atau klausula baku tidak mencantumkan ketentuan dalam Pasal 18 ayat (1) dan (2).

Pelaku usaha menjustifikasi perjanjian dengan asas kebebasan dalam melakukan kontrak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Kesalahpahaman mengenai “kebebasan” seharusnya diterapkan apabila kedudukan para pihak seimbang. Oleh sebab itu konsumen yang melakukan pengaduan terhadap pengabaian hak-haknya tidak jarang harus berhadapan dengan tuntutan balik pencemaran nama baik dari pihak pelaku usaha.

¹⁰ Ketut Ayu dan I Nyoman Darmadha, 2018, “*Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun melalui Pemesanan (Pre-Project Selling)*”, Universitas Udayana, Vol. 4, No. 3, hlm. 4.

¹¹ Abdulkadir Muhammad, 1992, “*Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*”, Cet-1, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 6.

Faktanya banyak sengketa yang timbul dalam proses jual beli rumah susun khususnya wanprestasi perjanjian dan klausula baku yang merugikan konsumen. Fokus penulisan skripsi ini adalah sengketa antara konsumen Apartemen Cinere Terrace Suites dengan pelaku usaha yakni PT Mega Pesanggrahan Indah.

Apartemen Cinere Terrace Suites yang berlokasi di Kota Depok dibangun oleh PT Mega Pesanggrahan Indah dan dipasarkan semenjak tahun 2014. Seiring berjalan pembangunan, konsumen telah banyak mengalami kerugian terutama dalam hal waktu penyelesaian bangunan. Fokus pembahasan penulisan ini adalah klausula dalam PPJB yang berpotensi merugikan konsumen, wanprestasi pelaku usaha dalam implementasi PPJB, dan perlindungan bagi konsumen.

Dasarnya calon pembeli satuan rumah susun memiliki hak-hak dalam melakukan pemesanan. Pada contoh awal, calon pembeli berhak untuk mengetahui kondisi unit, kondisi sertifikat tanah yang akan dibangun, fasilitas sosial dan fasilitas umum yang nantinya dapat dipergunakan pada saat penyelesaian pembangunan rumah susun. Konsumen yang telah melakukan pembelian juga berhak memiliki tanah unit miliknya sesuai dengan perhitungan awal koefisiensi dasar bangunan (KDB) dan koefisiensi luas bangunan (KLB) seperti yang tercatat dalam blok plan pembelian. Konsumen juga berhak memakai benda Bersama yaitu mencakup fasilitas olahraga, sarana taman bermain kanak-kanak, dan lainnya. Calon konsumen berhak untuk menggunakan fasilitas yang terdapat dalam tower apartemen yaitu koridor, lift, tangga dan lobby.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk memahami lebih lanjut mengenai Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan di atas, maka yang ingin dirumuskan penulis dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Klausula apa sajakah yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen dalam PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites berdasarkan Undang-Undang perlindungan konsumen?
2. Bagaimanakah bentuk wanprestasi yang dilakukan pelaku usaha dalam implementasi PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi konsumen terhadap terjadinya wanprestasi oleh pelaku usaha dalam PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan pokok masalah di atas, maka tujuan umum penelitian mengangkat permasalahan tersebut untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam dari aspek hukum perlindungan konsumen terhadap kerugian yang diderita konsumen, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis klausula yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen dalam PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

2. Untuk menganalisis bentuk wanprestasi yang dilakukan pelaku usaha pada implementasi PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites.
3. Untuk menganalisis perlindungan hukum yang dapat dilakukan konsumen terhadap terjadinya wanprestasi oleh pelaku usaha dalam PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites yang dilakukan oleh pelaku usaha.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan mampu memberikan kegunaan, baik teoritis maupun praktis kepada pihak-pihak yang memerlukannya, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu dan memberikan referensi baru bagi perkembangan ilmu hukum khususnya dalam perkembangan ilmu hukum privat. Serta diharapkan dapat digunakan sebagai sumber pembelajaran mengenai perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun terhadap klausula baku dan wanprestasi pelaku usaha.

2. Manfaat Praktis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi;

- a. Calon Konsumen Rumah Susun, sebagai bahan pertimbangan dalam pembelian dengan upaya pencegahan wanprestasi oleh Pelaku Usaha.

- b. Pelaku usaha, sebagai bahan pembelajaran dalam mengembangkan usaha di bidang rumah susun dengan upaya melakukan pembangunan rumah susun yang mematuhi peraturan hukum Indonesia.
- c. Pemerintah, sebagai bahan pertimbangan dalam mengisi kekosongan peraturan khususnya dalam peraturan pemasaran *pre-project selling* rumah susun yang aman bagi konsumen.
- d. Bagi para peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan regulasi mengenai perlindungan hukum PPJB Sarusun.
- e. Bagi penulis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengalaman, meningkatkan pemahaman dan agar lebih mengetahui bagaimana perlindungan hukum konsumen terhadap PPJB Sarusun.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian ini, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah pendekatan yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris merupakan teknik penelitian hukum dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.¹² Metode pendekatan ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen terhadap terjadinya wanprestasi oleh

¹² Soerjono Soekanto, 1981, "Pengantar Penelitian Hukum", Cet-1, Jakarta :Penerbit Universitas Indonesia, hlm.52

pelaku usaha dalam PPJB sarusun, khususnya Apartemen Cinere Terrace Suites.

Penelitian ini dilakukan berdasarkan identifikasi bukti-bukti nyata yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penulis menggunakan sumber data mengenai seluruh informasi terkait perlindungan hukum bagi konsumen terhadap terjadinya wanprestasi oleh pelaku usaha dalam PPJB sarusun yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif analitis merupakan spesifikasi penelitian yang menganalisis norma hukum dalam lingkup perundang-undangan, dan penerapannya dalam masyarakat¹³. Penelitian ini mengacu pada penggambaran secara tepat mengenai keadaan dan sebab akibat terjadinya suatu sengketa. Khususnya dengan menjabarkan klausula baku yang merugikan konsumen, wanprestasi PPJB pelaku usaha, dan perlindungan hukum bagi konsumen dengan menguraikan data yang penulis peroleh.

¹³ *Ibid*, hlm. 14

3. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian yang digunakan penulis adalah seluruh informasi terkait dengan pelaksanaan perlindungan hukum bagi konsumen terhadap terjadinya wanprestasi oleh pelaku usaha dalam PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites di Depok.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini digunakan data primer dan sekunder. Data tersebut digunakan untuk memecahkan masalah dalam penelitian. Penelitian ini menggunakan bahan studi lapangan dan studi kepustakaan sebagai metode untuk mengumpulkan data yang diperlukan.

a. Studi lapangan

Studi lapangan penelitian ini agar mendapatkan data primer dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara adalah proses pertemuan antara 2 (dua) pihak dengan saling berinteraksi dan komunikasi untuk memperoleh data penelitian, hasil dari wawancara akan ditentukan melalui beberapa faktor yang saling mempengaruhi dan berkaitan.¹⁴

Narasumber yang diwawancarai oleh penulis adalah Bapak Nehemia Yuda Wijaya, S.H. *Associates* di kantor James Purba & Partners Law Firm selaku kuasa hukum konsumen Apartemen dan Bapak M. Sutan Hadi Siregar S.H selaku *legal team* PT Mega Pesanggrahan Indah selaku

¹⁴ Mukti Fajar Nur Dewata, Yulianto Achmad, 2010, “*Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*”, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 161.

kuasa hukum pelaku usaha. Wawancara akan dilaksanakan secara *online* mengingat Pandemi *Covid-19*.

b. Studi Kepustakaan

Sumber Kepustakaan adalah metode yang digunakan untuk mendapatkan data sekunder. Penulisan skripsi ini akan memperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut bermanfaat sebagai landasan teori untuk menguraikan pokok-pokok permasalahan dalam penelitian ini. Metode ini dapat dilakukan untuk menunjang penelitian ini, yang meliputi:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum ini terdiri atas perundang-undangan, catatan-catatan resmi dalam pembuatan perundangan dan putusan-putusan hakim¹⁵, yaitu :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- c) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2005, "*Penelitian Hukum Edisi Revisi*", Cet-13, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, hlm. 181.

- e) Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan hasil analisis karya-karya penelitian lainnya yang berhubungan dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis penulisan.

- a) Buku-Buku karangan para sarjana yang berkaitan dengan materi penelitian ini
- b) Jurnal tentang perlindungan hukum bagi konsumen dalam terjadinya wanprestasi PPJB oleh pelaku usaha
- c) Hasil-hasil penelitian

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder serta memberi penjelasan dari informasi yang akan diteliti.

- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- b) Kamus Hukum

5. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data

Jenis data yang didapatkan dalam penelitian ini berupa hasil wawancara dan data dokumentasi terkait PPJB. Hasil wawancara berupa pendapat dan ide-ide mengenai topik penelitian. Studi dokumentasi merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.¹⁶

¹⁶ Sugiyono, 2020, “*Metode Penelitian Kualitatif*”, Cet-2, Bandung: Alfabeta CV, hlm. 124.

Teknik Pengolahan penelitian adalah deskriptif analitis yaitu menguraikan secara mendalam dan menganalisis seluruh data secara menyeluruh. “...Melalui reduksi data berarti merangkum dan memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal yang penting, mencari tema dan polanya...”¹⁷

Menurut Miles dan Huberman, penyajian data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat deskriptif.¹⁸ Data dalam penelitian ini akan digunakan untuk menjawab rumusan masalah dan disajikan secara sistematis dalam bentuk uraian yang deskriptif.

6. Metode Analisa Data

Analisa data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami diri sendiri maupun pembaca.¹⁹

Data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis secara analisa kualitatif. Data akan diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat agar dapat lebih mudah untuk dipahami. Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis data-data dari hasil wawancara Narasumber. Penulis menganalisis dengan menggunakan logika yuridis terhadap permasalahan dan menganalisis perlindungan hukum bagi

¹⁷ *Ibid*, hlm. 135.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 137.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 131.

konsumen terhadap terjadinya wanprestasi oleh pelaku usaha serta klausula PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites.

F. Sistematika Skripsi

Agar mendapatkan hasil yang logis dan objektif pada setiap bagian penelitian ini dibutuhkan penyusunan yang sistematis. Adapun penyusunan sistematika penulisan skripsi ini direncanakan dalam bab I berisi tentang uraian latar belakang yang mendorong penulis untuk memilih judul yang dilanjutkan pada perumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian. Dalam bab II menjelaskan landasan teori, pandangan para ahli mengenai pengembangan bahan penelitian yang dapat menjelaskan teori, konsep, dan penelitian sebelumnya yang sesuai dengan hasil dalam penelitian. Dalam bab III menjelaskan hasil wawancara dengan narasumber yang akan digunakan guna menganalisis dan menyelesaikan permasalahan terkait : (1) klausula yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen dalam PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites berdasarkan UUPK, (2) Mengetahui bentuk wanprestasi yang dilakukan pelaku usaha dalam implementasi PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites dan (3) Mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen terhadap terjadinya wanprestasi oleh pelaku usaha dalam PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites. Bab IV berisi tentang kesimpulan serta saran Penulis dari permasalahan yang diangkat atau diteliti.