

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu tujuan nasional Negara Kesatuan Republik Indonesia ialah memajukan kesejahteraan umum. Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum dilaksanakan pembangunan nasional yang hakikatnya yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat yang menekankan pada aspek keseimbangan pembangunan sehingga menghasilkan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.¹

Pembangunan nasional adalah usaha untuk meningkatkan kualitas hidup manusia, dan masyarakat yang dilakukan secara berkelanjutan, berlandaskan kemampuan nasional, dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi serta memperhatikan tantangan perkembangan global. Perkembangan global disini menyoroti aspek kehidupan manusia dalam berbagai bidang, salah satunya adalah aspek pembangunan infrastruktur yang lebih spesifikasinya adalah pembangunan perumahan.

Perumahan berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan

¹C. Djemabut Blaang, 1986, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.hlm. 2.

yang meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.²

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan masyarakat yang bertempat tinggal pada lokasi padat penduduk seperti diperkotaan. Pertumbuhan ekonomi yang pesat juga mempengaruhi harga rumah menjadi tinggi, sehingga tidak semua masyarakat menempati rumah yang layak. Oleh sebab itu, negara bertanggung jawab menyediakan dan memberikan kemudahan dalam perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan serta keswadayaan masyarakat. Salah satu kebijakan pemerintah yang dikeluarkan adalah menyediakan kredit pemilikan rumah bersubsidi dengan cicilan dan harga yang terjangkau.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menyatakan kredit pemilikan 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 dengan prinsip syariah.

² *Ibid.*, hlm.4.

Masyarakat berpenghasilan rendah menurut Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah. Masyarakat berpenghasilan rendah disini seperti nelayan, petani, buruh, dan lain-lain yang memiliki keterbatasan untuk memperoleh rumah yang layak sehingga dengan adanya kredit pemilikan rumah bersubsidi dari Pemerintah akan memberikan keringanan bagi mereka memiliki rumah.

Pihak yang terlibat dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi adalah pihak pembeli/ konsumen, Bank pelaksana yang terdiri dari Bank umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah yang bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tetapi juga melibatkan perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan rumah subsidi atau yang dikenal dengan istilah *developer*/perusahaan pembangunan perumahan. Menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan menyatakan:

“*Developer* atau dikenal dengan istilah perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi akan melahirkan hubungan hukum antara konsumen, *developer*, dan pihak Bank pelaksana.

Antara pihak konsumen dan pihak *developer* terikat perjanjian jual beli rumah bersubsidi. Dalam perjanjian jual beli tersebut konsumen terikat pada perjanjian baku sebagaimana yang telah ditetapkan oleh pihak *developer*. Konsumen memiliki kebebasan untuk menyepakati atau tidak perjanjian baku yang telah ditetapkan oleh pihak *developer*. Perjanjian jual beli antara konsumen dengan *developer* menyangkut jual beli rumah bersubsidi juga ada kaitannya dengan Bank pelaksana sebagai penyalur kredit bagi konsumen dalam melakukan kredit pemilikan rumah bersubsidi dan sebagai penyalur dana/modal bagi *developer* dalam membangun rumah bersubsidi. jika ditelisik antara pihak Bank pelaksana dengan *developer* terikat pada perjanjian kerja sama pembiayaan atas rumah bersubsidi.

Masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada *developer* perumahan bersubsidi dengan melengkapi persyaratan administratif sebagaimana yang telah ditentukan didalam Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah bahwa persyaratan dalam mengajukan kredit pemilikan rumah bersubsidi adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia yang berdomisili di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Dinyatakan cakap hukum maksudnya telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah;

3. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) yang belum mempunyai rumah dan belum pernah mendapatkan bantuan subsidi dari Pemerintah;
4. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
 - a. Rp. 4.000.000,00 untuk Rumah Sejahtera Tapak;
 - b. Rp. 7.000.000,00 untuk Rumah Sejahtera Susun.
5. Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun;
6. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan Pajak (SPP) tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;
7. Menandatangani surat pernyataan diatas materai;
8. Ketentuan penghunian, penggunaan sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik. Jika pemilik meninggalkan rumah/hunian secara terus menerus selama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, Pemerintah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut;
9. Harga jual rumah wajib mengikuti ketentuan batasan harga jual rumah yang dapat diperoleh melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera yang ditetapkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
10. Memiliki rekam jejak bank yang baik. Pemohon KPR bersubsidi akan mengalami kesulitan persetujuan KPR jika memiliki rekam jejak transaksi bank yang kurang baik. Orang-orang yang mengalami *black list* karena tidak membayar kartu kredit, sering terlambat dalam melunasi angsuran, hingga sejumlah catatan buruk lainnya akan berpengaruh terhadap pengajuan KPR bersubsidi.

Selain persyaratan administratif diatas dipenuhi, maka pemohon akan menempuh tahapan-tahapan dalam pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi yakni sebagai berikut :

1. Melengkapi persyaratan administratif dalam pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi;
2. Setelah persyaratan administratif lengkap, maka pihak *developer* akan menemani calon pembeli melakukan BI *Checking* untuk menyelidiki rekam jejak *financial* calon pembeli. Setelah BI *Checking* calon pembeli dinyatakan aman, maka tahap selanjutnya adalah wawancara dengan pihak Bank;
3. Pada saat wawancara, pihak Bank akan menanyakan beberapa pertanyaan terkait dengan kondisi *financial* calon pembeli;
4. Setelah proses wawancara selesai, maka Bank dalam waktu dua minggu atau selambat-lambatnya satu bulan akan memberikan keputusan apakah KPR bersubsidi diterima atau ditolak;
5. Apabila KPR bersubsidi diterima, maka dilakukan penandatanganan akad kredit/perjanjian antara pihak pembeli dengan pihak Bank didepan notaris yang ditunjuk. Perjanjian

tersebut berisikan detail cicilan dan pasal-pasal yang mengikat para pihak.³

Pemohon yang telah memperoleh kredit pemilikan rumah bersubsidi dikatakan sebagai konsumen yang memiliki hak untuk mendapatkan rumah bersubsidi yang layak dan baik setelah akad kredit ditandatangani oleh pihak konsumen dengan Bank pelaksana yakni, Bank Nagari di Kota Pariaman. Akad kredit yang ditandatangani oleh konsumen dengan pihak Bank Nagari sama halnya dengan perjanjian. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan 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 KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dalam pelaksanaan jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi antara konsumen dengan *developer* tidak terlepas dari segala permasalahan seperti adanya kerusakan baik itu dari segi prasarana dan sarana maupun dari kekuatan bangunan yang telah dibangun oleh *developer*. Salah satu *developer* yang membangun rumah bersubsidi di Kota Pariaman adalah PT. Rajasa Laba Karya Nusantara. PT. Rajasa Laba Karya Nusantara telah membangun sebanyak 46 (empat puluh enam) unit rumah bersubsidi sejak Bulan Juni 2017 sampai Bulan November 2019 dengan nama kompleks perumahannya Al-Amiin. Rumah bersubsidi tersebut memiliki tipe 36

³<https://www.simulasikredit.com/proses-pengajuan-kpr-dari-awal-sampai-disetujui/>.

Diakses pada tanggal 7 Januari 2020 Pukul 22.51 WIB.

(tiga enam) dengan fasilitas 2 (dua) buah kamar, 1 (satu) kamar mandi, berlantai acian, lantai teras keramik dan daya listrik 1300 kWh (*kilowatt-hour*).

Jika dikaitkan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen secara normatif telah memberikan perlindungan bagi konsumen. Perlindungan tersebut berupa tanggung jawab pemberian ganti kerugian kepada konsumen. Tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Dalam kamus hukum oleh Dr. Andi Hamzah tanggung jawab merupakan suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.⁴ Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah mengatur mengenai tanggung jawab *developer* sebagai pelaku usaha meliputi:

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Dari permasalahan yang penulis kemukakan diatas, diketahui bahwa PT. Rajasa Laba Karya Nusantara juga memiliki tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan setelah akad kredit pada Bank Nagari Kota Pariaman. Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga telah mengatur bahwa pelaku usaha memberikan ganti kerugian terhadap konsumen dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah dilakukan akad, maka

⁴ Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

dari itu tenggang waktu yang diberikan oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen masih memberikan kesempatan bagi pelaku usaha untuk melaksanakan tanggung jawabnya. Namun tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana yang dibunyikan dalam Pasal 19 ayat (3) tersebut relatif singkat. Jika dilihat dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi melibatkan 3 (tiga) pihak di dalamnya yaitu konsumen, PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, dan Bank Nagari sebagai Bank pelaksana. Bertitik tolak pada uraian di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian lebih dalam mengenai permasalahan diatas dengan Judul Penelitian **“TANGGUNG JAWAB PT. RAJASA LABA KARYA NUSANTARA TERHADAP KONSUMEN SETELAH AKAD DALAM JUAL BELI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI KOTA PARIAMAN”**.

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah adalah suatu bentuk formulasi dari suatu permasalahan. Perumusan masalah harus memiliki korelasi dengan pembahasan masalah yang akan disajikan dalam bentuk pertanyaan.⁵ Apabila hendak dirumuskan masalah-masalah pokok dalam penelitian hukum, maka peneliti dapat bertitik tolak pada masalah-masalah pokok dalam sistem hukum. Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan ini adalah :

⁵ Widodo, 2017, *Metodologi Penelitian Populer & Praktis*, Jakarta: Raja Grafindo, hlm.

1. Bagaimana tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman?
2. Apa saja kendala yang dihadapi PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dalam pelaksanaan tanggung jawab terhadap konsumen setelah akad kredit dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman?
3. Bagaimana solusi terhadap kendala yang dihadapi oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dalam pelaksanaan tanggung jawab terhadap konsumen setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman?

C. Tujuan Penelitian

Suatu Penelitian tentu mempunyai tujuan yang ingin dicapai, untuk memberikan arah guna menyelesaikan penelitian maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman.
2. Untuk menemukan kendala yang dihadapi PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dalam pelaksanaan tanggung jawab terhadap konsumen setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman.
3. Untuk mencari dan menemukan solusi terhadap kendala yang dihadapi PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dalam pelaksanaan tanggung jawab

terhadap konsumen setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang hendak penulis kemukakan diantaranya:

1. Manfaat Teoritis

- a. Menambah ilmu pengetahuan, memperluas lingkup cakrawala dalam melakukan penelitian dan penulisan hukum, serta mewujudkannya dalam bentuk karya ilmiah yang berbentuk skripsi.
- b. Memperkaya khazanah ilmu hukum, khususnya hukum perdata terutama mengenai tanggung jawab *developer* sebagai pelaku usaha dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi dan mengulas kembali hukum perjanjian sehingga karya ilmiah ini dapat dijadikan sebagai literatur dan referensi dalam memperdalam pengetahuan mahasiswa fakultas hukum khususnya mahasiswa dengan program kekhususan hukum perdata.

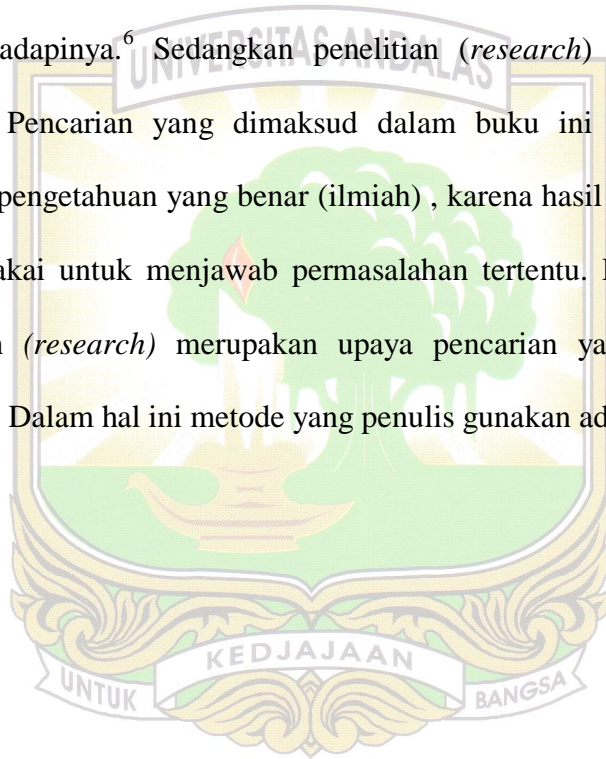
2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi individu, masyarakat, ataupun pihak-pihak yang berkepentingan dalam menambah pengetahuan terutama dalam hal hukum perdata terkhusus hukum perjanjian, hukum perumahan, hukum perlindungan konsumen yang didalamnya terdapat tanggung jawab *developer* sebagai pelaku usaha dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi.

- b. Menambah bahan informasi bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi dan referensi terkait dengan permasalahan dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi terutama mengenai tanggung jawab *developer*.

E. Metode Penelitian.

Metode pada hakikatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan yang dihadapinya.⁶ Sedangkan penelitian (*research*) berarti pencarian kembali. Pencarian yang dimaksud dalam buku ini adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah) , karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu. Dengan kata lain, penelitian (*research*) merupakan upaya pencarian yang amat bernilai edukatif.⁷ Dalam hal ini metode yang penulis gunakan adalah:



⁶ Pada Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, hlm.6.

⁷ Pada Amiruddin dan Zainal Asikin , 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.19.

1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Dalam pendekatan masalah yuridis empiris, penulis ingin meneliti kenyataan hukum atau praktek hukum yang dilakukan masyarakat. Dalam melakukan penelitian, penulis melihat penerapan yang terjadi di lapangan dengan pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan hukum yang ada dan melakukan analisa terhadap persoalan yang muncul secara realita dan nyata di lapangan.⁸

Penggunaan dari metode yuridis empiris dalam penelitian ini berdasarkan hasil pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi lapangan terhadap perumusan yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan penelitian yang ada di dalam penelitian ini.

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka penelitian yang dilakukan penulis bersifat deskriptif yaitu menggambarkan suatu keadaan dengan memaparkan hasil-hasil penelitian baik yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun hasil wawancara berkaitan dengan rumusan masalah dalam penelitian penulis. Penelitian ini diharapkan mampu menggambarkan, dari suatu keadaan, suasana, dan kondisi mengenai tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad kredit

⁸Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Suatu Tinjauan* Jakarta: Singkat, Rajawali Pers, Hlm. 14.

pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman dan kendala serta solusi dalam pelaksanaan tanggung jawab tersebut.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan adalah sumber yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan beberapa responden yang berkaitan objek penelitian yang dilakukan di PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, Konsumen kompleks perumahan Al-Amiin di Kota Pariaman dan Bank Nagari Kota Pariaman.

2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan adalah sumber data yang diperoleh untuk penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dari literatur yang telah ada, seperti peraturan perundang-undangan dan buku-buku terkait dengan objek penelitian. Penelitian kepustakaan ini dilakukan di beberapa pustaka, seperti :

- a) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas;
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas;
- c) Bahan-bahan yang tersedia di internet;
- d) Buku-buku yang berkaitan dan menunjang pembahasan.

b. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau diperoleh langsung dari masyarakat melalui *interview* (wawancara) yang dilakukan terhadap sampel yang telah ditentukan. Wawancara dilakukan terhadap responden yang dipilih dalam penelitian adalah Pihak Bank Nagari Kota Pariaman, Pihak PT Rajasa Laba Karya Nusantara, dan Pihak konsumen.

2) Data Sekunder

Data yang dipublikasikan oleh suatu badan atau orang yang mengumpulkan data tersebut. Data ini dapat berupa bahan hukum yaitu sebagai berikut:

a) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang secara langsung mengikat dengan penelitian yang dilakukan seperti :

(1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

(2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

(3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

(4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

(5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

(6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi.

(7) Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

(8) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

(9) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

(10) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak, dan Satuan Rumah Sejahtera Susun serta Besaran Bantuan Uang Muka Perumahan.

b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang mendukung bahan hukum primer dan diperoleh melalui studi

kepuustakaan, terdiri atas literatur-literatur dan buku-buku ilmu pengetahuan hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.

- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, artikel-artikel dari internet, dan bahan lain yang sifatnya karya ilmiah yang berkaitan dengan masalah di dalam pokok bahasan.

4. Teknik Pengambilan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian atau kasus-kasus, waktu atau tempat, dengan sifat atau ciri yang serupa. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah konsumen perumahan Al-Amiin.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi. Penelitian ini menggunakan teknik sampling atau cara pengambilan sampel dari populasi dengan teknik *non probability sampling* yaitu tidak memberikan kesempatan yang sama terhadap semua anggota populasi untuk dipilih sebagai sampel. Jenis sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu calon sampel ditetapkan berdasarkan

kriteria-kriteria tertentu yang berhubungan erat dengan objek penelitian yaitu *developer* PT. Rajasa Laba Karya Nusantara.

Dalam hal melengkapi penelitian penulis, maka penulis juga mewawancarai konsumen dari PT. Rajasa Laba Karya Nusantara sebanyak 5 (lima) orang konsumen untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh konsumen dalam menghuni rumah bersubsidi yang dibangun oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara sehingga akan memperjelas kaitannya dengan tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara setelah akad kredit.

5. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara lisan dan langsung dengan responden. Wawancara ini dilakukan dengan pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, Konsumen dan pihak Bank Nagari di Kota Pariaman. Hal ini bertujuan untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat dan ide-idenya yang pelaksanaannya lebih bebas dibanding wawancara terstruktur.⁹

Pada penelitian ini penulis memperoleh data primer melalui wawancara dengan Pegawai Bagian Keuangan PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, Direktur Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, selaku Wakil Direktur Utama PT. Rajasa Laba Karya

⁹ Sugiyono, 2006, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, hlm.262-263.

Nusantara, Komisaris Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, Petugas Bagian Kredit Bank Nagari Kota Pariaman, dan 5 (lima) orang konsumen kompleks perumahan Al-Amiin PT. Rajasa Laba Karya Nusantara.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca atau mengkaji dan mempelajari buku-buku kepustakaan yang berkaitan dengan materi penelitian untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Studi dokumen merupakan metode pengumpulan data yang dipergunakan bersama-sama seperti wawancara, pengamatan (observasi), dan kuisioner.¹⁰ Namun dalam penelitian ini penulis hanya menggunakan metode wawancara.

6. Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Data yang telah diperoleh dan dikumpulkan, akan masuk ketahapan pengolahan data. Dalam pengolahan data penulis menggunakan cara *editing*. *Editing* adalah suatu kegiatan untuk meneliti kembali data yang telah dikumpulkan dalam penelitian untuk mengetahui apakah hasil penelitian tersebut cukup baik dan dapat dipersiapkan serta dilanjut atau perlu dilakukan peninjauan kembali agar dapat dipakai untuk proses lebih lanjut. Proses *editing*

¹⁰ Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika , hlm. 50.

bertujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan melakukan perbaikan terhadap kekurangan data.

b. Analisis Data

Data dan informasi yang diperoleh melalui wawancara dan studi dokumen dianalisis secara kualitatif. Dimana penulis tidak menggunakan rumus statistik karena data tidak berbentuk angka-angka sehingga data diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat yang logis dan dapat dimengerti.

