

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia, baik itu sebagai makhluk individu maupun sebagai anggota masyarakat, mempunyai berbagai kebutuhan untuk keberlangsungan hidupnya, baik itu kebutuhan primer (sandang, pangan, papan) maupun kebutuhan tambahan (sekunder). Selain memiliki kebutuhan sandang (pakaian) dan pangan (makanan), rumah (papan) adalah contoh dari kebutuhan dasar manusia. Permintaan untuk sebuah tempat tinggal dipandang sebagai sesuatu hal yang sangat penting sehingga harus dipenuhi dengan kemampuan terbaiknya.

Indonesia merupakan negara hukum. Kesejahteraan bagi masyarakat adalah salah satu tujuan negara. salah satu cara untuk melakukan ini adalah dengan menempatkan perumahan dan zona pemukiman yang yang dirancang untuk memberi orang akses kerumah yang sangat baik dan terjangkau. Untuk itu dilaksanakan pembangunan nasional yang menitikberatkan pada keseimbangan antara pertumbuhan kesejahteraan jasmani dan pada dasarnya adalah untuk pembangunan manusia seutuhnya.¹

Setiap keluarga membutuhkan rumah, dan banyak orang yang bahkan percaya bahwa rumah kecil dan sederhana pun diperlukan untuk kebutuhan kehidupan yang utuh. Hal ini disebabkan karena adanya fakta bahwa rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi orang-orang., terutama dalam penyediaan tempat tinggal, membesarkan keluarga dan melindungi keluarga.

Salah satu hak dasar manusia diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan yang baik dan sehat.” Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat penting dalam pembentukan sifat serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya untuk membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana: Jakarta, 2014, hlm 1.

akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan dan keberlangsungan kehidupan manusia.

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah “Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”. Selain makanan dan pakaian, perumahan merupakan kebutuhan pokok atau dasar. Oleh karena itu, sangat penting untuk mengatasi meningkatnya permintaan akan sebuah rumah seiring bertambahnya populasi dengan perencanaan yang matang dan keterlibatan keuangan dan sumber daya dari masyarakat.

Para pelaku bisnis seringkali memanfaatkan kebutuhan perumahan yang terus berkembang untuk bersaing dalam pembangunan rumah. Tak heran jika banyak pihak yang tertarik untuk membeli rumah, terutama masyarakat dan komunitas. Fakta bahwa industri perumahan menawarkan sejumlah prospek bisnis yang menggiurkan, hal ini tidak hanya memotivasi pemerintah tetapi juga pihak swasta atau pengembang perumahan untuk melakukan pembangunan.

Banyak orang yang membeli rumah melalui perusahaan atau pihak pengembang perumahan (*developer*), yang sering membangun rumah sebagai bagian dari kompleks atau perumahan sebelum secara bersamaan memasarkannya kepada pembeli atau konsumen. Karena berbagai program yang mereka berikan, termasuk opsi pinjaman dan berbagai hal yang menarik, banyak pembeli atau konsumen yang membeli rumah dari pihak pengembang perumahan (*developer*). Pada umumnya, pihak pengembang perumahan (*developer*) berkomunikasi dengan pelanggan atau calon konsumen mereka tentang produk yang dibuat atau dipasarkan dengan memanfaatkan brosur atau iklan.

Transaksi yang cepat, desain bangunan yang kekinian, dan tersedianya fasilitas umum sekitar kompleks perumahan menjadi keunggulan lain yang sering digembor-gemborkan oleh pihak pengembang perumahan (*developer*) dalam melakukan pemasaran jual beli rumah. Sejalan dengan hal yang dilakukan

oleh pihak pengembang perumahan (*developer*) masyarakat ataupun konsumen tentunya menginginkan rumah yang berkualitas.

Terdapat 2 (dua) metode yaitu tunai dan kredit untuk pembelian rumah. Kepemilikan rumah yang dibayarkan secara tunai dinilai sangat memberatkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Akibatnya banyak orang ataupun masyarakat memilih menggunakan kredit untuk membeli rumah. Karena adanya persyaratan uang muka atau DP (*Down Payment*), dan cicilan bunga yang masih tergolong tinggi, untuk membeli rumah secara kredit masih dianggap oleh sebagian besar orang atau masyarakat sebagai hal yang sulit. Dalam hal ini Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) diberikan subsidi perumahan oleh pemerintah. Inisiatif pemerintah untuk meningkatkan kepemilikan rumah diantara mereka yang berpenghasilan rendah termasuk subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan tujuan agar masyarakat atau calon konsumen dapat membeli rumah secara kredit dengan uang muka dan bunga cicilan yang ringan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 21/PRT/M/2016 Tentang kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menyebutkan dalam Pasal 1 angka 1 sebagai berikut “Kredit kepemilikan rumah bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank pelaksana baik secara konvensional maupun menggunakan prinsip syariah.”

Sesuai dengan Pasal 1 angka 24 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman “Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.” Yang dimaksud dengan masyarakat berpenghasilan rendah yaitu seperti nelayan, petani, buruh, dan lain sebagainya yang mempunyai keterbatasan untuk memperoleh rumah yang layak sehingga dengan adanya kredit pemilikan rumah subsidi dari pemerintah akan memberikan keringanan kepada mereka yang ingin memiliki rumah.

Adapun besaran penghasilan yang masuk dalam kriteria masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR telah diatur dalam Keputusan Menteri PUPR No. 411/KPTS/M/2021, yakni;

- a. Penghasilan maksimal bagi yang tidak kawin: Rp. 6.000.000 (Jawa, Sumatera, Kalimantan, Sulawesi, Kepulauan Bangka Belitung, Kepulauan Riau, Maluku, Maluku Utara, Bali, Nusa Tenggara Timur, Nusa Tenggara Barat), Rp. 7.500.000 (Papua dan Papua Barat)
- b. Penghasilan maksimal bagi yang kawin: Rp. 8.000.000 (Jawa, Sumatera, Kalimantan, Sulawesi, Kepulauan Bangka Belitung, Kepulauan Riau, Maluku, Maluku Utara, Bali, Nusa Tenggara Timur, Nusa Tenggara Barat), Rp. 10.000.000 (Papua dan Papua Barat)
- c. Penghasilan maksimal satu orang untuk Tapera: Rp. 8.000.000 (Jawa, Sumatera, Kalimantan, Sulawesi, Kepulauan Bangka Belitung, Kepulauan Riau, Maluku, Maluku Utara, Bali, Nusa Tenggara Timur, Nusa Tenggara Barat), Rp. 10.000.000 (Papua dan Papua Barat).²

Selain harus memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR, seseorang yang ingin mendapatkan rumah lewat program MBR yang disediakan oleh Kementerian PUPR juga harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan, yakni;

- a. WNI berusia 21 Tahun atau telah menikah, usia pemohon tidak lebih dari 65 Tahun saat kredit jatuh tempo.
- b. Pemohon ataupun pasanginya tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk kepemilikan rumah.
- c. Dikecualikan dua kali untuk TNI/ Polri/ PNS yang pindah tugas.
- d. Gaji atau penghasilan pokok tidak melebihi Rp. 8.000.000 untuk Rumah Sejahtera Tapak dan Rumah Sejahtera Susun.
- e. Memiliki e-KTP dan terdaftar Dukcapil memiliki NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.
- f. Pengembang yang digunakan wajib terdaftar di Kementerian PUPR.

² Keputusan Menteri PUPR N0. 411/KPTS/M/2021

g. Spesifikasi rumah harus sesuai dengan peraturan pemerintahan.³

Hubungan hukum akan terbentuk antara pihak konsumen, pengembang perumahan (*developer*), dan Bank pelaksana sebagai akibat dari transaksi jual beli Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Kesepakatan jual beli rumah bersubsidi akan mengikat antara pihak konsumen dengan pihak pengembang perumahan (*developer*). Konsumen wajib mematuhi perjanjian jual beli yang telah dipersiapkan oleh pihak pengembang perumahan (*developer*). Perjanjian baku yang dibuat oleh pengembang perumahan (*developer*) terbuka bagi konsumen untuk menerima atau menolak sesuai dengan keinginan mereka. Perjanjian jual beli antara pembeli atau konsumen dengan pengembang perumahan (*developer*) juga memiliki hubungan dengan pihak bank pelaksana, yang bertindak sebagai penyalur kredit bagi konsumen untuk penyaluran kredit pemilikan rumah subsidi, serta antara pengembang perumahan (*developer*) dengan pihak bank pelaksana terikat dengan perjanjian kerjasama pembiayaan atas rumah bersubsidi.

Setelah akad selesai, pemohon yang telah memperoleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi dianggap sebagai konsumen yang berhak untuk mencari atau mendapatkan rumah bersubsidi yang baik dan bagus. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sehingga perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana yang dibunyikan dalam Pasal 1338 KUHPerdara bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dalam pelaksanaan Perjanjian Jual Beli (PJB) rumah bersubsidi tidak selamanya hal tersebut berjalan mulus, ini dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti perjanjian tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, ataupun dapat juga karena pihak penerima tidak menerima barang atau jasa sesuai dengan yang

³<https://www.idxchannel.com/milenomic/cek-kriteria-masyarakat-berpenghasilan-rendah-jika-sesuai-boleh-beli-rumah-khusus-mbr> diakses pada hari Minggu, 9 Juli 2023 pukul 17.31 WIB

diperjanjikan.⁴ Dalam proses jual beli rumah subsidi, konsumen harus benar-benar memperhatikan spesifikasi rumah yang dibangun, baik dari segi visual maupun segi teknis membangun rumah. Selain itu konsumen harus mencermati dan memahami perjanjian jual beli yang ditandatangani. Untuk melindungi pelanggan atau konsumen dari kerugian yang akan diderita nantinya.

Penyimpangan dalam penandatanganan surat perjanjian jual beli akan menjadi permasalahan hukum bagi para pihak terutama konsumen. Didalam Pasal 7 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha diwajibkan memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau pergantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang yang didagangkan. Selain itu pelaku usaha diwajibkan memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau pergantian, atas manfaat dari barang dan jasa yang diterima tidak sesuai perjanjian yang telah disepakati terlebih dahulu.⁵

Apabila pengembang perumahan (*developer*) tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yang telah disepakati dan ditandatangani sebelumnya, seperti; pengembang perumahan (*developer*) terlambat atau tidak dapat menyerahkan rumah kepada konsumen sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati, dan/atau pembangunan rumah yang disediakan oleh pengembang perumahan tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati, maka permasalahan hukum tersebut akan menjadi rumit dan merugikan konsumen. Konsekuensinya pelanggan atau konsumen menginginkan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum adalah pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, perlindungan tersebut bertujuan agar masyarakat bisa menikmati semua hak-hak yang diberikan. Perlindungan hukum terbagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang bertujuan

⁴ Ahmad Miru, Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia, Raja grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm 2.

⁵ Pasal 7 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

mencegah terjadinya suatu pelanggaran. Sedangkan perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.⁶

Menurut KBBI tanggung jawab adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu sehingga kewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya. Kerugian nyata yang dialami konsumen terkait erat dengan tanggung jawab pengembang perumahan (*developer*). Kewajiban pengembang perumahan adalah asas tanggung jawab dengan batasan-batasan, artinya tidak hanya terikat dengan syarat-syarat perjanjian tetapi juga mencakup segala kekurangan yang tersembunyi pada rumah yang ditawarkan, khususnya rumah bersubsidi.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen diatur dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Memperhatikan dari substansi Pasal 19 ayat (1) UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi:

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk meneliti terkait perlindungan hukum yang didapatkan konsumen dan tanggung jawab yang diberikan oleh pihak pengembang perumahan (*developer*) terhadap Perjanjian Jual Beli rumah subsidi kepada konsumen. Maka dilakukanlah penelitian dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi penelitian dengan judul; **Tanggung Jawab Pengembang Perumahan PT. Lima Karya Nugraha Dalam Perjanjian Jual Beli Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi Di Kuncir, Kabupaten Solok, Ditinjau Dari UU No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.**

⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm 2.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, dan untuk memberikan batasan tentang ruang lingkup penelitian atau permasalahan yang akan diteliti, maka rumusan masalah yang akan dibahas yaitu;

1. Bagaimana pelaksanaan dalam perjanjian jual beli rumah subsidi di Kuncir, Kabupaten Solok?
2. Bagaimana bentuk tanggung jawab pengembang perumahan PT. Lima Karya Nugraha dalam perjanjian jual beli rumah subsidi di Kuncir, Kabupaten Solok?
3. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah subsidi secara kredit di Kuncir, Kabupaten Solok?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan apa yang telah diuraikan pada latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian yang dilakukan yaitu;

1. Untuk mengetahui pelaksanaan terjadinya perjanjian jual beli rumah subsidi di Kuncir, Kabupaten Solok.
2. Untuk mengetahui bagaimana pengembang perumahan dalam hal ini PT. Lima Karya Nugraha dapat bertanggung jawab kepada konsumen terkait perjanjian jual beli rumah subsidi di Kuncir, Kabupaten Solok.
3. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah subsidi secara kredit di Kuncir, Kabupaten Solok.

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- 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 perjanjian jual beli dan perlindungan konsumen.

- b. Menambah ilmu pengetahuan, memperluas lingkup cakrawala dalam melakukan penelitian dan penulisan hukum, serta mewujudkannya dalam bentuk karya ilmiah yang berbentuk skripsi.
- 2) Manfaat Praktis
- a. Memberikan informasi dan pemahaman bagi masyarakat tentang tanggung jawab pengembang perumahan dan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam proses jual beli rumah subsidi secara kredit.
 - b. Menambah bahan informasi bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi dan referensi terkait dengan permasalahan dalam kredit pemilikan rumah subsidi terutama mengenai tanggung jawab *developer*.

E. Metode Penelitian

Yang dimaksud dengan metode penelitian adalah setiap tindakan yang dilakukan oleh seseorang untuk menemukan solusi atas masalah hukum akademis dan praktis berdasarkan norma atau prinsip hukum yang relevan secara sosial.⁷ Metode penelitian menawarkan instruksi untuk memeriksa dan memahami lingkungan sekitar atau hal yang sedang dipelajari. Dengan demikian penelitian dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan dan mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action/in abstraction* pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat (*in concerto*).⁸ Penulis berusaha menyelidiki realitas hukum masyarakat dengan pendekatan yuridis empiris. Dalam

⁷ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Pers, Jakarta, 2008, hlm 6.

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm 134.

melakukan penelitian, penulis mengkaji bagaimana ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku saat dipraktekkan didunia nyata dan menelaah persoalan-persoalan yang muncul ketika diterapkan disana.

Berdasarkan hasil pengumpulan data dan informasi melalui studi lapangan terhadap rumusan yang digunakan dalam menjawab permasalahan penelitian yang ada dalam penelitian ini, maka digunakan teknik yuridis empiris dalam penelitian ini.

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian ini akan dibahas menggunakan jenis pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis.⁹

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

1. Penelitian Kepustakaan

Penelitian ini dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas yaitu penelitian yang mencari sumber informasi bacaan atau literature berupa jurnal, buku, dan bacaan lain yang dibutuhkan oleh penulis.

2. Penelitian Lapangan

Untuk mengumpulkan yang berkaitan dengan topik penelitian, dilakukan penelitian dilapangan dengan orang-orang yang terlibat dalam objek penelitian, yang dapat diperoleh langsung dilapangan. Melakukan penelitian lapangan langsung di PT. Lima Karya Nugraha.

b. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama (masyarakat). Data ini diperoleh langsung melalui *interview* (wawancara) yang dilakukan terhadap informan yang telah ditentukan.

⁹ Fajar, Mukti, Mulyanto Ahmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm 192.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapatkan melalui penelitian pustaka terhadap sumber data sekunder berupa bahan hukum yang terdiri atas:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang mempunyai otoritas (authority), yang artinya mengikat. Mencakup:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- 4) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- 5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah.
- 6) Peraturan Pemerintah RI No 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah RI No 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder ialah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan memiliki hubungan dengan bahan hukum primer dan dapat pula digunakan untuk memahami bahan hukum primer yang ada.¹⁰ Seperti jurnal-jurnal hukum, makalah-makalah dari pakar hukum, hasil-hasil penelitian, serta penelusuran informasi melalui internet.

4. Teknik Pengumpulan Data

¹⁰ Soejono Soekanto, *op cit*, hlm 52.

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan antara lain:

a. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah metode pengumpulan data yang memerlukan melihat melalui dokumen yang berhubungan dengan subjek penelitian. Sumber primer hukum, sumber sekunder, dan sumber tersier semuanya dipelajari dalam studi dokumen. Karena pembuktian hipotesis dilakukan secara logis dan rasional dengan menggunakan keyakinan, ide, atau hukum yang mapan, studi dokumen berfungsi untuk mengumpulkan fakta primer.¹¹

b. Wawancara

Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara. Wawancara (interview) adalah tanya jawab peneliti dengan responden. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan jawaban-jawaban sesuai dengan kebutuhan penelitian. Jawaban tersebut dapat dijadikan data untuk dianalisis dalam kerangka menjawab pertanyaan penelitian atau memecahkan masalah.¹² Pada penelitian ini, peneliti memperoleh data primer melalui wawancara dengan pengembang perumahan (*developer*) PT. Lima Karya Nugraha, penghuni perumahan yang pembangunannya dibuat oleh pengembang perumahan PT. Lima Karya Nugraha.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data dilapangan sehingga siap pakai untuk dianalisis.¹³ Selain itu proses pengolahan data kualitatif dengan cara membahas atau mendiskusikannya berdasarkan teori yang digunakan.¹⁴ Dalam hal ini penulis menggunakan cara editing dimana teknik ini mengelola data dengan meneliti kembali data yang telah diproses melalui wawancara,

¹¹ Hadar Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1991, hlm 133.

¹² Ibid, hlm 40.

¹³ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 72.

¹⁴ Ibid, hlm 137.

observasi maupun dokumentasi untuk menghindari kekeliruan dan kesalahan yang akan terjadi.

b. Analisis Data

Setelah diproses, semua data primer dan data sekunder diperiksa secara yuridis kualitatif. Analisis data yuridis kualitatif mengacu pada kajian dan penyusunan secara sistematis selanjutnya temuan-temuan penelitian berupa data primer dan data sekunder.¹⁵



¹⁵ Bambang Sanggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta 2012, hlm 125.