

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara hukum adalah konsepsi negara dimana hukum menjadi acuan sikap, pengaduan, landasan dan paradigma dalam setiap aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, maka segala kebijakan, tindakan dan sikap pemerintah maupun rakyat harus selalu dilandasi oleh hukum.¹ Konsepsi negara hukum juga diperlukan dalam kaitan untuk mewujudkan kesejahteraan bagi rakyat, karena tugas negara adalah mewujudkan kesejahteraan rakyatnya (*welfare state*).

Hukum memiliki peran yang penting dalam mewujudkan kesejahteraan. Tanpa adanya penegakan hukum yang aktif dan berkelanjutan, hampir mustahil suatu Negara mampu menjadi negara yang sejahtera. Oleh sebab itu, menjadi hal penting bagi Negara untuk melindungi serta menjamin hak konstitusional setiap warga Negeranya untuk memperoleh akses terhadap hukum sesuai asas "*equality before the law*" yang tertera pada Pasal 27 ayat (1) UUD Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945).

Di Negara yang memiliki berbagai suku dan budaya ini, pemerintah banyak memberikan kebijaksanaan kepada masyarakat di berbagai bidang dalam rangka mencapai cita-cita Indonesia dalam Pembukaan UUD 1945. Dalam amandemen

¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *pengantar metode penelitian hukum*, Rajawali pers, Jakarta, 2012, hlm. 4.

keempat UUD 1945, hak asasi manusia telah diatur dan dijamin oleh Pasal 28A-28J. Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 menyatakan “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Maka dari itu di Negara yang berkembang ini, ketika seseorang melakukan perbuatan hukum harus dilandasi dengan suatu perjanjian. Dalam suatu perjanjian, para pihak saling mengungkapkan janjinya masing-masing dan bersepakat untuk mengikat diri satu sama lain dalam suatu perjanjian untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu.² Namun dalam prakteknya, tak jarang para pihak yang membuat perjanjian tidak memiliki kedudukan yang setara dalam membuat perjanjian. Kedudukan yang tidak setara ini juga menimbulkan hak dan kewajiban yang tidak seimbang diantara para pihak. Pembentukan pengertian memiliki hubungan khusus dengan norma dan fakta, untuk melihat secara ideal adalah dengan cara membiarkan pengertian tersebut berfungsi di dalam praktik³. Pembentukan pengertian sifatnya dinamis, berupa penerapan dari penataan berbagai sumber untuk menjadikan suatu statement.

Landasan hukum dalam upaya memberikan perlindungan tidak terkecuali bagi orang-orang yang melakukan perbuatan hukum tertentu seperti halnya transaksi jual beli. Umumnya kita tidak benar-benar menyadari bahwa apa yang kita lakukan adalah suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu pihak mengingkari adanya

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998, hlm. 13.

³ Tunardy, Wibowo T *Hukum Perikatan* www.Jurnalhukum.com/asas-asas-perjanjian/ diakses pada 26 juli 2019

perjanjian tersebut. Jadi apapun yang kita lakukan dalam jual beli dapat dituntut ke muka hukum apabila ada sebuah kecurangan didalamnya. Pada pokoknya substansi perjanjian itu merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan⁴

Perjanjian Pengikat Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris. Teori kontrak yang modern cenderung untuk menghapuskan syarat syarat formal bagi kepastian hukum (Jack Beatson dan Daniel Friedman) sehingga perlu adanya pengaturan hukum yang tegas dalam menangani hal ini. Negara yang menganut sistem common law, seperti di Amerika Serikat yang menerapkan doktrin promissory estoppels untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan karena percaya dan menaruh pengharapan (*reasonably relied*) terhadap janji janji yang diberikan lawannya.⁵

Menurut pasal 1313 KUHPerdara, perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih untuk terjadinya sebuah komunikasi yang baik. Dari pengertian singkat di atas, dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, yaitu sesuatu yang memberi hak pada satu kewajiban. Dalam pelaksanaannya, jika terjadi pelanggaran perjanjian yang menimbulkan kerugian pada pihak yang lain, maka pihak yang dirugikan itu dapat menuntut pemenuhan haknya yang dilanggar. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menjelaskan secara khusus

⁴ Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Memorandum of Understanding (MOU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 7.

⁵ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 2.

tentang perjanjian pembiayaan dan mengategorikan perjanjian pembiayaan sebagai perjanjian tak bernama atau (*innominal*)⁶. Tujuan perjanjian seperti membuat undang-undang yaitu mengatur hubungan hukum dan melahirkan seperangkat hak dan kewajiban. Bedanya, perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang memberikannya kesepakatan sedangkan undang-undang mengatur masyarakat secara umum.⁷

Momentum yuridis yang melatarbelakangi hubungan hukum antara konsumen dengan bank adalah asas konsensualisme yang tercermin pada pasal 1320 ayat (1) KUHPdata, bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat subjektif untuk melahirkan perjanjian.⁸ Menyangkut perjanjian pengikat jual beli rumah ini menimbulkan permasalahan atau problematika yang merugikan konsumen atau pembeli misal dalam cara pemasaran rumah baik pra jual atau saat transaksi itu sendiri. Sejumlah kendala banyak ditemukan dikarenakan tidak ada peraturan perundang-undangan yang signifikan dalam mengatur tentang perlindungan oleh pembeli rumah. Adanya praktek jual beli rumah yang masih dalam tahap pembangunan diakomodasikan dalam dokumen hukum perjanjian pengikat jual beli rumah, dasar pemikiran pengikat jual beli rumah harusnya merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam menjalankan kewajibannya setelah itu baru disahkan oleh Notaris. Keadaan ini sering mengecewakan konsumen dan seringkali penyelesaian complain itu tidak wajar bagi pembeli yang dijadikan

⁶ Mariam Darus Badruzaman dkk, *kompilasi hukum perikatan* , Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 67.

⁷ Budiono Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 78.

⁸ Lukman Santosa AZ, *Hak dan Kewajiban Hukum Konsumen Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm. 59.

dasar untuk menyelesaikan keluhan itu yaitu pengikat jual beli rumah yang tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli atau bisa dikatakan klausula dalam pengikat jual beli rumah terlalu berat sebelah karena kepentingan penjual lebih diutamakan. Kontrak sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti bagi mereka yang berkepentingan, sehingga apabila ada pihak yang dirugikan telah memiliki alat bukti perlindungan untuk mengajukan sebuah tuntutan keadilan kepada pihak lainnya.⁹

Dalam perjanjian pengikat jual beli juga disertakan dengan akta autentik sebagai bentuk perlindungan hukum atau bisa disebut sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu, sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis menjadi tujuan dan keinginan para pihak, sebagai bukti sebagai kehendak para pihak. Akta Notaris merupakan bukti prima facie mengenai fakta, yaitu pernyataan yang termuat dalam akta notaris dalam pelegalan suatu perjanjian. Sedangkan fungsi utama kontrak adalah dapat memberikan perlindungan dan kepastian. Hukum bagi para pihak secara nyata dengan demikian pentingnya perlindungan hak konsumen dalam perjanjian pengikat jual beli rumah perlu diintensifkan secara spesifik.

Untuk mengetahui adanya kesepakatan, maka satu orang dengan orang lain diwajibkan melaksanakan sesuatu. Pelaksanaan sesuatu itu merupakan sebuah prestasi, yaitu dapat berupa menyerahkan suatu barang, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang menjadi

⁹ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seri Ketrampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 3.

kewajibannya atau tidak mendapatkan apa yang menjadi haknya, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan cacat atau prestasi yang buruk.¹⁰ Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua alasan yaitu karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht atau force majeure*). Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena adanya faktor kesengajaan, faktor kesalahan dan faktor tanpa kesalahan. Wanprestasi diatur dalam pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “*debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri. Yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*”¹¹

Untuk mengatakan bahwa debitur salah dan melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, terkadang tidak mudah. Hal sulit untuk menyatakan wanprestasi karena tidak dengan mudah dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Bentuk prestasi debitur dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998, hlm. 18.

¹¹ Subekti, *Pokok-Pokok hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 147.

wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya, maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi terdapat tata cara menyatakan wanprestasi oleh kreditur terhadap debitur atau kepada pihak yang mengingkari janji, yaitu melalui *sommatie* dan *ingebreke Stelling*.¹² *Sommatie* adalah pemberitahuan atau pernyataan tertulis dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu dan dilakukan melalui pengadilan. *Ingebreke Stelling* artinya peringatan kreditur kepada debitur tidak melalui Pengadilan Negeri atau langsung secara lisan, hanya melalui teguran saja dan tidak ada tindak lanjut. Keadaan tertentu *sommatie* tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian (*fatal termijn*), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi

Menurut J.Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi maka perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi yaitu debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, debitur memenuhi prestasi tetapi tidak baik atau keliru dan debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu atau terlambat.

¹² Qodhi, Wanprestasi, Ganti Rugi, sanksi dan keadaan memaksa, tersedia di website <http://yogiikhwan.wordpress.com/2008/03/20/wanprestasi-sanksi-ganti-kerugian-dan-keadaanmemaksa/>, diakses tanggal 15 agustus 2019

Sebagaimana yang sudah menjadi pengetahuan bersama bahwa ketika adanya suatu perbuatan hukum maka disitu terdapat sekumpulan orang. Dengan semakin bertambahnya jumlah populasi penduduk pada suatu daerah, maka kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah secara otomatis juga mengalami peningkatan, sebab tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer manusia. Peningkatan permintaan atas tempat tinggal jelas sekali terlihat di daerah perkotaan dan daerah penyangga kota. Kedua daerah ini perlu tersedia perumahan yang mencukupi serta terdiri dari berbagai tipe sehingga bisa memenuhi kebutuhan dan harapan masyarakat. Pembelian rumah bisa dilakukan dengan cara tunai ataupun kredit. Seseorang dapat membeli rumah secara tunai apabila orang tersebut memiliki uang yang nilainya sama dengan harga rumah tersebut. Namun, seiring dengan semakin sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat maka pembelian rumah secara tunai semakin sulit dilakukan, terutama bagi masyarakat yang tingkat ekonominya menengah ke bawah. Dengan demikian, pembelian rumah secara kredit dikalangan masyarakat menjadi pilihan yang sangat menarik.

Dalam perkembangannya, tentu saja penentuan secara sepihak oleh produsen atau penjual tidak lagi sekedar masalah harga, tetapi mencakup syarat-syarat yang lebih mendetail. Selain itu, barang-barang yang diatur dengan perjanjian standar juga makin bertambah. Di Indonesia, perjanjian standar merambah ke pasar property dengan cara-cara yang secara yuridis masih controversial, misalnya dalam hal satuan rumah susun, diperbolehkan melakukan pembelian secara inden

dalam bentuk perjanjian standar. Tujuan dibuatnya perjanjian standar untuk memberikan kemudahan (kepraktisan) bagi para pihak yang bersangkutan¹³

Terdapat beberapa jenis sektor konsumsi yang dibiayai dengan kredit oleh bank, salah satunya adalah sektor perumahan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Peningkatan pemberian kredit pemilikan rumah oleh bank-bank disebabkan masih banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah. Strategi untuk memenangkan persaingan dalam bisnis kredit pemilikan rumah adalah suku bunga dan pelayanan yang kompetitif. Suku bunga kredit pemilikan rumah yang tinggi dapat menyebabkan ekspansi kredit pemilikan rumah menjadi turun. Pada sisi lain, Bank yang mampu memberikan pelayanan yang memuaskan, pasti dapat menarik banyak debitur sehingga mampu tumbuh dan berkembang semakin pesat di sektor perekonomian. Didalam kepemilikan rumah, para pembeli rumah dapat menggunakan beberapa metode pembayaran yaitu dengan Tunai Keras, Tunai Bertahap dan Kredit menggunakan KPR bank. Semua metode itu dilakukan dengan adanya kesepakatan perjanjian terlebih dahulu antara pengembang dengan konsumen.¹⁴

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul “TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA TUNAI BERTAHAP DAN PROBLEMATIKANYA (Studi Kasus PT. Kawasan Margorejo Persada Kabupaten PATI)”

¹³ Shidarta, *Hukum perlindungan konsumen Indonesia*. Grasindo, Jakarta., 2000, hlm. 119.

¹⁴ Sudaryatmo, *Panduan Membeli Rumah Hunian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara tunai bertahap pada PT. Kawasan Margorejo Persada Kabupaten Pati ?
2. Apa yang menjadi problematika dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara tunai bertahap pada PT. Kawasan Margorejo Persada Kabupaten Pati dan bagaimana solusinya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian berdasarkan rumusan masalah yang telah penulis utarakan ,maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara tunai bertahap pada PT. Kawasan Margorejo Persada Kabupaten Pati.
2. Untuk mengetahui Problematika didalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara tunai bertahap pada PT. Kawasan Margorejo Persada Kabupaten Pati dan solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian diatas diharapkan dapat memberikan manfaat yang jelas, adapun manfaat yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu :

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pemahaman tentang sebuah tindakan perjanjian jual beli rumah secara tunai bertahap di Perguruan Tinggi.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan dan referensi pada penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan pembelian rumah secara tunai bertahap.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu hukum khususnya dalam masalah perjanjian jual beli rumah secara tunai bertahap

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu :

a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberi pemahaman kepada masyarakat umum mengenai pembelian rumah dengan metode pembayaran secara tunai bertahap

b. Bagi Pengembang

Penelitian ini diharapkan dapat memberi pengetahuan serta masukan kepada pengembang terkait proses perjanjian jual beli rumah secara tunai bertahap

c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi kepada pemerintah mengenai aspek-aspek terhadap jual beli rumah secara tunai bertahap.

E. Terminologi

a. Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa, pandangan, pendapat dari segi hukum. Yuridis yang tertulis diantaranya adalah undang-undang sedangkan yuridis yang berupa lisan adalah hukum adat

b. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah suatu tindakan sebuah rencana yang sudah disusun secara matang, terperinci dan implementasi selalu dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap

c. Perjanjian

Perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab undang-undang hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

d. Jual Beli

Jual Beli adalah salah satu transaksi tukar menukar barang yang mempunyai nilai, yang dimana salah satu pihak menjual barang tersebut dan pihak lain membelinya sesuai dengan kesepakatan dan perjanjian yang telah dibuat.

e. Tunai Bertahap

Tunai bertahap adalah cara pembayaran yang dilakukan secara bertahap bisaanya dalam jangka waktu 6-24 bulan dan yang menjadi persyaratan

tunai bertahap adalah uang muka yang cukup besar umumnya sekitar 50 persen.

f. Problematika

Problematika adalah Berbagai persoalan-persoalan sulit yang dihadapi dalam proses pemberdayaan, baik yang datang dari individu maupun dalam upaya pemberdayaan masyarakat secara langsung dalam masyarakat

g. PT. Kawasan Margorejo Persada

Adalah Pengembang kawasan perumahan terpadu seluas 16 hektar, yang berada di desa wangunrejo kecamatan margorejo kabupaten Pati Jawa Tengah. Di atas lahan tersebut direncanakan akan dibangun kawasan pengembangan perumahan terpadu, lengkap dengan fasilitas pendukung yang memadai dan modern.

h. Kabupaten

Pembagian wilayah administratif di Indonesia setelah provinsi, yang dipimpin oleh seorang bupati. Meski istilah kabupaten saat ini digunakan di seluruh wilayah Indonesia. Istilah ini dahulu hanya digunakan di pulau Jawa dan Madura saja.

i. Pati

Sebuah kecamatan yang juga merupakan pusat pemerintahan kabupaten Pati, Jawa Tengah, Indonesia. Kecamatan Pati adalah jantung kota sekaligus ibu kota Karesidenan Pati. Kecamatan ini berada timur laut utara pulau Jawa.

F. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis Sosiologis* yang artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta yang kemudian menuju pada identifikasi dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian. Yaitu selain menggunakan asas dan prinsip hukum dalam meninjau, melihat dan menganalisa masalah-masalah, penelitian ini juga meninjau bagaimana pelaksanaannya dalam praktek.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang berarti suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya. Maka penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang menerapkan atau melukiskan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dikaitkan dan dianalisa dengan teori-teori ilmu hukum mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara tunai bertahap

3. Sumber Data

a. Data primer

Merupakan data yang langsung didapatkan dalam penelitian di lapangan (dari narasumber) untuk memperoleh data ini penulis melakukan studi lapangan yang dilakukan dengan Bapak Muhammad Fatkurrohman selaku direksi PT. Kawasan Margorejo Persada Kabupaten Pati.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh dengan menggunakan studi *literature* yang dilakukan terhadap buku-buku referensi, makalah, artikel jurnal, laporan penelitian, skripsi, arsip dan dokumen serta artikel-artikel atau data pustaka secara online yang terkait dengan materi penelitian.

Data *sekunder* terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberi penjelasan bagi bahan hukum *primer*, terdiri dari buku-buku hasil penelitian, dokumen-dokumen dan hasil penelitian hukum dari pendapat pakar dan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder misalnya

biografi, kamus hukum dan ensiklopedia yang berkaitan dengan obyek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Suatu penelitian membutuhkan data yang lengkap, hal ini dimaksudkan agar data yang terkumpul benar-benar memiliki nilai validitas dan reabilitas yang cukup tinggi. Alat pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan cara

a. Data Primer

Untuk mengumpulkan data primer menggunakan wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya secara langsung kepada narasumber yang menjadi target wawancara yang bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka. Dalam hal ini melakukan wawancara dengan bagian direksi PT. Kawasan Margorejo Persada Kabupaten Pati

b. Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder menggunakan Studi Kepustakaan, yaitu dengan cara membaca, mempelajari, mengkaji dan menganalisis bahan-bahan kepustakaan baik berupa buku-buku referensi, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah berupa makalah, artikel berupa jurnal, laporan hasil penelitian, skripsi, arsip dokumen dan bahan-bahan kepustakaan secara online atau internet.

5. Metode Analisi Data

Setelah data terkumpul secara lengkap, maka tahap selanjutnya adalah analisis data. Analisis data adalah tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Dalam tahap ini penulis melakukan pemilihan data yang diperoleh. Sehingga seluruh data yang terkumpul dapat diolah sedemikian rupa, sehingga dapat disajikan dalam bentuk uraian-uraian kalimat supaya tercapai suatu kesimpulan. Data yang di analisis secara kualitatif akan dikemukakan secara sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data kemudian semua data diseleksi dan diolah secara deskriptif sehingga selain memaparkan atau mengungkapkan dihadapan juga memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian tersebut

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA TUNAI BERTAHAP DAN PROBLEMATIKANYA (Studi Kasus PT. Kawasan Margorejo Persada Kabupaten PATI)” akan di uraikan melalui sistematika penulisan yang terdiri dari 4 (empat) bab yaitu :

BAB I :PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menyampaikan beberapa hal untuk pendahuluan alasan adanya penulisan ilmiah ini yaitu Latar Belakang Masalah, Perumusan masalah, Tujuan penelitian,

Manfaat penelitian, Terminologi, Metode penelitian dan Sistematika penelitian

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai Tinjauan Umum tentang Perjanjian meliputi pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, unsur-unsur perjanjian, akibat hukum perjanjian yang sah, berlakunya perjanjian dan berakhirnya perjanjian. Kemudian menguraikan mengenai Tinjauan Umum tentang Wanprestasi meliputi pengertian wanprestasi, bentuk-bentuk wanprestasi, akibat hukum yang timbul dari wanprestasi. Kemudian menguraikan Tinjauan Umum Perjanjian dalam Prespektif Islam meliputi pengertian perjanjian islam, dasar hukum perjanjian islam, asas perjanjian islam. Kemudian menguraikan Tinjauan Umum tentang jual beli meliputi pengertian jual beli, unsur-unsur jual beli, kewajiban dan hak penjual, kewajiban dan hak pembeli. kemudian menguraikan Tinjauan Umum jual beli dalam prespektif islam meliputi pengertian jual beli islam, dasar hukum jual beli islam, syarat dan rukun jual beli islam, macam-macam jual beli islam, unsur-unsur dalam jual beli islam. Selanjutnya menguraikan Tinjauan Umum tentang pembayaran meliputi pengertian sistem pembayaran, unsur-unsur pembayaran, metode pembayaran rumah, macam-macam

pembayaran, prinsip-prinsip dasar sistem pembayaran dan penyelesaian sistem pembayaran.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Selanjutnya pada bab ketiga penulis melakukan penelitian untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara tunai bertahap pada PT. Kawasan Margorejo Persada Kabupaten Pati dan untuk mengetahui problematika di dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara tunai bertahap pada PT. Kawasan Margorejo Persada Kabupaten Pati dan solusinya

BAB IV : PENUTUP

dan diakhiri dengan bab keempat sebagai bab penutup yang terdiri dari 2 sub yaitu : Kesimpulan, dan Saran-saran dari hasil penelitian yang dilakukan penulis.