

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah atau tempat tinggal merupakan satu kebutuhan dasar bagi manusia (*Primer*) disamping kebutuhan sandang dan pangan. Dikatakan sebagai kebutuhan dasar karena merupakan unsur yang harus dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia. Selain sebagai tempat tinggal atau hunian. Peran dan watak kepribadian bangsa juga ditentukan dari pemenuhan akan rumah, sebagai upaya untuk membangun manusia Indonesia yang seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia. Pasal 28 C Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya, berhak mendapat pendidikan dan memperoleh manfaat dari ilmu pengetahuan dan teknologi, seni dan budaya, demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia”

Selain itu pada Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945 juga menyatakan, bahwa;

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan, juga mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.”

Maka dengan demikian negara bertanggungjawab terhadap hak-hak dasar warga negaranya, yaitu sandang, papan, pangan, pendidikan dan kesehatan. Sebagai kebutuhan dasar, rumah juga menentukan taraf

kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia karena dapat berpengaruh terhadap kualitas kehidupan orang-orang yang tinggal didalamnya.¹ Seiring meningkatnya pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan pemenuhan perumahan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.² Kebutuhan rumah di Indonesia setiap tahunnya terus bertambah. Terutama pada masyarakat perkotaan, dengan populasi penduduknya yang besar, sehingga memerlukan upaya pemerintah untuk menangani permasalahan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan. Tingginya kebutuhan terhadap rumah mengakibatkan semakin tingginya harga rumah. Harga rumah yang tinggi menjadikan sulitnya mewujudkan impian memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Pemerintah menyertakan pihak swasta untuk ikut berperan dalam pembangunan perumahan rakyat karena tingginya angka kesenjangan antara kebutuhan rumah (*demand*) dengan penyediaan rumah (*supply*), sehingga banyak pengembang ikut serta dalam pembangunan perumahan tersebut. yaitu perumahan subsidi. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia.

¹ M. Sattarudin, 2019, "Implementasi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Menciptakan Rumah Layak Huni pada Kantor Kecamatan Kalidoni Kota Palembang", Jurnal Pemerintahan Dan Politik Global, Vol. 04, No. 01 Januari 2019, hlm. 29.

² C. Djemabut Blaang, 1986, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, hlm. 4.

Rumah subsidi merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah dalam menyediakan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat, khususnya MBR.³ Pembangunan rumah subsidi bertujuan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Urip Santoso menyatakan bahwa rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya.⁴ Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.⁵

Penjualan rumah yang dilakukan melalui pihak swasta atau pengembang perumahan (*Developer*) ada yang secara fisik sudah dibangun dan siap dihuni oleh pembeli atau konsumen, tetapi ada juga yang masih di dalam tahap rancangan oleh *developer* dan baru akan dibangun apabila sudah dipesan terlebih dahulu oleh pembeli. Seperti pada Perumahan Bersubsidi Abu Hanif De Villa di Kota Padang. Menurut Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (Depkimpraswil) prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan bangunan dasar yang sangat diperlukan untuk mendukung kehidupan manusia yang hidup bersama-sama dalam suatu ruang. Sebagai pengembang tentu memiliki kewajiban dalam

³ Bramantyo, Wido Prananing Tyas, dan Arvi Argayantoro, 2019, “*Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Prespektif Penerimaan Manfaat, Studi Kasus Perumahan Mutiara Hati Semarang*”, Jurnal Permukiman Vol.14, No 1 Mei 2019, hlm.2

⁴ Urip santoso, 2014, “*Hukum Perumahan*”, Kencana group, Jakarta, hlm.3

⁵ Urip Santoso, 2010, “*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, Kencana Prenada Group, Jakarta, hlm. 75.

pemenuhan prasarana, sarana dan utilitas umum, adapun jenis-jenis prasarana, sarana dan utilitas umum yang dimaksud adalah sebagai berikut⁶.

1. Prasarana perumahan dan permukiman antara lain jaringan jalan, saluran pembuangan air limbah, saluran pembuangan air hujan (*drainase*) dan tempat pembuangan sampah;
2. Sarana perumahan dan permukiman antara lain sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana umum dan pemerintahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman, pertamanan dan ruang terbuka hijau dan parkir;
3. Utilitas perumahan dan permukiman antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, telpon, gas, transportasi, pemadam kebakaran dan penerangan jasa umum.

Pemenuhan PSU pada perumahan telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman atau yang selanjutnya disebut (UU Perumahan) tersebut dinyatakan bahwa penyelenggaraan kawasan permukiman bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat serta menjamin kepastian bermukim.⁷

Pada Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang Perumahan menyatakan bahwa;

⁶ M. Arzal Tahir, 2019, "Identifikasi Ketersediaan Sarana Dan Prasarana Permukiman Pada Perumahan Sederhana Di Perkotaan (Studi Kasus: Perumahan Perumnas Poasia Kota Kendari)", "Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Halu Oleo, Jurnal Malige Arsitektur Vol. 1, No. 1, hlm. 10

⁷ Muhammad Aziz Nurhakim, Endang Pandamdari, *Pemenuhan Atas Sarana Dan Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni Rajeg Tangerang Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman*, Jurnal Hukum Adigama, hlm. 2

“Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi: rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman dan rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.”

Pada Pasal 42 ayat (2) masih dalam Undang-Undang yang sama juga mengatur bahwa perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah melalui persyaratan kepastian atas;

- a. Status pemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- e. Dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pemerintah meluncurkan program rumah subsidi sebagai upaya untuk menyediakan hunian yang terjangkau bagi masyarakat dengan pendapatan rendah. Program ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan meningkatkan kesejahteraan sosial. Dalam konteks ini, pemenuhan hak atas prasarana, sarana, dan utilitas umum menjadi penting karena ini akan memastikan bahwa rumah subsidi yang dibeli oleh pemiliknya dapat memenuhi standar kehidupan yang layak. Dalam perjanjian jual-beli rumah subsidi, pengembang perumahan biasanya memiliki kewajiban untuk menyediakan dan menghubungkan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dibutuhkan oleh pemilik rumah. Hal ini bisa mencakup pembangunan jaringan air bersih, instalasi listrik, pengaturan jalan dan akses, serta penyediaan sistem sanitasi yang memadai. Pengembang juga dapat berkewajiban untuk memastikan aksesibilitas fasilitas umum seperti taman, tempat bermain, atau fasilitas

komunitas lainnya.

Pemendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah juga menegaskan fungsi PSU menjadi bagian penting dari pembangunan perumahan dan permukiman. Para pengembang perumahan diwajibkan untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang harus dilaksanakan paling lambat satu tahun setelah masa pemeliharaan. Faktanya, masih terdapat beberapa permasalahan dalam pemenuhan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam pembangunan perumahan subsidi, seperti pada Perumahan Bersubsidi Abu Hanif De Villa di Kota Padang. Adapun yang menjadi permasalahan dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam perumahan ini adalah :

- 1) Jaringan Air Bersih
- 2) Jaringan Listrik
- 3) Jaringan Jalan

Hal ini mengindikasikan bahwa permasalahan kualitas bangunan rumah subsidi serta PSU perumahan tidak sesuai standar teknis berpengaruh terhadap efektivitas dalam hal pemanfaatan atau penghunian rumah subsidi oleh MBR yang membeli rumah tersebut. Namun, kesadaran dari pihak konsumen akan hak-hak yang dimilikinya masih sangat rendah, hal ini menyebabkan minimnya tingkat pengetahuan bagi pihak konsumen baik dari aspek hukum yang berlaku, ataupun aspek lain yang

memberikan perlindungan terhadap konsumen.

Kebijakan pemerintah Indonesia terhadap lemahnya kedudukan atau posisi konsumen direspon dengan membentuk Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang bertujuan untuk:

- a) Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- f) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.⁸

Dalam UUPK tersebut diatur secara jelas dan tegas apa yang menjadi hak dan kewajiban baik konsumen maupun pelaku usaha. Kewajiban pelaku usaha tersebut, harus ditaati agar tidak ada yang dirugikan apabila terjadi transaksi dalam pembelian barang atau penggunaan jasa. Meskipun secara normatif diatur sedemikian rupa posisi konsumen dan pelaku usaha, namun di dalam realitasnya terjadi kecenderungan ada pengabaian oleh pelaku usaha terhadap hak-hak konsumen, sehingga sering muncul dipermukaan adanya ketidakpuasan konsumen terhadap pelaku usaha. Salah satu ketidakpuasan terhadap pelaku usaha oleh konsumen di bidang

⁸ Ninu Anita Sinaga dan Nunuk Sulisrudatin, 2015, "Pelaksanaan Perlindungan Konsumen Di Indonesia", Jurnal Ilmiah Hukum Universitas Suryadarma, Vol. 5, No. 2, Maret 2015, hlm. 84.

usaha *property* atau perumahan. Pada Pasal 4 masih dalam Undang-Undang yang sama disebutkan bahwa konsumen atau pembeli *property* memiliki hak antara lain kenyamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi produk maupun jasa serta memilikinya sesuai dengan nilai tukar dan kondisi sesuai dengan perjanjian.

Kondisi konsumen yang dirugikan dalam hal pemenuhan hak atas PSU memerlukan perlindungan untuk mendapat ganti kerugian atas dasar kesalahan pelaku usaha, namun dengan hal ini hukum juga harus mengatur keadilan antara konsumen dengan pelaku usaha sehingga perlu juga diperhatikan bahwa dalam memberikan perlindungan konsumen jangan sampai mematikan usaha milik pelaku usaha tersebut. Dari latar belakang ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul :
PEMENUHAN HAK ATAS PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH SUBSIDI PADA PERUMAHAN BERSUBSIDI ABU HANIF DE VILLA DI KOTA PADANG

B. Rumusan Masalah

Pada dasarnya seorang penulis harus menentukan yang menjadi dasar dari permasalahannya, sebelum menentukan judul dari suatu penelitian, dalam suatu proses mengalami halangan dalam mencapai tujuannya, oleh karenanya harus dipecahkan untuk mencapai tujuan penelitian⁹ Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis akan melakukan penelitian dengan rumusan masalah sebagai berikut :

⁹Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 109

1. Bagaimanakah ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam perjanjian jual-beli rumah subsidi pada Perumahan Bersubsidi Abu Hanif De Villa?
2. Apa sajakah permasalahan yang ditemui dalam pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada Perumahan Bersubsidi Abu Hanif De Villa?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian dilakukan untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu. Berkaitan dengan rumusan masalah yang ada, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan;

1. Untuk mengetahui dan memahami ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam perjanjian jual-beli rumah subsidi pada Perumahan Bersubsidi Abu Hanif De Villa.
2. Untuk mengetahui permasalahan yang ditemui dalam pemenuhan hak konsumen dalam penyediaan sarana, prasarana, utilitas umum di Perumahan Bersubsidi Abu Hanif De Villa.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat baik kepada penulis maupun bagi pihak lain yang terkait dalam penelitian ini, manfaat penelitian ini antara lain adalah:

1. Manfaat teoritis
 - a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan pemikiran secara teoritis dalam perkembangan ilmu hukum

khususnya dalam bidang hukum perumahan dan pemukiman serta yang berkaitan dengan pemenuhan akan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam sebuah perumahan terkhusus perumahan bersubsidi.

b. Agar hasil penelitian yang dilakukan ini dapat dijadikan sebagai acuan literatur di bidang hukum, khususnya bahan bacaan hukum perdata.

c. Dimungkinkannya hasil penelitian ini dijadikan bahan perbandingan bagi peneliti yang ingin mendalami masalah ini secara lebih lanjut dan dapat mengurangi terjadinya kesulitan untuk mendapatkan bahan bacaan yang berhubungan dengan hal tersebut.

2. Manfaat praktis

a. Untuk mengembangkan kemampuan dan cara berpikir yang dimiliki oleh penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang diperoleh.

b. Memberikan pengetahuan bagi para pembaca atau masyarakat terutama pihak-pihak yang terlibat didalam pengembangan perumahan dan konsumen perumahan atas tanggungjawab yang dimiliki oleh *developer* akan pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam sebuah perumahan terkhusus perumahan bersubsidi.

c. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang sedang diteliti oleh Penulis.

E. Metode Penelitian

Menurut Sugioyono, Pengertian metode penelitian didefinisikan sebagai berikut :

“Metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah”.¹⁰

Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa metode merupakan strategi utama dalam mengumpulkan data-data yang diperlukan untuk menjawab suatu persoalan. Pada dasarnya, penelitian ini berusaha untuk mencari suatu pengetahuan atau solusi terbaru terhadap suatu permasalahan, dimana hal tersebut nantinya dapat digunakan untuk menjawab pertanyaan atau ketidaktahuan tertentu.

1. Jenis Penelitian

Menurut Abdulkadir Muhammad, pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian.¹¹ Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yudiris empiris yaitu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma atau undang- undang yang berlaku sebagai ketentuan positif, dan mengaitkan implementasinya terhadap fakta yang ada di lapangan.¹²

¹⁰ Sugiyono,2009, ”Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D”,Alfabeta,bandung,hlm.6

¹¹ Abudulkadir Muhammad, 2004 “ Hukum dan Penelitian Hukum” PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.11

¹² Bambang Sugono, 2002. *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 8

2. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif. Dalam bukunya Soerjono Soekanto menyebutkan bahwa penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan dan gejala-gejala lainnya.¹³ Menurut Nazir, metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran 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.¹⁴

3. Sampel dan Populasi

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek hukum yang memiliki karakteristik tertentu dan ditetapkan untuk diteliti. Berdasarkan pengertian diatas maka dalam hal ini yang menjadi populasi penelitian adalah konsumen Perumahan Bersubsidi Abu Hanif De Villa di Kota Padang.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi. Dalam penelitian ini teknik

¹³ Soerjono Soekanto, *Op cit*, hlm. 10

¹⁴ Ajat Rukajat, 2018 "*Pendekatan Penelitian Kuantitatif*", CV Budi Utama, Yogyakarta

pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah sampel yang dipilih didasarkan kepada pertimbangan subjektif dari peneliti. Sampel yang akan diteliti yaitu pengembang (*developer*) Perumahan Bersubsidi Abu Hanif De Villa di Kota Padang.

4. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian dilakukan dengan cara terjun langsung ke objek yang akan diteliti untuk memperoleh data primer yang diperlukan. Penelitian ini dilaksanakan di wilayah perumahan bersubsidi abu hanif de villa terletak di pulau gadang koto tangah- kota padang.

2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dan data dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen, yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian kepustakaan ini dilakukan di:

- a) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- c) Buku milik pribadi penulis.

b. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek yang diteliti, diamati dan dicatat pertama kali yaitu data yang

diambil dari Pihak Perumahan Bersubsidi Abu Hanif De Villa di Kota Padang melalui wawancara, Menurut Zainuddin Ali, yaitu teknik pengumpulan data dengan wawancara yaitu dengan cara tanya jawab secara langsung atau tertulis dengan responden. Responden dalam penelitian ini adalah pimpinan beserta staf/karyawan perusahaan dan konsumen di Perumahan Bersubsidi Abu Hanif De Villa di Kota Padang.¹⁵

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain. Selain data primer yang penulis sebutkan diatas, penulis juga melakukan studi kepustakaan yang berkaitan dengan masalah dan tujuan penelitian, seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, maupun sumber lainnya yang berkaitan dengan masalah dan tujuan penelitian, yang terdiri dari:

a) Bahan Hukum Primer

- (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- (4) Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang

¹⁵ Zainuddin Ali, 2011, "Metode Penelitian Hukum", Sinar Grafika, hlm. 175

Perumahan Dan Kawasan Permukiman

(5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah

(6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 29/PRT/M/2018 Tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat.

(7) Peraturan Wali Kota Padang Nomor 37 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan Dan Permukiman.

b) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum yang memiliki kaitan dengan bahan hukum primer yang terdiri dari:

(1) Buku-buku mengenai perjanjian

(2) Buku-buku mengenai jual beli

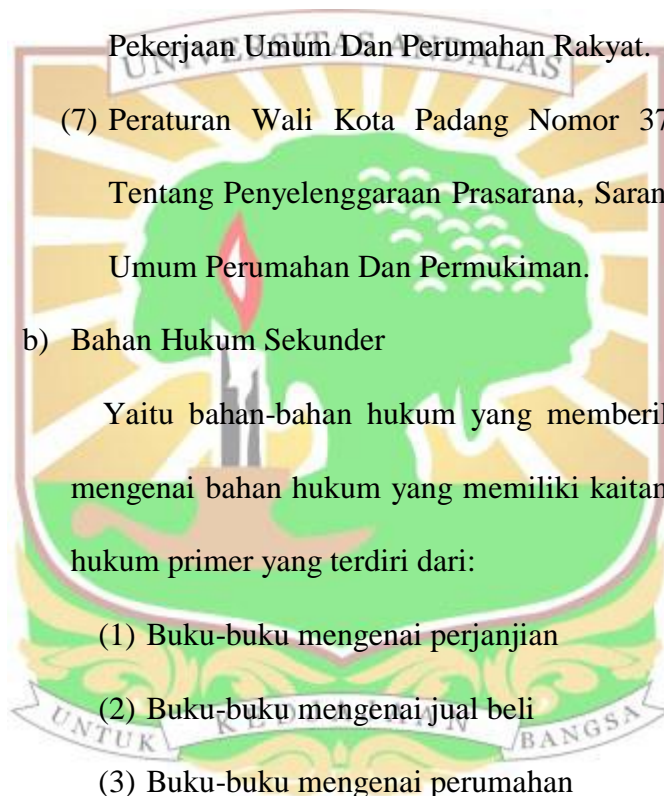
(3) Buku-buku mengenai perumahan

(4) Karya ilmiah yang berkaitan dengan objek penulisan.

c) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu:

(1) Kamus Hukum



(2) Kamus Bahasa Indonesia.

5. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono mengatakan bahwa data merupakan bahan yang penting dalam penelitian untuk selanjutnya dianalisis guna mendapatkan suatu hasil penelitian yaitu sebagai berikut:

“Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan”.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan bahan-bahan penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan melalui dokumen yang telah ada dan juga melalui data tertulis, dilakukan dengan cara membaca, meneliti, mempelajari dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Studi dokumen berasal dari bahan data sekunder.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah cara memperoleh informasi atau data dengan bertanya langsung pada nasasumber. Hasil wawancara ditentukan oleh faktor-faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi, yaitu pewawancara, yang diwawancarai, topik penelitian yang tertuang dalam daftar pertanyaan dan situasi

wawancara. Wawancara merupakan pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya. Dalam penelitian ini peneliti akan mewawancarai langsung narasumber yang bersangkutan yang menangani permasalahan ini. Sifat wawancara dalam penelitian ini adalah semi terstruktur, dimana peneliti membuat daftar pertanyaan yang akan ditanyakan, namun tidak menutup kemungkinan di lapangan nanti penulis akan menanyakan pertanyaan baru setelah melakukan wawancara dengan narasumber.

6. Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian. Dalam penelitian ini, data diolah dengan menggunakan metode *editing*, yakni pengeditan terhadap data-data yang telah dikumpulkan bertujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan memperbaikinya. *Editing* juga bertujuan untuk memilih kembali data yang diperoleh atau melakukan pengecekan ulang terhadap hasil penelitian sehingga data yang dipergunakan relevan dengan judul penelitian dan dapat menghasilkan suatu kesimpulan.

7. Analisis Data

Analisis data sebagai proses setelah dilakukannya pengolahan data. Setelah didapatkan data-data yang diperlukan, maka dilakukan analisis secara kualitatif yakni menghubungkan permasalahan yang dikemukakan dengan teori yang relevan sehingga data disusun secara

sistematis dalam bentuk kalimat sebagai gambaran dari apa yang telah diteliti, guna menemukan jawaban, serta hal yang dibahas untuk mendapatkan suatu kesimpulan.

