

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1.Latar Belakang

Negara Indonesia adalah Negara Hukum sebagaimana dicantumkan pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang berbunyi “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.<sup>1</sup> Selanjutnya dalam penjelasan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 disebutkan bahwa “Negara Indonesia berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*) tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*machstaat*), oleh karena itu negara tidak boleh melaksanakan aktivitasnya atas dasar kekuasaan belaka, tetapi harus berdasarkan pada hukum”. Segala bentuk hukum di Indonesia harus dapat memberikan perlindungan terhadap hak asasi setiap orang/warga Negara.

Berdasarkan hal tersebut dapat diartikan bahwa dalam menjalankan segala tugasnya tindakan pemerintah dan rakyat harus berdasarkan hukum, tidak boleh sewenang-wenang atau menyimpang dari peraturan perundang-undangan yang ada atau yang berlaku, sehingga setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum, berdasarkan ketentuan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Aspek Negara hukum yang dimaksud tersebut di atas, adalah pengakuan dan perlindungan hak-hak warga negara dan hak asasi manusia. Gagasan Negara hukum itu dibangun dengan mengembangkan perangkat hukum itu sendiri sebagai suatu sistem yang fungsional dan berkeadilan, dikembangkan dengan pembangunan perekonomian.<sup>2</sup> Pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945*, Pasal 1 ayat (3).

<sup>2</sup> Hotma P. Sibuea dan Dwi Seno Wijanarko, *Dinamika Negara Hukum*, (Depok: Rajawali Pers, 2021), hlm. 219.

yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus memberikan perlindungan kepada masyarakat yang termasuk konsumen.

Salah satu perlindungan terhadap kepentingan masyarakat dalam hal memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen), maka diharapkan akan dapat memberikan pengaruh positif terhadap pelaku usaha dan konsumen sekaligus. Bahwa perlindungan konsumen sebenarnya tidak hanya bermanfaat bagi kepentingan konsumen, tetapi juga bagi kepentingan pelaku usaha.<sup>3</sup> Lahirnya UU Perlindungan Konsumen diharapkan mampu menjadi sarana untuk memberikan perlindungan hukum disegala bidang.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian untuk memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>4</sup> Perlindungan konsumen dibutuhkan untuk menciptakan rasa aman bagi para konsumen dalam melengkapi kebutuhan hidupnya. Tujuan konsumen dalam hal ini menjadikan masyarakat yang pada halnya sebagai hak setiap konsumen dalam menggunakan suatu barang dan/atau jasa mendapat perlindungan hukum.

Bagi konsumen sendiri memiliki hak menerima kebenaran atas segala informasi pasti, hal yang paling utama bagi para konsumen, guna mengetahui apa saja informasi terkait barang dan/atau jasa yang dibelinya sebagaimana ketentuan Pasal 4 angka 3 UU Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang berbunyi “hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.” Konsumen biasanya berada dalam posisi yang lemah dan karenanya dapat menjadi sasaran eksploitasi dari pelaku usaha yang secara sosial dan ekonomi mempunyai posisi yang kuat.

---

<sup>3</sup> Endang Sri Wahyuni, *Aspek Hukum Sertifikat dan Keterikatannya dengan Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Citra Aditya, 2003), hal.87.

<sup>4</sup> Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 1 angka 1.

Produsen dilarang menutupi ataupun mengurangi informasi terkait barang dan/atau jasa maupun layanannya. Pentingnya informasi yang akurat pada hal rumah susun untuk dapat membuat produsen lebih baik lagi dalam hal hak-hak konsumen. Informasi tersebut mencakup tentang kualitas produk, harga, keamanan, jaminan, dan kadaluwarsa produk tersebut. Terkait dengan hal tersebut, hubungan antara konsumen dan pelaku usaha yang terus berkembang membutuhkan suatu aturan yang memberikan kepastian terhadap tanggung jawab, hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.<sup>5</sup>

Di Indonesia terutama di kota-kota besar, hunian dengan konsep rumah susun bukanlah fenomena baru, hal ini dikarenakan semakin sempitnya lahan atau tempat untuk dibuat sebagai rumah atau pemukiman yang merupakan kebutuhan dasar setiap manusia.<sup>6</sup> 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 berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UU Rusun.

Untuk istilah apartemen tidak ada diatur dalam perundang-undangan di Indonesia termasuk dalam UU Rusun, akan tetapi istilah apartemen merupakan bagian dari rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.<sup>7</sup> Dalam aturan rumah susun, terdapat bagian yang tidak terpisahkan dari kepemilikan atas satuan rumah susun yaitu kepemilikan bersama, seperti “tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan

---

<sup>5</sup> Sri Redjeki, *Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen pada Era Perdagangan Bebas*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 34.

<sup>6</sup> M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2009), hlm. 16.

<sup>7</sup> Indonesia, UU No. 8 Tahun 1999, *Op. Cit.*, Pasal 1 angka 10.

bangunan”.<sup>8</sup> “Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun”,<sup>9</sup> selain itu “benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama”.<sup>10</sup>

Tesis ini, menggunakan istilah apartemen yang merupakan rumah susun komersial untuk tujuan mendapatkan keuntungan. Apartemen juga memiliki konsep tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama merupakan salah satu informasi yang harus diketahui apabila ada calon pembeli rumah susun wajib mengetahui dan bertanya kepada pengembang atau *marketing* tentang jenis hak seperti apa yang melekat di unit apartemennya dan biaya-biaya yang nantinya akan menjadi beban pembeli sehubungan dengan status kepemilikan unit apartemen.

Fakta hukum dalam penelitian ini, adanya hubungan hukum jual beli yang dilakukan Pihak Pengembang Apartemen The Bellezza Permata Hijau memasarkan unit apartemen kepada konsumen atau masyarakat dengan menawarkan melalui Surat Pemesanan yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB). Diketahui Para Pihak pembeli apartemen The Bellezza Permata Hijau membeli unit apartemen dimulai dari Surat Pemesanan, PPJB dan AJB dengan luas *semi gross* 64, 6 m<sup>2</sup> (enam puluh empat koma enam meter persegi). Setelah para pihak pembeli menerima sertipikat unit apartemen The Bellezza Permata Hijau, ternyata luas unit apartemen yang tercantum dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas 55, 4 m<sup>2</sup> (lima puluh lima koma empat meter persegi). Terhadap hal ini, Para pembeli mengajukan gugatan wanprestasi dan ganti kerugian ke Pengadilan Jakarta Selatan. Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan bahwa Tergugat terbukti melakukan perbuatan wanprestasi dan mengganti kerugian secara tunai.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, Pasal 1 angka 4.

<sup>9</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 5.

<sup>10</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 6.

<sup>11</sup> Uraian Singkat Duduk Perkara Pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel.

Fakta hukum lainnya, adanya hubungan hukum jual beli Unit Satuan Rumah Susun Bogor Vallley Condotel antara Pengembang (pelaku usaha) dengan Pembeli (konsumen) yang dituangkan dalam Perjanjian Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun yang dikenal dengan nama Bogor Vallley Condotel. Diketahui bahwa Pengembang secara sepihak melakukan perubahan luas Apartemen yang semula 45 m<sup>2</sup> (empat puluh lima meter persegi) menjadi 52 m<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi), sehingga terdapat penambahan luas bangunan Apartemen seluas 7 m<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan penambahan pembayaran serta apabila tidak bersedia maka Pengembang akan membatalkan perjanjian pemesanan Unit Satuan Rumah Susun. Selanjutnya diketahui berdasarkan sertipikat Nomor S499 dan Surat PBB Nomor 32.71.060.003.029-0498.0, luas unit yang menjadi objek jual beli antara Pengembang dan Pembeli ternyata hanya seluas 42.96 M2 (empat puluh dua koma sembilan puluh enam meter persegi). Terhadap hal ini, Pembeli mengajukan gugatan wanprestasi dan ganti kerugian ke Pengadilan Bogor. Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan menolak gugatan Penggugat seluruhnya.<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, menurut penulis bahwa informasi menjadi penunjang untuk mengambil keputusan. Jika informasi yang diterima tidak lengkap atau salah maka akan merugikan konsumen. Maka perlu adanya upaya perlindungan hukum terutama bagi pembeli apartemen sebagai konsumen. Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Permasalahan hukum mengenai luas unit bangunan apartemen yang diperjualbelikan menggunakan luas *semi gross* dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen. Ketentuan dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli hanya menjelaskan bahwa luas unit apartemen adalah luas yang tertera dalam sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Apabila terdapat perbedaan luas antara yang tercantum dalam lampiran perjanjian ini dengan luas yang tercantum dalam

---

<sup>12</sup> Uraian Singkat Duduk Perkara Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr.

sertipikat hak milik atas satuan rumah susun sampai dengan 10%, maka para pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim, tuntutan maupun gugatan apapun juga. Namun, apabila selisih atau kelebihan luas tersebut melebihi batas toleransi, para pihak akan memperhitungkan kelebihan dari batas toleransi selisih perbedaan luas tersebut mengacu dengan harga perikatan awal.

Uraian data perjanjian pengikatan jual beli tersebut di atas, menjelaskan bahwa klausul mengenai pencantuman dan pengertian luas *semi gross* masih belum jelas dan membutuhkan penjelasan lebih lanjut terkait pembayaran aktualisasi luas bangunan apartemen. Selain itu, dalam perjanjian pengikatan jual beli menegaskan secara sepihak apabila terdapat selisih atau perbedaan maka para pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim, tuntutan maupun gugatan apapun juga.<sup>13</sup>

Penelitian yang relevan adalah deskripsi tentang kajian penelitian yang sudah pernah dilakukan seputar masalah yang diteliti. Dengan demikian, penelitian yang akan dilakukan merupakan kajian atau perkembangan dari penelitian yang sebelumnya, sehingga dapat terlihat jelas bahwa kajian yang sedang dilakukan bukan merupakan pengulangan atau duplikasi. Berdasarkan telaah yang sudah dilakukan terhadap beberapa sumber kepustakaan, ada beberapa pembahasan mengenai penyelesaian hukum dalam tindak pidana ringan melalui keadilan restorasi yang sebelumnya telah dibahas, diantaranya:

1. Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang bernama Irma Suryani (16921011) dengan judul tesis “Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun di Makassar”, pada Tahun 2018. Rumusan masalah dalam penelitian ini, mengenai:
  - a. Apakah pembeli mendapat kepastian hukum atas rumah susun yang luas unitnya lebih kecil, yang tidak sesuai daripada yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

---

<sup>13</sup> Adrian Winata, “Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Konsumen Apartemen Terkait Ketidaksihonestan Luas Semi Gross Unit Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 3, No. 1, Juli 2020, 603-620.

- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pembeli rumah susun yang memperoleh luas unit yang lebih kecil, yang tidak sesuai daripada yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli?
- c. Upaya apakah yang dapat dilakukan oleh pembeli atau pemilik rumah susun yang memperoleh luas unit lebih kecil, yang tidak sesuai daripada apa yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

Perbedaan dan pembaharuan penelitian penulis dengan tesis Suryani (16921011) ini, terletak pada pembahasan dan analisisnya. Dalam penelitian tesis Suryani mahasiswa Universitas Islam Indonesia ini membahas permasalahan luas unit apartemen dalam ranah hukum perdata, sedangkan penelitian penulis membahas dan menganalisa permasalahan luas unit apartemen dalam ranah hukum perlindungan konsumen.

2. Jurnal Hukum Adigama, Volume 3 Nomor 1, Juli 2020 yang berjudul “Upaya Penyelesaian Sengketa Konsumen Apartemen Terkait Ketidaksesuaian Luas Semigross Unit Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli” oleh Adrian Winata. Permasalahan yang dibahas dalam Jurnal Hukum Adigama ini, mengenai upaya hukum apa yang tepat agar Tn. Erison dan para konsumen dapat mendapatkan penggantian kerugian atas ketidaksesuaian luas semigross dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Perbedaan dan pembaharuan penelitian penulis dengan Jurnal Hukum Adigama oleh Adrian Winata ini, terletak pada pembahasan dan analisisnya. Dalam Jurnal Hukum Adigama ini membahas dan menganalisa permasalahan luas unit apartemen lebih kepada penyelesaian hukum akibat kerugian pembeli dalam PPJB, sedangkan penelitian penulis membahas dan menganalisa permasalahan luas unit apartemen dalam ranah hukum perlindungan konsumen.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, terdapat permasalahan hukum untuk diteliti mengenai kejelasan dan keterbukaan informasi yang diberikan pengembang kepada konsumennya. Dikarenakan tujuan hukum memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat sebagaimana Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang merupakan payung hukum dalam menjamin kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada

konsumen dalam hal ini pembeli apartemen. Sehingga, penulis tertarik untuk meneliti mengenai **“PERLINDUNGAN HAK PEMBELI BERDASARKAN PASAL 4 HURUF C UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN.”**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, rumusan masalah dalam penelitian tesis ini, mengenai:

1. Apakah pengaturan hak pembeli apartemen sudah mencerminkan perlindungan hukum yang adil bagi hak-hak warga negara seperti dimaksud dalam Pasal 28D ayat (1) UUD Tahun 1945?
2. Apakah perlu dilakukan pengaturan ulang hak-hak pembeli apartemen yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen supaya hak atas perlindungan hukum yang adil seperti disebut dalam Pasal 28D UUD Tahun 1945 dapat diwujudkan dalam kenyataan?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pengaturan hak pembeli apartemen sudah mencerminkan perlindungan hukum yang adil bagi hak-hak warga negara seperti dimaksud dalam Pasal 28D ayat (1) UUD Tahun 1945.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai perlu dilakukan pengaturan ulang hak-hak pembeli apartemen yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen supaya hak atas perlindungan hak yang adil seperti disebut dalam Pasal 28D UUD Tahun 1945 dapat diwujudkan dalam kenyataan.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

### **1.4.1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, hasil penulisan ini diharapkan dapat menambah khazanah pengetahuan dibidang ilmu hukum khususnya bidang ilmu hukum

perdata dan khususnya hukum perlindungan konsumen memberikan sumbangan yang berarti dalam bentuk kajian kritis, asas-asas, teori-teori serta kajian teoritis berkaitan dengan hak pembeli apartemen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

#### **1.4.2. Manfaat Praktis**

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangsih bagi pengambil kebijakan dan masyarakat dalam rangka menjamin perlindungan hak pembeli apartemen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

### **1.5. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>14</sup> Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan yang terencana dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidakbenaran dari suatu gejala atau hipotesa yang ada.<sup>15</sup>

Metodologi merupakan sesuatu yang sangat penting dalam kehidupan ini ketika ingin mencapai sesuatu yang dicita-citakan. Sebagaimana pengertian metodologi yang terdapat dalam kamus besar bahasa Indonesia yaitu “Cara yang teratur yang digunakan untuk melaksanakan suatu pekerjaan agar tercapai sesuatu dengan yang dikehendaki, atau cara kerja yang bersistem untuk memudahkan pelaksanaan suatu kegiatan guna mencapai tujuan yang ditentukan.”. Sedangkan pengertian metodologi menurut Partanto dan Al Barry adalah “cara yang teratur dan sistematis untuk mendapatkan sesuatu yang diinginkan.”<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 12.

<sup>15</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hlm. 6.

<sup>16</sup> A Pius Partanto, *Kamus Ilmiah Populer*, edisi revisi, (Surabaya: CV Arkola, 2014), hlm. 461.

Penelitian merupakan suatu kegiatan untuk mencari data sebagaimana yang diungkapkan Sudikan, metode yaitu “salah satu kegiatan rangkaian ilmiah baik untuk keperluan mengumpulkan data ataupun untuk menarik kesimpulan dari gejala-gejala tertentu.” Metodologi penelitian memiliki fungsi yang signifikan dalam mencari informasi/data yang dibutuhkan untuk memecahkan berbagai masalah yang bertujuan memberikan solusi atas masalah tersebut, sebagaimana pendapat Soehartono “metode penelitian adalah cara atau strategi menyeluruh untuk menemukan atau memperoleh data yang diperlukan.”<sup>17</sup>

### **1.5.1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian tesis ini adalah normatif-empiris yaitu merupakan suatu metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris.<sup>18</sup> Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dan data primer sebagai data pelengkap.

Pendekatan penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum dengan menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian permasalahan<sup>19</sup> hak pembeli apartemen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

### **1.5.2. Jenis Data**

Data merupakan keterangan-keterangan tentang suatu hal, baik berupa sesuatu yang diketahui, atau yang dianggap, atau anggapan, atau suatu fakta yang digambarkan lewat angka, simbol, kode, dan lain-lain. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data sekunder yaitu data yang diperoleh atau

---

<sup>17</sup> Arikunto, *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Reneka Cipta, 2002) hlm. 136.

<sup>18</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 118.

<sup>19</sup> Rony Hanitijo Soemitra, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2014), hlm. 52

dikumpulkan dari sumber-sumber yang berbentuk tulisan. Data skunder merupakan hasil pengumpulan oleh orang lain dengan maksud tersendiri dan mempunyai kategori atau klasifikasi menurut keperluan orang lain tersebut.<sup>20</sup>

### 1.5.3. Teknik Pengumpulan Data

Cara perolehan data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari subjek penelitian. Sebagaimana yang dikatakan Azwar “data sekunder adalah data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari subjek penelitiannya yang biasanya berupa dokumen atau laporan.”<sup>21</sup> Sementara itu Suryabrata menyebutkan bahwa “data sekunder biasanya berupa dokumen seperti data mengenai demografis.”<sup>22</sup> Dalam penelitian ini, data sekunder yang digunakan, yaitu:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang merupakan data normatif yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, antara lain:
  - 1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945
  - 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP)
  - 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
  - 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
  - 5) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun
  - 6) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah
  - 7) Putusan Nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel
  - 8) Putusan Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memberi penjelasan atas bahan hukum primer, berupa buku-buku ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang diteliti. Bahan hukum sekunder yang digunakan, antara lain:

---

<sup>20</sup> Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2012), hlm. 143.

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 98.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 99.

- 1) Achmad Ali judul buku Menguak Teori Hukum (*Legal Theory*) & Teori Peradilan (*Judicialprudence*) Termasuk Undang-Undang (*Legisprudence*)
  - 2) Adrian Sutedi judul buku Hukum Rumah Susun dan Apartemen.
  - 3) Az Nasution judul buku Konsumen dan Hukum: Tinjauan Sosial, Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen Indonesia.
  - 4) Rony Hanitijo Soemitra, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari *Kamus Besar Bahasa Indonesia*,<sup>23</sup>

#### **1.5.4. Jenis Pendekatan**

Penelitian ini menggunakan metode normatif-empiris dengan menggunakan data sekunder dan data primer. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah sosio-legal dalam penelitian tentang perlindungan hak konsumen mendapatkan informasi yang benar luas unit apartemen. Sosio-legal merupakan pendekatan dalam kajian ilmu hukum yang memandang bahwa studi hukum arus utama tidak dapat menjawab berbagai persoalan keadilan di masyarakat. Banyak persoalan kemasyarakatan yang rumit yang tidak bisa dijawab secara tekstual sehingga perlu suatu pendekatan hukum yang bisa menjelaskan hubungan antara hukum dan masyarakat.

#### **1.5.5. Analisis Data**

Dalam penelitian ini, data dianalisis melalui pendekatan kualitatif, dimana data-data dikumpulkan untuk dipelajari, diteliti dengan tujuan agar dapat dimengerti atau dipahami mengenai obyek yang diteliti secara komprehensif, sehingga mempermudah pembaca dalam mengerti isi pembahasan dan dalam menarik kesimpulan tentang permasalahan yang diteliti. Menurut Moleong, penelitian dengan menggunakan metode kualitatif didasarkan oleh beberapa pertimbangan. “Pertama, menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dan responden; dan ketiga, metode ini

---

<sup>23</sup> Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 151.

lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama dan terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>24</sup>

Bogdan dan Taylor, seperti dikutip Basrowi dan Sukidin mengatakan bahwa “penelitian kualitatif adalah salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang diamati. Melalui penelitian kualitatif, peneliti dapat mengenali subjek dan merasakan apa yang mereka alami dalam kehidupan sehari-hari. Penelitian kualitatif diharapkan mampu menghasilkan suatu uraian mendalam tentang ucapan, tulisan, dan/atau perilaku yang dapat diamati dari suatu individu, kelompok, masyarakat, dan/atau suatu organisasi tertentu dalam suatu setting konteks tertentu yang dikaji dari sudut pandang yang utuh, komprehensif, dan holistik.”<sup>25</sup>

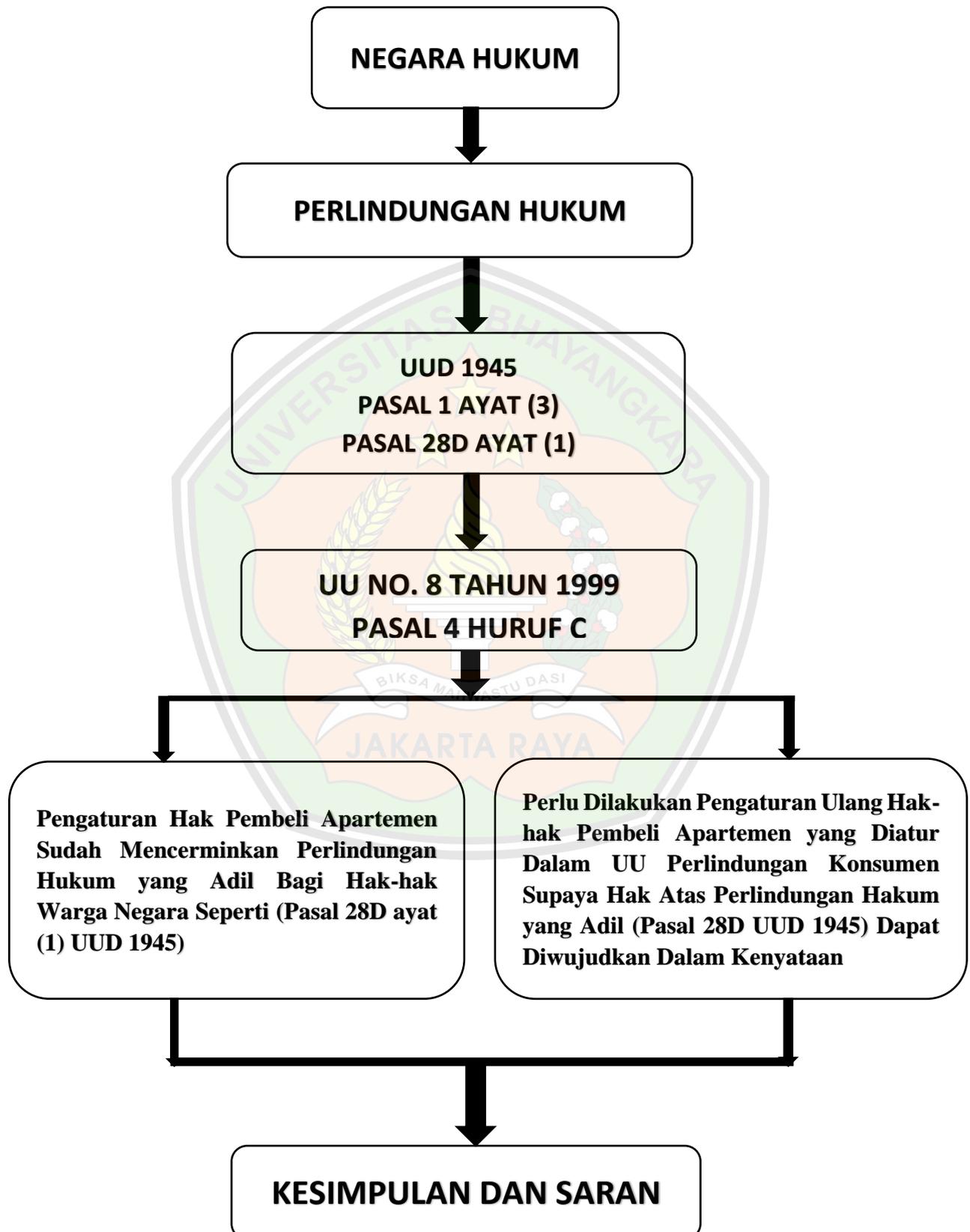
Metode penelitian kualitatif peneliti dapat melakukan kajian mendalam, fokus, dan teliti terhadap subjek penelitian sehingga data yang didapatkan lebih akurat dan kredibel. Untuk melengkapi dan memperkaya data/informasi yang diperoleh melalui wawancara mendalam, peneliti menggali data/informasi dengan melakukan observasi dan studi dokumentasi.

---

<sup>24</sup> Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2000), hlm. 5.

<sup>25</sup> Sukidin dan Basrowi, *Metode Penelitian Kualitatif Perspektif Mikro*, (Surabaya: Insan. Cendikia, 2002), hlm. 1-2.

## 1.6. Kerangka Pemikiran



## **1.7.Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam tesis ini, merupakan uraian singkat dan sistematis mengenai keseluruhan materi atau isi tesis, masing-masing bab dari keseluruhan 5 (lima) bab tesis yang meliputi:

### **BAB I           PENDAHULUAN**

Pada Pendahuluan ini, membahas mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka Teori dan Konseptual dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II           TINJAUAN PUSTAKA**

Pada tinjauan pustaka ini, membahas mengenai Apartemen/Rumah Susun, Semi Gross Area dan Nett Floor Area Hukum Perlindungan Konsumen, Perjanjian Jual Beli Apartemen.

### **BAB III          HAK PEMBELI APARTEMEN DIKAITKAN DENGAN HAK-HAK WARGA NEGARA BERDASARKAN PASAL 28D AYAT (1) UUD 1945**

Dalam bab ini menguraikan secara jelas tentang pengaturan hak pembeli apartemen sudah mencerminkan perlindungan hukum yang adil bagi hak-hak warga negara seperti dimaksud dalam Pasal 28D ayat (1) UUD Tahun 1945.

### **BAB IV          PENGATURAN HAK-HAK PEMBELI APARTEMEN DALAM UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN BERDASARKAN PASAL 28D AYAT (1) UUD 1945**

Pada bab ini, membahas hasil penelitian dan menganalisis tentang dilakukan pengaturan ulang hak-hak pembeli apartemen yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen supaya hak atas perlindungan hak yang adil seperti disebut dalam Pasal 28D UUD Tahun 1945 dapat diwujudkan dalam kenyataan.

## BAB V PENUTUP

Pada bab ini, membahas mengenai kesimpulan pengaturan hak pembeli belum mencerminkan perlindungan hukum, pengaturan hak-hak pembeli pembeli yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999. Dan saran Pasal 4 Huruf c Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen perlu diubah, dan rumusan kalimat sebagai penambahan Pasal 4A tentang ancaman pidana.

