

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar belakang Masalah

Perkembangan zaman yang saat ini cukup pesat membuat tuntutan dari masyarakat pun semakin tinggi, sehingga pemerintah berupaya untuk menyediakan fasilitas yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Salah satu bentuk dalam pemenuhan pokok untuk meningkatkan kesejahteraan adalah terpenuhinya kebutuhan papan. Maka dari itu tugas pemerintah saat ini yaitu menyediakan perumahan bagi masyarakat yang mana melibatkan peran dari pihak swasta untuk melaksanakan pembangunan ditengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan dan juga pertumbuhan ekonomi yang tidak merata.<sup>1</sup>

Pada pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 menegaskan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”.

Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun

---

<sup>1</sup> Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hal 28.

manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia serta sebagai peningkatan kehidupan bagi pemiliknya<sup>2</sup>.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Bahkan perumahan pun menjadi salah satu sarana bagi manusia untuk melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Ada beberapa cara yang dapat ditempuh orang atau badan hukum untuk memiliki rumah, yaitu :

- a. membangun rumah di atas tanah haknya sendiri;
- b. membeli rumah milik orang lain;
- c. mendapatkan hibah rumah dari orang lain;
- d. melakukan tukar-menukar rumah;
- e. memenangkan lelang rumah; dan
- f. mendapatkan warisan rumah.

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm.2

Di Indonesia saat ini, kebutuhan terhadap perumahan mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat perkotaan dimana populasi penduduknya sangat besar, sehingga setiap individu menginginkan untuk memiliki rumah yang dihuninya mempunyai standar kesehatan, standar konstruksi, fasilitas umum dan sosial serta prasarana lingkungan yang memadai. Maka dari itu pemerintah secara terang-terangan membuat suatu kebijakan dengan cara memberikan bantuan dan/atau kemudahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah dengan pembiayaan berupa suku bunga rendah, cicilian ringan dan murah jangka panjang dan subsidi yang diterbitkan oleh Bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Dalam menyalurkan subsidi bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah menunjuk Bank sebagai penyalur kredit pemilikan rumah kepada masyarakat yang tidak mampu untuk membeli rumah secara tunai.<sup>3</sup>

Harga rumah bersubsidi di setiap daerah masing-masing berbeda. Pada tahun 2018, harga untuk rumah subsidi di Pulau Jawa dan Sumatera mencapai Rp130 juta. Adapun Pulau Kalimantan, Kepulauan Riau, Bangka Belitung dan Sulawesi masing-masing Rp142 juta dan Rp136 juta per unit.<sup>4</sup> Rumah yang dibeli dengan sistem kredit dari penyelenggara pembangunan perumahan yaitu rumah

---

<sup>3</sup> Bank Dunia, 2006, Subsidi Perumahan. Nomor 3. <http://siteresources.worldbank.org> / Diakses pada tanggal 21 februari 2020 pukul 20.58 WIB

<sup>4</sup> <https://www.cekaja.com/info/mengenal-lebih-dekat-tentang-rumah-subsidi/>, diakses pada Jum'at, 2 Oktober 2020 pukul 22:25

yang berbentuk rumah deret atau sering disebut rumah *couple*. Jenis rumah yang dapat diperjualbelikan yaitu rumah komersial, rumah swadaya, dan rumah umum, sedangkan rumah khusus dan rumah negara tidak dapat diperjualbelikan.

Dalam rangka pembangunan secara menyeluruh dan merata, sasaran pemerintah terhadap pembangunan perumahan dan pemukiman dituangkan dalam Peraturan Menteri No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas Perumahan melalui KPR bersubsidi. Yang menjadi pokok sasaran terhadap rumah KPR subsidi ini adalah keluarga atau rumah tangga maupun perorangan yang berpenghasilan secara tetap ataupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat ekonomi menengah yang berpenghasilan perbulan sampai sebesar Rp 4.000.000,-.

Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat mendorong perilaku hidup sehat dan tertib serta ikut mendorong kegiatan pembangunan disektor lain. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu ditingkatkan kerjasama antara pemerintah pusat dan daerah, bank, pelaku usaha swasta, koperasi dan masyarakat luas. Lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan pemukiman bertanggung jawab :

- a. Membangun rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara;
- b. Menyediakan tanah bagi perumahan, dan;

c. Melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.<sup>5</sup>

Sejalan dengan itu perlu diciptakan iklim yang menarik bagi pembangunan perumahan terutama perumahan bersubsidi baik oleh masyarakat maupun oleh perorangan antara lain dengan pembelian rumah secara *cash*, penyediaan kredit yang memadai, pengaturan persewaan, dan hipotik perumahan. Dalam penyediaan kredit untuk rumah KPR subsidi menyebabkan peningkatan yang signifikan karna masih banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah sedangkan sebagian besar masyarakat tersebut tidak mampu membeli rumah secara tunai (*cash*). Program rumah subsidi yang dibuat oleh pemerintah ini dikeluarkan pada tahun 2016 dengan fasilitas uang muka 1 persen dengan bunga 5 persen selama 20 tahun. Sementara sebagai pihak penyalur utama KPR bersubsidi ini adalah bank BTN (Bank Tabungan Negara). Akhirnya sistem kredit melalui KPR menjadi pilihan dengan melihat kesempatan yang ada, maka setiap lembaga penyedia KPR harus bersaing untuk menawarkan berbagai kemudahan kredit kepada konsumen misalnya dalam hal penawaran suku bunga, proses persetujuan kredit, hingga pelayanan.<sup>6</sup>

Penjualan rumah yang dilakukan melalui pihak swasta atau yang lebih dikenal dengan pengembang perumahan (*Developer*) ada yang secara fisik sudah

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm.59-60

<sup>6</sup> Krisnawati dkk. 2009, *Analisis Persepsi Developer Terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KRP) Bank XYZ Cabang Bogor*, Jurnal Manajemen & Agribisnis, Vol. 6 No, 1 hal. 1.

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. Pada era modern seperti saat ini banyak pengembang perumahan (*Developer*) yang mengembangkan usahanya dengan menciptakan berbagai model atau jenis perumahan, antara lain; Rumah komersial, Rumah swadaya, Rumah umum, Rumah khusus, Rumah negara<sup>7</sup>. Banyak cara yang telah dilakukan oleh pengembang perumahan (*Developer*) dalam menawarkan dan mempromosikan produk rumah bersubsidi yang dibuatnya. Pada umumnya, hal yang dilakukan dengan cara mempromosikan melalui iklan dan brosur sebagai salah satu sarana untuk menarik minat pembeli terhadap rumah subsidi yang diperdagangkan.

Alasan dari banyaknya masyarakat yang membeli rumah melalui pengembang perumahan (*Developer*) adalah masyarakat tidak perlu susah untuk bisa mendapatkan rumah dengan lebih cepat, harga yang mudah dijangkau, masyarakat pun bisa memilih bangunan sesuai yang di inginkan dan juga adanya fasilitas umum dan sosial yang telah disediakan oleh pengembang perumahan. Seperti halnya Perumahan subsidi yang berkelompok dalam satu lingkungan memiliki desain rumah yang hampir sama dan identik dengan cerminan hunian modern, dimana dinding rumah yang satu dengan yang lain menempel dan pagar

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm.51-53

yang terbuka serta memiliki gaya hidup modern yang efektif, efisien, estetis, praktis, fungsional, multiguna, dan hemat energi<sup>8</sup>.

Dalam melakukan penawaran terhadap perumahan subsidi masyarakat sering mendapatkan informasi yang terlalu berlebihan sehingga membuat pembeli atau konsumen merasa dirugikan, karna tujuan utama dari mempromosikan produk ini adalah agar masyarakat tertarik dengan kelebihan-kelebihan tanpa memikirkan bentuk realisasi dari informasi tersebut. Begitu bahayanya suatu pemasaran yang terlalu berlebihan, tidak jarang informasi yang disampaikan tidak benar. Padahal, konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang, yang mana isi didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut mengenai klausula-klausula yang menyangkut perjanjian antara kedua belah pihak. Bahkan beberapa diantaranya sudah banyak konsumen yang telah melakukan akad kredit dengan bank pemberi kredit pemilikan rumah<sup>9</sup>, apabila hal ini dilakukan terus menerus maka hak – hak dari konsumen akan terus terlanggar karna informasi yang diberikan tersebut dapat merugikan pihak konsumen karena isi dari PPJB ini pada umumnya dibuat oleh pengembang perumahan (*developer*) sebagai pelaku usaha dan tidak melibatkan pihak konsumen untuk melakukan perundingan maupun negosiasi untuk tercapainya suatu kesepakatan. Beberapa kasus yang terjadi dimasyarakat

---

<sup>8</sup> Dlan Ruslan, *Jenis-Jenis Rumah*. <http://ruslandelan.blogspot.com/2012/10/jenis-jenis-rumah.html>Diakses pada 20 Februari 2020 pukul 21.43 WIB.

<sup>9</sup> Yusuf, Sofie. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hlm 82.

pada umumnya yang menjadi subjek dari permainan pelaku usaha ini mayoritas berasal dari golongan ekonomi menengah kebawah.

Pada akhirnya, banyak konsumen yang merasa dirugikan atas apa yang telah dilakukan oleh pengembang. Memang, sejatinya untuk memiliki sebuah rumah yang nyaman, layak huni, dan sesuai dengan hak yang di miliki oleh konsumen itu suatu hal yang tidak mudah dalam hal ini. Meskipun diantaranya banyak konsumen telah memilih lokasi permukiman dan memutuskan untuk membayar harga tanda jadi (*booking fee*) atau uang muka (*down payment*) atau membayar tunai seluruh harga sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli, tetapi di kemudian hari ternyata lokasi permukiman tersebut tidak memiliki standar huni yang baik dan terjadi banyak kesalahan dalam pembangunan dan pengembangan perumahan tersebut, maka kerugian yang didapati oleh konsumen sebenarnya tidak terlepas dari tanggungjawab pengembang perumahan (*developer*), sesuai dengan pengertian dari tanggungjawab itu sendiri dalam kamus besar Bahasa Indonesia adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu sehingga kewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya. Tanggung jawab yang dimiliki oleh pengembang perumahan adalah prinsip tanggung jawab dengan pembatas, artinya tidak terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut, tetapi lebih dari itu pengembang perumahan harus bertanggungjawab atas segala cacat tersembunyi yang ada pada bangunan rumah yang dipasarkan, terlebih rumah subsidi.



Permasalahan-permasalahan yang kerap muncul yakni aspek-aspek mengenai konsumen dimana perlindungan terhadap konsumen bukan menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan. Sehingga 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. Padahal sejatinya, perlindungan terhadap konsumen ini adalah jaminan yang seharusnya didapatkan oleh para konsumen atas setiap produk yang dibeli dari produsen atau pelaku usaha.

Secara umum untuk saat ini, posisi konsumen perumahan sangat lemah dibandingkan pelaku usaha atau pengembang perumahan (*developer*) yang dapat dilihat dari berbagai macam aspek baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis maupun upaya perlindungan melalui jalur pengadilan, sehingga banyak dari konsumen yang telah dilanggar haknya, namun dikarenakan adanya berbagai keterbatasan konsumen pun hanya bisa pasrah terhadap produk yang dibelinya dan enggan untuk melakukan upaya hukum. Padahal ketika hal ini dapat ditindak lanjuti maka pihak konsumen pun dapat meminta haknya kembali dalam bentuk ganti kerugian yang diderita akibat pembelian perumahan yang dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer*).

Dampak yang paling nyata dari pembelian rumah subsidi yang dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer*) adalah banyak nya pelanggaran –

pelanggaran terhadap hak konsumen secara individual misalnya saja kualitas dari bangunan di bawah standar, ukuran luas tanah tidak sesuai dengan yang disepakati, kualitas air yang diberikan tidak dapat dipakai untuk kebutuhan hidup sehari – hari, selain adanya pelanggaran terhadap individu konsumen pelanggaran mengenai hak – hak kolektif konsumen perumahan cukup sering terjadi seperti; tidak dibangunnya fasilitas sosial dan/atau fasilitas umum, banjir, sertifikasi tanah dan soal kebenaran mengenai informasi yang dicantumkan iklan ataupun brosur yang dipamerkan.

Padahal, dalam beberapa undang - undang banyak pasal - pasalnya yang mengatur mengenai periklanan, seperti Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur beberapa pasal mengenai periklanan.<sup>10</sup> Mengenai peraturan tentang perumahan dan permukiman telah diberlakukan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Namun peraturan ini masih dianggap sangat lemah, untuk itu melindungi konsumen perumahan dari informasi penawaran yang menyesatkan digunakan Undang – Undang Perlindungan Konsumen serta Undang – Undang Perumahan dan Pemukiman yang dapat saling melengkapi.

Salah satu dari banyak nya pengembang perumahan (*developer*) dikota Tanjungpinang yang melakukan pembangunan terhadap rumah KPR subsidi adalah PT. Sinar Bodhi Cipta dimana pemasaran yang dilakukan dengan media

---

<sup>10</sup> Taufik H Simatupang. *Aspek Hukum Periklanan dalam Perspektif Perlindungan Konsumen*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm 19.

brosur maupun iklan, dalam brosur dan iklan tersebut pengembang perumahan mencantumkan mengenai spesifikasi bangunan. Pada saat konsumen melakukan tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka saat itulah tanggungjawab secara mutlak berpindah dan pengembang perumahan maupun konsumen diminta untuk dapat melaksanakan isi perjanjian tersebut. Namun, realitanya perjanjian yang dicantumkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh pengembang apakah sesuai atau tidak, maka hal tersebut perlu dikaji lebih lanjut.

Maka dari uraian penjelasan tersebut penulis merasa perlu untuk mengkaji permasalahan yang ada yakni terkait bagaimana tanggungjawab yang diberikan oleh pengembang PT. Sinar Bodhi Cipta terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada konsumen perumahan dengan kenyataan yang terjadi di lapangan dan kendala apa saja yang ditemui oleh pengembang perumahan dalam pelaksanaannya. Berdasarkan latar belakang diatas, maka perlu dilakukan sebuah penelitian dengan judul **“TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN (DEVELOPER) PT. SINAR BODHI CIPTA DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DI KOTA TANJUNGPINANG”**

## **B. Rumusan Masalah**

Pada hakikatnya seorang peneliti sebelum menentukan judul dari suatu penelitian terlebih dahulu dimana masalah pada dasarnya adalah suatu proses yang mengalami halangan dalam mencapai tujuannya, maka harus dipecahkan untuk mencapai tujuan penelitian.<sup>11</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis mengidentifikasi pokok permasalahan yang akan diteliti, sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur dalam pengikatan jual beli yang dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer*) PT. Sinar Bodhi Cipta dan konsumen rumah subsidi ?
2. Bagaimana bentuk pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi oleh pengembang perumahan PT. Sinar Bodhi Cipta ?
3. Bagaimana bentuk tanggung jawab pengembang perumahan (*developer*) PT. Sinar Bodhi Cipta dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah subsidi di kota Tanjungpinang ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Suatu penelitian harus dinyatakan dengan jelas dan ringkas, karena hal yang demikian dapat memberikan arah pada penelitian.<sup>12</sup> Suatu penelitian

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm 109.

<sup>12</sup> Bambang Soegono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1996), hlm 109.

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

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur dalam pengikatan jual beli yang dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer*) PT. Sinar Bodhi Cipta dan konsumen rumah subsidi
2. Untuk mengetahui bagaimana bentuk pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi oleh pengembang perumahan PT. Sinar Bodhi Cipta
3. Untuk mengetahui bagaimana pengembang perumahan dalam hal ini *developer* PT. Sinar Bodhi Cipta dapat bertanggungjawab kepada konsumen terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah subsidi di kota Tanjungpinang

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penulisan proposal ini juga diharapkan bermanfaat untuk berbagai hal diantaranya:

1. Manfaat teoritis
  - a. Diharapkan hasil penulisan ini dapat memberikan wawasan pemikiran secara teoritis dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perumahan dan pemukiman serta yang berkaitan dengan hukum perlindungan konsumen

- b. Agar hasil penelitian yang dilakukan ini dapat dijadikan sebagai acuan literatur di bidang hukum, khususnya bahan bacaan hukum perdata.
- c. Dimungkinkan nya 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 pembaca atau masyarakat terutama pihak – pihak yang terlibat didalam pengembangan perumahan dan konsumen perumahan atas tanggung jawab yang dimiliki oleh *developer* dan hak – hak yang dimiliki oleh konsumen berdasarkan Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman serta Undang – Undang No.8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen.
- c. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang sedang diteliti oleh Penulis.

## E. Metode Penelitian

Penelitian dalam ilmu hukum adalah keseluruhan aktifitas berdasarkan disiplin ilmiah untuk mengumpulkan, mengklasifikasi, menganalisis dan menginterpretasikan fakta serta hubungan di lapangan hukum dan dilapangan lain-lain yang relevan bagi kehidupan hukum, dan berdasarkan pengetahuan yang

diperoleh dapat dikembangkan Prinsip-prinsip ilmu pengetahuan dan cara-cara ilmiah untuk menanggapi berbagai fakta dan hubungan tersebut.<sup>13</sup>

Adapun metode penelitian terbagi pula atas beberapa bagian, yakni sebagai berikut:

### **1. Pendekatan masalah**

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris yaitu pendekatan dengan menyelidiki hal-hal yang berkaitan dengan hukum secara langsung dan membandingkan antara norma-norma atau ketentuan yang berlaku dengan penerapannya di lapangan.

### **2. Sifat penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif yaitu menggambarkan keadaan dengan memaparkan hasil-hasil penelitian baik yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun hasil wawancara berkaitan dengan hal yang akan penulis teliti. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.<sup>14</sup> Yaitu mengenai tanggung jawab developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dikota Tanjungpinang

### **3. Populasi dan Sampel**

---

<sup>13</sup>.Teuku Muhammad Radie, Makalah: *Penelitian Hukum dalam Pembinaan dan Pembaharuan Hukum Nasional*, (Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman, 1974), hlm 14.

<sup>14</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Grafika, Jakarta, 1991, hal 8.

## A. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek hukum yang memiliki karakteristik tertentu dan ditetapkan untuk diteliti.<sup>15</sup> Berdasarkan pengertian diatas maka dalam hal ini yang menjadi populasi penelitian adalah seluruh konsumen perumahan subsidi PT. Sinar Bodhi Cipta yang merasa dirugikan terkait isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di kota Tanjungpinang.

## B. Sampel

Sampel dalam penelitian ditetapkan dengan teknik *purposive sampling*, yaitu sampel dipilih berdasarkan pertimbangan dan tujuan penelitian.<sup>16</sup> Dalam hal ini sampel merupakan bagian dari populasi yang memiliki ciri-ciri utama dari populasi sehingga ditetapkan untuk menjadi responden penelitian. Berdasarkan hal tersebut, maka peneliti hanya memilih 2 konsumen perumahan yang merasa dirugikan terkait isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan pengembang perumahan (*developer*) PT. Sinar Bodhi Cipta sebagai responden dalam penelitian.

## 4. Sumber dan Jenis Data

### A. Sumber Data

#### 1. Penelitian Kepustakaan atau *Library Research*

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 1983, hal. 65

<sup>16</sup> Ibid, hal. 67



Penelitian kepustakaan yakni, penelitian yang mencari sumber data pada bacaan-bacaan atau literatur baik berupa buku, jurnal dan sumber bacaan lainnya yang dibutuhkan penulis dalam penelitian. Penelitian kepustakaan ini dilakukan pada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Dinas Kearsipan Dan Perpustakaan Provinsi Kepulauan Riau maupun Sumatra Barat, dan sumber bacaan lainnya.

## 2. Penelitian Lapangan atau *Field Research*

Penelitian lapangan merupakan penelitian yang dilakukan dengan pihak yang berkaitan dengan objek penelitian, yang dapat diperoleh langsung dilapangan dengan tujuan untuk memperoleh data yang relevan dengan masalah penelitian. Penelitian lapangan dilakukan di PT. Sinar Bodhi Cipta.

### B. Jenis data

Jenis data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### 1. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama (masyarakat).<sup>17</sup> Data ini diperoleh langsung melalui *interview* (wawancara) yang dilakukan terhadap informan yang telah ditentukan.

#### 2. Data sekunder

---

<sup>17</sup> Amiruddin dan Zaina Aiskin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.30.

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.<sup>18</sup> Mencakup:

- 1) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 2) Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 4) Peraturan Pemerintah RI No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah

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

---

<sup>18</sup> Dyah Ochtorina dan A'an Efendi, *Pnelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm 52.

digunakan untuk memahami bahan hukum primer yang ada.<sup>19</sup> Seperti jurnal-jurnal hukum, makalah-makalah dari pakar hukum, hasil-hasil penelitian, serta penelusuran informasi melalui internet.

### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ialah bahan hukum yang berupa petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus dan ensiklopedia.<sup>20</sup>

## 5. Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dari data kualitatif adalah data berupa fakta-fakta, hasil wawancara, pengamatan, penyebaran angket yang tidak dianggakan, pengamatan, membaca, observasi, dan semua hasil yang didapatkan melalui pancaindra.<sup>21</sup>

### a. 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

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: UI Press. 1986) hal. 52

<sup>20</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *op.cit*, hlm 32.

<sup>21</sup> Heri Jauhari, *Panduan Penulisan Skripsi Teori dan Aplikasi*. (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2013) hal 25.

menjawab pertanyaan penelitian atau memecahkan masalah.<sup>22</sup> Pada penelitian ini, peneliti memperoleh data primer melalui wawancara dengan pengembang perumahan (*developer*) PT. Sinar Bodhi Cipta, penghuni perumahan yang pembangunannya dibuat oleh pengembang perumahan PT. Sinar Bodhi Cipta

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan bahan-bahan penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan melalui dokumen yang telah ada dan juga melalui data tertulis. Studi dokumen berasal dari bahan data sekunder.

## 6. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap pakai untuk dianalisis.<sup>23</sup> Selain itu proses pengolahan data kualitatif dengan cara membahas atau mendiskusikannya berdasarkan teori yang digunakan.<sup>24</sup> Dalam hal ini penulis menggunakan cara *editing* dimana teknik ini mengolah data dengan meneliti kembali data yang telah diperoleh melalui wawancara, observasi maupun dokumentasi untuk menghindari kekeliruan dan kesalahan yang akan terjadi.

b. Analisa data

---

<sup>22</sup> Ibid, hal 40

<sup>23</sup> Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.72

<sup>24</sup> Ibid, hal 137

Analisis data menggunakan pendekatan kualitatif, yakni analisa yang tidak menggunakan rumus statistik, metode yang digunakan dengan cara menyeleksi data-data yang diperoleh menurut kualitas karena tidak berupa angka-angka melainkan dihubungkan dengan pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan, teori dan ilmu hukum, pendapat para pakar, serta data yang penulis peroleh dilapangan dan disusun dengan kalimat dari penulis sehingga tercapainya kesimpulan dari penelitian dan dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang diangkat oleh penulis.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Uraian pada skripsi ini akan dibahas dalam suatu sistematika penulisan, yang penyusunannya terdiri dari 4 Bab. Oleh karena itu, dalam penulisan skripsi ini saling berkesinambungan antara bab pertama dengan bab – bab seterusnya. Adapun sistematika yang terdapat dalam penulisan skripsi ini adalah:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis akan memaparkan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan secara teoritis dan juga peraturan-peraturan yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang dibahas tentang tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang

perlindungan konsumen, tinjauan umum tentang perumahan, dan tinjauan umum tentang tanggung jawab

### **BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan dijelaskan tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai bagaimana prosedur pengikatan jual beli dan bentuk dari tanggung jawab pengembang perumahan (*developer*) PT. Sinar Bodhi Cipta dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dikota Tanjungpinang

### **BAB IV : PENUTUP**

Merupakan bab terakhir yang berisi tentang kesimpulan atas keseluruhan bab dan jawaban serta saran-saran yang mungkin nantinya dibutuhkan bagi perkembangan hukum perumahan di Indonesia pada masa yang akan datang.

