

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.<sup>1</sup> Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun demikian, pemerintah, pemerintah daerah, dan perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.<sup>2</sup>

Pasal 28H ayat (1) UUD negara RI Tahun 1945 menegaskan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.”

Sebagaimana Deklarasi Vancouver 1976, PBB menyelenggarakan Habitat (*United Nations Conference on Human Settlements*), konferensi PBB tentang Permukiman di Vancouver pada tahun 1976. Hasil yang signifikan dari Konferensi tersebut adalah pengakuan bahwa permukiman adalah crosscutting issue pembangunan sosial dan ekonomi yang baru dan penting. Hal tersebut terlihat dalam rekomendasi konferensi untuk tindak nasional dan internasional

---

<sup>1</sup> Pasal 1 Ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 2.

dan pada ajakan untuk kerjasama yang intens, dan untuk pengaturan kelembagaan yang lebih efektif di bidang permukiman.<sup>3</sup>

*Universal Declaration of Human Rights* menandai pengakuan umat manusia terhadap HAM dan komitmen untuk melindungi HAM setiap individu.<sup>4</sup> Salah satu bentuk HAM tersebut adalah hak untuk bertempat tinggal seperti yang tercantum dalam pasal 25 Ayat (1) Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia adalah sebagai berikut:

“Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang diperlukan dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita sakit, cacat, menjadi janda/duda, mencapai usia lanjut atau keadaan lainnya yang mengakibatkan kekurangan nafkah, yang berada di luar kekuasaannya.”

Dewasa ini konsep rumah tidak hanya sebagai kebutuhan dasar (*basic need*) akan tetapi juga bentuk investasi untuk tabungan di masa tua bahkan sebagai gaya hidup (*lifestyle*) dimana rumah ini selain memberikan kenyamanan juga menunjukkan karakteristik diri sebagai masyarakat global.<sup>5</sup> Untuk mencari tempat tinggal yang dibutuhkan tidak sedikit masyarakat yang menggunakan jasa pengembang (*developer*). Pengembang perumahan biasanya melakukan penjualannya dengan menggunakan sarana iklan seperti brosur, pamflet, baliho, media sosial, iklan online serta keterangan verbal dari pihak pemasaran untuk menginformasikan produk-produk perumahan yang dibangun dan ditawarkan pengembang kepada masyarakat.

Pemerintah selaku pengemban tugas negara dalam memenuhi kebutuhan perumahan menyadari bahwa ia tidak dapat memenuhi sendiri hanya dengan program Perumnas. Oleh karena itu keberadaan perusahaan pembangunan perumahan (*developer*) memang masih saja dibutuhkan. Perumahan memiliki beberapa keuntungan diantaranya pihak yang membutuhkan tempat tinggal

---

<sup>3</sup> Suyono, *Persiapan, Pelaksanaan dan Tindak Lanjut Konferensi Habitat II*, Humaira Aktif, Jakarta, 2012, hlm. 3.

<sup>4</sup> Yudi Suparyanto, *Deklarasi HAM Di Indonesia*, Cempaka Putih Klaten, 2019, hlm. 6.

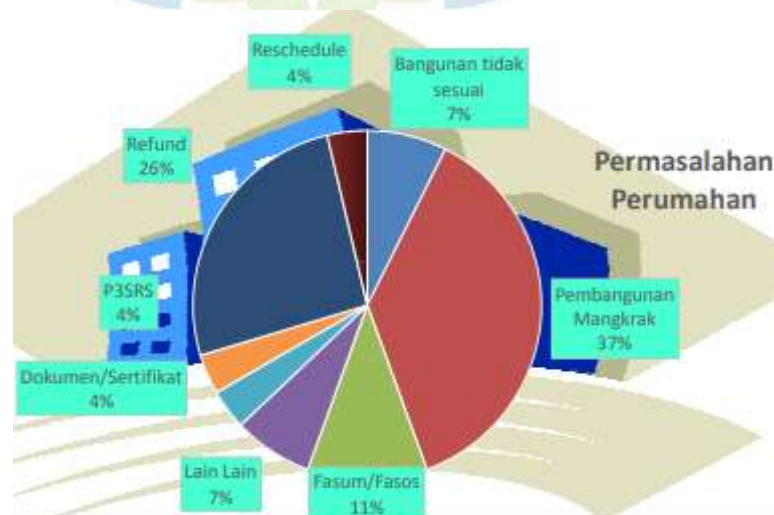
<sup>5</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yado, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004 hlm. 14.

tersebut akan dimudahkan dalam membangun rumah karena developer menyediakan lahan sehingga konsumen tidak perlu mencari lahan kosong dan developer membangun rumah dengan jangka waktu yang lebih cepat karena menggunakan sistem borongan. Keberadaan perusahaan pembangunan perumahan (*developer*) memang masih saja dibutuhkan. Kemudian adanya kemudahan dalam metode atau cara pembayarannya, dengan metode pembayaran yang ditawarkan secara tunai atau pun kredit.

Namun disamping keuntungan yang didapatkan tidak jarang menimbulkan masalah baru khususnya bagi konsumen yang dalam hal ini merupakan pihak yang banyak dirugikan. Banyak terjadi misalnya, gagal huni bagi konsumen yang telah membayar hunian rumah akibat mangkraknya pembangunan yang dilakukan Developer (Pengembang).

Tabel Diagram 1.1

Data rekapitulasi YLKI atas pengaduan konsumen dalam permasalahan perumahan Tahun 2021



Sumber: Data Bedah Ragam Masalah Konsumen Di Masa Pandemi Pada YLKI

Dari grafik tersebut dapat dilihat bahwa presentase perumahan mangkrak sebesar 37% pada tahun 2021 ini artinya masih banyak pelanggaran yang dilakukan *developer* terhadap konsumen yang seharusnya mendapatkan rumah

sesuai yang diperjanjikan. Grafik tersebut dapat dijadikan acuan dimana hal ini tentu saja dapat memberikan dampak buruk bagi perlindungan konsumen.<sup>6</sup>

Sesungguhnya setiap perusahaan harus memiliki tanggung jawab sosial (*corporate social responsibility*), yaitu kepedulian dan komitmen moral perusahaan terhadap kepentingan masyarakat, terlepas dari kalkulasi untung dan rugi perusahaan. Hubungan hukum antara produsen dan konsumen memiliki tingkat ketergantungan yang cukup tinggi. Hubungan hukum antara produsen dan konsumen yang berkelanjutan telah terjadi sejak proses pemasaran, penawaran hingga produksi. Hubungan hukum antara konsumen dan produsen telah mengalami perubahan konstruksi hukum, yakni hubungan yang semula dibangun atas prinsip *caveat emptor* berubah menjadi *caveat venditor*. Karena keberpihakan kepada konsumen sesungguhnya merupakan wujud nyata dari ekonomi kerakyatan.<sup>7</sup>

Ketidaklengkapan informasi perumahan terkait status tanah untuk pembangunan terkadang mengakibatkan kepercayaan masyarakat luluh tanpa memikirkan dampaknya, khususnya dalam hal penyampaian kepemilikan tanah untuk pembangunan mengakibatkan kerugian pada konsumen. Perjanjian yang disepakati oleh *develeoper* dan konsumen dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>8</sup> Sehingga, setiap orang berkewajiban untuk menghormati isi perjanjian, sebagaimana undang-undang maka perjanjian wajib ditepati.<sup>9</sup>

Penyebab banyaknya terjadi kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum pada perjanjian dengan

---

<sup>6</sup> Data Pengaduan YLKI Tahun 2021 melalui media sosial (Whatsapp) kepada Rio Priambodo selaku Staf Bidang Pengaduan dan Hukum Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia pada 7 Februari 2022 pukul 10.59 WIB

<sup>7</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Perdana Media Group, Jakarta, 2013, hlm. 5

<sup>8</sup> Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>9</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 8

realita yang diterima konsumen saat sudah waktunya menempati rumah tersebut. Keterlambatan penyerahan bangunan disebabkan oleh beberapa faktor salah satunya pihak pengembang wanprestasi terhadap pemilik tanah. Akibat permasalahan tersebut banyak konsumen yang merasa dirugikan baik secara materiil maupun imateriil.

Perjanjian yang telah disepakati harus dijalankan oleh *developer* dengan melakukan penyerahan rumah pada waktu yang telah ditentukan. Tidak dipenuhinya kewajiban *developer* yang tercantum dalam PPJB juga akan menyebabkan suatu persoalan sendiri bagi pengembang perumahan, sebab pengembang akan kehilangan kepercayaan konsumen dan mengganti segala kerugian yang dialami konsumen. Menurut Subekti unsur wanprestasi atau berprestasi buruk diantaranya:<sup>10</sup>

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya; atau
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya; atau
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat (dalam hal waktu adalah hal yang penting atau *time is of the essence*); atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Salah satu kasus yang terjadi di Kota Bogor yakni kasus salah satunya perumahan Palm Hill Residence oleh PT. Abdi Property permasalahan yang menyangkut ketidaksesuaian perjanjian berupa pembangunan yang tidak kunjung selesai atau mangkrak sehingga jadwal penyerahan menjadi tidak pasti. Dalam hal ini penjual dianggap melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajiban kesepakatan bersama dalam perjanjian jual beli. Akibat perbuatan wanprestasi tersebut belasan konsumen yang tergabung dalam paguyuban konsumen perumahan Palm Hill Abdi Residence Cilendek menuntut penyelesaian pembangunan rumah dibangun sejak 2018. Belasan konsumen

---

<sup>10</sup> Hardijan Rusli, S.H., *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, PT. Midas Surya Grafindo, Jakarta, 1993, hlm. 131-132.

turun ke lokasi rumah yakni di Gang Masjid RT 03/10, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor. Kerugian yang dialami keseluruhan 15 konsumen sebesar Rp. 4 miliar lebih. Berita ini diterbitkan oleh BOGOR.POJOKSATU.ID pada 30 Juni 2022 bahwa para konsumen melakukan pembelian rumah secara kredit dan tunai. *Developer* Palm Hill Residence dibawah PT. Abdi Property menawarkan konsep syariah dalam pembayarannya seperti perumahan Palm Hill Residence yang memberikan konsep pembayaran syariah dengan tidak ada unsur riba.

Awal konsumen mengetahui perumahan Palm Hill Residence tahun 2018 dengan jumlah pembangunan 24 unit oleh PT. Abdi Property. Dalam perjalanannya PT. Abdi Property hanya membangun 2 unit bangunan bahkan belum selesai dan bertujuan hanya untuk contoh. Setelah konsumen menunggu sekitar 4 tahun, pembangunan tidak kunjung dilaksanakan padahal yang tercantum dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) pasal 4 ayat (1) tentang Penyerahan Objek Jual Beli berbunyi:

“**PIHAK PERTAMA** akan menyerahkan Objek Jual Beli sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1 tersebut dalam keadaan siap untuk dihuni kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan sejak ditandatangani PPJB ini kecuali dalam keadaan memaksa (*Force Majure*) sebagaimana diuraikan dalam Pasal 11 Perjanjian ini”

Kemudian konsumen menghadiri persidangan antara PT. Konci Berkah Salamet melawan PT. Abdi Property dan konsumen baru mengetahui adanya sengketa antara PT. Konci Berkah Salamet selaku pemilik tanah dengan PT. Abdi Property dimana PT. Abdi Property belum membayar sebagian tanah hingga melewati batas waktu. Adanya perbuatan wanprestasi tersebut membuat PT. Konci membatalkan perjanjian dan meminta pembangunan untuk dihentikan.<sup>11</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis melakukan observasi terhadap perumahan Palm Hill Residence Cilendek dan mendapati beberapa informasi

---

<sup>11</sup> Wawancara kepada Pak Yusep Junaedi selaku Konsumen dan Ketua Paguyuban Konsumen Perumahan Palm Hill Residence pada 7 Agustus 2022, pukul 17.04 WIB



dan jumlah korban berdasarkan keterangan yang diberikan oleh ketua paguyuban konsumen perumahan Palm Hill Residence, yaitu sebagai berikut :

Tabel 1.2 : Konsumen dan total kerugian yang dialami

No	Nama	Skema	Kav	Type	Pembayaran
1	Abdurachman Chaliek	Rumah (45)	A-2	45/93	Rp. 227.000.000
2	Yusep Junaedi	Rumah (45)	B-4	45/75	Rp. 450.500.000
3	Arin Dwi Yuniko	Rumah (45)	B-5	45/76	Rp. 350.000.000
4	Hapiz Ahsan	Rumah (45)	B-6	46/76	Rp. 240.000.000
5	Aliyah Bongsu	Rumah (45)	B-7	45/76	Rp. 406.000.000
6	Amanda Dwi Kurnia	Rumah (45)	B-8	45/76	Rp. 403.000.000
7	Betty Prasetyaning D	Rumah (45)	B-9	45/77	Rp. 352.000.000
8	Sri Sulistiah	Rumah (45)	C-12	45/94	Rp. 390.000.000
9	Dentiana Napitupulu	Rumah (45)	C-13	45/91	Rp. 150.000.000
10	Johan Permada	Rumah (45)	C-18	45/79	Rp. 360.000.000
11	Anna Sulistya Ningsih	Rumah (45)	D-19	45/95	Rp. 148.000.000
12	Doni Malik	Rumah (45)	D-21	46/76	Rp. 302.000.000
13	Purnama Putra	Rumah (45)	D-24	45/96	Rp. 245.000.000
14	Anggita Sari	Rumah (45)	B-10	45/76	-
15	Dewi Ariesta	Rumah (45)	C-11	45/96	-
Jumlah yang telah dibayarkan konsumen					Rp. 4.461.465.007

Sumber: Wawancara dan observasi penulis dengan Ketua Paguyuban Konsumen

*Perumahan Palm Hill Residence Cilendek*

Pelaksanaan ganti kerugian dalam perumahan yang tidak kunjung dibangun harus berdasarkan prinsip keadilan dan kesepakatan kedua belah pihak. Seringkali para konsumen kesulitan untuk melakukan komunikasi dengan *developer* dikarenakan tidak jarang dari pengembang menghilangkan akses bertemu dengan konsumen sehingga sulitnya menemukan titik terang untuk mendapatkan ganti kerugian.

Tentunya, hal tersebut terkait erat dengan rendahnya pendidikan konsumen. Oleh karena itu, keberadaan Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah sebagai landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat (LPKSM) untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.<sup>12</sup> Apabila salah satu pihak dalam perikatan merasa dirugikan oleh pihak lainnya dalam perikatan tersebut, maka hukum memberikan wahana bagi pihak yang merasa dirugikan tersebut untuk melakukan gugatan ganti rugi.

Kepastian hukum adalah suatu pengaturan instrumen hukum yang jelas dan memiliki penafsiran yang tidak multitafsir, serta dapat memberikan perlindungan dan kenyamanan atas aturan hukum yang dibuat tersebut, dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, secara eksplisit dalam ketentuan umum yang menyebutkan menjamin kepastian hukum terhadap konsumen agar para pelaku usaha berhati-hati akan resiko hukum atas tindakannya.

Adanya pelanggaran hak-hak konsumen dalam kasus tersebut menunjukkan bahwa terdapat ketimpangan antara Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dengan keadaan atau realita yang sebenarnya. Sebagaimana diketahui Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi sebagai berikut:<sup>13</sup>

“Pasal 4 Hak konsumen adalah:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

---

<sup>12</sup> Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Visimedia, Yogyakarta, 2008, hlm. 3.

<sup>13</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen



- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

Komplain konsumen seharusnya mendapatkan respon positif dari pihak pengembang, sebagai indikasi adanya itikad baik pengembang, utamanya terkait dengan pemberian ganti rugi atau kompensasi sebagai bentuk pertanggungjawaban. Aturan tentang kewajiban pelaku usaha sudah diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha yang berbunyi sebagai berikut :

“Pasal 7 Kewajiban pelaku usaha adalah:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.”

Apabila diperhatikan dari kasus tersebut kondisi konsumen dewasa ini, maka tampak bahwa posisi konsumen masih sangat lemah dibanding dengan posisi produsen, sehingga perlu adanya pemberdayaan konsumen agar

posisinya tidak selalu pada pihak yang dirugikan. Dalam hal ini penjual dianggap melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajiban kesepakatan bersama dalam perjanjian jual beli. Sebagaimana Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi:<sup>14</sup>

“Pasal 134

Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”

Pada saat ini banyak ditemui kasus perumahan mangkrak yang dimana konsumen sangat dirugikan akibat kelalaian *developer* karena tidak adanya transparansi informasi pada saat penjualan terkait kepemilikan tanah dan juga tidak adanya ganti rugi dari kelalaian tersebut walau jelas-jelas *developer* wanprestasi. Keputusan dari konsumen untuk melakukan transaksi terlebih dahulu sebelum bangunan jadi memiliki resiko yang sangat besar. Upaya perlindungan konsumen di Indonesia tidak terbatas pada rendahnya kesadaran konsumen akan hak tetapi juga adanya persepsi yang salah dikalangan sebagian produsen bahwa perlindungan terhadap konsumen akan menimbulkan kerugian terhadap produsen.<sup>15</sup>

Berdasarkan latar belakang dari permasalahan yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN TERHADAP KONSUMEN ATAS PERUMAHAN MANGKRAK DIHUBUNGAN DENGAN PASAL 4 UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (STUDI KASUS PERUMAHAN PALM HILL ABDI RESIDENCE KOTA BOGOR)”**

---

<sup>14</sup> Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>15</sup> Celiana Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet III, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 12.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan ganti rugi terhadap perumahan mangkrak Palm Hill Residence Kota Bogor dihubungkan dengan pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?
2. Apa saja kendala dalam pelaksanaan ganti rugi terhadap perumahan mangkrak Palm Hill Residence Kota Bogor dihubungkan dengan pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?
3. Bagaimana upaya pelaksanaan ganti rugi terhadap perumahan mangkrak Palm Hill Residence Kota Bogor dihubungkan dengan pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan ganti kerugian terhadap konsumen perumahan mangkrak Palm Hill Residence Kota Bogor oleh PT. Abdi Property berdasarkan pasal 4 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi apabila pelaksanaan ganti kerugian tidak dilakukan oleh PT. Abdi Property terhadap konsumen Palm Hill Residence Kota Bogor terkait dengan pembangunan perumahan yang mangkrak.
3. Untuk mengetahui upaya hukum dan kendala dalam pelaksanaan ganti kerugian terhadap konsumen Palm Hill Residence Kota Bogor terkait dengan pembangunan perumahan.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian yang dituangkan dalam bentuk penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam perlindungan hukum perdata di bidang perlindungan konsumen.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi dan literatur kepustakaan hukum perdata tentang perlindungan hukum konsumen perumahan Palm Hill Residence Kota Bogor terkait dengan pembangunan yang mangkrak dihubungkan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.
2. Kegunaan Praktis
- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir secara sistematis dan meningkatkan kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang diperoleh dalam bangku kuliah.
  - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada bidang ilmu hukum bagi setiap pihak terkait seperti pemerintah, praktisi hukum, akademisi, PT. Abdi Property dalam usaha perumahannya juga selaku pelaku usaha dan konsumen perumahan Palm Hill Residence Kota Bogor.
  - c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat umum guna memahami hak dan kewajiban serta tanggung jawab terkait antara konsumen dan pelaku usaha, khususnya bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pembelian rumah agar lebih teliti dan berhati-hati dalam memperhatikan informasi kepemilikan tanah.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Pancasila yang merupakan pandangan hidup bangsa serta sebagai dasar yang digali dan ditemukan dari nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat Indonesia, telah menempatkan Pancasila sebagai suatu ideologi yaitu cara pandang terhadap negara. Nilai-nilai fundamental yang pada pokoknya mengandung nilai dasar ketuhanan, kemanusiaan, persatuan, kerakyatan, dan keadilan sosial. Negara memiliki tanggung jawab untuk menyelenggarakan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Sebagaimana amanat dari Alinea Keempat Mukadimah UUD NRI Tahun 1945, yaitu:

“...Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial...”.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah upaya yang mengorganisasikan berbagai kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>16</sup>

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.<sup>17</sup>

Berhubungan dengan itu, mengingat tujuan negara untuk menjaga dan memelihara tata tertib, diharapkan negara memberi perhatian. Perhatian negara terhadap hukum perlindungan konsumen ini, dinamakan politik hukum negara.

---

<sup>16</sup> Tedi Sudrajat, Endra Wijaya, *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hlm. 96.

<sup>17</sup> R. Juli Moertiono, *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*, All Fields of Science J-Las, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Vo. 1(3), 2021, hlm 256. Diakses melalui < <https://j-las.lemkomindo.org/index.php/AFoSJ-LAS/article/view/109> > pada 20 September 2022 pukul 11.38 WIB

Pentingnya suatu negara mengatur perlindungan hukum terhadap konsumen, umumnya didasarkan pada pertimbangan aktualitas dan urgensinya. Dalam pertimbangan aktualitasnya, erlindungan hukum bagi konsumen perlu ditegakkan pada sebuah pemerintahan berdasarkan rumusan situasi yang sedang dan akan berkembang terhadap “nasib” masyarakat konsumen. Dalam memberikan perlindungan hukum bagi konsumen dengan cara intervensi negara untuk melindungi hak-hak konsumen.<sup>18</sup> Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 G ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu sebagai berikut:

“Pasal 28G ayat (1)

Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan definisi perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen sebagai sebuah keadilan. Bentuk perlindungan hukum bagi konsumen diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Didalamnya terdapat pasal-pasal yang mengatur upaya perlindungan bagi para konsumen yang dilanggar hak-haknya oleh produsen. Oleh karena itu bagi konsumen perumahan yang terkurangi hak-haknya akibat perbuatan sepihak dari produsen yang merugikan mereka baik secara langsung maupun tidak langsung akan terpayungi oleh Undang-Undang ini.<sup>19</sup>

Posisi konsumen sebagai pihak yang lemah juga diakui secara internasional sebagaimana tercermin dalam resolusi majelis umum Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) No. A/Res/39/248 Tahun 1985 Tentang *Guidelines For Consumer Protection* (Pedoman Perlindungan Konsumen). Resolusi PBB yang

---

<sup>18</sup> Abdul Halim Barkatullah, *Framework Sistem Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Nusa Media, Bandung, 2017, hlm. 4.

<sup>19</sup> Dr. Subekti, S.H., M.Hum., dan Veronika Nugraheni Sri Lestari., S.E., M.M., *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual Beli*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, hlm. 47.



dikeluarkan pada tanggal 16 April 1985 ini menghendaki agar konsumen dimanapun mereka berada, dari segala bangsa mempunyai hak-hak dasar tertentu, terlepas dari status sosialnya.<sup>20</sup> Pidato tersebut mengenai *the guidelines for consumer protection*, dimana terdapat 6 (enam) kepentingan konsumen yaitu:

- a. Perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanan,
- b. Promosi dan perlindungan dari kepentingan sosial ekonomi konsumen,
- c. Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen agar mereka melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi,
- d. Pendidikan konsumen,
- e. Tersedianya upaya ganti kerugian yang efektif.
- f. Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan kepada organisasi tersebut untuk menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka.

Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Kepastian hukum bagi subjek hukum dapat diwujudkan dalam bentuk yang telah ditetapkan terhadap suatu perbuatan dan peristiwa hukum. Hukum yang berlaku pada prinsipnya harus ditaati dan tidak boleh menyimpang atau disimpangkan oleh subjek hukum.

Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum. Disamping itu

---

<sup>20</sup> Kurniawan, *Hukum Perlindungan Konsumen Problematika Kedudukan Dan Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Universitas Brawijaya (UB Press), Malang, 2011, hlm. 3.

perlindungan konsumen diselenggarakan bersama berdasarkan lima asas yang sesuai dengan pembangunan nasional, yaitu:<sup>21</sup>

1. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan,
2. Asas keadilan maksudnya agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan kewajibannya secara adil.
3. Asas keseimbangan maksudnya perlindungan konsumen memberikan keseimbangan antara konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.
4. Asas keselamatan dan keamanan konsumen, yaitu untuk memberikan jaminan keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan dan pemakaian, serta pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
5. Asas kepastian hukum maksudnya agar pelaku usaha dan konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Dalam hubungan ekonomi keadilan disejajarkan dengan asas keseimbangan, kemanfaatan disejajarkan dengan asas maksimalisasi, dan kepastian hukum disejajarkan dengan asas efisiensi. Asas kepastian hukum yang disejajarkan dengan asas efisiensi karena menurut Himawan bahwa: “Hukum yang berwibawa karena menurut hukum yang efisien, dibawah naungan mana seseorang dapat melaksanakan hak-haknya tanpa ketakutan dan melaksanakan kewajibannya tanpa penyimpangan”.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Zaeni Asyhadi, *Hukum Bisnis: Prinsip Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*, Depok, PT Rajagrafindo Persada, 2018, hlm. 208

<sup>22</sup> Ahmad Miru dan Sutarmas Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan ke 11, PT Rajagrafindo Persada, Depok, 2019, hlm. 33.

Penyelenggara pembangunan perumahan membangun perumahan dengan maksud menjual rumah yang dibangunnya kepada masyarakat. Jual beli merupakan transaksi yang sering dilakukan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, termasuk jual beli hak atas tanah dan bangunan. Seiring dengan perkembangan masyarakat, khususnya di kota-kota besar, berkembang juga cara untuk melakukan transaksi jual beli. Salah satu cara jual beli yang dilakukan oleh pelaku usaha perumahan atau pengembang adalah *Pre Project Selling*.<sup>23</sup>

*Pre Project Selling* adalah menjual suatu proyek atau bangunan yang obyeknya akan ada di masa mendatang. Keberadaan suatu perjanjian atau yang saat ini lazim dikenal sebagai kontrak, tidak terlepas dari syarat-syarat yang mengikatnya. Untuk dapat dianggap sah secara hukum, ada 4 syarat yang diperlukan dan harus dipenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, antara lain sebagai berikut.<sup>24</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat kontrak;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Pada saat pihak pengembang atau *developer* tidak membangun perumahan seperti apa yang telah dicantumkan dalam perjanjian. Konsumen juga mengalami kesulitan meminta pengembang atau *developer* memenuhi kewajiban seperti apa yang telah dituliskan dalam perjanjian. Dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah mengatur secara tegas bahwa:

“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”.

<sup>23</sup> Dr. Subekti, S.H., M.Hum., dan Veronika Nugraheni Sri Lestari., S.E., M.M., *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual Beli*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, hlm. 7.

<sup>24</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 56.

Pengembang atau *developer* wajib bertanggung jawab sebagai pelaku usaha kepada konsumen atas pemberian informasi yang tidak benar sebagaimana diatur dalam perjanjian. Hal ini dapat membuka potensi bagi konsumen perumahan mendapatkan ganti kerugian atas lahirnya tanggung jawab pelaku usaha apabila dalam kenyataannya menimbulkan kerugian bagi konsumen itu sendiri. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, sebagai berikut:

“Pasal 134: Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”

Perlindungan konsumen harus senantiasa disosialisasikan untuk menciptakan sebuah keadilan antara pelaku usaha dengan konsumen dengan prinsip kesejahteraan yang berkeadilan, dan untuk mengimbangi kegiatan pelaku usaha yang menjalankan prinsip ekonomi untuk mendapatkan keuntungan semaksimal mungkin dengan modal seminimal mungkin yang merugikan kepentingan konsumen.

## **F. Langkah-Langkah Penelitian**

Langkah-langkah penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini sebagai berikut:

### **1. Metode Penelitian**

Untuk memperoleh deskripsi-deskripsi umum atau khusus maupun teori-teori, diperlukan cara-cara tertentu, yaitu diperlukan metode-metode tertentu. Tanpa metode tersebut, sebagaimana telah dijelaskan di muka, maka ilmu pengetahuan tak akan mungkin hidup lagi, apalagi berkembang. Dengan demikian, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *deskriptif analitis*, yaitu memberikan data sedetail mungkin tentang aturan-aturan hukum, asas-asas hukum, sistematik hukum untuk mengetahui atau mengenal apakah dan bagaimanakah hukum positif yang berlaku dihubungkan dengan praktik akan suatu masalah yang sedang dikaji. Dalam hal ini pelaksanaan

perlindungan hukum konsumen Palm Hill Residence terkait dengan ganti kerugian akibat pembangunan perumahan yang mangkrak. Ketidaksesuaian antara perjanjian dengan kenyataan yang didapatkan telah melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

## 2. Metode Pendekatan

Jenis penelitian hukum yang dilakukan secara yuridis empiris. Penelitian hukum empiris menurut Soerjono Soekanto meliputi penelitian terhadap identifikasi hukum (hukum tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum.<sup>25</sup> Pendekatan pada penelitian ini bersumber pada data primer, yaitu berupa wawancara langsung terhadap Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bogor, pelaku usaha Perumahan Palm Hill Residence dan konsumen terkait permasalahan pelaksanaan ganti kerugian pada pembangunan perumahan mangkrak Palm Hill Residence Kota Bogor. Sedangkan untuk data sekunder yang diperoleh berupa sumber kepustakaan yang memberikan informasi pelaksanaan ganti kerugian terhadap ketidaksesuaian perjanjian dengan pembangunan.

Wawancara dilakukan dengan Bapak Yusep Juanedi sebagai Ketua Paguyuban Konsumen Perumahan Palm Hill Residence Kota Bogor sebagai data awal penelitian, beliau menyatakan selama 4 tahun menunggu sebanyak 15 konsumen tidak mendapatkan rumah yang dijanjikan oleh *developer* sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dan mereka tidak mendapatkan ganti rugi atas mangkraknya pembangunan perumahan.<sup>26</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

---

<sup>25</sup> Dyah Oehtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 18.

<sup>26</sup> Hasil wawancara dengan Pak Yusep Junaedi selaku Konsumen dan Ketua Paguyuban Konsumen Perumahan Palm Hill Residence pada 7 Agustus 2022, pukul 17.04 WIB

Dalam penelitian ini, sumber data yang penulis gunakan, yaitu sebagai berikut :

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif. Menurut Erickson (1968) menyatakan bahwa pendekatan kualitatif berusaha untuk menemukan dan menggambarkan secara naratif kegiatan yang dilakukan dan dampak dari tindakan yang dilakukan terhadap kehidupan mereka.<sup>27</sup> Peneliti menganalisis data dan melihat kebenaran yang terjadi dimana perumahan Palm Hill Residence Kota Bogor tidak ada pembangunan dan konsumen tidak mendapatkan ganti kerugian.

b. Sumber Data

Dalam sebuah penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dan dari bahan pustaka.<sup>28</sup> Data yang diperoleh langsung merupakan data primer yaitu sebagai data utama dalam penelitian, sedangkan data yang diperoleh dari bahan pustaka merupakan data sekunder, yaitu data pembanding sebagai data penunjang analisis.

1) Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari studi lapangan, yaitu diperoleh dari hasil pengolahan langsung dari objeknya dalam masyarakat dengan melakukan wawancara di lokasi penelitian.

Sumber primer utama dalam penelitian ini yaitu Pak Yusep Juanedi sebagai Ketua Paguyuban Konsumen Perumahan Palm Hill Residence Kota Bogor.

2) Sumber Data Sekunder

Data hukum sekunder memiliki beberapa bahan hukum diantaranya sebagai berikut:

<sup>27</sup> Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, CV Jejak, Sukabumi, hlm. 7.

<sup>28</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2005, hlm. 12.



a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan diantaranya:

- (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan penunjang yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dengan pembahasan yang terkait. Bentuk bahan hukum sekunder antara lain buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan pelaksanaan ganti rugi terhadap konsumen.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan penunjang yang melengkapi bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier meliputi bahan yang dapat memberikan penjelasan lebih lanjut terhadap bahan hukum lainnya, yaitu kamus hukum, ensiklopedia, dan situs internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun dalam pengumpulan data, penulis menggunakan beberapa teknik dalam melakukan penelitian, diantaranya sebagai berikut:

- a. Studi kepustakaan (*library research*) yang diperoleh dari pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dengan cara mempelajari buku-buku yang berhubungan dengan judul dan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini;
- b. Studi lapangan sebagai bahan pelengkap dan penunjang dalam penelitian, yaitu dengan cara sebagai berikut:
  - 1) Observasi atau pengamatan lapangan, yaitu metode pengumpulan data atau peninjauan secara cermat dan langsung dilapangan untuk membuktikan kebenaran dari sebuah penelitian yang sedang dilakukan. Penelitian ini dilakukan di Perumahan Palm Hill Residence Kota Bogor mengenai pelaksanaan ganti kerugian;
  - 2) Wawancara adalah proses yang penting dalam melaksanakan suatu penelitian khususnya dalam penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapat informasi yang akan dianggap sebagai data dan data-data ini diperlukan untuk mencapai tujuan penelitian.<sup>29</sup> Dalam penelitian ini, peneliti melakukan interview secara personal langsung kepada pihak terkait dalam penelitian ini. Adapun pihak yang diwawancarai adalah Ketua Paguyuban Konsumen Perumahan Palm Hill Residence Kota Bogor. Wawancara dilakukan dengan bebas terpimpin, yakni daftar pertanyaan bisa disesuaikan dengan data yang ingin diperoleh.
- c. Studi Dokumentasi

Suatu teknik pengumpulan data yang diperoleh melalui dokumen untuk mendapatkan informasi berkaitan dengan masalah

---

<sup>29</sup> Mita Rosaliza, “Wawancara Sebuah Interaksi Komunikasi Dalam Penelitian Kualitatif”, Jurnal Ilmu Budaya, Vol. 11, No. 2, 2015, hlm. 71-71. Melalui <https://media.neliti.com/media/publications/100164-ID-wawancara-sebuah-interaksi-komunikasi-da.pdf> diakses pada tanggal 12 Oktober 2022 pukul 11.17 WIB.

yang diteliti. Studi ini dilakukan dengan mempelajari, meneliti literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### 5. Analisis Data

Data yang sudah terkumpul, oleh penulis akan dianalisis dengan menggunakan pendekatan *kualitatif*, yaitu data yang dikumpulkan berupa jawaban atas pertanyaan penelitian yang akan diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan menjadi tujuan dengan menggunakan teknik analisis isi.<sup>30</sup> Pada penelitian ini data yang dihasilkan adalah data hasil studi kepustakaan dan penelitian lapangan pada konsumen Perumahan Palm Hill Residence Kota Bogor dan Badan Penyelesaian Sengketa Kota Bogor.

#### 6. Lokasi penelitian

Untuk mengumpulkan data yang diperlukan sehingga penelitian lebih fokus dan terarah maka penelitian akan dilakukan pada beberapa tempat diantaranya:

##### a. Lokasi Penelitian

- 1) Perumahan Palm Hill Residence, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat.
- 2) Badan Penyelesaian Sengketa Kota Bogor, Jalan Julang No. 7, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, Jawa Barat.

##### b. Lokasi Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Universitas Pakuan
- 2) Perpustakaan Institut Pertanian Bogor
- 3) Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung
- 4) Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung
- 5) Perpustakaan Nasional melalui aplikasi Ipusnas.

---

<sup>30</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2001, hlm. 10.