

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk hidup yang membutuhkan berbagai macam kebutuhan dasar untuk menunjang dan meningkatkan taraf hidupnya, kebutuhan- kebutuhan dasar tersebut terdiri atas kebutuhan akan sandang, pangan dan papan, yang semuanya sangat penting bagi kehidupan manusia.<sup>1</sup> Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan bagian yang sangat penting dalam upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberikan arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta mendorong kegiatan ekonomi untuk peningkatan dan pemerataan kesejahteraan umum. Pembangunan perumahan dan permukiman diperlukan guna untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin meningkat, disamping memenuhi tuntutan akan kualitas kehidupan yang lebih baik sebagai satu dampak keberhasilan pembangunan.

Pasal 24 ayat (1) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat penting dalam pembentukan sifat serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia sepenuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan dan keberlangsungan kehidupan manusia.

Perjanjian selaku wadah untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban diharapkan

---

<sup>1</sup> Nisya F.K, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Praktik Jual Beli Pakaian Bekas Impor Di Pasar Senen Jaya. Humani (Hukum Dan Masyarakat Madani)*, 2021, hlm 207

dapat berlangsung dengan baik, *fair* dan sesuai kesepakatan para pihak. Terutama pada perjanjian yang bersifat komersial, baik berdasarkan rumusan pengertian perjanjian yang telah dijelaskan, dapat disimpulkan bahwa perjanjian itu terdiri dari: Ada pihak-pihak; ada persetujuan antara pihak-pihak; ada prestasi yang akan dilaksanakan, ada bentuk tertentu lisan atau tulisan; ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian; ada tujuan yang hendak dicapai.<sup>2</sup> Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Salah satu cara pembelian rumah oleh orang per orang adalah pembelian rumah dengan sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). Dengan sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) ini, penyelenggara/*developer* pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli/konsumen dan pembeli/konsumen akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas.<sup>3</sup> Pengertian perjanjian menurut R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>4</sup> Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, waktu yang ditentukan telah lewat serta belum terjadinya pelunasan harga.<sup>5</sup> Pengikatan jual beli yang dilakukan antara pengembang dengan pembeli, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan

---

<sup>2</sup> KUHPerdata (*burgelijk wetboek*), Permata Press, Surabaya, 2020, Pasal 1313

<sup>3</sup> *Ibid*

<sup>4</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm.4.

<sup>5</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta, 1998, hlm.75.

dan disepakati bersama. Sedangkan para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula.

Sistem Pembelian rumah dengan sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dari *developer* perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam Pasal 42 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu pada ayat (1) dijelaskan bahwa Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya pada ayat (2) Perjanjian pendahuluan jual beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).<sup>6</sup>

Penjelasan pada Pasal 42 ayat (1) Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman selanjutnya disingkat sebagai UU Perumahan menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf b Undang - Undang Perumahan menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian

---

<sup>6</sup> Pasal 42 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

sengketa.

Pengembang (*Developer*) perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan dapat memasarkan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam proses pembangunan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli. Pemasaran rumah tersebut melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Hal ini merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan dengan cara menjanjikan suatu syarat yang bersifat timbal balik, contohnya apabila pengembang telah menyelesaikan tugasnya maka pihak pembeli melakukan pembayaran. Dengan demikian, suatu janji yang dijanjikan oleh penjual adalah penyerahan atau pemindahan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain adalah pembayaran harga yang telah disetujui, namun sudah semestinya bahwa harga itu harus berupa sejumlah uang, karena jika berupa barang maka bukan jual beli yang terjadi tetapi tukar menukar.

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (perumahan) dilakukan sebelum selesai dibangun, tapi harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon pembeli rumah, misalnya kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, *developer* terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat pembeli kecewa.

Berkaitan dengan hal ini, guna mengamankan kepentingan pembeli dan penjual,

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Menteri Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, selain mengatur mengenai contoh bentuk standar Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang wajib diikuti oleh semua perusahaan pengembang yang belum dapat melakukan transaksi jual beli, juga mengenai kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli terlalu besar apabila *developer* ingkar janji.

Kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>7</sup> Dengan adanya perjanjian konsumen dapat menuntut pemenuhan prestasi dari *developer*, sedangkan bagi *developer* berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya. Walaupun perjanjian dibuat dengan harapan semua apa yang telah disepakati dapat berjalan dengan normal, namun faktanya pada contoh perjanjian pendahuluan jual beli perumahan (PPJB) pada perumahan yang di kelola PT. Rhao Karya Sejahtera masih ada terdapat kata kata yang mengandung unsur ketidakpastian seperti estimasi, yang mengakibatkan konsumen tidak menerima hak yang sesuai dengan diharapkan.

Dalam perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) rumah pada perumahan yang di kelola PT. Rhao Karya Sejahtera pun tidak sesuai dengan Pasal 42 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimana seharusnya PPJB dilakukan pada saat pihak *developer* menyelesaikan keterbangunan perumahan minimal sampai 20%, namun dalam kenyataannya pihak *developer* telah melakukan PPJB kepada konsumen sebelum bisa menyelesaikan rumah dan juga pihak *developer* masih belum menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Bagaimana idealnya suatu perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) adalah semua klausula di perjanjian terpenuhi, tapi bagaimana

---

<sup>7</sup> Huala Adolf, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama Bandung, 2006, hlm.15.

klausula tersebut hanya sebagai pemenuhan “syarat” saja?, lalu apa akibat hukumnya? Oleh karna itu hal ini akan dimuat dalam pembahasan untuk menjawab rumusan masalah dalam proposal skripsi **PELAKSANAAN PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH ANTARA KONSUMEN DENGAN PENGEMBANG PADA PERUMAHAN RHAO KARYA SEJAHTERA KOTO LALANG BANDAR BUAT.**

## **B. Rumusan Masalah**

Terdapat beberapa masalah yang muncul sebagaimana latar belakang yang telah dikemukakan yaitu:

1. Bagaimana pengaturan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) perumahan menurut hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) perumahan konsumen dengan pengembang?
3. Apa akibat hukum yang terjadi terhadap perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan syarat undang – undang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dalam setiap penelitian yang dilakukan tentu memiliki tujuan tertentu yang diharapkan. Adapun tujuan tersebut adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) rumah menurut hukum positif di Indonesia
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) rumah konsumen dengan pengembang.
3. Untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi terhadap perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan syarat undang – undang.

## **D. Manfaat Penelitian**

Pengetahuan merupakan khasanah mental yang secara langsung turut memperkaya kehidupan kita. Maka dari itu penulis berharap dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan agar dapat bermanfaat. Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

### 1. **Manfaat Teoritis**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan dijadikan sebagai referensi bagi semua pihak yang berkepentingan dalam rangka pengembangan Ilmu Hukum dan khususnya Hukum Perdata, dalam hal ini tentang Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) khususnya dalam bidang hukum perumahan dan pemukiman. Kemudian juga dapat dijadikan bahan perbandingan bagi penelitian di masa mendatang.

### 2. **Manfaat Praktis**

- a. Memperbanyak bacaan serta melatih keterampilan berfikir, meneliti dan menulis.
- b. Agar hasil penelitian ini dapat menjadi bagian dari sumber informasi terkait pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)
- c. Agar hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi atau bahan literatur bagi mahasiswa yang akan melakukan penelitian terkait Hukum Perjanjian dalam lingkup Hukum Perdata.
- d. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang sedang diteliti oleh Penulis.

### **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan unsur mutlak yang harus ada pada penelitian dan pengembangan suatu ilmu pengetahuan.<sup>8</sup> Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis untuk memahami suatu subjek atau objek penelitian

---

<sup>8</sup> Soejono Sukanto, 2004, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm.7.

sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan termasuk keabsahannya. Adapun pengertian penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis, untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu.<sup>9</sup> Berdasarkan hal tersebut untuk mendapatkan data yang konkret sebagai bahan penelitian ini, maka metode yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat.<sup>10</sup> Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>11</sup> Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>12</sup> Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode penelitian *Yuridis Empiris*. Pendekatan yuridis yang dimaksudkan adalah hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam melakukan pembahasan masalah dalam penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun

---

<sup>9</sup> Jonaedi Efendi dan Jhonny Ibrahim, 2016, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadamedia, Depok, hlm.2-3.

<sup>10</sup> Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 126

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 134.

<sup>12</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 15



hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer, sekunder maupun tersier. Sedangkan pendekatan empiris adalah dengan melihat hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein* karena dalam penelitian ini data yang digunakan data primer yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian.

## 2. Sifat Penelitian

Pada penelitian ini penulis melakukan penelitian yang bersifat deskriptif. Menurut Nazir, Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki, menyusun data, mengolah data, memverifikasi data dan menyimpulkan data menjadi sebuah informasi.<sup>13</sup> Dengan menggunakan jenis penelitian ini, penulis ingin memberi gambaran seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah di Perumahan Rhao Karya Sejahtera.

## 3. Jenis dan Sumber Data

### a. Jenis Data

#### 1) Data Primer

Data primer yaitu data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara terstruktur dengan para pihak yang berperkara dalam pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah di Perumahan Rhao Karya Sejahtera.

---

<sup>13</sup> Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian Kuantitatif*, CV Budi Utama, Yogyakarta, 2018, hlm. 36.

## 2) Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu:

### a) Bahan Hukum Primer:

Bahan hukum primer adalah pernyataan yang memiliki otoritas hukum yang ditetapkan oleh suatu cabang kekuasaan pemerintah yang meliputi: undang-undang yang dibuat parlemen, putusan-putusan pengadilan, dan peraturan eksekutif/administratif.<sup>14</sup> Bahan Hukum Primer adalah bahan yang mengikat, yang mencakup peraturan perundang-undang terkait dengan topik masalah yang dibahas yaitu :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- 3) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 4) Peraturan Menteri Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

### b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mengikat yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk arah kepada penulis meliputi buku-

---

<sup>14</sup> I Made Pasek Diantha, 2017, hlm.143.

buku hukum, bahan-bahan hukum, dan literatur-literatur, jurnal ilmiah serta tulisan-tulisan dalam internet. Dalam literatur lain disebutkan bahwa bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri atas buku-buku, jurnal-jurnal hukum pendapat para sarjana (doktrin), kasus-kasus hukum, jurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir, yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.<sup>15</sup>

#### b. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam suatu penelitian adalah merupakan bahan yang akan dipergunakan dalam menyelesaikan permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian. Oleh karena itu, data-data tersebut harus dikumpulkan agar permasalahan dalam penelitian itu dapat dipecahkan. Pada penelitian ini jenis data yang dikumpulkan dibagi menjadi dua jenis data yaitu data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder antara lain :

##### a) Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari sumbernya baik melalui wawancara, observasi dan laporan dokumen tidak resmi yang kemudian diolah kembali oleh si peneliti.

##### b) Data Sekunder

Data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan dan peraturan perundang-undangan.

#### c. Pengolahan dan Analisis Data

##### 1) Pengolahan Data

Menurut Ahmad Tanzeh, pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil

---

<sup>15</sup> Jhony Ibrahim, 2006, *Teori dan Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang, hlm. 295.

pengumpulan data di lapangan sehingga siap pakai untuk dianalisis.<sup>16</sup> Selain itu proses pengolahan data kualitatif dengan cara membahas atau mendiskusikannya berdasarkan teori yang digunakan. Dalam hal ini penulis menggunakan cara editing dimana teknik ini mengolah data dengan meneliti kembali data yang telah diperoleh melalui wawancara, observasi maupun dokumentasi untuk menghindari kekeliruan dan kesalahan yang akan terjadi.

## 2) Analisis Data

Setelah data yang diperoleh tersebut diolah, maka selanjutnya data-data tersebut dianalisis secara kualitatif. Pengolahan data dan analisis data pada penelitian hukum sosiologis, tunduk pada acara analisis dan ilmu-ilmu sosial. Dari data yang didapatkan dan dianalisis, bisa ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan. Penulis menganalisis data-data penelitian yang berasal dari literatur dan peraturan-peraturan serta hasil wawancara dengan para pihak terkait sebagai data penunjang penelitian. Selanjutnya informasi dari berbagai bahan hukum yang meliputi isi dan struktur hukum positif telah dikumpulkan maka dapat diuraikan dengan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan menjadi sebuah penelitian yang lebih sistematis agar dapat memberi solusi dari permasalahan yang telah dirumuskan.

## 4. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

Menurut Hasan, menyatakan bahwa Populasi adalah totalitas semua dari semua objek atau individu yang memiliki karakteristik tertentu, dan lengkap yang akan diteliti. Jadi populasi adalah keseluruhan dari objek penelitian.<sup>17</sup> Populasi dalam

---

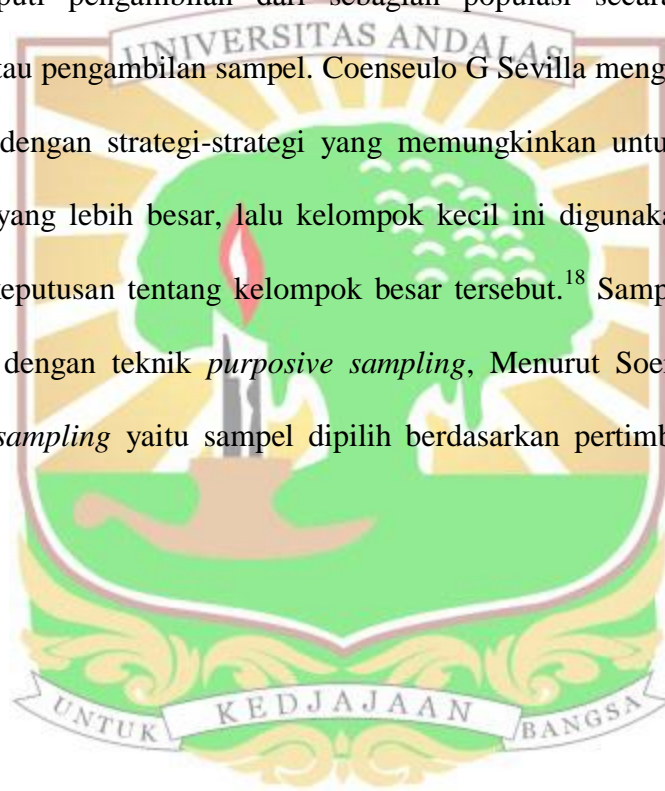
<sup>16</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 72

<sup>17</sup> Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Cet 1, Ghalia Indonesia, Jakarta,

penelitian ini adalah seluruh konsumen yang membeli rumah pada Perumahan Rhao Karya Sejahtera, sehingga peneliti mendapatkan gambaran yang jelas terkait masalah yang diangkat pada penelitian ini.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang berfungsi sebagai sumber data, berupa individu atau kelompok yang bertindak sebagai sumber informasi. Sedangkan proses yang meliputi pengambilan dari sebagian populasi secara keseluruhan disebut sampling atau pengambilan sampel. Coenseulo G Sevilla mengatakan bahwa sampling berkenaan dengan strategi-strategi yang memungkinkan untuk mengambil satu sub kelompok yang lebih besar, lalu kelompok kecil ini digunakan sebagai dasar untuk membuat keputusan tentang kelompok besar tersebut.<sup>18</sup> Sampel dalam penelitian ini diterapkan dengan teknik *purposive sampling*, Menurut Soerjono Soekanto, teknik *purposive sampling* yaitu sampel dipilih berdasarkan pertimbangan dan tujuan dari penelitian.



---

2002), hlm. 58

<sup>18</sup> Nana Sudjana dan Ahwal Kusuma, *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 2000, hlm. 160-161