

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Perkembangan dunia usaha di bidang perumahan atau properti pada masa ini berkembang sangat pesat setelah lesunya perekonomian dunia properti beberapa waktu sebelumnya akibat adanya krisis dunia moneter pada tahun 1997 sampai dengan tahun 1998, namun pada saat ini sektor dunia properti mulai tumbuh kembali seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat yang semakin membaik, hal tersebut membawa dampak meningkatnya permintaan kebutuhan masyarakat terutama dalam properti. Permintaan perumahan yang semakin banyak dengan lahan yang jumlahnya sangat terbatas yang terutama di area perkotaan, menyebabkan sektor usaha ini menghadapi tantangan yang semakin luas dan kompleks guna mendapatkan suatu tempat-tempat yang strategis. Sejalan dalam hal itu, maka di daerah perkotaan yang berpenduduk padat, sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap dan seimbang dan serasi dengan lingkungannya.

Pengertian rumah susun adalah bangunan bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran luasnya, dan dapat dihuni dan dimiliki secara terpisah.¹

¹Herman Hermit, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung 2009, hlm. 5

Sedangkan Kondominium dan Kondominium hotel (kondotel) pada umumnya merupakan rumah susun yang berskala mewah dan dimiliki oleh para ekonomi ditingkat kalangan atas. Jadi baik rumah susun, apartemen maupun kondominium dan kondotel kesemuanya itu merupakan bukti kepemilikan yang sama yaitu sertifikat kepemilikan atas Satuan Rumah Susun yang disebut Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS).

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman Pasal 22 ayat (2), terdapat macam-macam bentuk rumah. Bentuk rumah dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan, Bentuk rumah meliputi :²

1. Rumah tunggal

Rumah tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

2. Rumah deret

Rumah deret adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing memiliki kaveling sendiri.

3. Rumah susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian –bagian yang distrukturkan secara fungsionabaik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah,

²Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 53.

terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pembangunan rumah, dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan. Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Pembangunan rumah untuk rumah tunggal, rumah deret, dan atau rumah susun dapat dilakukan diatas tanah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna bangunan baik diatas tanah negara maupun diatas hak pengelolaan; dan
- c. Hak pakai diatas tanah negara.

Maraknya pembangunan perumahan beberapa tahun terakhir ini menimbulkan persaingan yang sangat ketat dalam menarik pembeli. Dampaknya adalah timbul cara yang praktis dan cepat untuk menjual properti baik yang berupa perkantoran, perumahan maupun apartemen atau rumah susun oleh para pengembang terutama oeh marketing pemasaran yang dikenal dengan sistem *Pre Project Selling*.³

Pre Project Selling merupakan suatu sistem penjualan yang dilakukan oleh para developer berupa konsep atau gambar sebelum properti yang dijual selesai dibangun. Sistem *Pre Project Selling* banyak digunakan para developer perumahan untuk menarik minat konsumen melalui gambar atau konsep agar memudahkan properti cepat terjual tanpa menunggu properti tersebut terwujud,

³ Purbandari, *Kepastian dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre project selling*, Majalah Ilmiah Widya, No. 320 Th 29, Mei 2012, Hal.12

selain itu juga merupakan satu tes pasar apakah properti tersebut dapat diterima oleh masyarakat atau tidak. Namun ada beberapa developer yang tetap menjual properti secara *Pre Project Selling* persyaratan ijinnya belum keluar, seperti ijin mendirikan bangunan (IMB), ijin konstruksi dan ijin lainnya yang berkaitan dengan pembangunan properti tersebut.

Sistem *Pre Project Selling* memiliki keuntungan dan kerugian bagi konsumen. Keuntungan yang diperoleh yaitu konsumen dapat membeli suatu properti dengan harga awal yang lebih murah dibandingkan harga properti yang sudah jadi. Selain itu, para *developer* perumahan biasanya memberikan kemudahan bagi konsumen dalam pembayaran uang muka atau uang tanda jadi yang dapat diangsur beberapa kali dalam kurun waktu yang sudah disepakati dari awal antara konsumen dengan para *developer*. Kerugian dalam sistem *Pre Project Selling* biasa terjadi pada pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh *developer* lebih berat sebelah, dimana isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak bisa memenuhi syarat Pasal 43 ayat (2) huruf D Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang keterbangan yang sudah 20% sehingga konsumen merasa dirugikan.

Rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan perjanjian pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli

rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.⁴

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris, merupakan transaksi awal yang menjadi gerbang utama, untuk menjamin konsekuensi yuridis suatu perjanjian yang terjadi antara para pihak sehingga dapat meminimalisir terjadinya permasalahan dan tuntutan di kemudian hari, terutama yang merugikan konsumen. Dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli ini, penyelenggara pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli dan pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas.

Ketika membeli secara *Pre Project Selling*, ada beberapa hal yang harus dicermati atau dicek terlebih dahulu oleh konsumen, misalnya mengecek keabsahan surat legalitas atas tanah dan bangunan yang akan dibeli, seperti adanya sertifikat bukti kepemilikan tanah, ijin mendirikan bangunan (IMB), dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan pembangunan properti tersebut.

Selain itu sebelum menandatangani perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris, hendaknya konsumen mencermati dan membaca satu persatu pasal yang tertuang di dalam perjanjian jual beli tersebut dan apabila konsumen merasa ada beberapa pasal yang dianggap merugikan pihaknya, konsumen berhak mengajukan keberatan kepada *developer* karena apabila konsumen menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka

⁴ Urip Santoso, Op.Cit. h. 60

konsumen dianggap sudah sepakat dan mengerti terhadap isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh developer dihadapan notaris.

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “Konsensualisme” yang menjwai hukum perjanjian BW, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.⁵

Mengenai perjanjian, aturannya ada dalam Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disingkat BW), khususnya terletak dalam buku III BW tentang perikatan. Dalam Pasal 1313 BW menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Secara teoritis, faktor penyebab dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli atau pengikatan jual beli yaitu :⁶

- a. Harga jual beli rumah beserta hak atas tanahnya belum dibayar lunas oleh pembeli;
- b. Pensertifikatan hak atas tanah yang masih dalam proses penyelesaian di kantor Pertanahan;
- c. Hak atas tanah yang masih diterbitkan oleh Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH);
- d. Permohonan peningkatan Hak Guna bangunan untuk rumah tempat tinggal atau hunian menjadi hak milik yang dalam proses penyelesaian;

⁵ R. Sukbukti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 2

⁶ Urip Santoso, Op.Cit.h. 240

- e. Pajak penghasilan (PPH) yang belum dilunasi oleh wajib pajak. Setelah lahirnya perjanjian yang ditandai dengan adanya kesepakatan dari para pihak yang membuatnya, konsekuensi selanjutnya adalah para pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dijalankannya sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam surat perjanjian.

Perlindungan hak-hak konsumen dalam hal ini sangatlah penting, karena pembeli biasanya diposisikan sebagai pihak yang lemah. Seorang pembeli harus mengerti mengenai hak-haknya yang diberikan oleh undang-undang. Hak-hak itu diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang/ atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undang lainnya.

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan;
- b. Menanggung kenikmatan atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat –cacat yang tersembunyi.

Berdasarkan Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diterangkan bahwa penjual diwajibkan menanggung cacat –cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, yang menyebabkan barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau cacat yang mengurangi pemakaian itu.

Hak-hak konsumen diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 yaitu :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa.
- b. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- c. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- d. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Istilah perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum, oleh karena itu perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekedar fisik, melainkan hak-haknya yang abstrak. Dengan kata lain perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan hukum tentang hak-hak konsumen.⁷

Upaya untuk memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen tidak berarti telah ada anggapan dasar bahwa semua pihak yang bergerak di bidang

⁷ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h. 30.

usaha dan perdagangan selalu terlibat dalam manipulasi yang merugikan para konsumen dan tidak perlu dimasukkan untuk menjadikan masyarakat tidak konsumeristik, akan tetapi perlindungan konsumen didasarkan pada adanya hukum konsumen yang perlu dilindungi dari tindakan-tindakan yang mungkin merugikan yang dilakukan pihak lain. Hak-hak ini merupakan hak-hak yang sifatnya mendasar dan universal sehingga perlu mendapat jaminan dari negara atas pemenuhannya.⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan keinginan dari para pihak sendiri dan seorang notaris mempunyai kewajiban untuk menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dan tidak berpihak seperti yang terdapat pada Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Di dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, para *developer* atau pengembang perumahan harus mentaati pedoman dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9/KPTS/m/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 1 angka (1) menyebutkan bahwa : Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Dan juga dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen disebutkan “ Barang adalah setiap

⁸ Janus Sidabalok, *Op.Cit.* h. 24

benda, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.

Kepentingan perlindungan konsumen, terutama untuk syarat kesepakatan perlu mendapat prioritas, sebab banyak ketimpangan transaksi pelaku usaha dan konsumen yang tidak seimbang, kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli properti adanya dicantumkan klausula eksonerasi (*exception clause*), selain itu dalam Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen memberikan akibat hukum yang sama dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang mengakibatkan perjanjiannya batal demi hukum.

2. Perumusan Masalah

Beranjak dari latar belakang sebagaimana diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan isu hukum atau permasalahan antara lain sebagai berikut :

1. Karakteristik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dipasarkan dengan sistem *Pre Project Selling* yang belum 20%.
2. Upaya Hukum Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli sudah sesuai dengan Undang-Undang Rumah Susun.

3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

3.1 Tujuan Penelitian

- 3.1.1** Untuk menganalisis Karakteristik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dipasarkan dengan Sistem *Pre Project Selling* yang belum 20%.

3.1.2 Untuk Menganalisis perlindungan hukum konsumen dalam pembuatan perjanjian pendahuluan sudah sesuai Undang Undang Rumah Susun.

3.2 Manfaat Penelitian

3.2.1 Dari segi manfaat teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka menganalisis khasanah ilmu kenotariatan khusus di bidang rumah susun.

3.2.2 Dari segi manfaat praktis, yaitu untuk kepentingan penelitian ini dapat bermanfaat bagi :

1. Bagi Notaris/ PPAT agar lebih berhati-hati dalam melakukan proses jual beli atas Satuan Rumah Susun.
2. Bagi mahasiswa dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penulisan penelitian khususnya tentang Rumah Susun
3. Bagi Perguruan Tinggi Untuk adalah untuk menambah wawasan dan pengetahuan hukum terhadap berbagai pihak yang terkait dengan perlindungan hukum bagi konsumen pemilik rumah susun akibat pelanggaran pelaku usaha.
4. Bagi masyarakat mengetahui akan haknya sebagai konsumen pemilik Rumah Susun sehingga dikemudian hari dapat menghindari dan terhindar dari kerugian yang terjadi.

4. Orisinalitas Penelitian

Sebagai bahan perbandingan untuk menilai orisinalitas penelitian ini, penulis mencari referensi-referensi penelitian dalam bentuk tesis ataupun karya ilmiah lainnya di berbagai Universitas penyelenggara program studi Magister Kenotariatan yang membahas tentang Rumah Susun.

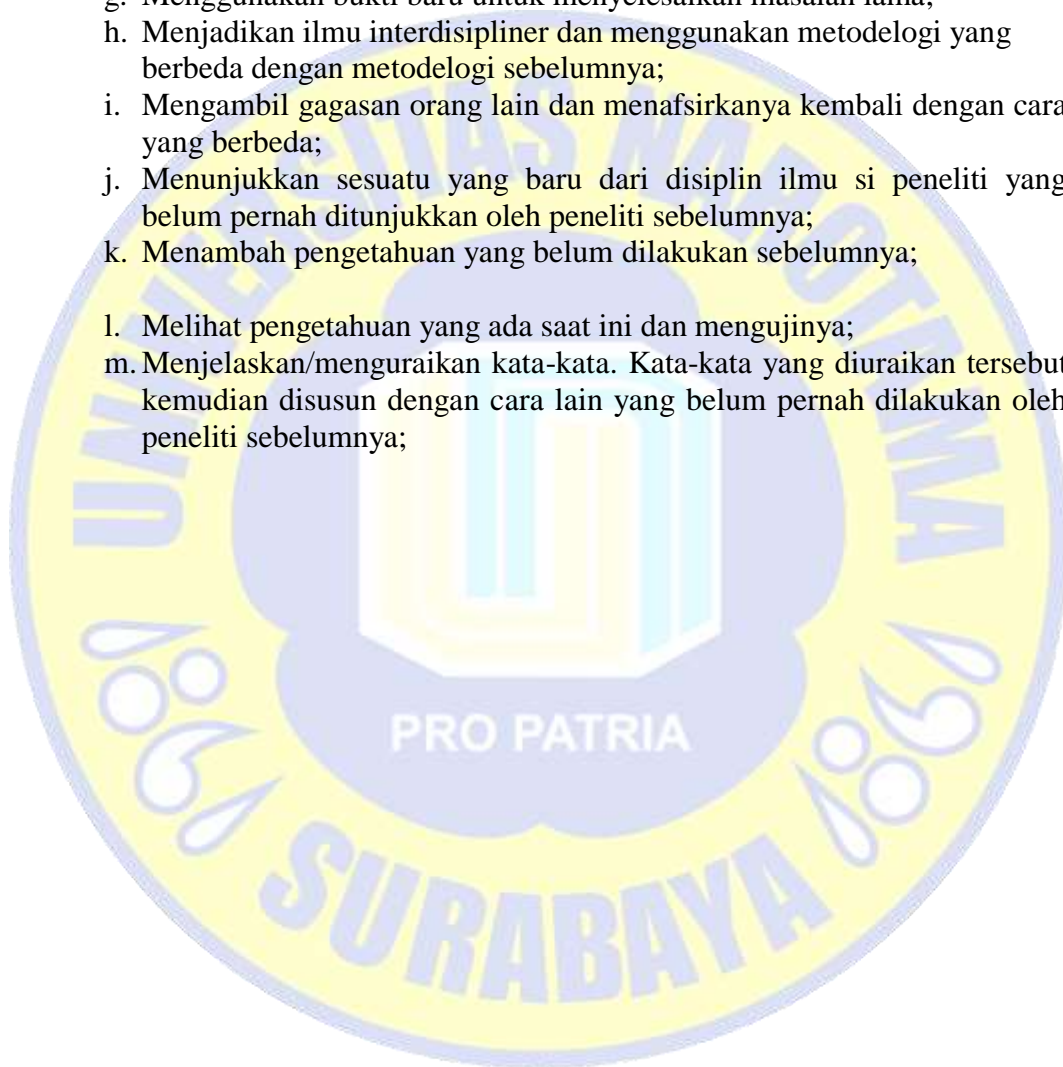
Dari sekian banyak pencarian judul penelitian yang serupa dan juga penulis mencari alat ukur untuk mengukur orisinalitas penelitian. Penulis menemukan beberapa judul yang serupa dan alau ukur yang dipakai oleh penulis berasal dari Estelle Phillips, Sebelum menguraikan garis besar substansi berbagai penelitian tersebut, berikut ini dikemukakan pendapat Estelle Phillips mengenai ukuran orisinalitas penelitian yang meliputi :⁹

- a. *Saying something nobody has said before;*
- b. *Carrying out empirical work that hasn't been done made before*
- c. *Making a synthesis that hasn't been made before;*
- d. *Using already know material but with a new interpretation;*
- e. *Trying out something in this country that has previously only been done in other countries;*
- f. *Taking a particular technique and applying it in a new area;*
- g. *Bringing new evidence to bear on an old issue;*
- h. *Being cross-diciplinary and using different methodologies;*
- i. *Taking someone else's ideas and reinterpreting them in a way no one else has;*
- j. *Looking at areas that people in your discipline haven't looked at before;*
- k. *Adding to knowledge in a way that hasn't previously been done before;*
- l. *Looking at existing knowledge and testing it;*
- m. *Playing with words. Putting thing together in ways other haven't.*

Pendapat Estelle Phillips tersebut diterjemahkan sebagai berikut :

⁹ Estelle Phillips, dalam Rusdianto S, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintahan Daerah Otonomi Khusus ata Istimewa*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016, hlm 164.

- a. Mengemukakan sesuatu yang belum pernah dikemukakan sebelumnya;
- b. Menyelesaikan pekerjaan empiris yang belum terselesaikan sebelumnya;
- c. Membuat sintesa yang tidak pernah dibuat sebelumnya;
- d. Menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan lain;
- e. Mencoba sesuatu dinegara-negaranya terhadap sesuatu yang telah diterapkan dinegara lain;
- f. Mengambil teknik tertentu dan menerapkannya dibidang baru;
- g. Menggunakan bukti baru untuk menyelesaikan masalah lama;
- h. Menjadikan ilmu interdisipliner dan menggunakan metodologi yang berbeda dengan metodologi sebelumnya;
- i. Mengambil gagasan orang lain dan menafsirkanya kembali dengan cara yang berbeda;
- j. Menunjukkan sesuatu yang baru dari disiplin ilmu si peneliti yang belum pernah ditunjukkan oleh peneliti sebelumnya;
- k. Menambah pengetahuan yang belum dilakukan sebelumnya;
- l. Melihat pengetahuan yang ada saat ini dan mengujinya;
- m. Menjelaskan/menguraikan kata-kata. Kata-kata yang diuraikan tersebut kemudian disusun dengan cara lain yang belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya;



No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Jenis Instansi, Tahun Penelitian	Isu Hukum yang Diteliti	Hasil Penelitian	Novelty
1	VIVI EVASARI TJOKRO	PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI (APARTEMEN SATUAN RUMAH SUSUN)	UNIVERSITAS NAROTAMA, SURABAYA 2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen sudah memberikan perlindungan hukum yang tegas bagi konsumen apartemen. 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen apartemen dalam perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) berdasarkan Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perlindungan konsumen ini adalah kurangnya kesadaran hukum baik dari konsumen maupun pelaku usaha, pengembang dan juga kurang memudahinya peraturan perundang-undangan khususnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen nomor 8 tahun 1999 yang tidak secara eksplisit dan tegas mengatur perlindungan konsumen dibidang perumahan pada umumnya dan konsumen apartemen pada khususnya. 2. PPJB apartemen dan rumah susun dalam pembuatanya masih kurang memperhatikan kesesuaian dengan peraturan yang berlaku, banyak 	Menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya dimana dalam penelitian saya mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian

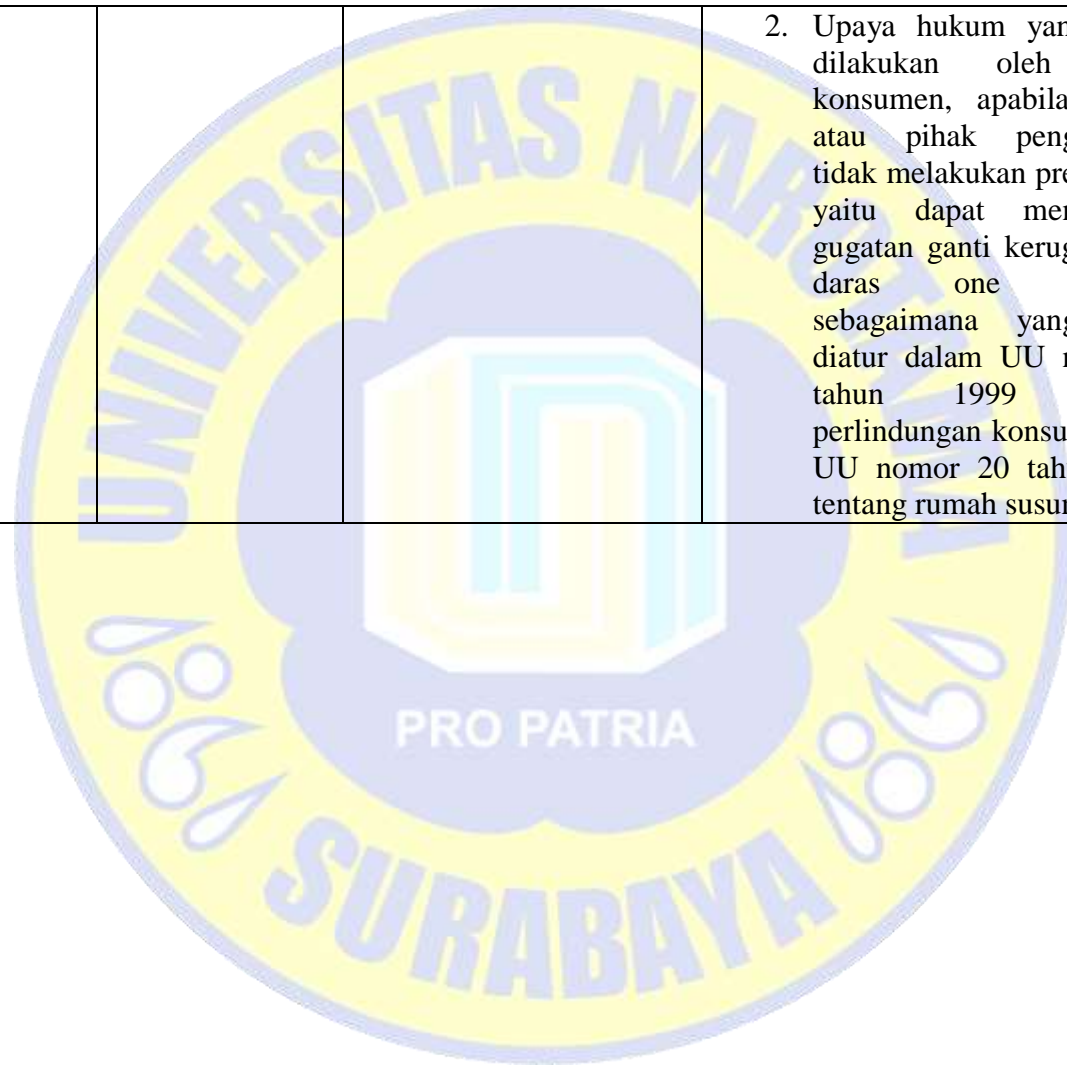
				<p>kepentingan bisnis mendasar pembuatan PPJB ini sehingga konsumen dengan keterbatasan pengetahuan tentang peraturan yang ada, menjadi pihak yang terpaksa menerima dan menjadi pihak yang sering dirugikan karena pada PPJB tidak diatur tentang kejelasan kepemilikan sesuai hak konsumen apartemen atau satuan rumah susun adalah kepemilikan atas benda bersama bagian bersama dan tanah bermasa yang dibuktikan dengan SHMSRS. PPJB harus mengatur secara lengkap dan jelas apa yang dimaksud dengan kepemilikan bersama dan apa yang menjadi hak-hak konsumen untuk mengurus dan menyelesaikan SHMSRS harus dijelaskan dalam PPJB yang menjadi</p>	<p>pendahuluan jual beli (PPJB) atas satuan rumah susun membahas karakteristik PPJB yang dipasarkan pada sistem <i>Pre Project Selling</i> yang belum 20% serta upaya hukum yang dilakukan terhadap perlindungan konsumen atas PPJB sudah sesuai</p>
--	--	--	--	---	--

					kewajiban pengembang	dengan Undang- Undang Rumah Susun
2	I GUSTI AYU AGUNG WINDA UTAMI DEWI	PERLINDUNG AN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN PEMESANAN	UNIVERSITAS UDAYANA, BALI	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui pengaturan perjanjian pengikatan jual beli PPJB antara konsumen dan pelaku usaha dalam pemesanan apartemen. 2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen melalui pesan perlindungan hukum terhadap 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengaturan perjanjian pengikatan jual beli dalam pemesanan apartemen diatur dalam kitab UU hukum perdata mengenai Peranjian Jual Beli pada umumnya, sedangkan secara khusus diatur dalam UU Nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS tahun 1994 tentang pedoman pengikatan jual beli rumah susun dan keputusan menteri negara perumahan rakyat nomor 09/KPTS tahun 1995 tentang pedoman pengikatan jual beli rumah susun. 	Menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan yang lain.

				<p>konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen melalui pemesanan yang diatur dalam Pasal 16 UU nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dan Pasal 62 ayat 2 UU nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dengan adanya ganti rugi yang diberikan oleh pelaku usaha pada konsumen manakalah obyek dalam jual beli apartemen ternyata tidak sesuai dengan</p>	
--	--	--	--	--	--

				yang diharapkan konsumen pada saat pemesanan.		
3	RAKHM A YULIA HASTUTI	PERLINDUNG AN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM JUAL BELI RUMAH SUSUN KOMERSIAL YANG BELUM DIBANGUN	UNIVERSITAS BRAWIJAYA, MALANG 2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah susun komersial yang belum dibangun 2. Upaya hukum konsumen apabila pelaku atau pihak pengembang tidak melakukan prestasinya membangun rumah susun komersial. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam Perjanjian Jual Beli rumah susun komersial yang belum dibangun bahwa, konsumen membeli rumah susun komersial yang belum dibangun, jika kenyataanya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat tapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan dalam brosur, maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wan prestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen berupa hak menuntut pemenuhan perjanjian, menuntut ganti rugi, hak menuntut pembatalan perjanjian, menuntut pemutusan perjanjian. 	Menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan yang lain.

					<p>2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen, apabila pelaku atau pihak pengembang tidak melakukan prestasinya yaitu dapat mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar one prestasi, sebagaimana yang telah diatur dalam UU nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dan UU nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun</p>	
--	--	--	--	--	--	--



5. Tinjauan Pustaka

Bahan pustaka yang juga disebut sebagai data sekunder terutama dapat diperoleh dari perpustakaan. Banyak orang menganggap perpustakaan hanyalah sebagai suatu tempat terkumpulnya buku-buku atau gudang buku. Pendapat demikian adalah tidak benar, oleh karena sesuatu yang benar bahwa perpustakaan merupakan “suatu gudang ilmu pengetahuan” karena perpustakaan sebenarnya merupakan ilmu pengetahuan yang diperoleh manusia dari suatu masa ke masa berikutnya. Teori hukum mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam suatu penelitian suatu tesis dan disertasi, karena suatu teori hukum tersebut, dapat digunakan alat analisis untuk mengungkapkan suatu fenomena hukum baik itu dalam tatanan hukum normatif maupun empiris. Pendapat Meuwissen mengungkapkan tugas teori hukum yaitu menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan berbagai pengertian hukum atau konsep yuridis (konsep yang digunakan dalam hukum), seperti hukum subjektif, hukum objektif, hubungan hukum, asas hukum, itikad baik dan sejenisnya.

Pengertian teori hukum dalam definisi ini bermakna ganda, karena teori hukum sebagai produk dan proses. Teori hukum dikatakan suatu produk, sebab keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan adalah merupakan suatu kegiatan teoritik bidang hukum. Sedangkan teori hukum dapat dikatakan sebagai proses adalah karena perhatiannya diarahkan pada kegiatan teoritik tentang hukum atau pada kegiatan penelitian teoritik bidang hukum sendiri, tidak pada kegiatan-kegiatan itu. Dalam pengertian ini tidak jelas, karena teori hukum tidak hanya mengkaji tentang norma, tetapi juga hukum dalam kenyataannya. Sedangkan

menurut Brian H Bix, “ *Theories of law will tell one what it is that makes some rule (norm), rule (norm) system, practise, or institution” legal” or” not legal”,law” or “ not law”*¹⁰

Kajian teori hukum dari normatif merupakan teori yang menganalisis norma-norma dan aturan–aturan hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, maupun doktrin.

Adapun dalam teori-teori dan konsep-konsep yang digunakan peneliti dalam peneliti ini adalah Konsep Perlindungan Hukum, Konsep Perjanjian Jual Beli Tanah, Teori Kepastian Hukum.

5.1 Konsep Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yaitu “Perlindungan” dan “Hukum”.¹¹

Kata perlindungan menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah tempat berlindung atau merupakan perbuatan hal melindungi, misalnya memberi perlindungan pada orang yang lemah.

Pengertian hukum, menurut beberapa Sarjana Indonesia adalah :¹²

1. Hukum menurut **J.C.T. Simorangkir** dan **Woerjono Sastropranoto** adalah : Peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan –badan resmi yang berwajib.

¹⁰ Brian H Bix, 2009, *Jusiprudance : Theory and Concept*, Thomson Reuters (legal) Limited, London, hlm 9.

¹¹ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, Cetakan IX, 1986, hal. 600

¹²<http://praskoabdullah.wordpress.com/2011/02/07/definisi-perlindungan-hukum/#more-129>, dilihat pada tanggal 20-03-2013 , pukul 16.00 WIB

2. Menurut **R. Soeroso**, hukum adalah himpunan peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri pemerintah dan melarang serta mempunyai sifat yang memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya.
3. Menurut **Mochtar Kusumaatmadja**, pengertian hukum yang memadai harus tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tapi harus pula mencakup lembaga (institusi) dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan.

Berdasarkan kedua pengertian arti kata “perlindungan” dan “hukum” diatas maka secara umum pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat *preventif* (pencegahan), maupun yang bersifat *represif* (pemaksaan), baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹³

Definisi **Sri Handajani** mendefinisikan hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, baik orang

¹³<http://www.indoeducation.com/2011/02/pengertian-perlindungan-hukum.html>, dilihat pada tanggal 20-03-2013, pukul 16 WIB

maupun badan hukum untuk menjalankannya dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar.¹⁴

Sedangkan menurut **Eman Ramelan** menyatakan bahwa perlindungan hukum dibedakan menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan represif. Dalam perlindungan preventif maka rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum *represif* dengan maksud untuk memberikan suatu argumentasi berkaitan dengan upaya hukum yang dapat dilakukan dalam hal terjadi sengketa diantara pihak-pihak yang terkait.

Terdapat beberapa pendapat para sarjana mengenai perlindungan hukum, yaitu antara lain :

- 1.) Menurut **Satjipto Rahardjo**, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
- 2.) Menurut **Setiono**, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

¹⁴ Eman Ramelan et al., *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, h. 33

- 3.) Menurut **Muchsin**, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.
- 4.) Menurut **Philipus M. Hadjon**, perlindungan hukum diartikan sebagai tindakan melindungi atau memberikan pertolongan kepada subyek hukum dengan perangkat –perangkat hukum. Bila melihat pengertian perlindungan hukum diatas, maka dapat diketahui unsur-unsur dari perlindungan hukum, yaitu : subyek yang melindungi, obyek yang akan dilindungi alat, instrumen maupun upaya yang digunakan untuk tercapainya perlindungan tersebut.

Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni :¹⁵

1. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif;
2. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa. Sedangkan menurut **Sudikno Mertokusumo**, yang dimaksud dengan hukum adalah kumpulan peraturan dan kaedah yang mempunyai isi yang

¹⁵ Philips. M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987, hal. 2

bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normative karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.¹⁶ Jadi perlindungan hukum adalah suatu perbuatan hal melindungi subjek-subjek hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu sanksi.

Konsep perlindungan hukum menyebutkan bahwa “melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia” menentukan suatu teori perlindungan hukum bagi segenap bangsa Indonesia. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat. Pada dasarnya perlindungan hukum merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Dari beberapa pengertian perlindungan hukum diatas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu upaya untuk melindungi kepentingan individu atas kedudukannya sebagai manusia yang mempunyai hak untuk menikmati martabatnya, dengan memberikan kewenangan padanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hal. 38

Dari penjabaran mengenai konsumen dan perlindungan hukum, dapat dibenarkan pendapat dari **Janus Sidabalok** yang menyatakan bahwa perlindungan konsumen mempersoalkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memperoleh barang dan jasa dari kemungkinan timbulnya kerugian karena penggunaannya, maka hukum perlindungan konsumen dapat dikatakan sebagai hukum yang mengatur tentang pemberian perlindungan kepada konsumen dalam rangka pemenuhan kebutuhan sebagai konsumen. Dengan demikian, hukum perlindungan konsumen mengatur hak dan kewajiban, hak dan kewajiban produsen atau pelaku usaha, serta cara-cara mempertahankan hak dan menjalankan kewajiban tersebut.¹⁷

5.2 Konsep Perjanjian Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli tanah yang pada akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.

Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditanda tangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adanya persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual

¹⁷ Sidabalok, Janus, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 37

beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya, sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan disisi lainnya misalnya pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.¹⁸

Dengan keadaan diatas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesai semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual beli, maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas. Untuk menjaga agar kesepakatan tetap terlaksana dengan baik, sementara persyaratan yang diminta tetap dapat diurus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PPJB)¹⁹

Menurut **Wirjono Prodjodikoro** :

“ Bahwa perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji

¹⁸ Dony Hadi Rusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm 41

¹⁹ R Setiawan, *Op.Cit*, hlm 36.

untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁰

Sedangkan menurut **Bachschan Mustafa** memberikan definisi “

“Perjanjian itu adalah hubungan hukum kekayaan antara beberapa pihak, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak menuntut atas suatu jasa (prestasi) sedangkan pihak yang lain (debitur) berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut (*schuld*) dan bertanggung jawab atas prestasi itu.²¹”

Pada umumnya suatu perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis, maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti, maka perjanjian itu batal. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata mata merupakan pembuktian saja tetapi merupakan syarat untuk adanya (*bestnwaarde*) perjanjian itu.

5.3 Teori Kepastian Hukum

Relevansi Teori Kepastian Hukum dalam masalah tanah rumah susun dipaparkan diatas, terkait adanya kekosongan norma setelah dihapusnya UURS Nomor 16 Tahun 1985 sehingga menyebabkan penyelenggara rumah susun, pemilik/pembeli sarusun, maupun pihak perbankan yang memberikan pinjaman kepada penyelenggara rumah susun tidak mendapatkan kepastian hukum dalam

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1985, hlm 11

²¹ Baschan Mustafa, dkk, *Azas-Azas Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Armico, Bandung, 1982 (selanjutnya disingkat Bascha Mustofa I), hlm 53

hal pembangunan rumah susun yang menggunakan kredit pinjaman oleh masyarakat kepada pihak perbankan.

Pada buku yang ditulis oleh **Peter Mahmud**, yaitu :

Pertama, kepastian hukum berarti dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah konkret. Dengan demikian, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan–ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam sengketa tersebut.

Kedua, Kepastian hukum berarti perlindungan hukum, dalam hal ini pihak yang bersengketa dapat dihindarkan dari kesewenang-wenangan penghakiman.²²

Soedikno Mertokusumo dalam kerangka penerapan hukum pada buku yang ditulis oleh **E. Fernando. Manullang** mengemukakan bahwa “ salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum yaitu kepastian hukum”.²³

Begitu pula pendapat **Prajudi Atmosudirdjo** yaitu “ asas kepastian hukum mengandung arti sikap atau keputusan pejabat administrasi negara yang manapun tidak boleh menimbulkan kegoncangan hukum”.²⁴

Menurut **Radbruch** dan **Theo Hujibers** hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan, oleh karena kepastian hukum harus dapat dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati pula kalau isinya kurang adil atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum tertentu. Walau demikian terdapat pengecualian yakni bilamana pertentangan antara isi tata

²² Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I), hlm. 59.

²³ E. Fernando M. Manullang, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Buku Kompas, Surabaya, hlm. 18

²⁴ Prajudi Atmosudirdjo, 1983, *Hukum Administrasi Negara*, Indonesia, Jakarta, hlm. 88

hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.²⁵

6. Metode Penelitian

6.1 Tipe Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif (*Normative Legal Research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku atau diterapkan terhadap suatu permasalahan tertentu.

Mengingat ini merupakan penelitian hukum normatif, maka metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum yang bertujuan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul didalamnya, sehingga hasil yang akan dicapai kemudian adalah memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya *Penelitian Hukum*,²⁶ menyatakan bahwa penelitian hukum merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum karatersitik PPJB yang dipasarkan dengan sistem *Pre Project Selling* yang belum 20% dan upaya hukum terhadap perlindungan konsumen dalam perjanjian pendahuluan sudah sesuai Undang-Undang rumah susun. Lebih

²⁵ Theo, Hujibers, 1982, *Filsafat Hukum dalam lintasan sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 163

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Permata Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 35

lanjut dikatakan dalam melakukan penelitian hukum, langkah-langkah yang dilakukan adalah sebagai berikut;²⁷

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas isu yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

6.2 Pendekatan Masalah

6.2.1 Pendekatan Perundang-Undangan

Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi peneliti untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adalah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari

²⁷*Ibid*, hlm. 171-172

telah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.²⁸ Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari ratio legis dan dasar otologis suatu undang-undang, peneliti sebenarnya mampu menangkap kandungan filosofi yang ada di belakang undang-undang itu, peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi.

6.2.2 Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*) Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang selalu berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.²⁹ Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapinya.

6.3 Sumber Bahan Hukum

6.3.1 . Bahan Hukum Primer

²⁸ Peter Mahmud, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 133

²⁹*Ibid*, hlm. 136

Bahan hukum primer diperoleh dari Undang-Undang yang terkait dengan pokok permasalahan yaitu :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana.
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- e. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- f. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak pakai atas Tanah.
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggl atau Tempat Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- j. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- k. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

1. Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat Nomor 403 Tahun 2002.

6.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Penelitian ini menggunakan literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian berupa buku-buku, artikel-artikel ilmiah, makalah berbagai penemuan ilmiah, hasil seminar, tesis dan sumber lainnya yang mendukung.

6.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah pertama-tama peneliti menetapkan isu hukum yang menjadi acuan pokok dalam pembahasan selanjutnya dari isu hukum tersebut, peneliti mencari dan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, Selanjutnya bahan hukum yang telah dikumpulkan tersebut diolah dengan cara mengklasifikasikan berdasarkan isu hukum yang digunakan dan mensistematisasi kemudian dilakukan analisis dan disimpulkan

6.5 Analisa Bahan Hukum

Analisis hukum dilakukan dengan cara melakukan investarisasi terhadap bahan-bahan hukum, kemudian melakukan klarifikasi atau bahan-bahan hukum tersebut sesuai dengan permasalahan yang diajukan,

kemudian disistematisasi, diinterpretasi dan disimpulkan isu hukum yang sudah dikemukakan.

7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tesis ini diawali dengan BAB I pendahuluan, yang mengemukakan tentang latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritis, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Pada BAB II, menganalisis dan membahas rumusan masalah pertama yaitu bentuk perlindungan hukum konsumen pemilik rumah susun.

Pada BAB III, menganalisis dan membahas perbuatan-perbuatan yang merugikan konsumen dalam praktek jual beli rumah susun.

Pada BAB IV, Penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

