

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Asumsi ini berdasar dari diktum menimbang huruf a Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah Susun yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.¹

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, maka kebutuhan terhadap rumah/tempat tinggalpun akan meningkat. Berdasarkan sensus penduduk yang dilakukan badan pusat statistik, persentase pertumbuhan penduduk Indonesia mengalami peningkatan. Hal ini dapat dilihat dari tabel berikut² :

¹ Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1990 , hlm.27.

²<http://www.bps.go.id> – Kependudukan - Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Provinsi

Provinsi	Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun		
	1971-1980	1980-1990	1990-2000
Nanggroe Aceh Darussalam	2.93	2.72	1.46
Sumatera Utara	2.6	2.06	1.32
Sumatera Barat	2.21	1.62	0.63
R i a u	3.11	4.3	4.35
J a m b i	4.07	3.4	1.84
Sumatera Selatan	3.32	3.15	2.39
B e n g k u l u	4.39	4.38	2.97
L a m p u n g	5.77	2.67	1.17
Kep. Bangka Belitung			0.97
DKI Jakarta	3.93	2.42	0.17
Jawa Barat	2.66	2.57	2.03
Jawa Tengah	1.64	1.18	0.94
DI Yogyakarta	1.1	0.57	0.72
Jawa Timur	1.49	1.08	0.7
Banten			3.21
B a l i	1.69	1.18	1.31
Nusa Tenggara Barat	2.36	2.15	1.82
Nusa Tenggara Timur	1.95	1.79	1.64
Kalimantan Barat	2.31	2.65	2.29
Kalimantan Tengah	3.43	3.88	2.99
Kalimantan Selatan	2.16	2.32	1.45
Kalimantan Timur	5.73	4.42	2.81
Sulawesi Utara	2.31	1.6	1.33
Sulawesi Tengah	3.86	2.87	2.57
Sulawesi Selatan	1.74	1.42	1.49
Sulawesi Tenggara	3.09	3.66	3.15
Gorontalo			1.59
Maluku	2.88	2.79	0.08
Maluku Utara			0.48
Papua	2.67	3.46	3.22
INDONESIA	2.31	1.98	1.49

Saat ini belum ada data laju pertumbuhan penduduk berdasarkan provinsi dari tahun 2001 sampai dengan tahun 2012 dari badan pusat statistika. Namun berdasarkan persentase laju pertumbuhan penduduk berdasarkan provinsi diatas dapat dilihat pertumbuhan penduduk selalu mengalami peningkatan. Peningkatan pertumbuhan penduduk ini akan meningkatkan kebutuhan akan rumah/tempat

tinggal. Oleh karena itu, pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air.³ Hal ini dikarenakan setiap orang lebih membutuhkan rumah untuk tempat tinggal mereka.

Semakin banyak pemenuhan perumahan maka akan semakin banyak juga lahan yang dibutuhkan untuk tempat untuk dibuat sebagai rumah atau pemukiman. Oleh karena itu, muncul pembangunan perumahan sistem rumah susun yaitu 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. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 (ayat) 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disingkat menjadi UU Rusun 2011).

Pembangunan perumahan sistem rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah terhadap kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena salah satu tujuan dari penyelenggaraan pembangunan perumahan sistem rumah susun adalah untuk mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.

Pembangunan perumahan berkaitan erat dengan tanah dan bangunan yang disebut dengan properti. Hal ini sesuai dengan pengertian properti. Menurut Kamus Besar

³ Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Bahasa Indonesia (untuk selanjutnya disingkat menjadi KBBI) definisi properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan.

Sementara itu menurut Black, properti berarti *the right to possess, use, and enjoy a determinate thing (either a tract of land or a chattel); the right of ownership.*⁴ Masih menurut *Black's Law Dictionary*, *real property is land and anything growing on, attaching to, or erected on it, excluding anything that may be severed without injury to the land.*⁵ Properti menunjukkan kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif. Bentuk utama dari properti ini adalah *real property* (tanah), kekayaan pribadi (*personal property*), kepemilikan barang secara fisik lainnya, dan kekayaan intelektual. Secara umum *real property* dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang berhubungan dengan fungsi bangunan sebagai tempat tinggal, pertokoan/kios yang berfungsi komersial, gedung, gudang, dan sebagainya. Dalam tulisan ini, properti yang dimaksud adalah *real property* yang berfungsi sebagai tempat tinggal, terutama rumah, rumah susun, atau apartemen. Jadi berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diambil kesimpulan bahwa properti berkaitan dengan kebutuhan dasar manusia yakni rumah/tempat tinggal.

⁴ Black, *Black's Law Dictionary*, seventh Edition, St. Paul, Minn: West Publishing Co. tahun 1999, hlm. 1232.

⁵ *Ibid.*, hal 1234.

Pemenuhan terhadap kebutuhan akan rumah untuk tempat tinggal membuat banyak muncul perusahaan pengembang yaitu perusahaan yang memmbangun perumahan atau tempat tinggal dengan sistem rumah susun atau yang disebut dengan *developer*. Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa inggris artinya adalah pembangun perumahan.

Bisnis pembangunan perumahan ini menjadi bisnis properti yang sangat menjanjikan bagi para *developer* sehingga berkembang sangat pesat. Bisnis properti adalah jenis usaha yang secara langsung atau tidak langsung berkaitan dengan kepentingan rakyat, karena rakyat sangat membutuhkan properti untuk rumah tinggal guna memenuhi kebutuhan dasar mereka, yang merupakan salah satu aspek hak asasi manusia seperti diamanatkan dalam pasal 28 h ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Pembangunan perumahan sistem rumah susun bukanlah fenomena baru di Indonesia terutama di kota-kota besar. Hal ini dikarenakan semakin sempitnya lahan atau tempat untuk dibuat sebagai rumah atau pemukiman yang merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Rumah susun saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal. Di samping upaya tersebut, pembangunan perumahan sistem rumah susun juga bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan luas tanah yang terbatas.

Penyelenggaraan rumah susun merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia. Namun, setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, perusahaan pengembang mengalami hambatan dalam mendapatkan dana untuk pembangunan. Undang-undang tidak menghendaki perusahaan pengembang melakukan perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian pengikatan jual beli sebelum memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah; kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan (untuk selanjutnya disingkat menjadi IMB); ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangan paling sedikit 20 % (dua puluh persen) ; dan hal yang diperjanjikan. Syarat ini dinyatakan dalam pasal 43 (ayat) 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Syarat dan ketentuan ini tentu menjadi masalah dan hambatan bagi developer/perusahaan pengembang yang beberapa sumber pendanaannya berasal dari konsumen dan/atau Kredit Pemilikan Apartemen (untuk selanjutnya disingkat menjadi KPA). Disatu sisi developer kesulitan memenuhi persyaratan dan di sisi lain developer memerlukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disingkat menjadi PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan untuk mengikat konsumen dan memperoleh dana untuk pembangunan. Berdasarkan apa yang telah penulis uraikan diatas penulis tertarik untuk mengkaji tentang perjanjian pengikatan jual beli dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tanggung jawab developer terhadap PPJB yang telah dibuat developer dengan konsumen sebelum dan sesudah lahirnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, sementara syarat-syarat untuk dapat dilakukannya PPJB belum terpenuhi?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi konsumen yang terlibat dalam PPJB?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab developer terhadap PPJB yang telah dibuat oleh developer dengan konsumen sebelum dan sesudah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sementara syarat-syarat untuk dapat dilakukannya PPJB belum terpenuhi .
2. Untuk mengetahui perlindungan yang dapat diberikan bagi konsumen yang terlibat dalam PPJB.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun Kegunaan penulisan Skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis ditujukan untuk dapat memberikan kontribusi terhadap ilmu hukum serta memberi pemahaman dan pengembangan wawasan pengetahuan dibidang hukum mengenai rumah susun.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran bagi mereka yang terlibat langsung dalam usaha rumah susun khususnya bagi perusahaan pengembang dan bagi konsumen itu sendiri.

E. Kerangka Pemikiran

Penelitian ini tidak terlepas dari Buku ke tiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan. Segala bentuk perjanjian merupakan bentuk perikatan yang berdasar pada ketentuan-ketentuan perikatan yang terdapat dalam Buku ke tiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Buku ke tiga menganut asas “kebebasan” dalam hal membuat perjanjian. Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338, yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari peraturan ini dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini diharapkan agar segala bentuk perjanjian dibuat dengan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dan dibuat berdasarkan itikad baik.

Pengertian perikatan oleh buku ke tiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang,

yang memberikan hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan “prestasi”, yang menurut undang-undang dapat berupa menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan, atau tidak melakukan suatu perbuatan.

Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh undang-undang diterangkan bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Yang belakangan ini, dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan yang berlawanan dengan hukum.⁶

Dari segi hukum perjanjian, penelitian ini juga tidak terlepas dari asas-asas pembentukan suatu perjanjian, antara lain :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak yakni setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian sesuai yang dikehendakinya, dan tidak terikat pada bentuk serta syarat tertentu.

2. Asas Konsensualitas

Yakni sudah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian.

⁶ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermedia, 2001, hlm.123.

3. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat yakni setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengikat seperti undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.

4. Asas Itikad Baik

Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, maksudnya perjanjian itu harus mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan. Asas itikad baik ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

5. Asas Kepribadian

Asas ini berkaitan dengan berlakunya perjanjian. Asas kepribadian dapat disimpulkan dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1315 KUHPerdara bahwa “Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri”. Berdasarkan ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa perjanjian tidak dapat mengikat pihak ketiga.

Perjanjian itu sendiri menurut Subekti adalah suatu peristiwadimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itusaling berjanji untuk

melaksanakan sesuatu hal sehingga menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁷

Selanjutnya ketentuan-ketentuan lain yang mendukung kepastian hukum dalam pembangunan sistem rumah susun adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Berdasarkan Pasal 1 (ayat) 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan 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.

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada kesejahteraan; keadilan dan pemerataan; kenasionalan; keterjangkauan dan kemudahan; keefisienan dan kemanfaatan; kemandirian dan kebersamaan; kemitraan; keserasian dan keseimbangan; keterpaduan; kesehatan; kelestarian dan berkelanjutan; keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Asas

⁷Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1987, hlm. 1.

penyelenggaraan rumah susun ini dijelaskan dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Didalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dijelaskan bahwa tujuan Penyelenggaraan rumah susun antara lain :

1. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
2. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
3. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
4. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
5. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (untuk selanjutnya disingkat menjadi MBR);
6. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;

7. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
8. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Berdasarkan uraian di atas, pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat dilihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdato adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁸ Sementara itu menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan

⁸R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung : Bina Cipta, 1987, hlm.75.

yang bentuknya bebas.⁹Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama ataupun perjanjian pokoknya.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, oleh karena metode penelitian yang digunakan metode penelitian kualitatif, maka data yang diperlukan berupa data sekunder atau data kepustakaan dan dokumen hukum yang berupa bahan-bahan hukum. Penelitian normatif tersebut dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder, seperti: peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.¹⁰

2. Sumber Data dan Jenis Data

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan dalam upaya mencari data sekunder dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

⁹ Herlien Budiono, *"Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak"*, Majalah Renvoi edisi tahun I Nomor 10, Bulan Maret 2004, hlm.57.

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Radja Grafindo Persada, 1985, hlm.13.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat sifatnya, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan rumah susun.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, antara lain buku-buku yang berkaitan dengan rumah susun.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang dapat memperjelas suatu persoalan atau suatu istilah yang ditemukan pada bahan-bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari kamus hukum, kamus bahasa, dan dokumen tertulis lainnya

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Teknik pengumpulan data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer, dilakukan dengan cara menginventarisasi, mempelajari dan mencatat ke dalam penelitian tentang asas-asas pembentukan suatu perjanjian, asas-asas penyelenggaraan rumah susun, dan norma hukum yang mengatur mengenai penyelenggaraan rumah susun.

b. Teknik pengumpulan data sekunder berupa bahan-bahan hukum sekunder, dilakukan dengan cara menelusuri literatur-literatur ilmu hukum ataupun hasil-hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan rumah susun.

- c. Teknik pengumpulan data sekunder berupa bahan-bahan hukum tersier, dilakukan dengan cara menelusuri kamus-kamus hukum, kamus bahasa dan dokumen tertulis lainnya yang dapat memperjelas persoalan dan istilah mengenai rumah susun.

4. Analisis Data

Analisis data dilakukan dalam penelitian ini dengan menggunakan cara analisis kualitatif.

G. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari lima bab yaitu :

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN UMUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN ASPEK-ASPEK HUKUM DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bab ini menyajikan tinjauan umum perjanjian pengikatan jual beli dan aspek-aspek hukum dalam pembangunan rumah susun yang mencakup tentang pengertian dan tanggung jawab developer (pelaku usaha), tinjauan umum perlindungan konsumen, tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, dan tinjauan umum tentang apartemen.

**Bab III : TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH
SUSUN**

Bab ini menyajikan tinjauan umum perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Bab IV : ANALISA DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan analisa atau pembahasan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat developer dengan konsumen sebelum dan sesudah lahirnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan pembahasan terhadap perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi konsumen yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Bab V : PENUTUP

Bab ini menyajikan kesimpulan dan saran, dimana kesimpulan merupakan jawaban atas identifikasi masalah, sedangkan saran merupakan usulan yang operasional, konkret, dan praktis serta merupakan kesinambungan atas identifikasi masalah.