

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Terwujudnya cita-cita negara merupakan tujuan pokok dari suatu negara dalam melindungi seluruh masyarakat. Perwujudan tersebut guna mencapai kesejahteraan umum dan keadilan yang seadil-adilnya tanpa membedakan pihak manapun. Adapun salah satu upaya negara untuk memenuhi kewajiban dan tanggung jawab tersebut ialah dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sehingga terciptanya kehidupan yang sejahtera bagi masyarakat. Negara berperan penting memberikan tempat tinggal yang layak kepada seluruh masyarakat sebagai tempat berlindung. Dalam upaya penyelenggaraan pembangunan perumahan dapat dilakukan oleh pemerintah, pihak swasta yang biasa dikenal dengan pengembang perumahan ataupun *developer*, dan swadaya masyarakat¹. Dengan adanya tempat tinggal yang layak hal ini sebagai bukti bahwasannya negara melindungi seluruh rakyatnya, sebagaimana perwujudan cita-cita negara.

Kepemilikan rumah sebagai tempat tinggal merupakan satu hak dasar manusia yang diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan” yang merupakan kebutuhan dasar manusia”. Adanya aturan tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh negara kepada masyarakat agar

¹ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1982, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty: Jogjakarta, hlm 104.

terciptanya keselarasan dan keseimbangan hukum. Menurut Pasal 1 angka (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud dengan rumah ialah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Pada tahap pembangunan perumahan diperlukan berbagai cara sehingga rumah bisa didirikan dan ditempati mulai dari kepemilikan, tanah, struktur bangunan, tes kelayakan, uji coba, serta perizinan pendirian bangunan.² Pembangunan perumahan bertujuan agar setiap keluarga dapat memiliki rumah yang layak. Rumah yang layak paling sedikit harus memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang aman dan sehat merupakan lingkungan yang memenuhi persyaratan penggunaan tanah, penataan ruang, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungan. Agar perumahan sesuai standar mutu barang dalam penyelenggaraannya haruslah melewati berbagai tahapan sebagaimana pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman penyelenggaraan perumahan harus meliputi :

1. Perencanaan perumahan
2. Pembangunan perumahan
3. Pemanfaatan perumahan
4. Pengendalian perumahan

Apabila dalam pembangunan perumahan telah memenuhi berbagai aspek yang telah ditentukan, maka perumahan tersebut layak untuk dibangun

² Halim Arivan, 2022, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling”, *Justice Voice*, Vol. 1. No. 2, 2022, hlm 55.

dan dilakukan pemasaran. Pemasaran perumahan bertujuan untuk mencapai penjualan pada setiap hunian rumah. Menurut Pasal 1 Ayat (12) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, menjelaskan bahwasanya:

“pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan satuan Rumah susun atau Rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB”.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang perumahan perlu memperhatikan ketersediaan fasilitas umum hal ini bertujuan untuk menunjang segala aktifitas. Ketersediaan fasilitas perumahan merupakan janji yang tertuang dalam kontrak pembelian perumahan dan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal ini haruslah ditepati oleh pengembang perumahan, apabila tidak ditepati maka terjadinya wanprestasi dan ketidak patuhan pengembang perumahan terhadap hukum yang telah diatur. Keberadaan fasilitas perumahan memiliki peran yang sangat penting bagi penghuninya, Perumahan tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi dan budaya. Adanya fasilitas pada kawasan perumahan bertujuan meningkatkan kualitas hidup penghuninya.

Perumahan yang dibangun oleh pihak pengembang perumahan membantu pemerintah dalam mewujudkan ketersediaan rumah layak huni, untuk mempermudah kepemilikan rumah pemerintah membuat kebijakan dengan menghadirkan perumahan subsidi. Adanya perumahan subsidi sebagai bentuk kerjasama antara pemerintah dengan pihak swasta dalam menciptakan rumah layak huni. Menurut Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur

Kementerian Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) menjelaskan bahwa rumah subsidi adalah rumah yang dibangun dengan harga terjangkau yang diperoleh melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baik secara konvensional maupun dengan skema syariah. Kredit Subsidi ini diatur secara individual oleh pemerintah dengan kebijakan yang berbeda-beda setiap kotanya. Adanya program perumahan subsidi, diharapkan masyarakat bisa membeli hunian dengan harga terjangkau karena telah mendapatkan bantuan dari pemerintah yang tidak mengenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) layaknya rumah komersial.³

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Perumahan Dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan Dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan Perolehan Rumah, sebagaimana peraturan diatas telah menjelaskan bahwa setiap daerah memiliki ketentuan yang berbeda-beda dalam skala penghasilan kepemilikan rumah. Perbedaan ini dikelompokkan menjadi empat zona yang mempertimbangkan berdasarkan indeks kemahalan konstruksi, rata-rata pengeluaran kontrak rumah dan letak geografis. Pemberlakuan zona tersebut memberikan ketentuan yang berbeda-beda dalam pengelompokan masyarakat penghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah subsidi. Penghasilan terendah terdapat pada zona 1 pada kategori tidak kawin senilai Rp 8.500.000 dan penghasilan terbesar terletak pada zona 4 kategori kawin senilai Rp 14.000.000.

³ Cimb Niaga, "Jenis-jenis Pembiayaan Perumahan Bersubsidi dan Syaratnya", <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pengertian-perumahan-subsidi-keuntungan-dan-syaratnya>, Diakses pada kamis, 06 Maret 2025, pukul 09.15 WIB.

Kebijakan perumahan subsidi di Indonesia merupakan kebijakan pemerintah yang bertujuan untuk menyediakan perumahan yang layak huni bagi masyarakat terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pada pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan Perolehan Rumah mendefinisikan bahwasannya Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat dengan MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Adanya kebijakan perumahan subsidi memberikan akses dalam keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat memanfaatkan kemudahan pembangunan dan memperoleh rumah serta mempercepat pembangunan perumahan di Indonesia.⁴

Kepemilikan perumahan subsidi menetapkan program kebijakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi. KPR bersubsidi merupakan kebijakan pemerintah dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah sendiri yang layak huni. KPR Subsidi adalah jenis kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah berupa bantuan untuk mempermudah perolehan rumah dalam bentuk pendanaan murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional atau sesuai dengan prinsip syariah⁵.

Terciptanya perumahan dan permukiman menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pengembang perumahan dengan konsumen untuk saling

⁴ Sihombing Adrio Josua, Harahap Adawiyah Nur, 2024, “ *Analisis Kebijakan Perumahan Subsidi di Indonesia Policy Analysis Of Subsidized Housing In Indonesia*”, Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam. Vol.5. No.6, hlm 3067.

⁵ *Ibid*, hlm 3067.

melindungi. Perlindungan hukum hadir untuk melindungi subjek hukum dalam melakukan segala aktivitas kehidupan. Adanya perlindungan hukum memberikan jaminan terhadap kesejahteraan dalam kehidupan berkelanjutan, dengan tidak terpenuhinya fasilitas umum perumahan memberikan ketidaknyamanan masyarakat dalam melakukan aktivitas. Fasilitas perumahan dalam hal ini termaksud prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana contoh ketersediaan jaringan jalan yang memadai, saluran pembuangan limbah, drainase, tempat pembuangan sampah, ketentuan tersebut merupakan suatu aturan yang telah ditetapkan dalam pasal 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah. Dengan terpenuhinya sarana pembangunan perumahan dan permukiman membantu dalam kelayakan hunian sehingga terciptanya lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu terpenuhinya kebutuhan meliputi, keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusia⁶. Dengan terpenuhinya kebutuhan fasilitas perumahan maka tercapailah tanggung jawab pengembang perumahan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman pada pasal 11 menyatakan bahwa pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman. Jangka waktu penyerahan tersebut paling lambat satu tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai rencana tapak yang telah disetujui oleh

⁶ Harsono, B, 2013, *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya."* Universitas Trisakti: Jakarta. hlm 53.

pemerintah daerah. Pada tahap Penyerahan fasilitas umum oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah maka dengan demikian pengembang sudah tidak bertanggungjawab lagi terhadap pemeliharaan perumahan.⁷ Hal ini mengakibatkan hilangnya hak penuntutan dari konsumen kepada pengembang perumahan apabila terjadi kerusakan pada kemudian hari⁸.

Tidak hanya pengaturan Undang-undang dan menteri saja, kewajiban pengembang perumahan dalam penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial diatur dalam peraturan daerah, sebagaimana contoh dalam pasal 35 Peraturan Wali Kota Batam Nomor 184 Tahun 2023 tentang Petunjuk Teknis Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan Dan Permukiman Kota Batam menjelaskan bahwasanya pengembang perumahan dapat dikenakan sanksi apabila tidak menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum pada kawasan perumahan dan permukiman. Sebagaimana aturan yang telah disebutkan jelas bahwasanya setiap daerah telah memiliki kebijakan tentang pemenuhan fasilitas perumahan yang dilakukan oleh pengembang perumahan. Aturan tersebut haruslah dipatuhi oleh pihak pengembang perumahan, apabila tidak terpenuhi konsumen dapat mengajukan permintaan pertanggungjawaban kepada pihak pengembang perumahan dan pihak konsumen sah apabila ingin mengajukan pada jalur hukum.

Timbulnya tanggung jawab hukum bagi pengembang perumahan terhadap konsumen sejak masa pra transaksi, hal ini menimbulkan hak calon konsumen serta melahirkan kewajiban dan tanggungjawab pelaku usaha untuk

⁷ *Ibid* hlm 670.

⁸ Purwoadmodjo Djumadi, Susilawati Puspa, 2019, Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang. *Jurnal on Notarius*. Vol. 12, No. 2. hlm 670.

memenuhi hak-hak konsumen⁹. Dalam Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa “Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”.¹⁰ Dalam pembangunan perumahan penting memperhatikan berbagai unsur kelayakan hal ini berguna sebagai bentuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak huni.

Sebagaimana yang telah disampaikan dapat disimpulkan adanya pembangunan fasilitas umum dalam sebuah perumahan merupakan hal wajib yang harus dilakukan oleh pihak pengembang perumahan. Banyaknya pengaturan yang mewajibkan bagi pengembang perumahan menyediakan fasilitas umum tersebut untuk menunjang pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat perumahan, peraturan ini mulai dari Undang-Undang sampai peraturan daerah. Terjadinya ketidak sesuaian dalam penyediaan fasilitas umum seperti tidak terpenuhinya akses jalan yang memadai, saluran pembuangan limbah, drainase, area pembuangan sampah, serta penerangan jalan yang tidak merata sebagaimana yang terjadi pada Perumahan Bersubsidi Pesona Kabil di Kota Batam. Tidak terpenuhinya hal tersebut mengakibatkan terhambatnya suatu kegiatan masyarakat, hal tersebut membuat penulis ingin mengetahui bagaimana tanggung jawab pengembang perumahan dalam pemenuhan fasilitas umum pada Perumahan Pesona Kabil di Kota Batam yang

⁹ Suwardi, 2023, “Tanggung Jawab Hukum Developer Dalam Transaksaksi Jual Beli Sistem PPJB”, *Universitas Narotama. Jurnal Yustitia*, Vol. 24 No. 1, 2023, hlm 35.

sampai saat ini belum tercukupi dengan sempurna sehingga terjadinya ketidaksesuaian sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan penulisan skripsi dengan judul **Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Perumahan Bersubsidi Akibat Tidak Terpenuhinya Fasilitas Umum Perumahan Pesona Kabil Di Kota Batam Oleh PT. Lingga Karya Pratama**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana tanggung jawab PT. Lingga Karya Pratama selaku pengembang perumahan dalam pemenuhan fasilitas umum pada Perumahan Subsidi Pesona kabil di Kota Batam?.
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi konsumen akibat tidak terpenuhinya penyediaan fasilitas umum pada Perumahan Subsidi Pesona Kabil di Kota Batam?.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pertanggung jawab PT. Lingga Karya Pratama selaku pengembang perumahan dalam pemenuhan fasilitas umum pada perumahan subsidi Pesona kabil Di Kota Batam.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi konsumen akibat tidak terpenuhinya penyediaan fasilitas umum pada Perumahan Subsidi Pesona Kabil di Kota Batam.

D. Manfaat Penelitian

Diharapkan dengan adanya penelitian ini memberikan manfaat bagi banyak hal, diantaranya:

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan dengan adanya hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan pemikiran secara teoritis dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perdata.
- b. Dengan adanya penelitian ini sebagai bahan pedoman hal-hal yang seharusnya dilakukan pengembang perumahan dalam pelaksanaan penyediaan pemenuhan fasilitas umum pada perumahan subsidi.
- c. Dengan adanya penelitian ini calon pembeli perumahan memahami hak dan kewajiban yang didapatkan dalam pembelian perumahan bersubsidi sebagaimana ketentuan dalam peraturan yang telah ditetapkan.

2. Manfaat Praktis

- a. Dengan adanya penelitian ini memberikan pemahaman bagi konsumen dan pengembang perumahan bagaimana ketentuan dalam pelaksanaan pembangunan perumahan bersubsidi.
- b. Adanya penelitian ini untuk menghindari terjadinya kerugian yang dialami oleh pihak konsumen terhadap tidak terpenuhinya kewajiban pengembang perumahan dalam penyediaan fasilitas umum pada perumahan bersubsidi.
- c. Dengan adanya penelitian ini memberikan kesadaran terhadap konsumen untuk lebih cermat dalam memilih hunian perumahan sehingga menghindari terjadinya ketimpangan dalam pemenuhan

fasilitas yang dilakukan oleh pengembang perumahan terutama pada perumahan subsidi.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, penelitian memiliki tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dengan analisa dan konstruksi.¹¹ Metode penelitian diperlukan dalam pembuatan karya ilmiah agar analisa terhadap objek studi dapat dipertaanggungjawabkan secara ilmiah. Menurut Sugiyono, Pengertian metode penelitian didefinisikan sebagai suatu Metode penulisan 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”.¹²

Berdasarkan pendapat di atas mengenai metode dan penelitian, dapat diambil kesimpulannya bahwa metode penelitian adalah suatu cara yang mengandung teknik, yang berfungsi sebagai alat dalam suatu penyelidikan dengan hati-hati untuk mendapatkan fakta sehingga diperoleh pemecahan masalah yang tepat terhadap masalah yang telah ditentukan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwasannya metode penelitian adalah segala aktivitas yang dilakukan seseorang untuk menjawab permasalahan hukum baik itu yang bersifat akademik ataupun praktis, asas-asas hukum, ataupun norma-norma hukum yang berlaku dalam masyarakat.¹³ Metode penelitian memberikan pedoman dalam mempelajari dan

¹¹ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada: Jakarta, hlm 1.

¹² Sugiyono, 2015, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm 6.

¹³ Soejono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm

memahami lingkungan ataupun objek yang diteliti¹⁴. Untuk itu dalam suatu penelitian, peneliti harus membuat atau menentukan metode secara tepat untuk mendapatkan hasil yang baik. Adapun metode penelitian terbagi pula atas beberapa bagian, yaitu sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Menurut Abdulkadir Muhammad, pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian.¹⁵ Sehubungan dengan penelitian ini, maka pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan penelitian secara yuridis empiris yaitu penelitian yang hukum dengan melihat norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta yang terdapat di lapangan terkait dengan permasalahan yang ditemui dalam penelitian.¹⁶ Penelitian ini dilakukan dengan melihat kenyataan atau fakta yang terjadi di lapangan tentang bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Perumahan Bersubsidi Akibat Tidak Terpenuhinya Fasilitas Umum Perumahan Pesona Kabil Di Kota Batam Oleh PT. Lingga Karya Pratama.

2. Sifat Penelitian

Penulisan penelitian ini menggunakan sifat penelitian deskriptif, yaitu suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas

¹⁴ *Ibid*, hlm 6.

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, CitraAditya Bakti, Bandung hlm 11.

¹⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada: Depok, hlm 118.

peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi atau 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.¹⁷ Dengan menggunakan jenis penelitian ini, penulis ingin memberi gambaran dengan teliti secara sistematis dan menyeluruh tentang bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Perumahan Bersubsidi Akibat Tidak Terpenuhinya Fasilitas Umum Perumahan Pesona Kabil Di Kota Batam Oleh PT. Lingga Karya Pratama.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

1). Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mencari data obyek penelitian dengan mengumpulkan melalui jurnal, buku-buku maupun dari berbagai literatur lainnya. Penelitian kepustakaan ini dilakukan di:

- a). Perpustakaan Pusat Universitas Andalas.
- b). Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

2). Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data berdasarkan fakta-fakta

¹⁷ Ajat Rukajat, 2018, *Pendekatan Penelitian Kuantitatif*, CV Budi Utama, Yogyakarta, hlm 36.

yang terdapat di lapangan secara langsung.¹⁸ Penelitian dilakukan dengan cara datang langsung ke objek yang akan diteliti untuk memperoleh data utama yang diperlukan.

b. Jenis Data

1). Data Primer

Data primer adalah suatu data yang dikumpulkan dan diperoleh langsung dari sumber pertama. Data Primer yang diperoleh langsung melalui wawancara dari objek yang diteliti, diamati dan dicatat data ini diperoleh dari PT. Lingga Karya Pratama melalui wawancara.

2). Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang telah ada baik itu data yang terdapat dalam literatur, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, ataupun sumber-sumber tertulis lainnya. Data Sekunder berhubungan dengan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder terdiri dari, yaitu:

a). Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat.¹⁹ Bahan hukum

¹⁸ *Ibid*, hlm 37.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenda Media Grup: Jakarta, hlm 20.

primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- (1) Undang-undang Dasar Tahun 1945.
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- (4) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- (5) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (6) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam
- (7) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum.
- (8) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah.
- (9) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman.

(10) Peraturan Menteri Perumahan Dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.

(11) Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 06/M-DAG/PER/2/2017 Tahun 2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

(12) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

(13) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

(14) Peraturan Wali Kota Batam Nomor 184 Tahun 2023 Petunjuk Teknis Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman Kota Batam.

b). Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memiliki kaitan erat dengan bahan hukum primer dan memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri, yaitu:

- (1) Buku-buku Hukum
- (2) Jurnal-jurnal Hukum
- (3) Skripsi
- (4) Tesis

Bahan hukum sekunder yang dipergunakan didalam penelitian ini berupa buku-buku, literatur, serta karya ilmiah para ahli dan sarjana yang relevan dengan rumusan masalah dalam penelitian ini.

c). Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu:

- (1) Kamus Hukum.
- (2) Kamus Bahasa Indonesia.

4. Teknik Pengumpulan Data.

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian.

a. Studi dokumen.

Studi dokumen merupakan suatu metode dengan cara mempelajari dan mengumpulkan bahan-bahan penelitian kepustakaan seperti literatur, artikel ilmiah, hasil penelitian, dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pokok permasalahan penelitain.

b. Wawancara

Wawancara merupakan cara memperoleh data melalui lisan dengan Tanya jawab antara pewawancara dengan narasumber (responden) berdasarkan pertanyaa yang telah ditentukan dengan tujuan memperoleh data dan informasi yang diperlukan dalam

penulisan penelitian. Pada penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan pihak terkait secara langsung dengan cara datang pada tempat penelitian terkait.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Dalam suatu penelitian penting adanya suatu analisis data sehingga dapat menghasilkan jawaban yang sesuai untuk memecahkan suatu permasalahan yang diteliti. Analisis data dapat dirumuskan sebagai suatu penguraian secara sistematis terhadap suatu pokok-pokok permasalahan tertentu. Data terkumpul pada penelitian ini dikaji secara deskriptif dengan melakukan pendekatan kualitatif, yang merupakan suatu analisis yang tertulis tetapi dalam bentuk deskripsi yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan, setelah itu dihubungkan dalam teori-teori, pendapat para ahli maupun peraturan perundang-undangan dalam bentuk kalimat-kalimat. Untuk kemudian ditarik kesimpulan yang merupakan dari permasalahan penelitian.

1). Pengeditan seluruh data (*Editing*)

Bertujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan agar benar-benar dapat dijadikan suatu acuan akurat dalam penarikan kesimpulan nantinya.

2). Pengklasifikasian data menurut kriteria (*Coding*)

Bertujuan untuk memudahkan analisis data yang dilakukan dalam penelitian.

b. Analisis Data

Setelah pengolahan data selesai, maka tahap selanjutnya adalah analisis data. Analisis data menggunakan pendekatan kualitatif, yakni penulis akan mempelajari hasil penelitian dari data sekunder yang kemudian dijabarkan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis. Semua data yang sudah terkumpul dan diperoleh dianalisa lagi sedemikian rinci agar dapat menguraikan masalah-masalah yang menjadi objek penelitian kedalam bentuk kalimat-kalimat yang padu dan jelas untuk dipahami.

