

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk yang mempunyai berbagai hal yang di butuhkan untuk menjalani kehidupan sehari-hari, kebutuhan manusia yang sangat di butuhkan adalah kebutuhan premier, sekunder dan tersier. Salah satu kebutuhan yang harus dipenuhi adalah kebutuhan premier, tempat tinggal yang meliputi perumahan dan kawasan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan premier yang harus dipenuhi agar manusia tersebut dapat menjalani kehidupan sehari-harinya.¹ Tempat tinggal adalah salah satu dari kebutuhan pokok (premier) yang pelaksanaannya diatur dalam Pasal 28 H Undang-Undang dasar 1945, yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Seiring berjalannya waktu jumlah pertumbuhan penduduk di indonesia semakin meningkat membuat ketersediaan lahan menjadi terbatas, maka dari itu pemenuhan kebutuhan pemukiman dalam perkotaan banyak dilakukan dengan pembangunan secara vertikal, yaitu pembangunan rumah susun atau apartemen.²

Di Indonesia pertumbuhan jumlah penduduk yang besar dapat menguntungkan beberapa kalangan, keadaan tersebut dapat dimanfaatkan sebagai

¹ Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe dan Wardani Rizkianti, “jual beli apartemen kepada pihak ketiga atas dasar perjanjian pengikatan jual beli (ppjb)” *ADIL Jurnal Hukum*, Vol 11 No. 1, 2020, hlm. 69

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet. 4, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 77

terciptanya suatu usaha dalam proses pembangunan dan perekonomian untuk mendapatkan hasil keuntungan bagi kalangan pengusaha dalam bidang properti rumah susun atau apartemen.³

Pengaturan terkait rumah susun diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dalam penelitian ini yang akan menjadi fokus pembahasan adalah jenis rumah susun berbentuk komersial, seperti apartemen dan kondominium. Dengan dipilihnya jenis rumah susun komersial tersebut dikarenakan jenis rumah susun apartemen dan kondominium merupakan jenis tempat hunian yang sedang ramai di minati dan cukup berkembang pesat pada saat ini. Pembangunan rumah susun juga terlaksana dikarenakan kondisi kepadatan yang terjadi pada daerah perkotaan dengan jumlah penduduk yang padat, digunakan juga sebagai salah satu wujud pemanfaatan untuk memperluas daerah perkotaan yang dilakukan dengan proses pembangunan secara vertikal.⁴

Selaku alternatif pemecah masalah pada sistem pembangunan yang menjadi fokus akan kebutuhan tempat tinggal, pelaksanaan sistem rumah susun ini sendiri diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun itu sendiri⁵

Dalam beberapa tahun terakhir peningkatan jumlah penduduk yang terus meningkat mempengaruhi perkembangan pembangunan di kota-kota besar, maka

³ Eny Rochadia, "dampak pertumbuhan penduduk terhadap pertumbuhan ekonomi dan keluarga sejahtera di provinsi kalimantan timur" *Forum Ekonomi*, Vol 18 No. 1, 2016, hlm. 14-24

⁴ Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya "sistem pre project selling dalam penjualan satuan unit apartemen menurut undang -undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun (contoh kasus putusan pengadilan negeri jakarta pusat nomor: 616/pdt.g/2017/pn.jkt.pst jo. putusan pengadilan tinggi jakarta nomor: 20/pdt.g/2019/pt.dki)" *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 2 No. 2, 2019, hlm. 1-24

⁵ *Ibid*

dari itu karena adanya peningkatan yang cukup cepat akan kebutuhan masyarakat timbul berbagai cara dalam melakukan proses secara praktis dan cepat dalam penjualan unit properti berbentuk apartemen yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) terutama dalam pemasaran (*marketing*) yang dikenal dengan sistem *Pre Project Selling*.⁶

Saat ini perkembangan sistem dari suatu kebiasaan dalam dunia bisnis perumahan dengan melakukan pemasaran rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan atau bahkan belum dibangun telah menjadi konsep persaingan dalam dunia bisnis, yaitu penjualan dengan sistem *Pre Project Selling*.⁷

Pre Project Selling (selanjutnya disebut PPS) merupakan salah satu strategi dalam sistem penjualan yang banyak dilakukan oleh pelaku usaha guna mendapatkan modal pembangunan dan keuntungan. Cara dari sistem PPS ini adalah dengan penawaran unit hunian berdasarkan brosur konsep dari hunian tersebut yang berisi mengenai konsep hunian, rancangan bangun, luas hunian dan lain sebagainya.⁸

Praktik sistem penjualan PPS ini merupakan suatu proses penjualan yang dilakukan pengusaha atau developer untuk mengetahui tingkat reaksi dan minat bagi konsumen terhadap produk properti yang diperjual belikan, kemudian dengan

⁶ Dhaniswara K Harjono, *Hukum Properti*, Cet. 1, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta, 2016, hlm. 1

⁷ Lintang Yudhantaka, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling" *Jurnal Yuridika*, Vol 31 No. 1, 2017, hlm 84-104

⁸ Farid Husin, "perjanjian kerjasama antara pelaku pembangunan rumah susun dengan bank terhadap penjualan rumah susun melalui sistem pre project selling" *E Jurnal Spirit Pro Patria*, Vol IV No. 1, 2017, hlm 31

adanya upaya praktik jual beli dalam sistem PPS ini dapat memudahkan dan menjadi harapan besar bagi pengusaha atau developer untuk menjual secara cepat dan sebanyak mungkin.⁹

Untuk melakukan sistem penjualan apartemen dengan sistem *Pre Project Selling* biasanya pengembang akan memberikan perjanjian pendahuluan jual beli atau yang bisa disebut sebagai PPJB kepada konsumen, PPJB yang biasa dilakukan oleh seorang pengembang pada umumnya dilakukan dengan cara seorang konsumen melakukan pembayaran secara bertahap dengan ketentuan sesuai dengan waktu yang sudah di tentukan oleh pengembang. Sebaliknya, seorang pengembang juga telah mengikatkan dirinya sesuai dengan perjanjian yang di tawarkan kepada pembeli untuk melakukan penyelesaian atas pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama.¹⁰

PPJB sendiri tidak diatur secara spesifik dalam buku III Burgerlijk Wetboek (untuk selanjutnya disebut BW) sehingga pembentukannya berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Para pihak yang setuju dapat membentuk sendiri aturan-aturannya sesuai dengan tujuan bisnis mereka. Meskipun aturan tersebut dibuat oleh para pihak, karena dituangkan dalam sebuah perjanjian dan sah sesuai persyaratan yang diatur pada pasal 1320 BW. Maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat bagaikan undang-undang bagi para pihaknya.¹¹ Menyitir pendapat R.

⁹ Edi Krisharyanto dan Peni Jati Setyowati, "Pengendalian Pre-Project Selling Melalui Prinsip Perlindungan Konsumen Berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Prespektif*, Vol 24 No. 1, 2019, hlm. 125

¹⁰ Ariana Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)", *Diponogoro Law Jurnal*, Vol V, No. 3, 2016, hlm. 2

¹¹ Moch, isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Cet. 1, Revka Petra Media, Surabaya, 2016, hlm. 81

Subekti yang menyampaikan pengertian tentang perjanjian pengikatan jual beli yakni, perjanjian antara pihak penjual serta pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang wajib dipenuhi untuk jual beli tersebut.¹²

Ketentuan terkait penjualan apartemen dengan menggunakan sistem *Pre Project Selling* ini diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyebutkan penjualan yang menggunakan sistem *Pre Project Selling* dapat dilakukan dengan menggunakan sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian pengaturan pelaksanaan sistem tersebut memiliki persyaratan yang terdapat dalam Pasal 42 dan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai syarat berjalannya perjanjian pendahuluan jual beli. Namun pada nyatanya praktik penjualan apartemen dengan sistem *pre project selling* dapat menimbulkan peluang kerugian bagi konsumen.

Pada tahun 2020 lalu transaksi jual beli satuan unit rumah susun yang belum dibangun dilakukan secara *pre project selling* oleh pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana, PT Kembang Sari Buana merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha properti penjualan apartemen. Dalam hal ini pihak pengembang PT Kembang Sari Buana telah membuat perjanjian pengikat jual beli (PPJB) dengan pihak pembeli atau konsumen atas perjanjian jual beli apartemen The Spring Residences yang didirikan secara bertahap dimulai dari Tower

¹² R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Cet. 5, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1988, hlm. 29

Springwood yang cukup banyak menarik perhatian segenap masyarakat di kawasan Ciputat Kota Tangerang Selatan.

Lokasi apartemen The Spring Residences terletak pada Jl Otista Raya No.23, RT. 005, RW. 011, Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, Banten. Apartemen The Spring Residences juga berdekatan dengan salah satu Universitas terkemuka yang ada dikawasan Ciputat Tangerang Selatan yaitu Universitas Islam Negri Syarif Hidayatullah. Apartemen The Spring Residences menyediakan 138 (seratus tiga puluh delapan) unit hunian yang memiliki harga jual sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) untuk setiap unit apartemen.

Dalam ketentuan Pasal 9 ayat 1 PPJB mengatur bahwa pihak pengembang PT. Kembang akan segera menyelesaikan pembangunan dan tersedia selambat-lambatnya pada semester kedua tahun 2020 dengan masa toleransi 180 hari yang kemudian akan melakukan proses serah terima kepada pembeli atau pihak konsumen secara bertahap pada bulan Juni 2021 sampai dengan bulan Desember 2021. Namun faktanya hingga saat ini yaitu pada tahun 2022 tersebut masih belum diserahkan kepada pihak konsumen karena pihak PT. Kembang Sari Buana belum menyelesaikan pembangunan unit apartemen yang seharusnya diselesaikan pada bulan Desember 2020 lalu sesuai dengan isi ketentuan perjanjian dalam PPJB yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pihak konsumen hingga saat ini belum mendapatkan kepastian dari pihak PT. Kembang Sari Buana baik informasi tentang penyelesaian pembangunan unit apartemen maupun tanggal proses serah terima yang akan dilakukan yang sudah melebihi batas waktu toleransi yaitu 180 hari sesuai dengan ketentuan yang

terkandung dalam PPJB yang mengakibatkan pihak pengembang PT. Kembang Satri Buana dapat dikatakan lalai dan melakukan wanprestasi karena tidak dapat mewujudkan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dalam PPJB yang dikeluarkan oleh pihak PT. Kembang Sari Buana menyatakan bawasannya pada Pasal 10 ayat 4 menyebutkan bahwa, apabila pihak pertama (pengembang) tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit apartemen pada priode serah terima maka pihak pertama diberi kesempatan untuk segera menyelesaikan pembangunan unit apartemen selambat-lambatnya dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari terhitung tanggal batas akhir priode serah terima.

Namun sampai saat ini pihak pengembang dari PT. Kembang Sari Buana belum juga memberikan kepastian kepada pihak pembeli tentang proses penyelesaian maupun serah terima unit apartemen yang telah diperjanjikan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli berupa kerugian materil.

Berdasarkan uraian analisis latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk membahas dan mengkaji lebih lanjut di dalam proposal skripsi dengan judul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Satuan Unit Apartemen The Spring Residence Apartments Secara Pre Project Selling”**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah Perlindungan Hukum bagi pihak konsumen atas keterlambatan serah terima yang dilakukan oleh pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana atas Apartemen The Spring Residences?

2. Bagaimanakah Upaya Hukum yang dapat dilakukan pihak konsumen atas satuan rumah susun yang tidak kunjung dilaksanakan proses penyelesaian pembangunan dan serah terima sesuai dengan hal yang diperjanjikan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Perlindungan Hukum bagi konsumen sebagai wujud perlindungan dalam perjanjian jual beli Apartemen The Spring Residences
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Upaya Hukum yang dilakukan oleh pihak konsumen sebagai wujud kepastian dalam perjanjian jual beli Apartemen The Spring Residences

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Akademik

Penelitian ini untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai kebulatan studi Strata Satu (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Jambi.

2. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan Menambah wawasan bagi masyarakat umum dan bagi peneliti khususnya terhadap

perkembangan ilmu hukum khususnya dalam hukum perdata tentang praktik suatu sistem jual beli apartemen yaitu sistem *Pre Project Selling*, selain itu penelitian ini juga dapat dijadikan bahan pengembangan dan informasi bagi peneliti yang ingin meneliti lebih lanjut mengenai hukum perjanjian.

3. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan atau masukan dan bahan informasi bagi semua pihak yang melakukan transaksi jual beli apartemen khususnya yang menggunakan sistem *Pre Project Selling*.

E. Kerangka Konseptual

Agar lebih mudah untuk memahami maksud penulis, maka perlu bagi penulis untuk memberikan definisi atau pembahasan mengenai konsep-konsep yang terdapat dalam judul skripsi ini, dimana definisi berguna bagi penulis sebagai pengantar pada pengertian awal. Adapun konsep-konsep tersebut adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu perlindungan hukum Preventif dan perlindungan hukum Represif;

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan

maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹³

2. Konsumen

Pengertian konsumen menurut Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

3. Apartemen

Bentuk pengertian mengenai apartemen mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS). Dalam UURS Pasal 1 angka 1 yang memberikan pengertian, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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.

¹³ Dyag Permata Budi Asri, "Perlindungan Hukum Preventif Terhadap Ekspresi Budaya Tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta, *Journal Of Intellectual Property*, Vol. 1, No. 1, 2018, hlm. 18

4. *Pre Project Selling*

Menurut Yohanes Sogar Simamora pengertian *pre project selling* adalah sistem penjualan rumah susun atau apartemen sebelum pembangunan di laksanakan dimana properti yang dijual tersebut baru berupa gambaran atau konsep.¹⁴ Ketentuan konsep dalam sistem *pre project selling* terdapat pada Pasal 42 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang syarat pemasaran sebelum pembangunan yang harus memenuhi 5 ketentuan yakni, kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.¹⁵

Dalam sistem penjualan apartemen secara *pre project selling* dapat dikatakan salah satu sistem penjualan yang cukup menjanjikan bagi kalangan pengusaha di bidang properti apartemen bagi kalangan konsumen sistem ini juga merupakan sistem yang mempermudah suatu kegiatan jual beli karena pada dasarnya tingkat pertumbuhan jumlah penduduk yang ada di Indonesia semakin meningkat sehingga membuat ketersediaan lahan untuk memiliki tempat tinggal menjadi cukup sulit pada saat ini. Namun sistem *pre project selling* merupakan sistem yang memperjual belikan properti apartemen dalam bentuk brosur dan rancangan pembangunan yang akan dijual, tingkat keberhasilan dalam transaksi sistem perjanjian jual beli ini

¹⁴ [¹⁵ *Ibid*](https://mkn.fh.unair.ac.id/penegakan-hukum-pada-bisnis-properti-dengan-pola-pre-projectselling/?lang=id#:~:text=jika%20dilihat&20dari%20segi&20istilah,bagi%20para%20pengebang%20(Developer), diakses 5 Maret 2022, Pukul 16.02.</p></div><div data-bbox=)

memiliki tingkat keberhasilan yang cukup baik namun juga rentan menimbulkan kegagalan oleh karena itu perlu adanya suatu perlindungan hukum bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian jual beli tersebut.

F. Landasan Teori

Landasan teori pada suatu penelitian merupakan dasar-dasar operasional penelitian. Landasan teori dalam suatu penelitian juga bersifat strategis artinya memberikan realisasi pelaksanaan penelitian.¹⁶

Demi menghindari kesalahan penafsiran dan serta mempermudah dalam pemahaman proposal skripsi ini. Proposal skripsi ini memiliki beberapa acuan pada beberapa teori sebagai berikut:

1. Teori Perlindungan Hukum

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan sebuah perlindungan yang diberikan oleh badan hukum pemerintah kepada setiap individu dengan jaminan bawasannya setiap hak akan senantiasa dilindungi dari gangguan dan perbuatan yang dapat merugikan hak yang dimiliki subjek hukum tersebut.¹⁷

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan jaminan kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan

¹⁶ Hartono, *Manajemen Perpustakaan Sekolah*, Cet. 1, Ar-ruzz Media, Yogyakarta, 2016, hlm. 26

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Cet. 1, PT Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2

perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar masyarakat tersebut dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁸

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum kedalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹⁹

b. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen

AZ. Nasution memberikan batasan dari hukum perlindungan konsumen yaitu keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalahnya dengan para penyedia barang dan/atau jasa konsumen.²⁰

Berdasarkan Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Cet. 1, Kompas, Jakarta, 2003, hlm. 121

¹⁹ *Ibid*

²⁰ AZ Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet. 1, Diadit Media, Jakarta, 2014, hlm. 4

2. Teori Kepastian Hukum

Hukum secara hakiki harus pasti dan adil, hukum juga merupakan kumpulan satu peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah yang berlaku dalam kehidupan bersama, yang pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan adanya suatu sanksi.²¹ Kepastian memiliki arti “ketentuan; ketetapan” sedangkan apabila kata “kepastian” digabungkan dengan kata “hukum” maka menjadi kepastian hukum, yang kemudian dapat diartikan sebagai perangkat hukum suatu negara yang dapat menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.²²

Nilai kepastian hukum artinya nilai yang perinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang bertindak sewenang-wenang, sehingga hukum memberikan tanggung jawab pada negara untuk memberikan jaminan perlindungan bagi bagi setiap warga negaranya dimana nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif.²³

Dalam hal ini suatu kepastian hukum berkedudukan sebagai suatu nilai yang harus ada dalam setiap hukum yang dibuat dan diterapkan, sehingga hukum tersebut dapat memberikan rasa keadilan dan dapat mewujudkan adanya ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat.²⁴

²¹ Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Cet. 1, Refika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 79

²² Nyoman Gede Remaja, “Makna Hukum dan Kepastian Hukum” *Kertha Widya*, Vol. 2, No. 1. 2014, hlm. 2

²³ *Ibid*

²⁴ *Ibid*. hlm 3

G. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kawasan Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

2. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian dalam penelitian ini penulis menggunakan tipe penelitian yuridis empiris. Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum didalam masyarakat.²⁵ pangkal tolak penelitian ilmu hukum empiris adalah fenomena hukum masyarakat atau fakta sosial yang terdapat dalam masyarakat.²⁶ hukum empiris dalam penelitian ini peneliti melihat serta mempelajari secara langsung bagaimana penerapan perlindungan hukum bagi konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residence Apartments.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang peneliti gunakan berbentuk deskriptif. Karena pada penelitian ini dimaksudkan untuk melakukan pengukuran yang cermat terhadap fenomena sosial tertentu. Peneliti mengembangkan konsep dan menghimpun fakta tetapi tidak melakukan pengujian hepotesa.²⁷ Deskriptif

²⁵ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 1, Alfabeta, Jambi, 2016, hlm. 70

²⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 2, CV Bandar Maju, Bandung, 2016. hlm. 124

²⁷ Adiyanta, F.C. Susila Adiyanta, Hukum dan Studi Penelitian Empiris: Penggunaan Metode Survey Sebagai Instrumen Penelitian Hukum Empiris, *Administrative Law&Governace Journal*, Vol. 2, No. 4, 2019, hlm. 702

dimaksudkan adalah terhadap data primer dan data sekunder yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli satuan unit apartemen. Selanjutnya dari penelitian yang dilakukan peneliti melakukan analisis dengan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan.

4. Sumber Data

a. Data Premier

Sumber data yang langsung memberikan data kepada oengumpul data misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Data premier yang dimaksud merupakan wawancara langsung peneliti kepada informan sebagai pelaku tanpa ada perantara dari pihak manapun. Dalam penelitian ini yaitu wawancara dengan pihak konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences.

b. Data Sekunder

Dalam penelitian ini yang merupakan data sekunder yaitu kajian pustaka, jurnal, karya ilmiah, berita dan lain-lain yang berkaitan dengan rumusan masalah. Dalam artian data yang tidak didapatkan langsung dari sumbernya.

5. Populasi dan Sample Penelitian

Populasi merupakan sekelompok orang-orang yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian.²⁸

²⁸ Ishaq, *Op.Cit.*, hlm. 72

Adapun populasi dalam penelitian ini yaitu yang dilakukan keterlambatan proses serah terima satuan unit apartemen The Spring Residences oleh PT. Kembang Sari Buana yang menyebabkan tidak tercapainya suatu prestasi berjumlah 15 orang.

Penarikan sampel data penelitian ini menggunakan sampling *random sampling* dengan metode *snow ball*, sehingga berdasarkan teknik ini adapun yang menjadi Sampel/objek dalam penelitian ini yaitu 10 orang konsumen yang telah melakukan atau melaksanakan kegiatan pembelian satuan unit apartemen The Spring Residences dengan pihak pengembang PT. Kembang Sari Buana.

6. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data menggunakan sampling *random sampling* dengan metode *snow ball* yaitu subjek penelitian yang dipilih secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi

a. Wawancara

Pengumpulan data dengan melakukan wawancara (tanya jawab) dengan responden yang telah ditentukan dengan memakai pedoman wawancara yang sudah ditentukan terlebih dahulu.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen yaitu cara pengumpulan data-data dari dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti kemudian diolah dan dianalisis secara sistematis.

7. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yakni data yang didapat oleh peneliti dilapangan sebagai bahan primer disusun dan diuraikan secara sistematis, logis, efisien dan juga efektif. Selain itu peneliti menguraikan dalam bentuk keterangan dan penjelasan, selanjutnya akan dikaji berdasarkan argumentasi dari peneliti sendiri. Sehingga akan diperoleh suatu gambaran yang jelas dan lengkap serta dapat menghasilkan suatu kesimpulan yang menjawab rumusan masalah yang ada dalam penelitian.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memahami isi penelitian ini, maka penulis mengkasifikasi pada beberapa bab yang terdiri dari beberapa bagian. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini akan dibagi menjadi empat bab yaitu:

BAB I: pendahuluan menjelaskan latar belakang yang menjadi dasar penulis mengambil topik ini sebagai subjek penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual landasan teoritis metode penelitian dan sistematika penulisan

BAB II: Tinjauan umum tentang perjanjian, rumah susun, sistem *pre project selling*, dan wanprestasi

BAB III: pembahasan yang merupakan hasil dari penelitian dan pembahasan yang didapat dari penelitian yang dilakukan, bab ini berisikan uraian tentang hasil penelitian tentang perlindungan hukum dan upaya hukum bagi pihak konsumen pembeli satuan unit apartemen The Spring Residences.

BAB IV: penutup yang menguraikan tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan menguraikan pokok-pokok pembahasan dari skripsi yang ditulis sekaligus jawaban tentang permasalahan yang diajukan dalam skripsi ini serta kritik dan saran yang diperlukan berkaitan dengan skripsi ini.