

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Peningkatan efisiensi pemakaian tanah di perkotaan merupakan kebutuhan yang harus dilakukan karena keterbatasan luas lahan yang tersedia di wilayah perkotaan untuk pembangunan sarana bangunan komersial dan bangunan untuk hunian dan perumahan. Karena keterbatasan luas lahan di wilayah perkotaan yang menjadikan harga tanah yang sangat tinggi dibandingkan dengan harga tanah di wilayah bukan perkotaan maka sarana bangunan komersial serta bangunan untuk hunian dan perumahan memiliki kecenderungan untuk dibangun dalam bentuk bangunan bertingkat, yang dapat dikenal sebagai kondominium, mall, gedung perkantoran, serta bangunan bertingkat untuk hunian yang dikenal sebagai rumah susun. Pembangunan rumah susun sebagai kecenderungan pengadaan kebutuhan hunian di banyak wilayah perkotaan menjadi solusi dari tingginya harga tanah yang tersedia di wilayah perkotaan berhadapan dengan tingginya kebutuhan hunian yang diperlukan di wilayah perkotaan.

Karena itu, pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.¹

Rumah susun sebagai bangunan bertingkat yang dibangun diatas lahan yang minimal akan menghasilkan banyak kapasitas yang dapat digunakan untuk hunian, yang tidak dapat dihasilkan dari rumah tapak yang memerlukan luas lahan yang sesuai dengan luas bangunan hunian yang dibutuhkan.

¹ Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, h. 2.

Tujuan pembangunan rumah susun dapat dirinci sebagai berikut: ²

- a. Sebagai upaya pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak di suatu lingkungan yang sehat.
- b. Sebagai upaya untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang.
- c. Sebagai upaya untuk meremajakan daerah-daerah kumuh (slums).
- d. Sebagai suatu upaya untuk mengoptimalkan sumber daya yang berupa tanah di perkotaan.
- e. Sebagai suatu upata untuk mendorong pembangunan pemukiman yang berkepadatan tinggi.

Pembangunan rumah susun sebagai peluang untuk memanfaatkan lahan yang terbatas untuk menghasilkan kapasitas hunian yang maksimal sesuai dengan banyaknya tingkat rumah susun, untuk sebagian besar dan bahkan hampir seluruhnya dilakukan oleh perusahaan pembangunan perumahan yang dikenal sebagai pengembang (*developer*). Pengembang melakukan pembangunan rumah susun selain mendukung program pemerintah dalam rangka penyediaan hunian untuk masyarakat luas, bagi pengembang, pembangunan rusunami, rumah susun dan kondominium ini merupakan tuntutan dari kemajuan yang telah dicapai oleh kaum *urban*.³ Rumah susun sebagai hunian yang mudah untuk dicapai dari lokasi tempat kerja dan berada di lokasi yang strategis menjadi idaman bagi banyak warga kota yang memiliki kegiatan dan pekerjaan di kota, sehingga permintaan terhadap rumah susun menjadi tinggi dan hal ini dijadikan bidang bisnis tersendiri oleh pengembang rumah susun atau developer.

Dengan demikian dalam produksi dan konsumsi rumah susun maka pengembang rumah susun adalah produsen sedangkan siapapun yang berminat untuk menguasai sebagian rumah susun yang disebutkan sebagai satuan rumah susun adalah konsumen rumah susun.

Bahwa secara prinsip konsumen rumah susun terutama konsumen yang berminat untuk menguasai satuan rumah susun melalui proses kepemilikan satuan rumah susun, adalah konsumen dalam artian yang umum. Kondisi ini dapat

² Imam Kuswahyono S.H., M.Hum, *Hukum Rumah Susun*, Jatim, 2004, h. 22.

³ Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*, Jakarta, 2009, h. 8.

disimak dari Pasal 1 (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.⁴

Dengan memperhatikan rumusan konsumen tersebut, maka siapapun yang berminat untuk memiliki rumah susun yang dibangun oleh *developer* adalah konsumen rumah susun yang sebelum memiliki rumah susun harus melakukan jual beli satuan rumah susun dengan pihak pengembang. Sesuai dengan Pasal 1 (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dinyatakan bahwa satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.⁵

Tata cara penjualan dan pembelian satuan rumah susun, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ditegaskan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan serta semua satuan rumah susun sudah bersertifikat.⁶

Namun dalam kenyataannya, telah berkembang kebiasaan penjualan dan pemilikan atas satuan rumah susun, pemasaran properti khususnya rumah susun sebelum rumah-rumah susun yang dipasarkan tersebut belum selesai dibangun dan bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah.⁷

Langkah-langkah yang ditempuh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dan konsumen tersebut diatas, menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli

⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Pasal 1 ayat 2.

⁵ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*, Pasal 1 ayat 3.

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*, Pasal 18 ayat 1.

⁷ Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, h. 56.

pendahuluan (*preliminary purchase*), yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun.⁸

Berdasarkan pemaparan tersebut diatas, terkerangka bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen pada umumnya berdasarkan Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan fokus analisis, untuk dilanjutkan dengan analisis tentang perjanjian pengikatan jual beli rumah susun ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dengan latar belakang sebagaimana disebutkan diatas, maka ditetapkanlah judul :
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN

I.2. Perumusan Masalah

Dengan memperhatikan latar belakang sebagaimana dipaparkan pada bagian terdahulu, maka permasalahan tentang perlindungan hukum terhadap konsumen berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun menghasilkan rumusan masalah sebagai berikut :

- a. Apakah perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dapat melindungi hak-hak konsumen ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen?
- b. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen berdasarkan perjanjian pengikatan jual rumah susun ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun?

I.3. Ruang Lingkup Penulisan

Sesuai dengan masalah yang telah dirumuskan sebagaimana disebutkan diatas, maka ruang lingkup penelitian adalah perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

⁸ *Ibid.*

I.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diidentifikasi pada bagian terdahulu, maka tujuan penelitian ini adalah untuk :

- a. Mengetahui apakah perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dapat melindungi hak-hak konsumen ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen.
- b. Mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Sesuai dengan tujuan penelitian sebagaimana disebutkan diatas, maka penelitian ini diharapkan menghasilkan manfaat yang terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis. Manfaat teoritis yang diharapkan lahir dari penelitian ini antara lain adalah :

- a. Melakukan kajian akademis terhadap keberlakuan sumber hukum yang umum seperti Undang-undang Perlindungan Konsumen pada perjanjian perikatan jual beli yang dilakukan oleh konsumen rumah susun.
- b. Melakukan kajian teoritis tentang mekanisme perjanjian pengikatan jual beli rumah susun ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Sedangkan manfaat praktis yang diharapkan lahir dari penelitian ini antara lainnya adalah :

- a. Memberi masukan kepada pihak pembeli satuan rumah susun tentang hak dan kewajiban yang melekat sebagai konsumen dalam perjanjian perikatan jual beli satuan rumah susun kepada perusahaan pembangunan perumahan selaku pengembang rumah susun.
- b. Memberi masukan kepada pihak pembeli satuan rumah susun tentang perlindungan hukum sebagai konsumen setelah melakukan perjanjian perikatan jual beli satuan rumah susun kepada perusahaan pembangunan perumahan selaku pengembang rumah susun.
- c. Memberi masukan kepada konsumen rumah susun dan perusahaan pengembangan rumah susun tentang hubungan hukum yang terjadi setelah adanya perjanjian perikatan jual beli satuan rumah susun.

I.5. Kerangka Teori dan Konseptual

a. Kerangka Teori

Untuk memberikan perlindungan hukum maka diperlukan kepastian hukum. Dalam tataran teori hukum tidak memiliki pengertian yang tunggal. Hal ini disebabkan oleh adanya sejumlah pendapat yang berusaha menjelaskan arti dari istilah teori kepastian hukum dengan argumen dan perspektif tertentu, baik dalam pengertian yang sempit maupun luas. Yance Arizona⁹ berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya dapat dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma, dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk konsistensi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Dengan demikian maka pendapat ini dapat dikategorikan sebagai pendapat yang berperspektif *legal positivism*, karena lebih melihat kepastian hukum dari sisi kepastian perundang-undangan. Kepastian hukum harus diindikasikan oleh adanya ketentuan peraturan yang tidak menimbulkan multitafsir terhadap formulasi gramatikal dan antinomi antar peraturan, sehingga menciptakan keadaan hukum yang tidak membawa kebingungan ketika hendak diterapkan atau ditegakkan oleh aparat penegak hukum.

Selanjutnya, Ali mengutip pendapat Gustaf Radbruch, tentang Ajaran Prioritas Baku untuk menjelaskan istilah kepastian hukum.¹⁰

Gustaf Radbruch, dalam konsep “Ajaran Priotas Baku” mengemukakan bahwa tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan utama hukum adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Keadilan merupakan hal

⁹Apakah itu kepastian hukum, (<http://yancearizona.wordpress.com/2008/04/13/>), diakses tanggal 20 Januari 2015.

¹⁰ Ali Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 287-288.

yang utama dari ketiga hal itu tetapi tidak berarti dua unsur yang lain dapat dengan serta merta diabaikan. Hukum yang baik adalah hukum yang mampu mensinergikan ketiga unsur tersebut demi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Keadilan yang dimaksudkan oleh Radbruch adalah keadilan dalam arti yang sempit yakni kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Kemanfaatan atau finalitas menggambarkan isi hukum karena isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang mau dicapai oleh hukum tersebut. Kepastian hukum dimaknai dengan kondisi di mana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.

Ahmad Ali dalam bukunya *Teori Hukum dan Teori Peradilan* mengemukakan bahwa kepastian hukum itu berkaitan dengan putusan hakim yang didasarkan pada prinsip *the binding for precedent (stare decisis)* dalam *system common law* dan *the persuasive for precedent (yurisprudensi)* dalam *civil law*. Putusan hakim yang mengandung kepastian hukum adalah putusan yang mengandung prediktabilitas dan otoritas. Kepastian hukum akan terjamin oleh sifat prediktabilitas dan otoritas pada putusan-putusan terdahulu.¹¹

Dalam pada itu, Leden Marpaung menjelaskan bahwa makna kepastian hukum adalah dengan mencermati ketentuan Pasal 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Kepastian hukum di dalam Pasal 1 KUHP mengandung asas *Asseln von Feuerbach* atau *nullum delictum nulla poena sine praevia lege poenali*. Asas ini terkonkretisasi di dalam rumusan: “Tiada suatu perbuatan dapat dipidana kecuali atas kekuatan aturan Pidana dalam peraturan perundang-undangan yang telah ada, sebelum perbuatan dilakukan”.

Hal itu berarti kepastian hukum mengharuskan adanya suatu norma Pidana tertentu, norma itu harus berdasarkan peraturan perundang-

¹¹ Ahmad Ali, *Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Kencana Persada Media Group, Jakarta, 2009, h. 294.

undangan dan bersifat non retroaktif. Kepastian hukum di dalam Pasal 1 KUHP ini disebut dengan asas legalitas.¹²

Konsep tentang asas legalitas atau kepastian hukum juga dikemukakan oleh L. J. van Apeldoorn di dalam bukunya *Inleiding tot de studie van het Nederlandse Recht*, sebagaimana dikutip oleh Ermansah Djaja, mengatakan bahwa kepastian hukum itu memiliki dua sisi yakni adanya hukum yang pasti bagi suatu peristiwa yang konkret dan adanya perlindungan terhadap kesewenang-wenangan.¹³

Selanjutnya, Fuller (1971) sebagaimana dikutip oleh Ali (2009: 294) menjabarkan pendapatnya tentang kepastian hukum, dengan menyatakan: Kepastian hukum selalu berkaitan dengan hal-hal seperti:

- 1) Adanya sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, bukan berdasarkan putusan sesaat untuk hal-hal tertentu;
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- 3) Peraturan tersebut tidak berlaku surut;
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang dapat dilakukan;
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah; dan
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.¹⁴

Kepastian hukum juga dapat disebutkan sebagai salahsatu diantara asas hukum. *Ranburg* sebagaimana dikutip Miru Ahmadi dan Sutarman Yodo¹⁵, menyebut keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum sebagai tiga ide dasar hukum atau tiga nilai dasar hukum, yang berarti dapat dipersamakan dengan asas hukum.

¹² Leden Marpaung, *Asas Teori dan Praktek Hukum Pidana*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 1997, h. 2.

¹³ Ermansah Djaja, *Hukum Hak Kekayaan Intelektual*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h.37.

¹⁴ Ali Zainudin, *Op.cit.* h. 294.

¹⁵ Miru Ahmadi dan Sutarman Yodo, *Op.cit.* h. 26.

Sebagai asas hukum, maka kepastian hukum pada gilirannya juga berkaitan dengan kepentingan masyarakat.

Kondisi tersebut karena merupakan akibat dari hukum yang diidentifikasi dengan undang-undang, sudah jelas yang dimaksudkan untuk kepastian hukum tetapi melupakan hukum untuk kepentingan masyarakat.¹⁶

Sementara Ahmad Ali sebagaimana dikutip Miru Ahmadi dan Sutarman Yodo¹⁷, mengatakan bahwa karena fokus pikiran liberal adalah pada kemerdekaan individu, maka logis jika positivism yang dalam sejarahnya lahir dalam atmosfer liberalisme tidak dirancang untuk memikirkan dan memberikan keadilan yang luas bagi masyarakat. Sistem hukum dalam *paradigm positivism*, tidak diadakan untuk memberikan keadilan kepada masyarakat, melainkan sekedar melindungi kemerdekaan individu, yang senjata utamanya adalah “kepastian hukum”. Demi kepastian hukum maka keadilan dan kemanfaatan tidak boleh dikorbankan.

b. Kerangka Konseptual

Sejalan dengan kerangka teori sebagaimana disebutkan diatas, disiapkan kerangka konseptual yang akan dijabarkan lebih lanjut untuk dapat dioperasionalkan. Sesuai dengan kerangka teori maka kerangka konseptual yang memberikan landasan pijakan masing-masingnya adalah sebagai berikut :

- 1) Perlindungan hukum adalah suatu perbuatan dan hal yang melindungi subjek-subjek hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu sanksi.¹⁸
- 2) Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.¹⁹

¹⁶ *Ibid.*, h. 285.

¹⁷ *Ibid.*, h. 286.

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung , 2000, h. 23.

¹⁹ Undang -Undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 (1).

- 3) Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.²⁰
- 4) Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.²¹
- 5) Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.²²
- 6) Satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.²³
- 7) Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun.²⁴
- 8) Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman harus menanda-tangani

²⁰ *Ibid.*, Pasal 1 (2).

²¹ *Ibid.*, Pasal 1 (3).

²² Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, tentang Rumah Susun, Pasal 1 (1).

²³ *Ibid.*, Pasal 1 (3).

²⁴ Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994, tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, Bagian III.1.

akta perikatan jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun.²⁵

I.6. Metode Penelitian

Metode ilmiah merupakan prosedur dalam mendapatkan pengetahuan yang disebut sebagai ilmu, sehingga ilmu merupakan pengetahuan yang didapatkan lewat metode ilmiah. Menurut Sunggono,²⁶ metode ilmiah dari suatu ilmu pengetahuan yaitu segala cara dalam rangka ilmu tersebut, untuk sampai kepada kesatuan pengetahuan. Tanpa metode ilmiah, suatu ilmu pengetahuan itu sebenarnya bukan suatu ilmu, tetapi suatu himpunan pengetahuan saja tentang berbagai gejala, tanpa dapat disadari hubungan antara gejala yang satu dengan gejala lainnya. Sesuai dengan fokus penelitian maka metode penelitian yang digunakan secara umum adalah metode penelitian hukum yang dijabarkan sebagai berikut :

a. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif - yuridis. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dan acapkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau norma yang merupakan norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Diperlengkapi dengan jenis penelitian empiris dimaksudkan untuk memperoleh data primer, yaitu melakukan wawancara dengan informan yang terkait dengan perjanjian perikatan jual beli satuan rumah susun yaitu pembeli satuan rumah susun serta lembaga masyarakat yang bergerak dalam bidang perlindungan konsumen terutama Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Indonesia.

²⁵ *Ibid.*, Bagian III. 4.

²⁶ Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, h.55.

b. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data kualitatif, melalui tehnik wawancara dengan informan terkait, serta tehnik pengumpulan dokumen untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan untuk melengkapi penelitian ini.

c. Sumber Data

Sumber data yang digunakan merupakan data sekunder dan primer terutama dokumen bahan hukum dan hasil wawancara dengan informan yang memiliki pengalaman tentang topik yang diteliti. Selanjutnya, dokumen bahan hukum yang digunakan masing-masingnya adalah :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang dijadikan rujukan dalam penelitian ini adalah:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- d) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tertanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun
- e) Berbagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- f) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa pendapat para ahli dan sarjana serta kasus-kasus yang berkaitan dengan permasalahan perlindungan konsumen dalam perjanjian perikatan jual beli rumah susun. Disamping itu, bahan hukum sekunder yang juga digunakan adalah kamus dan referensi umum lainnya yang dapat memperlengkapi bahan hukum primer yang dijadikan bahan dalam penelitian ini.

3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder berupa pendapat para pihak yang mengetahui hal yang berkaitan dengan permasalahan perlindungan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini terutama pendapat dari Pengurus Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia sebagai narasumber dalam wawancara yang dilakukan tentang perlindungan konsumen.

d. Analisis Data

Data-data yang telah dikumpulkan disusun secara sistematis, kemudian dilakukan penelaahan terhadap data-data tersebut, untuk selanjutnya dianalisis. Hasil analisis akan dapat menjadi panduan dalam penarikan kesimpulan sebagai upaya agar permasalahan yang dirumuskan dapat terjawab.

I.7. Sistematika Penulisan

Secara keseluruhan, untuk tujuan mempermudah dalam menyusun serta mempermudah untuk memahami maka sistematika yang digunakan dalam penulisan ini, masing-masingnya secara garis besar diuraikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan, mencakup uraian tentang latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, SERTA PERIKATAN DAN PERJANJIAN

Pada bab ini diuraikan tentang teori-teori perlindungan hukum, serta perikatan dan perjanjian.

BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN OLEH KONSUMEN DAN PENGEMBANG RUMAH SUSUN

Pada bab ini diuraikan tentang perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli, contoh kasus perjanjian pengikatan jual beli Unit Apartemen Tamansari De Papilio Surabaya serta analisa kondisi faktual.

BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN

Pada bab ini diuraikan mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun, ditinjau Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

BAB V PENUTUP

Berisi kesimpulan serta saran-saran dari jawaban permasalahan yang telah dirumuskan.

