

**REKONSTRUKSI KLAUSULA BAKU BIDANG BISNIS
PROPERTI YANG BERBASIS NILAI KEADILAN**

DISEBTASI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Program Doktor Hukum Universitas Trisakti

Oleh:

**NI GUSTI NYOMAN RENTI MAHARAINI KERTI
210131010**



**PROGRAM PASCASARJANA DOKTOR HUKUM
UNIVERSITAS TRISAKTI
JAKARTA
2017**

REKONSTRUKSI KLAUSULA BAKU BIDANG BISNIS
PROPERTI YANG BERBASIS NILAI KEADILAN

DISERTASI

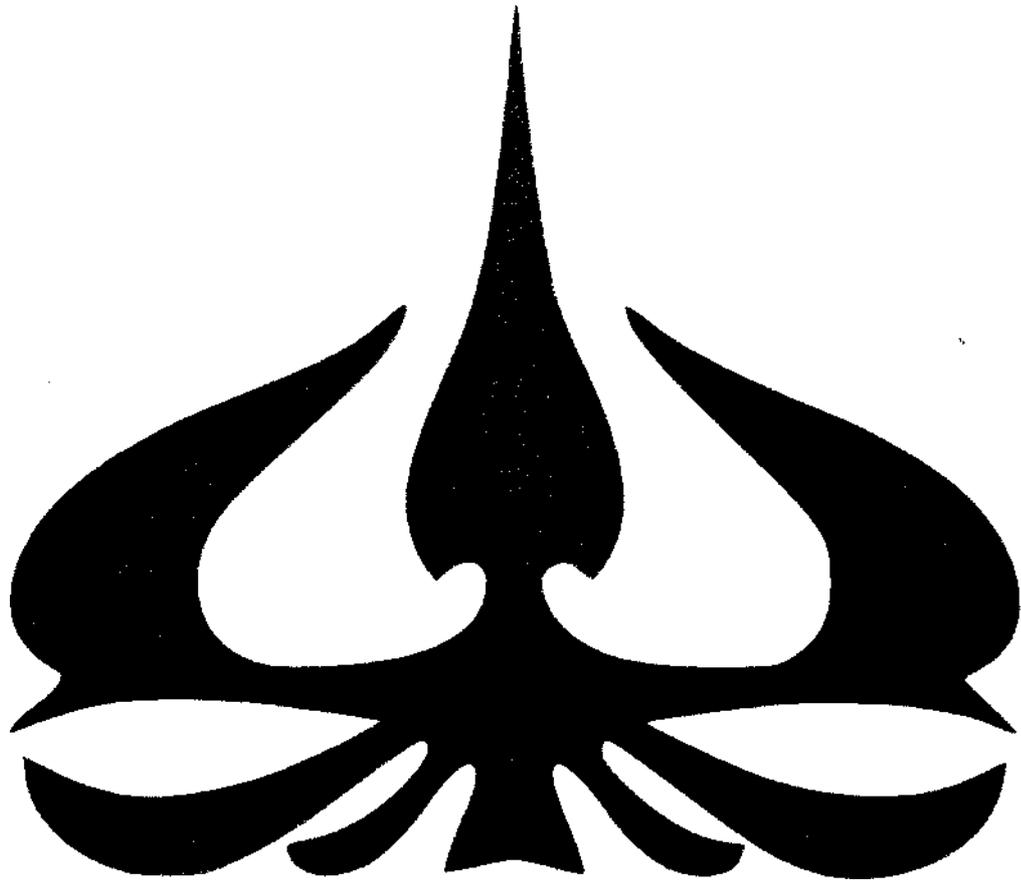
Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Program Doktor Hukum Universitas Trisakti

Oleh:

NI GUSTI NYOMAN RENTI MAHARAINI KERTI
210131010



PROGRAM PASCASARJANA DOKTOR HUKUM
UNIVERSITAS TRISAKTI
JAKARTA
2017



LEMBARAN PERSETUJUAN

REKONSTRUKSI KLAUSULA BAKU BIDANG BISNIS PROPERTI YANG BERBASIS NILAI KEADILAN

Oleh :

NI GUSTI NYOMAN RENTI MAHARANI KERTI
210131010

DISERTASI

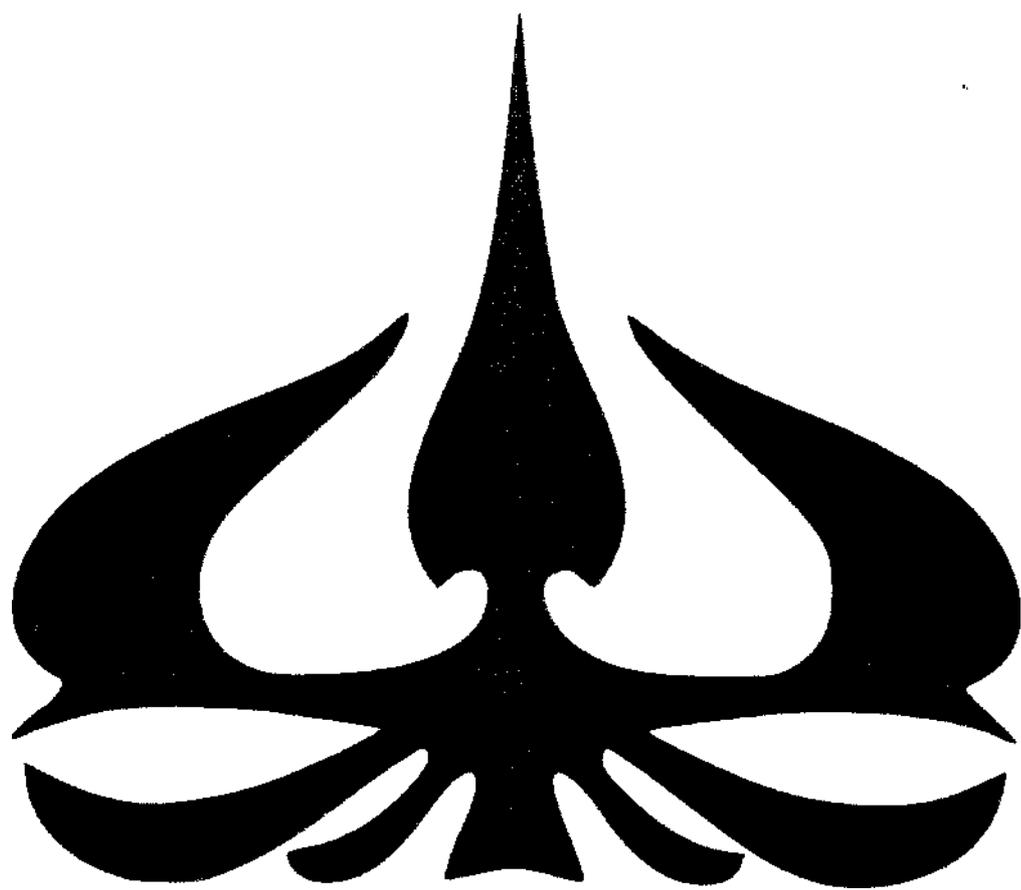
Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Program Doktor Hukum Uniyersitas Trisakti

Jakarta, 9 Agustus 2017



Dr. Anna N ria Tri An' aini S H NI. I.
o-Promotor

Prof. Dr. Bintang Rem Saraaih, S.H.
Promotor



REKONSTRUKSI KLAUSULA BAKU
BIDANG BISNIS PROPERTI YANG BERBASIS NILAI KEADILAN

Oleh :

NI GUSTI NYOMAN RENTI MAHARAINI KERTI

PENGESAHAN DISERTASI

Tanggal, 9 Agustus 2017

Ketua Program dan Ketua sidang Penguji :

Prof Dr. Eriyantouw Wahid, S.H.,M.H.



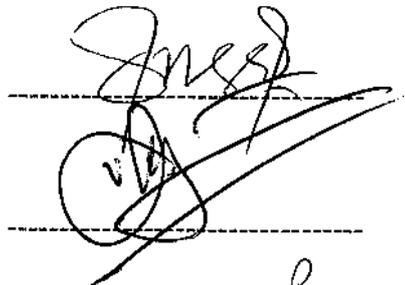
Promotor dan Penguji :

Prof Dr. Bintan Regan Saragih, S.H.



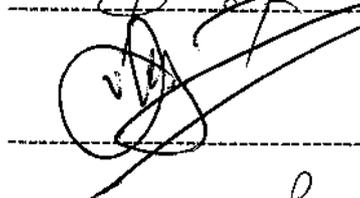
Ko Promotor dan Penguji :

Dr. Anna Maria Tri Anggraini, S.H.,M.H.



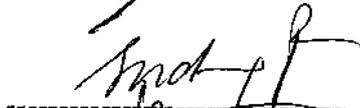
Penguji :

Prof Dr. Abdullah Sulaiman, S.H.,M.H.



Penguji :

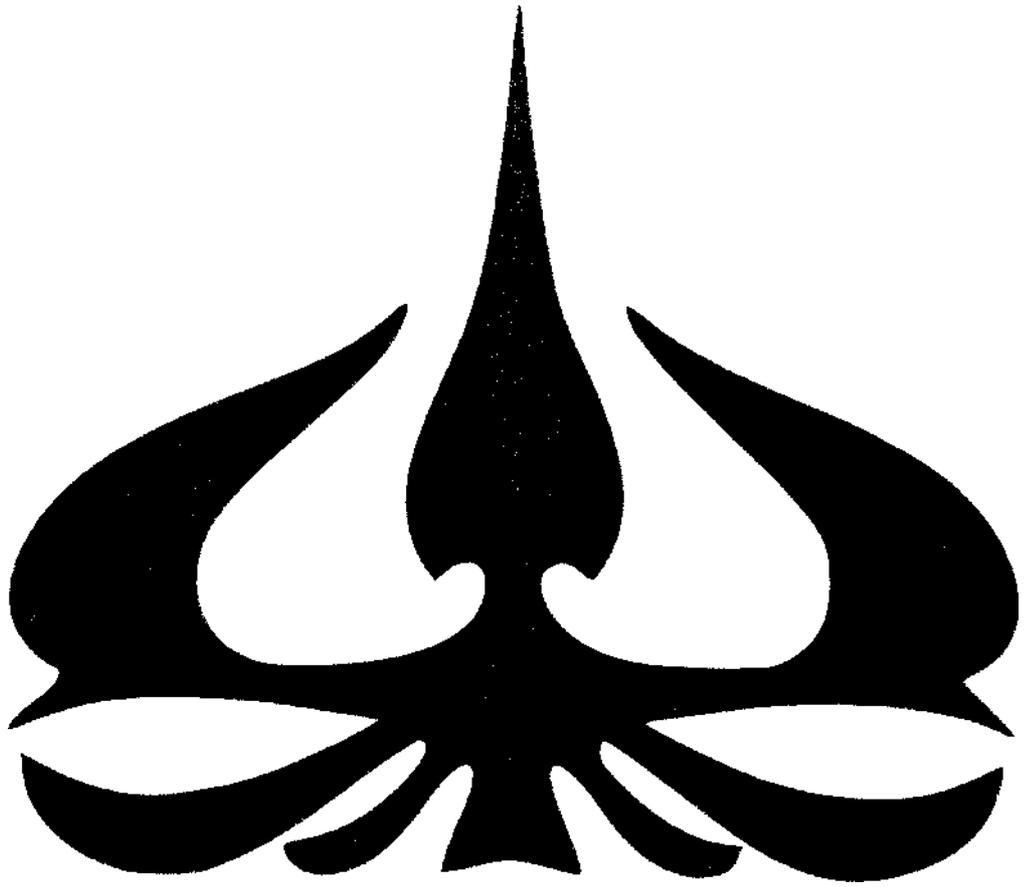
Dr. Endang Pandamdari,



Penguji :

Dr. Rudi Hartanto, dr., MPhil s





PERNYATAAN

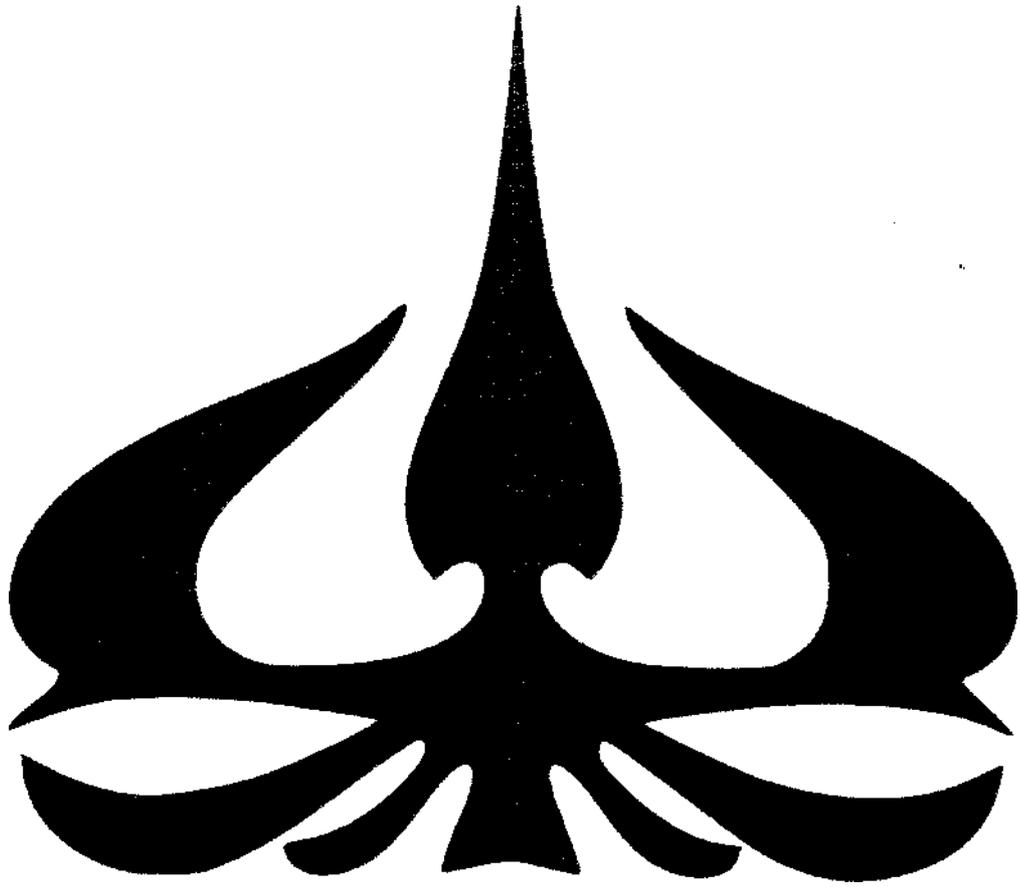
Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana, Magister dan/atau Doktor), baik di Universitas maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, berdasarkan arahan Tim Promoter.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali saya secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpang dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini

Jakarta, 9 Agustus 2017

Yang membuat Pernyataan

Ni Gust Nyorn n Reti ahaini Kerti
NIM :210131010



ABSTRAK

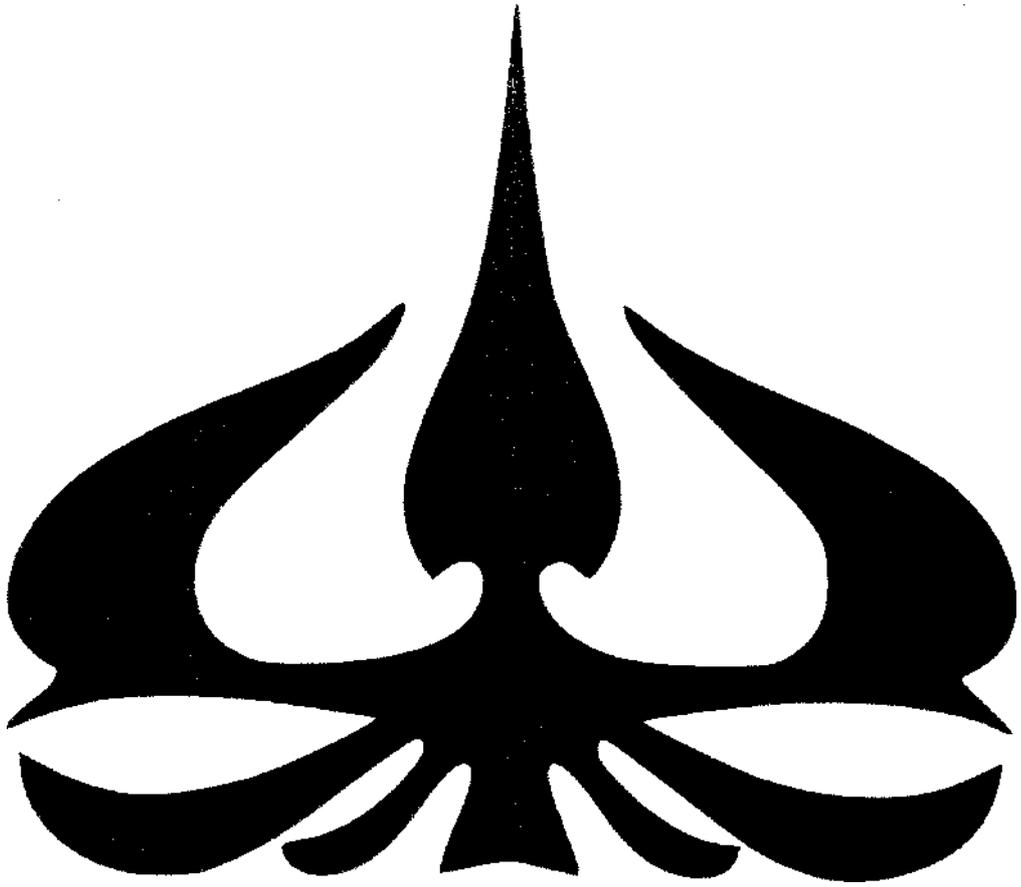
Meskipun UUPK telah tujuh belas tahun berlaku di Indonesia, berdasarkan data pengaduan yang masuk ke BPKN, BPSK, REI, dan Kementerian Perdagangan, permasalahan konsumen apartemen menduduki posisi kedua tertinggi setelah perbankan dan leasing. Klausula baku dalam PPJB apartemen mencerminkan keseimbangan kedudukan antara konsumen dengan pengembang. Pokok masalah adalah bagaimanakah pengaturan klausula baku dalam hukum perlindungan konsumen dalam persoalan pembangunan properti (apartemen)?, apakah pelaksanaan klausula baku dibidang hunian vertikal sudah menciptakan keadilan bagi konsumen?, bagaimana konstruksi pengaturan klausula baku dibidang hunian vertikal dimasa mendatang? Jenis penelitian adalah *non doctrinal* dengan pendekatan *socio legal*. Pradigtna yang digunakan adalah *kens/mkt/risme* dan *pat tistpatorts-kooperatif* dengan pendekatan *legal hermeneutic*. Instnunen penelitian adalah penulis sendiri didukung wawancara, observasi, dan pemanfaatan dokumen. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dan primer. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan validasi data secara triangulasi. Penarikan kesimpulan secara deduktif. Regulasi pelaksanaan klausula baku terkait perlindungan konsumen dalam kepemilikan apartemen di Indonesia diatur dalam UU No. 8 Tahun 1999 jo.UU No. 20 Tahun 2011 jo.KUHPerdata Buku Ketiga (Perikatan) serta peraturan terkait lainnya. Ada tiga faktor mendasar belum terwujudnya nilai keadilan bagi konsumen, yaitu pertama dari aspek substansi (regulasi), dimana penerapan regulasi belum efektif berjalan baik dalam prakteknya. Terbukti, tidak berjalannya ketentuan fungsi pengawasan klausula baku yang diamanatkan oleh UUPK dan Kepmenpera No. 11 Tahun 1994, dan belum ada Perda terkait perizinan, pengelolaan dan kepemilikan apartemen bagi pemilik/penghuni (P3SRS), kepemilikan benda bersama, tanah bersama, dan surat kepemilikan bersama bangunan apartemen. Kedua, dari aspek struktur (penegakan hukum), tugas BPSK dalam pengawasan klausula baku yang diamanatkan oleh UUPK tidak berjalan dalam prakteknya, termasuk tugas pengawasan oleh Dinas Perumahan. Ketiga, dari aspek *culture* (budaya konsumen dan pengembang), konsumen masih belum sadar hukum, mengetahui serta melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya. Terbukti, konsumen tidak peduli untuk membaca PPJB pada saat penandatanganan serta percaya begitu saja kepada pengembang. Disisi lain, pengembang mengambil kesempatan dari ketidaktahuan dan ketidakpedulian konsumen untuk meraih keuntungan bagi kepentingannya. Ada tiga hal dalam rekonstruksi pengaturan klausula baku dibidang hunian vertikal dimasa mendatang, yaitu pertama dilakukan amandemen terhadap UU terkait Kedua, pembentukan badan pengawas klausula baku independen, dan ketiga, membangun budaya masyarakat sebagai konsumen cerdas melalui upaya optimalisasi peran LPKSM.

Kata kunci : perlindungan konsumen, klausula baku dalam PPJB.

ABSTRACT

Although UUPK has been in Indonesia for seventeen years, consumer complaints filed with BPKN, BPSK, REI and the Ministry of Trade regarding apartment customer issues occupy the second highest position after banking and leasing. The standard clause in the PPJB of apartment reflects the balance of position between the consumer and the developer. The main problem are how is the regulation of standard clause in consumer protection law in the issue of property development, especially apartments?, whether the implementation of the standard clause in the field of vertical housing has created justice for the consumer?, and how the construction of the standard clause arrangement in the field of vertical housing in the future? Type of research is non doctrinal with socio legal approach. The pradigma used is constructivism and participatory-cooperative with a henneneutic legal approach. The research instrument itself is supported by interview, observation, and document utilization. The type of data used is secondary and primary data. Data analysis is done qualitatively with data validation by triangulation. Conclusion is done deductively. The regulation on the implementation of standard clauses related to consumer protection in apartment ownership in Indonesia is regulated in Law No. 8 Year 1999 jo.UU No. 20 Year 2011 jo. KUHPerdata Third Book (Agreement) and other related regulations. There are three basic factors that have not realized the value of justice for consumers, namely first from the aspect of substance (regulation), where the implementation of the regulation has not been effective to run well in practice. Evidently, the non-implementation of the standard clause supervisory function mandated by UUPK and Kepmenpera No.11 of 1994, and there is no regulation related to licensing, managing and ownership of apartments for owners/occupants (P3SRS), ownership of common objects, joint land and letters Ownership of the apartment building (tower). Secondly, from the aspects of the structure (law enforcement), the task of BPSK in the supervision of the standard clause is mandated by UUPK does not work well in practice, including the supervision duties by the Housing Agency. Third, from the aspects of culture (consumer culture and developer), consumers are still not aware of the law and do not know and implement what is obligatory. Evidently, consumers do not care to read PPJB at the time of signing and trusting it to developers. On the other hand, developers take the opportunity of the consumer ignorance to gain profit for their interests. There are three things in the reconstruction of the standard clause arrangement in the field of vertical housing in the future, namely the first amendment to the related Act. Second, the establishment of independent standard clause supervisory bodies, and thirdly, building a culture of society as a smart consumer, through efforts to optimize the role of LPKSM.

Keywords: consumer protection, standard clause in PPJB.



RATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, berkah, keseltatan, kemurahan rejeki, dan hidayahNYA yang telah dilimpahkan kepada penults, sehingga penulis berhasil menyelesaikan penelitian, penyusunan, dan penulisan disertasi dengan judul "Rekonstmksi Klausula Baku Bidang Bisnis Properti yang Berbasis Nilai Keadilan". Disertasi ini diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Dokter dalam Ilmu Etukum pada Program Doktor fittkum, Paseasarjana Universitas Trisakti, Jakarta.

Penulis menyadari bahwa penulisan disertasi ini dapat terwujud atas kesempatan, bimbingan, bantuan sena dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat Prof. Dr. Bintan Regan Saragih, selaku Promotor dan yang terhormat Dr. Anna Maria Tri Anggraini, selaku Ko Promotor yang selama penelitian dan penulisan disertasi ini telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan dukungan yang tiada hentinya kepada penults dalam menyelesaikan disertasi ini. Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Prof. dr. All Ghuftron Mukti, Msc, PhD, selaku Rektor Universitas Trisakti beserta para Wakil Rektor Universitas Trisakti yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti Program Doktor Huktun pada Pascasarjana Universitas Trisakti.
2. Prof Dr. Thoby Mutis, selaku Rektor Universitas Trisakti pada saat penulis mutat mengikuti pendidikan Doktor flukum pada tahun 2014, yang telah memberikan kesempatan dan dukungannya untuk menempuh pendidikan Doktor Ifukum path Pascasarjana Universitas Trisakti.
3. Dr. H. 1 Komang Suka'arsana, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Trisakti yang telah memberikan kesempatan dan dukungannya kepada penulis untuk menempuh pendidikan Dokter Hulcum pada Pascasarjana Universitas Trisakti,

4. Para Wakil Dekan I, IT, III, dan IV Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Dr. Elj. Wahyitni Retnowutandari, S.H., M.H., Dr. 41j. Endang Suparsetyani, S.H., M.H., Dr. Bambang Sucondro, S.H., M.H., Dr. Anna Maria Tr: Anggraini, S.H., M.H., yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
5. Prof. Dr. Eriyantouw Wahid, S.H., M.H., selaku Ketua Program Doktor Huktun Pascasarjana Universitas Trisakti yang telah memberikan semangat serta dukungan kepada penulists dalam menyelesaikan pendidikan Doktor Hukum.
6. Dr. Endang Pandamdari, S.H., M.H., CN, yang telah memberikan semangat dan dukungan sena membantu penulists dalam rangka pengurusan surat-surat pengantar penelitian, wawancara, serta penyebaran kuesioner yang penulists butuhkan selama penulists melakukan penelitian disertasi dalam rangka penyusunan penulisan disertasi.
7. Prof. Dr. Esmi Warasih, S.H., M.S., yang telah memberikan kesempatan dan waktu kepada penulists untuk berdiskusi selama penulis menempuh perkuliahan dan juga telah sabar dalam memberikan arahan-arahan serta masukan-masukan kepada penulis dalam rangka penulis menyusun penulisan proposal disertasi.
8. Dr. Yusuf Shofie, S.H., M.H., yang telah banyak membantu penulis dal am diskusi serta memberikan bimbingan, pandangan-pandangan, arahan-arahan, masukan-masukan, memberikan bahan-bahan yang penulis butuhkan terkait penulisan disertasi ini, termasuk dukungan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan disertasi ini.
9. Pihak dart Universiti Utara Malaysia, khususnya Prof. Dr. Nuarrual Hilal Bin MD Dahlan, Dr. Aspalillah Binti A. Rahman, dan Dr. Nor Anita Abdullah, yang Wig] berkenan memberikan kesempatan dan meluangkan waktu untuk penulists dapat melakukan wawancara, dan memberikan m asuk an-masuk an, arahan-arahan kepada penulists terkait penulisan disertasi ini.

10. Elfi Indra S H MH, dan Jarot Jati Bagus Suseno, S.H.,M.H., asisten Prof. Dr. Esmi Warasih, S.H.,M.S., yang telah berkenan melttangkan waktu dan memberikan kesempatan kepada penulis untuk berdiskusi.
11. Semua pihak yang telah membantu penulis dal= rangka pengumpulan data, bark data sekunder mattpun data primer dalam rangka penyusunan dan penulisan disertasi ini. Perkenankan dalam kesempatan ini penulis mengueapkan banyak terima kasih kepada Jerie EJK Caraen, S.H., M.H., Kepala Divisi Pengaduan Konsumen pada Direktorat Jenderal Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan Republik Indonesia dan Imi, staf Divisi Pengaduan Konsumen pada Direktorat Jenderal Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan Republik Indonesia; Pangihutan Marpaung, Staf Ahli Menteri Penunahan Rakyat Kementerian Pekerjaan Umum dan Penunahan Rakyat Republik Indonesia beserta Fina Syafinas, Kepala Seksi Direktorat Rumah Susun, Fernando Kepala Seksi Direktorat Rumah Umum Komersial, I Gusti Made Ad Wibawa, Kepala Sub. Bidang Pengkajian Pengaduan dan Putri Rizki Permata, staf *Call Center* BPKN, Bambang Sumantri, SE., Wakil Ketua Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta, Yohanes Sitepu, SE., Wakil Ketua BPSK Bandung beserta Dadang Ketua Sekretariat BPSK Bandung dan Dani, S.H. anggota BPSK Bandung, Kiblat Mon Ketua BPSK Tangerang Selatan dan Abdurahman Ketua Sekretariat BPSK Tangerang Selatan, Tatfik All Ketua Sekretariat BPSK Kota Bekasi, Komang Ketua BPSK Bali.
12. Emu Tadjji, Ketua Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia, yang telah berkenan meluangkan waktu dan membantu penulis dalam rangka penyebaran serta pengisian kuesioner yang penulis butuhkan sebagai data dalam penyusunan dan penulisan disertasi ini.
13. Khoe Seng-Seng, pengurus Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia, yang telah membantu penulis sehingga penulis dapat melakukan penyebaran serta pengisian kuesioner yang penulis butuhkan sebagai data dalam penyusunan dan penulisan disertasi ini.

14. Para Ketua dan Wakil Ketua serta Pengurus dari Perhimpunan Penghuni Apartemen, khususnya dalam hal ini Dede Chatab (Ketua Perhimpunan Penghuni Apartemen Signature Park Tebet), Arsi (Ketua Perhimpunan Penghuni Apartemen Green Pramuka City), Bark (Ketua Perhimpunan Penghuni Apartemen Casablanca East Residence), Dia.11 (pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Menara Cawang), Umi dan Tedjo (pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Kalibata City), Agnes Liung (Wakil Ketua Perhimpunan Penghuni Apartemen Hayam Wuruk), Fifi Twang (pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Mangga Dua Court), serta para pengurus lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah berkenan membantu dalam rangka penyebaran dan pengisian kuesioner.
- IS. Diki, pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Taman Rasuna Kuningan, yang telah berkenan membantu penulis sehingga penulis dapat diberikan kesempatan untuk melakukan penyebaran dan pengisian kuesioner kepada para penghuni/pemilik Apartemen Taman Rasuna Kuningan. Ucapan terima kasih juga penulis ucapkan kepada Dana, S.H., selaku *Legal Manager* Apartemen Taman Rasuna Kuningan beserta Linsay, Staf *Legal Division* Apartemen Taman Rasuna Kuningan.
16. Rabin, SE, Tim Building Management Apartemen Royal Springhill Residence Kemayoran, beserta Kasta Tarigan, S.H.,Mkn, yang telah berkenan membantu dan memberikan kesempatan kepada penulis dalam rangka penyebaran kuesioner kepada para penghuni/pemilik Apartemen Royal Springhill Residence Kemayoran.
17. Rekan-rekan penulis dalam *Railway Project Team*, khususnya Edy Subarjono, S.H., Ria Omas Manalu, S.H., Diana Widyastuti, MLS, Peni Soenjoto, Ananto Harimawan, Lediah Panama Sari, S.Sos, Mega Rodiawati, SE., dan Tri Aji Sulaksono, yang memberikan dukungan semangat kepada penulis selama penulis menyelesaikan disertasi ini dan juga telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membantu dalam penyebaran kuesioner.

18. Semua pihak yang telah bersedia dan berkenan membantu serta meluangkan waktu dalam penyebaran dan pengisian kuesioner penulis, baik secara *online* (melalui gg, gg/kuesioner-renti) maupun secara manual yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Pada kesempatan ini juga, izinkan penulis menyampaikan rasa terima kasih yang terdalem terutama kepada Ir. Belinda Andyana (Surabaya), Dr. Elli, S.H.,M.H. dan Dr. Finnan Tumantara, S.H.,M.H. (Universitas Pasundan Bandung), Ir. Simeon S. Ginting, Nurhasanah, dan Harmeyni, S.E.,Msi (Jakarta).
19. Teman-teman seangkatan penulis dalam menempuh pendidikan Program Doktor Hukum Pascasarjana Universitas Trisakti, khususnya Dr. Hj, Endang Suparsetyani, S.H.,M.H., Muriani, S.H.M.H., Dr. Gusti Ayu Tritawati, dan Ennani a Wijayanti, S.H.,M.H.
20. Rekan-rekan sejawat penulis di Fakultas Hukum Universitas Trisakti Jakarta, Fretha Amelia, S.H.,M.H., Maria Silvy E Wangga, S.H.,M.H., Sri Bakti Yunari, S.H.,M.H., Wildmti Angkasari, S.H.,LL.M, Dr. Andari Yurikosari, S.H.,M.H., Dinda Keumala, Yulia Fitriani, S.H.,MI-L, Narita Adityaningrum Pandji, S.H.,M.H., Dini Sinulingga, S.H.,LL.M, serta segenap rekan sejawat dosen lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu,
21. Rekan-rekan sejawat penulis lainnya diluar Fakultas Hukum Universitas Trisakti, dari rekan advokat/pengacara, khususnya Suradi Rahmat, S.H.,M.H., Yan Pangabean, S.H.,M.H., Amelia Santoso, S.H.,M.H., Dr. Effendy Saragih, S.H.,M.H., Dr. Amur Syahputra, S.H.M.H., Retno Wulandari, S.H.,LL.M, dan Leonardus Agatha, S.H.M.H., dari rekan notaris, khususnya Dara Wardhani, Rohati, dan Puspasari Devvi, dan rekan sejawat dosen Neng Djubaidah, S.H.,M.H.,PILD dan Dr. Yeni Salma Barlinti, S.H.,M.H, (FH Ut), Dr. Aroma Martha, S.H.,M.H. (FH Ull Yogyakarta), Muhammad Muslih, S.H.,M.H. (FH UIN Syarif Hidayatullah Jakarta), Abdurrohman, S.H. (Universiti Utara Malaysia), serta Yani Setionegoro, S.H.,M.H. (Aqua Golden Missisipi), Dr. Kristijanindyati Puspitasari, S.H.,M.H. (Wakil

Direktur Lembaga Manajemen Aset Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia), Amir Hani Marhutala Sitorus, S.E.,M.H. (Presiden Direktur PT. Simasindo Intitama), Dr. Jerry Sambuaga (Wakil Sekretaris Jenderal Bidang Hubungan Luar Negeri DPP Partai Golkar), Chandra Dewi, S.E.,Msi, Wirasti Amdh Jayanti, S.H., dan Zamzam, S.H.,M.H, yang telah memberikan dukungan moral dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan disertasi ini.

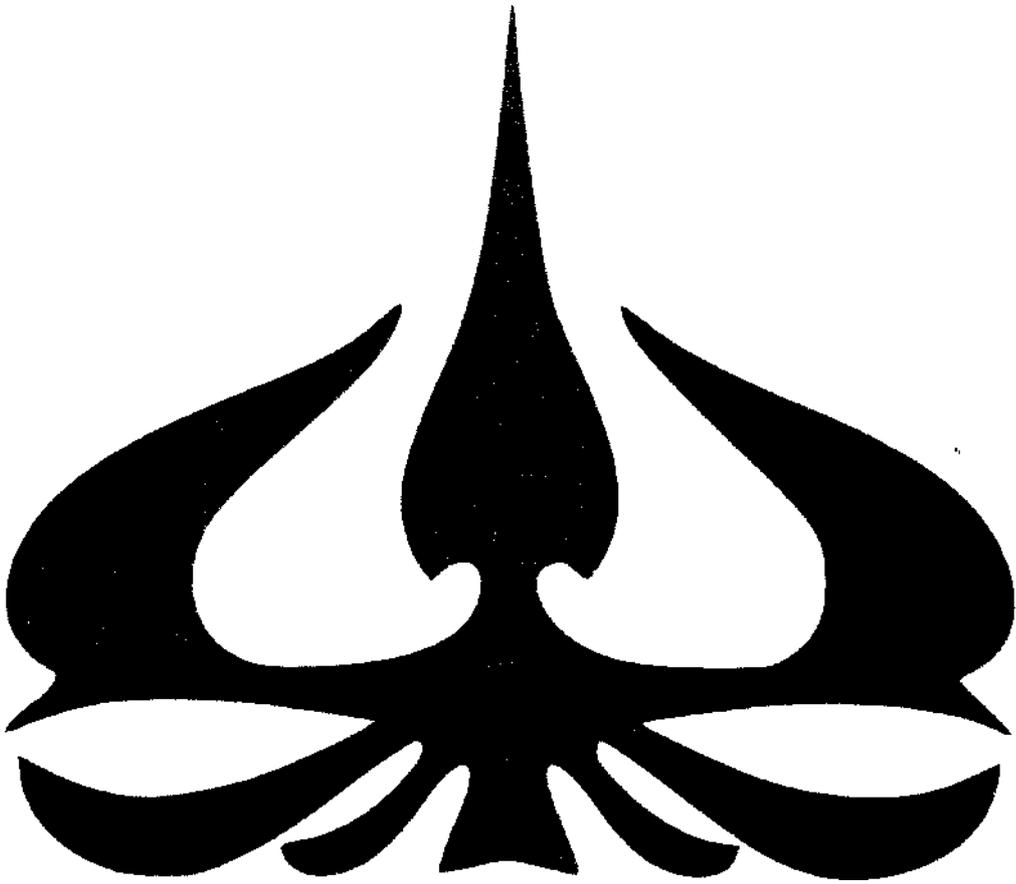
22. Seluruh karyawan non dosen Fakultas Hukum Universitas Trisakti yang telah memberikan dukungan moral kepada penulis.
23. Sentra karyawan pada Program Pascasarjana Program Doktor Hukum Universitas Trisakti yang telah memberikan dukungan moral I kepada penulis.

Secara khusus rasa terima kasih yang tiada terhingga kepada orangtua penulis, Drs. Parwis Winten (alm) dan Gustina Thalib yang telah mendoakan, membimbing serta melimpahkan kasih sayang tiada henti kepada penulis. Ucapkan terima kasih juga kepada kedua kakak kandung dari penulis, Ni Gusti Putu Ayuntina Suhartini, S.H., dan I Gusti Made Parwinte Wibawa, S.E.

Alhamdulillah, penulis menyadari bahwa dengan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang penulis miliki, maka kualitas dari disertasi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan masukan dan saran dalam rangka penyempurnaan disertasi ini. Besar harapan penulis bahwa disertasi ini bermanfaat bagi siapapun yang membutuhkan untuk kepentingan ilmu pengetahuan hukum, khususnya bidang hukum perlindungan konsumen.

Jakarta, 9 Agustus 2017

Ni Gusti Nyoman Renti Maharaini Kerti

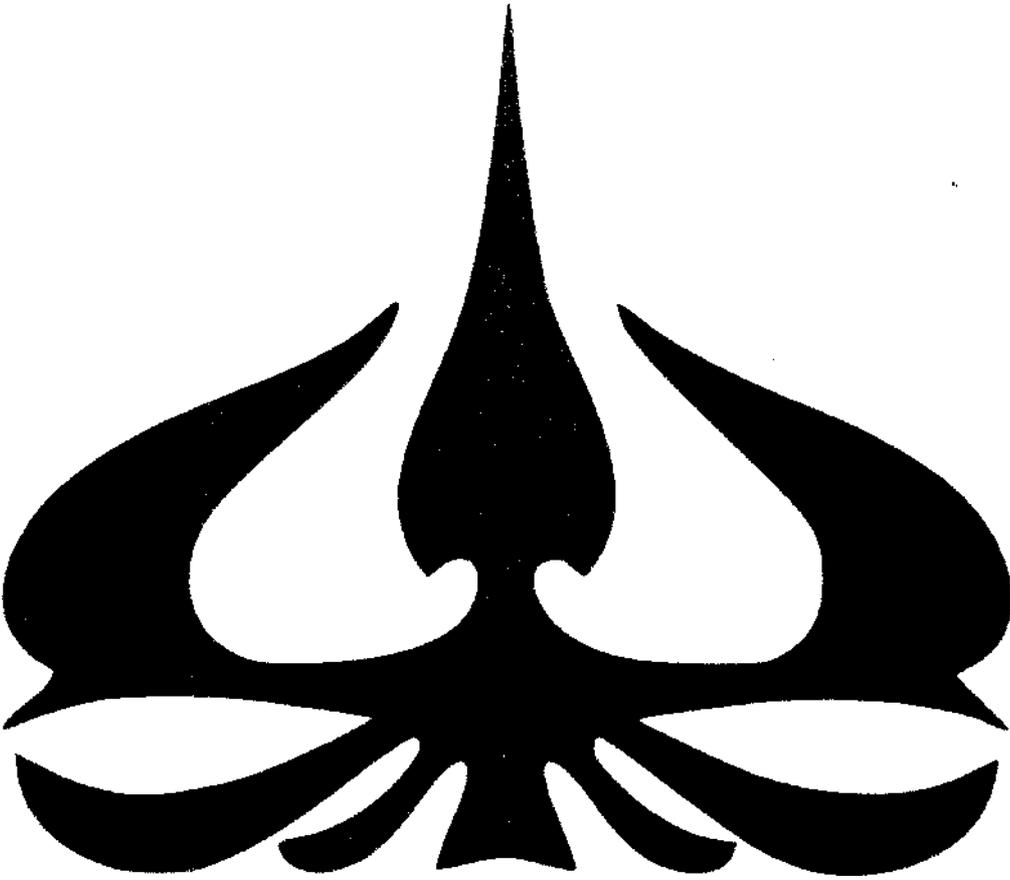


DAFTAR ISI!

PERSETUJUAN	
PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR SINGKATAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	
B. Rumusan Masalah	23
Tujuan Penelitian	23
D. Metode Penelitian	74
E. Orisinalitas Penelitian	38
F. Asumsi	41
G. Kerangka Teori	43
H. Sistematika Penulisan	68
BAB II PENGATURAN DAN PELAKSANAAN KLAUSULA BAKU BIDANG HUNIAN VERTIKAL (APARTEMEN) DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN	70
A. Teori Kontrak (<i>The Contract Theory</i>)	70
1 Konsep, Pengertian, dan Sumber Hukum	70
2. Teori-teori dalam Menganalisis Kontrak	77

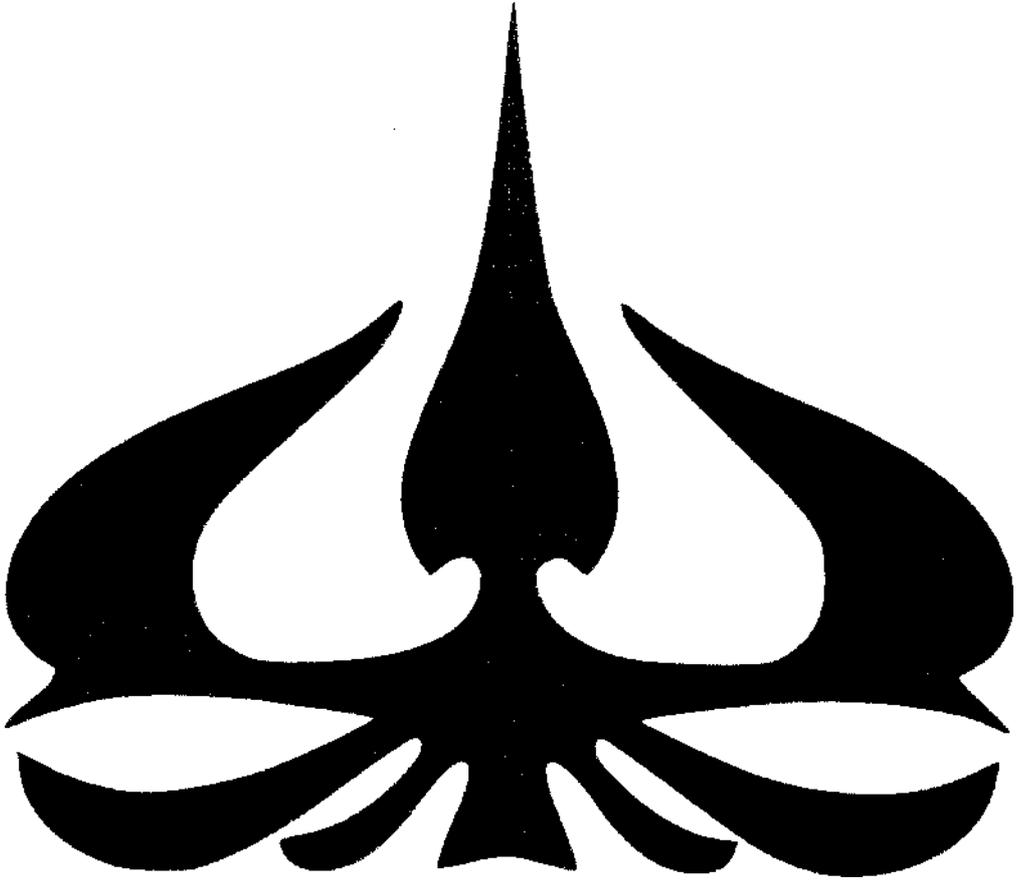
3.	Asas-asas Umum claim Hukum Kontrak	84
4.	Syarat Salmya Perjanjian	95
5.	Akibat Perjanjian	97
	Teori Perlindungan Hukum	98
C.	Implementasi Ketentuan Klausula Baku Dibidang Hunian Vertikal (Apartemen) dalam Perspektif Perlindungan Konsumen	104
1.	Landasan Hukum Perlindungan Konsumen Terkait Klausula Baku Dalam Kepemilikan Apartemen	104
7	Implementasi Perlindungan Konsumen Terkait Klausula Baku dalam Perjanjian Jual Bell Satuan Unit Apartemen	150
3.	Perbandingan Dengan Negara Malaysia	172
BAB III PERTUMBUHAN BISNIS HUNIAN VERTIKAL (APARTEMEN) DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN TERKAIT KLAUSULA BAKU DALAM KEPENHLIKAN APARTEMEN		
180		
A.	Deskripsi Pertumbuhan Pembangunan Hunian Vertikal (Apartemen) ..	180
1.	Pengertian Istilah Apartemen Serta Klasifikasinya	180
7	Latar Belakang Pertumbuhan Pembangunan Hunian Vertikal (Apartemen) Di Perkotaan	187
3	Deskripsi Pertumbuhan Hunian Vertikal (Apartemen) Di Perkotaan	191
B.	Deskripsi Pengaduan Konsumen Apartemen	231
C.	Keseimbangan Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pengembang claim Klausut Pengikatan Thal Beli Apartemen	248
D.	Faktor-Faktor Yang Mendasar Belum Teiwujudnya Nilai Keadilan Bagi Konsumen Terkait Klausula Baku Dalam Kepemilikan Apartemen	257
BAB INT REKONSTRUKSI PENGATURAN KLAUSULA BAKU BIDANG HUNIAN VERTIKAL (APARTEMEN) DIMASA AKAN DATANG YANG BERBASIS NILAI KEADILAN		
271		
A.	Politik Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia	271
B.	Amandemen Peraturan Terkait Perlindungan Konsumen Bidang Hunian Vertikal (Apartemen)	284
C.	Pernbentukkan Badan Pengawas Independen	302

1. Kelembagaan Pedindungan Konsumen menurut TJUPK	302
2. Badan Pengawas Klausula Baku Independen	335
D. Membangun Budaya Masyarakat Sebagai Konsumen Cerdas	340
1. Upaya Mentnbnuhkan Kesadaran Maysarakat	340
2. Optimalisasi Peran LPKSM.....	349
BABY PENUTUP	352
A. Kesimpulan.....	352
B. Saran	355
DAFTAR PUSTAKA	358
DAFTAR RIWAYAT MINA ³	378
LAMPIRAN	383



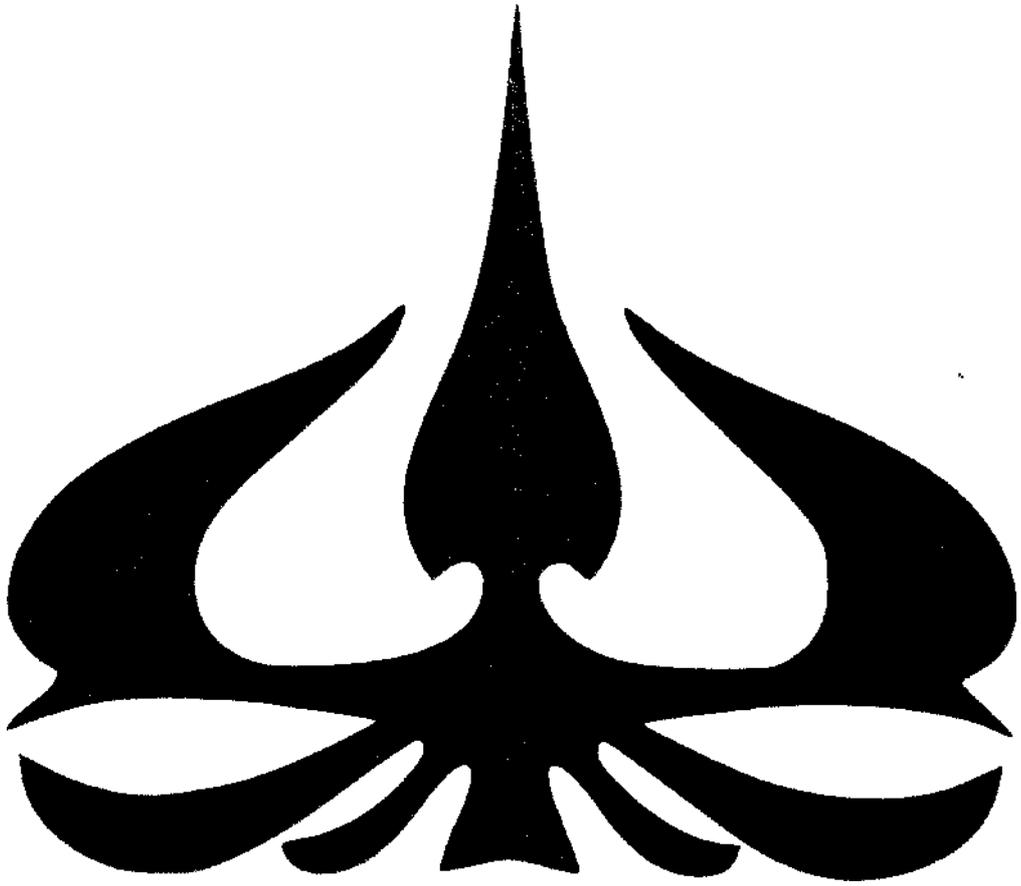
DAFTAR TABEL

Tabel 1-1. Penmasalahan Seputar KPR	5
label 1-2. Jumlah dan laiu pertumbuhan Penduduk DKI Jakarta, 1961-2012	10
Tabel 1-3. Contoh beberapa hasil penelitian yang relevan	38
Tabel 2-1. Peraturan perundang-undangan mengenai perlindungan konsumen terkait klausula baku dalam kepemilikan apartemen	108
Tabel 3-1. Penawaran Apartemen dibawah Rp 500 Juta di Jakarta Timur	194
Tabel 3-2. Penawaran Apartemen Di Bawah Rp 500 Juta Di Jakarta Barat, Pusat, dan Selatan	197
Tabel 3-3. Penawaran Apartemen Di Bawah Rp 500 Juta sampai dengan Rp. I Miliar Di Jakarta	198
Tabel 3-4. Penawaran Apartemen Di Kawasan Terpadu Di Jakarta	199
Tabel 3-5. Penawaran Apartemen Di Bawah Rp 500 Juta Di Bekasi Jawa Barat	202
Tabel 3-6. Penawaran Apartemen Di Kawasan Terpadu Di Bekasi, Jawa Barat	205
Tabel 3-7. Penawaran Apartemen Di Kawasan Terpadu Di Depok, Jawa Barat.	208
Tabel 3-8. Penawaran Apartemen Di Bawah Rp 500 Juta Di Depok	208
label 3-9. Penawaran Apartemen Di Bawah 500 Juta Di Tangerang dan Tangerang Selatan	211
label 3-10. Penawaran Apartemen Di Kawasan Terpadu Di Tangerang, Banten	214
Tabel 3-11. Penawaran Apartemen Di Bawah Rp 500 Arta Di Bogor	218
label 3-12. Penawaran Apartemen Di Kawasan Terpadu Di Bogor, Jawa Barat	218
label 3-13. Apartemen Baru Di Bandung	221
Tabel 3-14. Penawaran Apartemen Baru Di Surabaya dan Sekitarnya	224
Tabel 3-15. Proyek Apartemen Baru Di Semarang Atas	227
Tabel 3-16. Penawaran Apartemen Baru Di. Batam	231
Tabel 4-1. Matrik Amandemen Peraturan Terkait Perlindungan Konsumen Bidang Hunian Vertikal (Apartemen)	389



DAFTAR GAMBAR

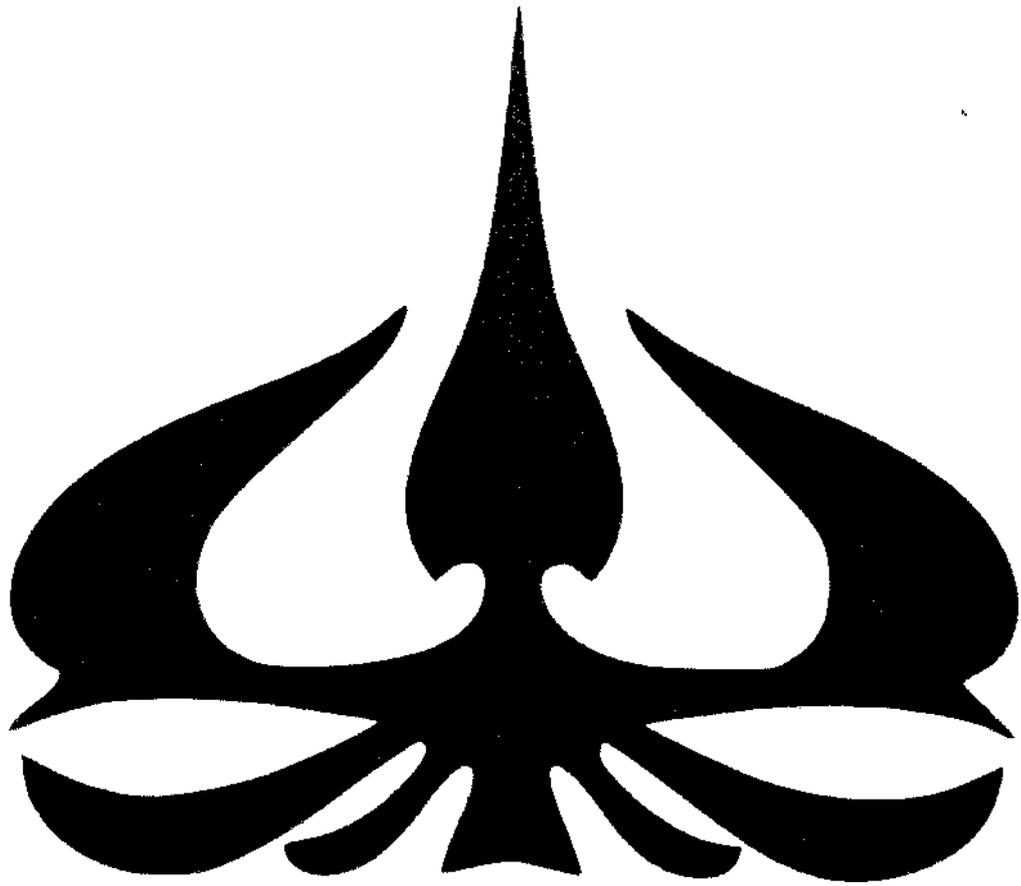
Gambar 1-1. Grafik Jumlah dan Laju Pertumbuhan Penduduk DKI Jakarta, 1961-2012	10
Gambar 1-2. Grafik Jumlah Penduduk DKI Jakarta, 2000, 2010-2014.....	11
Gambar 1-3. Grafik Proyeksi Penduduk Provinsi DKI Jakarta Tahun 2010-2035	11
Gambar 1-4. Sagan Metode Penelitian	38
Gambar 3-I. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen BSPK DKI Jakarta Tahun 2012 – 2016	<u>737</u>
Gambar 3-2. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen REI DPD Jakarta Jarman 2014 – Desember 2016.....	240
Gambar 3-3. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen BPKN Periode Tahun 2013-2016	240
Gambar 3-4. Mekanisme Penanganan Pengaduan di BPKN	242
Gambar 3-5. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen Dirjen Pemberdayaan Konsumen Periode Tahun 2015-2016	<u>243</u>
Gambar 3-7. Alur PPJB Apartemen.....	251
Gambar 4-1. Bagan Struktur Organisasi Dirjen Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan	<u>317</u>
Gambar 4-2. Bagan Struktur Organisasi BPKN	321
Gambar 4-3. Alur Penyelesaian Sengketa Melalui BPSK	330
Gambar 4-4. Hubungan Sinergis antar-lembaga	335
Gambar 4-5. Rekonstmksi Pengaturan Klausula Baku Bidang Hunian Vertikal (Apartemen) Dimasa Akan Datang Yang Berbasis Nilai Keadilan	351



DAFTAR SINGICATAN

AJB	: Akta Jual Beli
APERSI	: Asosiasi Pengembang Perumahan Dan Permukiman Seluruh Indonesia
ASEAN	: <i>Association of South East Asia Nation</i>
BPKN	: Badan Perlindungan Konsumen Nasional
BPSK	: Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
FASOS	: Fasilitas Sosial
FASUM	: Fasilitas Umum
HGB	: Hak Guna Bangunan
HM	: Hak Milik
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
IPW	: <i>Indonesia Property Wacth</i>
KPA	: Kredit Pemilikan Apartemen
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
KUHP	: Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
LPKSM	: Lembaga perlindungan Konsumen swadaya masyarakat
MEA	: Masyarakat Ekonomi ASEAN
MLM	: <i>Multi Level Marketing</i>
PAD	: Pendapatan Asli Daerah
PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan
PJB	: Pengikatan Jual Beli
PP	: Peraturan Pemerintah
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PPPSRS	Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
REI	Real Estate Indonesia
RUSUN	Rumah Susun
RUSUNA	Rumah Susun Sederhana
RUSUNAMI	Rumah Susun Sederhana milk
RUSUNAWA	Rumah Susun Sederhana Sawa
SHM	Sertifikat Hak Milik
SRS	Satuan Rumah Susun
UU	Undang-Undang
UU P	Undang-Undang Perumahan

UU RPJP	Undang-Undang Rencana Pembangunan Jangka Panjang
UUD	Undang-Undang Dasar
UUPK	Undang-Undang Perlindungan Konsumen
YLKI	Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ketika klausula baku masuk dalam ranah hukum perlindungan konsumen berpotensi merugikan konsumen, karena konsumen dalam posisi yang lemah. Pelaku usaha berusaha membuat aturan-aturan, kondisi-kondisi atau syarat-syarat yang lebih menguntungkan kepentingannya dibanding kepentingan konsumen. Hal ini berkaitan dengan tujuan pelaku usaha untuk mencari keuntungan. Bagaimana pelaku usaha berusaha mendapatkan keuntungan yang lebih dari perumusan aturan-aturan, kondisi-kondisi atau syarat-syarat klausula baku, yang pada kenyataannya rumusan klausula baku dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha yang kemudian dimasukkan dalam perjanjian baku dan wajib dipatuhi oleh konsumen.

Oleh karena konsumen tidak terlibat dalam perumusan klausula baku yang akan dimasukkan dalam perjanjian baku, membuat posisi konsumen berada pada posisi yang lemah. Konsumen dihadapkan pada kondisi terpaksa menerima karena konsumen membutuhkan dan akan menghadapi kondisi yang sama pada klausula baku-klausula baku lainnya yang ditawarkan oleh pelaku usaha lainnya. Ada ketidakseimbangan posisi antara konsumen dengan pelaku usaha dalam klausula baku, padahal idealnya dalam hukum perlindungan konsumen, kedudukan pelaku usaha dan konsumen adalah sama, sebagai wujud istilah "simbiosis mutualisme". Artinya, pelaku usaha dan konsumen saling membutuhkan, pelaku usaha membutuhkan konsumen untuk dapat maju dan berkembang usahanya. Pelaku usaha tidak bisa hidup dan berkembang jika tidak ada konsumen, dan sebaliknya konsumen membutuhkan pelaku usaha untuk memenuhi kebutuhannya, atau dengan perkataan lain konsumen tidak bisa hidup jika tidak ada pelaku usaha. Pada kenyataannya, tidak dapat tercapai keseimbangan posisi antara pelaku usaha dengan konsumen dalam klausula baku. Kepentingan pelaku usaha pastinya akan lebih diutamakan dibanding kepentingan konsumen. Hampir di semua klausula baku dalam perjanjian baku selalu perumusannya lebih menguntungkan

kepentingan pelaku usaha dibanding kepentingan konsumen. Salah satu contoh adalah klausula baku dalam perjanjian jual beli apartemen (klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli/PPJB dan/atau Akta Jual Beli/AJB apartemen).

Peran klausula baku pada setiap perjanjian baku di bidang hunian vertikal (apartemen), sangat penting dalam perspektif hukum perlindungan konsumen, karena klausula baku menjadi cerminan kesetaraan kedudukan konsumen dengan pihak pengembang selaku pelaku usaha. Hal ini nantinya akan berimplikasi pada keuntungan bagi kedua belah pihak, dimana pengembang sebagai pelaku usaha diuntungkan dengan kepuasan konsumennya, sedangkan di sisi lain konsumen diuntungkan dengan adanya kepastian perlindungan hukum dan kepuasan atas janji-janji dari pihak pengembang (pelaku usaha) yang terbukti. Dengan demikian secara tidak langsung pertumbuhan pasar hunian vertikal (apartemen) di Indonesia dapat diterima oleh konsumen dalam negeri, dan pada akhirnya mampu bersaing di pasar internasional, pasar bebas ASEAN, sehingga dapat diterima dan memenuhi kebutuhan transaksi konsumen dengan pihak pengembang (pelaku usaha).

Dalam globalisasi ekonomi, dinamika perkembangan ekonomi pasar dalam era pasar bebas, masalah perlindungan konsumen menjadi salah satu hal penting yang harus diperhatikan, karena hal ini berkaitan dengan keseimbangan kedudukan antara pelaku usaha di satu sisi dan konsumen di sisi lain.² Berdasarkan prinsip ekonomi, pelaku usaha menjalankan usaha pastinya akan mencari keuntungan yang semaksimal mungkin, dan di sisi lainnya konsumen pun menginginkan untuk memperoleh barang dan/atau jasa yang semurah mungkin sesuai dengan kebutuhan dan keamanan.² Kenyataannya kedudukan antara pelaku usaha dengan konsumen

Yudha Radian Nur dan Ratna Anita Carolina, *Penerapan Klausula Baku dalam Jual Beli Penumahan*, (Jakarta : Kementerian Perdagangan Republik Indonesia), hal. I.

² Diunduh dari sumber <http://www.penerbit.com/2014/08/Mengoptimalkan-Prinsip-Ekonomi>. Prinsip ekonomi menekankan untuk mencapai hasil maksimal dengan pengorbanan tertentu atau dengan pengorbanan seminimal mungkin dalam rangka mencapai hasil tertentu. Ada dua keuntungan yang bisa diperoleh bila menggunakan prinsip ekonomi. Pertama adalah dapat memaksimalkan keuntungan (dengan mendapatkan hasil yang sebesar-besarnya). Kedua adalah dapat meminimalkan kerugian (dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya). Prinsip ekonomi berlaku baik dalam kegiatan produksi kegiatan distribusi maupun kegiatan konsumsi. Lihat juga sumber : [Imps: Ofirmak wit mord press.com/2014/08/Mengoptimalkan-Prinsip-Ekonomi](http://www.penerbit.com/2014/08/Mengoptimalkan-Prinsip-Ekonomi). Prinsip Ekonomi Produsen adalah menghasilkan barang yang berkualitas, menekan biaya produksi serendah mungkin, mencari keuntungan maksimal, menghasilkan barang yang diminati dan selalu dicari oleh konsumen. Sedangkan Prinsip Ekonomi Konsumen adalah mendapatkan kepuasan semaksimal

tidak memiliki perimbangan kekuatan yang sama. Hal ini dikarenakan posisi pelaku usaha umumnya jauh lebih kuat daripada konsumen. Dominasi pelaku usaha merebak salah satunya karena penguasaan produk (barang dan jasa) yang sepenuhnya berada pada pelaku usaha. Kondisi ini menyebabkan rentannya eksploitasi konsumen oleh para pelaku usaha. Ketidak kondusifan situasi ini mendorong peran pemerintah untuk memberlakukan peraturan yang mengatur mengenai perlindungan konsumen untuk memberikan jaminan kepastian hukum berupa pemberian perlindungan atas hak-hak dasar konsumen. Perlindungan konsumen apabila dikaitkan claim konteks transaksi jual beli antara pelaku usaha dengan konsumen, umumnya bersinggungan dengan keberadaan sebuah format perjanjian baku, yang dalam format perjanjian baku terdapat klausula-klausula baku.

Perlindungan hukum bagi konsumen di Indonesia masih menjadi persoalan yang sepertinya tidak pernah habis-habisnya, meskipun Indonesia sudah memiliki undang-undang khusus yang mengatur mengenai perlindungan konsumen, yakni Undang-undang (UU) No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen HAWK? Sudah hampir tujuh belas tahun sejak UUPK diberlakukan masih saja dirasakan lemah claim memberikan jaminan perlindungan bagi konsumen. Dari banyak kasus yang masuk dan diterima oleh Direktorat Perlindungan Konsumen⁴ dapat teridentifikasi, bahwa keluhan-keluhan konsumen ternyata meliputi banyak hal. Keluhan masuk selama ini didominasi oleh keluhan mengenai kerugian yang dialami oleh konsumen di bidang hunian atau perumahan, termasuk hunian vertikal (apartemen). Setelah itu secara berturut-turut variabel peringkat keluhan pun beraneka ragam, termasuk dan tidak terbatas dalam lingkup *leasing*, perbankan, asuransi, dan *multi level marketing* (MLM). Perihal pengaduan konsumen terkait

mungkin, terpenuhinya kebutuhan hidup, terhindar dari sifat konsumtif mendapatkan barang yang bermutu dengan harga murah, dan terjadinya penghematan atau tidak

³ Diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821, di Jakarta pada tanggal 20 April 1999

⁴ Sebutan Direktorat Perlindungan Konsumen sudah berubah atau diganti dengan sebutan Direktorat Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga, Kementerian Perdagangan Republik Indonesia,

bidang hunian, termasuk hunian vertikal (apartemen), yang ditangani oleh Direktorat Perlindungan Konsumen lebih banyak berkisar pada ketidaksesuaian antara apa yang telah dijanjikan oleh pengembang dengan realitas rumah atau apartemen yang diterima oleh konsumen. Beberapa masalah yang seringkali dikeluhkan oleh konsumen diantaranya adalah tidak diperolehnya informasi yang jelas (*assured information*) dan transparan dari pengembang, khususnya terhadap hal-hal yang berhubungan dengan ketidaksesuaian kondisi sarana dan prasarana pendukung yang dijanjikan dengan realitasnya, status tanah/bangunan yang tidak sesuai, kondisi hasil akhir fisik rumah tidak sesuai dengan kondisi yang dijanjikan, ketidakjelasan sertifikat apakah Girik atau Hak Milik (I-HM) atau Hak Guna Bangunan (HGB), berikut proses pembalikhanaan sertifikat, ketidakjelasan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Fasilitas Sosial (Fasos) maupun Fasilitas Umum (Fasum) oleh pengembang, serta lain sebagainya.'

Berdasarkan hasil penelitian Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) sepanjang 2015 hingga triwulan I 2016 terdapat 16 bentuk pengaduan konsumen di bidang hunian/perumahan, dimana keluhan tidak adanya akses informasi dan edukasi pada konsumen properti mendominasi, selain konsumen tidak dapat menggunakan hak pilih secara leluasa karena pilihan bank pemberi kredit pemilikan rumah (KPR) atau kredit pemilikan apartemen (KPA) telah ditentukan oleh pengembang, sertifikat yang tidak segera diserahkan oleh pengembang kepada konsumen, pengajuan KPR/KPA yang dipersulit perbankan.⁶ Selain itu, berdasarkan data *Indonesia Property Watch* (IPW), beberapa permasalahan yang diajukan konsumen ke divisi pengaduan konsumen IPW, antara lain pengaduan konsumen yang ditenggalkan karena pengembang nakal yang belum memiliki izin mendirikan bangunan. Konsumen seringkali tidak mengetahui perijinan pembangunan apa saja yang harus dilengkapi oleh pengembang. Konsumen sering tergiur harga murah dan terus membayar cicilan tetapi belum ada pengikatan antara konsumen dan pengembang dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Banyak proyek yang dijual secara *pre-sale* atau jual gambar yang ternyata belum

Yudha Hathan Nur dan Ratna Anita Carolina, *Op. Cit.* Hal. 3-4,

⁶ Penelitian YLKI, "Dominan, Pengaduan Terkait KPR" *Kompas*, 15 April 2016, hal.27.

mengantongi izin pembangunan, sedangkan uang cicilan konsumen sudah masuk ke pengembang.'

Tabel 1-1. Permasalahan Seputar KPR

Masalah	Jumlah	Persentase (%)
Sertifikat tidak diserahkan	5	14,7
Pengajuan KPR dipersulit	5	14,7
Penolakan biaya, bunga, denda	4	11,8
Jaminan Sertifikat ada di bank lain	4	11,8
Pelavanoan nasabah	3	8,8
Pengembang bermasalah	2	5,9
Gagal bayar	2	5,9
Gagal pengajuan KPR	1	2,9
Informasi pengembang tidak jelas (promo)	1	2,9
Klaim asuransi KPR	1	2,9
Keringan bunga/cicilan	1	2,9
Pelelangan sepihak	1	2,9
Pengajuan KPR online	1	2,9
Aplikasi KPR kepada bank	1	2,9
Sertifikat atas nama orang lain	1	2,9
Cetak mutase untuk KPR	1	2,9

Sumber : YLKI, *Kompas*, 15 April 2016, hal. 27.

Permasalahan klausula baku dalam rangka perlindungan konsumen relatif pelik karena pennisalabannya didasari pada perbedaan kepentingan yang timbul dari pelaku usaha bilamana ditinjau dari sisi pelaku usaha, konsumen dan pemerintah yang antara lain meliputi :⁸

- a. Rendahnya tingkat kesadaran hukum dari para pelaku usaha maupun konsumen.
- b. Kurangnya informasi yang lengkap dan jelas tentang isi perjanjian (klausula baku) dari produsen/pengembang kepada konsumen.

/bid. Lihat juga "Puluhan Pemheli Tertipu, konsumen Produk Property Sudah Bayar Ratusan :luta rupaiah", *Kompgs*, 5 Februari 2016, 21 Sejumlah warga Daerah Istimewa (DTY) Yogyakarta sebagai konsumen merasa tertipu oleh perusahaan Majestic Land karena mereka sudah membeli property, seperti apartemen, kondotel, dan vila tetapi bangunan yang dijanjikan tidak kunjung jadi, Kantor perusahaan Majestic Land tutup (semua kegiatan proyek property berhenti), dan Pimpinan perusahaan tidak diketahui keberadaannya.

Yudha Radian Nur dan Ratna Anita Carolina, *Op.Ca*

- c. Keterbatasan pemahaman pengembang terhadap pentingnya perlindungan konsumen dari sisi pencantuman klausula baku dalam instrumen perjanjian di bidang perumahan, termasuk perumahan secara vertikal (apartemen).
- d. Keterbatasan pemahaman konsumen terhadap isi perjanjian (klausula baku) dalam pembelian perumahan, termasuk perumahan secara vertikal (apartemen), termasuk mempelajari Perjanjian Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah atau apartemen.
- e. Banyaknya pengaduan konsumen dibidang transaksi jual beli rumah atau apartemen.
- f. Lemahnya pengawasan terhadap aspek klausula baku yang dilarang (Pasal 18 UUPK), karena disinyalir belum terdapat pengaturan yang dapat dipergunakan sebagai pedoman teknis yang mengatur klausula baku yang dilarang di bidang perumahan, termasuk juga perumahan secara vertikal (apartemen).

Rumah sebagai salah satu kebutuhan pokok, di samping kebutuhan sandang dan pangan, dari waktu ke waktu semakin dibutuhkan oleh setiap rumah tangga, baik dilihat dari sisi kuantitas maupun kualitas. Kecenderungan semakin bertumbuhnya kawasan perkotaan di berbagai wilayah di Indonesia akan diikuti dengan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bath, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan", demikian bunyi perubahan kedua Undang-undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia (RI) Tahun 1945 Pasal 28H ayat (1). Amanat UUD 1945 tersebut mendudukan tempat tinggal atau rumah merupakan hak setiap orang. Selain itu, rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai cenninan diri pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan)⁹, Butir a Bagian Menimbang UU Perumahan menyatakan "setiap prang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia,..." artinya bahwa rakyat memiliki hak untuk mendapatkan hunian yang layak. Siapa yang berkewajiban memenuhi kebutuhan ini? Butir b nya menyatakan bahwa Negara lah yang bertanggung jawab menyetenggarakan perumahan yang layak dan terjangkau. Selanjutnya dalam butir c nya di sebutkan bahwa pemerintah (Pemerintah maupun Pemerintah Daerah) perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan dalam penyelenggaraan perumahan. Prinsip yang dijadikan landasan bagi penyelenggaraan perumahan terdapat dalam Pasal 2 UU Perumahan yaitu: kesejahteraan; keadilan dan pemerataan; kenasionalan; keefisienan dan kemanfaatan; keterjangkauan dan kemudahan; kemandirian dan kebersamaan; kemitraan; keserasian dan keseimbangan; keterpaduan; kesehatan; ketestarian dan keberlanjutan: keselamatan, ketahanan, ketertiban, serta keteraturan. Berdasarkan prinsip tersebut, penyelenggaraan perumahan oleh Pemerintah maupun pihak swasta selaku pengembang tentunya wajib didasarkan pada prinsip tersebut.

Selain itu, Undang-Undang No. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang 2005 — 2025¹⁰ (selanjutnya disebut UU RPJP) Lampiran UU RPJP, Bab IV.1.4. butir 19 disebutkan bahwa "Pemenuhan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya diarahkan pada pertama, penyelenggaraan pembangunan perumahan yang berkelanjutan, memadai, layak, dan terjangkau oleh daya beli masyarakat serta didukung oleh prasarana dan sarana permukiman yang mencukupi dan berkualitas yang dikelola secara profesional, kredibel, mandiri, dan efisien. Kedua, penyelenggaraan pembangunan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya yang mandiri mampu membangkitkan potensi pembiayaan yang berasal dari masyarakat dan pasar modal, menciptakan

⁹ Diundang dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Berita Negara Nomor 5188 Tahun 2011,

¹⁰ Diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 33.

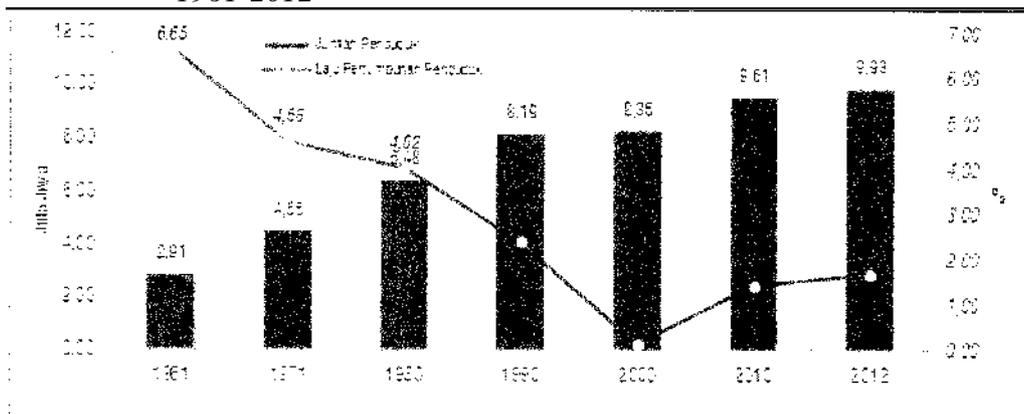
I apangan kerja, serta meningkatkan pemerataan dan penyebaran pembangunan, dan ketiga, pembangunan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya yang memperhatikan fungsi dan keseimbangan lingkungan hidup". Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa indikator peningkatan kesejahteraan masyarakat yang tercantum dalam UU RPJP adalah pemenuhan kebutuhan Minim yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana pendukung bagi seluruh masyarakat yang meningkat yang didukung oleh sistem pembiayaan perumahan jangka panjang dan berkelanjutan, profesional, kredibel, mandiri, dan efisien. Ini artinya target pemenuhan perumahan ini memerlukan suatu sistem dan pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Hal ini tentunya menjadi salah satu tugas pokok dan kewajiban Pemerintah.

Dalam kajian penelitian disertasi ini, Penulis membatasi pada lingkup sektor hunian vertikal (apartemen) dengan lebih berfokus pada lokasi hunian vertikal (apartemen) di wilayah Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta, mengingat wilayah DKI Jakarta merupakan ibukota Negara dengan pertumbuhan pembangunan hunian vertikal (apartemen) yang cukup pesat, di samping wilayah-wilayah kota-kota besar lainnya di Indonesia diluar DKI Jakarta yang juga sudah ada pembangunan hunian vertikal (apartemen).

Kota Jakarta sebagai ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan kota megapolitan yang memiliki peran sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, bisnis, industri, perumahan, dan sebagainya. Hal ini menyebabkan Jakarta menjadi tujuan utama para migran untuk mencari kehidupan yang lebih baik. Oleh karena itu, jumlah penduduk Jakarta dari tahun ke tahun meningkat dengan pesat, sedangkan ruang kota yang tersedia sangat terbatas. Menurut Badan Pusat Statistik, Jakarta memiliki luas wilayah sebesar 66233 km², dengan jumlah penduduk yang mencapai 9.223.000 jiwa, dan laju pertumbuhan penduduk sebesar

Jumlah penduduk terus meningkat berdasarkan angka kelahiran dan migrasi. Hal ini mempengaruhi kebutuhan akan fasilitas perkotaan termasuk fasilitas perumahan. Penyediaan fasilitas perumahan yang layak merupakan tanggung jawab pemerintah kota agar kebutuhan tersebut dapat terpenuhi. Tantangan pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan yang layak

Gambar 1-1. Grafik Jumlah dan Laju Pertumbuhan Penduduk DIG Jakarta, 1961-2012



Sumber SP 1961-2010 dan Proyeksi Sementara 2012, BPS Provinsi DKI Jakarta

Jika dilihat pertumbuhannya, laju pertumbuhan penduduk di DKI Jakarta selama empat dekade terakhir terus mengecil. Laju pertumbuhan penduduk di Jakarta yang relatif kecil ini, terutama disebabkan karena semakin rendahnya tingkat kelahiran umum, dan meningkatnya jumlah penduduk yang melakukan migrasi keluar wilayah DKI Jakarta. Dengan semakin mahalannya harga lahan/rumah tinggal di DKI Jakarta serta semakin pesatnya pembangunan perumahan di sekitar Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi (BODETABEK) menjadi salah satu faktor yang mendorong banyaknya penduduk DKI Jakarta yang bermigrasi keluar. Sebagai gambaran tentang penambahan dan laju pertumbuhan penduduk di Provinsi DKI Jakarta dari tahun 1961-2012 dapat dilihat pada Tabel dibawah :¹³

Tabel 1-2. Jumlah dan laju pertumbuhan Penduduk DKI Jakarta, 1961-2012

TAHUN	JUMLAH PENDUDUK (ribu orang)	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK (persen)
1961	3.906,5	6,65
1971	4.546,5	4,58
1980	6.503,4	4,02
1990	8.159,3	2,41
2000	8.385,6	0,14
2010	9.607,8	1,43
2012	9.932,1	1,67

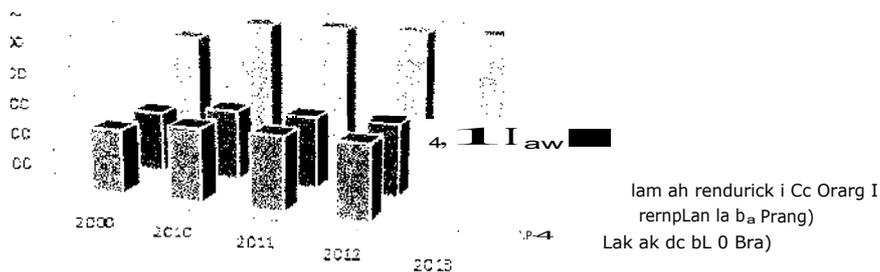
Sumber. BPS Provinsi DKI Jakarta, 2012

¹³ Ibid.

Selanjutnya grafik jumlah penduduk DKI Jakarta tahun 2000, 2010 sampai dengan 2014 berdasarkan data dari BPS DIG Jakarta :

Gambar 1-2. Grafik Jumlah Penduduk DKI Jakarta, 2000, 2010-2014

Jumlah Penduduk DKI Jakarta 2000, 2010 - 2014

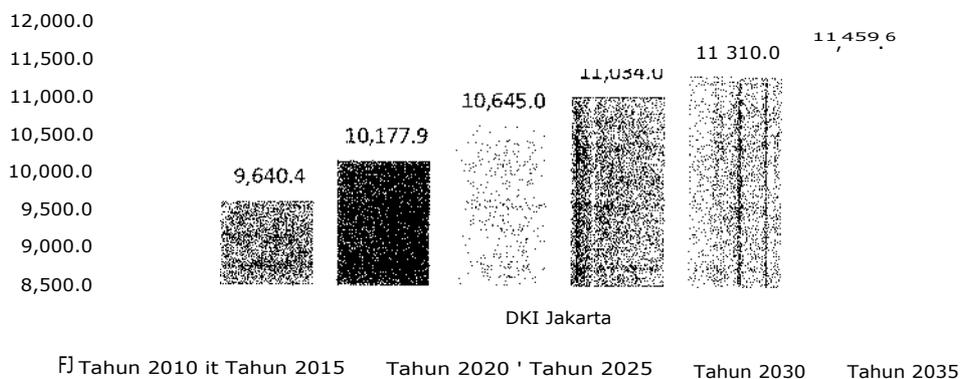


Tahun	2000	2010	2011	2012	2013	2014
Jumlah Penduduk (Miliar)	2,233,1	3,512,0	3,812,0	4,112,0	4,412,0	4,712,0

Sumber : BPS Provinsi DKI Jakarta 2015¹¹ Sensus Penduduk 1961-2010. dan Proyeksi 2010-2012

Gambar 1-3. Grafik Proyeksi Penduduk Provinsi DKI Jakarta Tahun 2010-2035

Grafik Proyeksi Penduduk Provinsi DKI Jakarta Tahun 2010-2035 (Ribuan)



Sumber : BPS (Proyeksi Penduduk Provinsi DKI Jakarta Tahun 2010-2035). Lihat juga Lampiran tentang Proyeksi Jumlah Penduduk DIG Jakarta Tahun 2010-2035¹¹.

¹¹ Diunduh dan sumber : <http://bannedalakana.no.e'pane.id-1131> Lihat juga sumber yang dfunduh dan: littp [Nyaklik.lakaga.E69.id/92/bankdata](http://nyaklik.lakaga.E69.id/92/bankdata) listmesidetails/3939

¹¹ Badan Pusat Statistik (BPS) dan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas), *Proyeksi Penduduk Indonesia*, (Jakarta CS Dharmaputra, 2013)

Pertumbuhan penduduk di Jakarta setiap tahunnya tidak seimbang jika dibandingkan dengan pertumbuhan pembangunan perumahan atau kawasan pemukiman. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) DKI Jakarta menjelaskan pertumbuhan pembangunan perumahan atau kawasan pemukiman hanya mencapai 2,023 Persen pertahun. Jumlah tersebut lebih rendah daripada pertumbuhan penduduk Jakarta yang mencapai 2,3 persen setiap tahunnya. Kedudukan Jakarta sebagai ibukota berimplikasi terhadap pemanfaatan ruang khususnya perumahan dan kawasan pemukiman. Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) No.1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI 2030, pertumbuhan penduduk hingga 2030 akan meningkat sebanyak 24 persen atau 3 juta

Ada beberapa hal yang melatarbelakangi perlunya percepatan pembangunan perumahan secara vertikal (hunian vertikal), khususnya pembangunan rumah susun sederhana (Rusuna), baik sewa (Rusunawa) maupun milik (Rusunaini) disamping pembangunan apartemen maupun kondominium. Berdasarkan data dari Kementerian Perumahan Rakyat, Deputi Bidang Penunahan Formal, hal-hal yang melatarbelakangi perlunya percepatan pembangunan perumahan vertikal antara lain adalah sebagai berikut :¹⁷

1. Kelangkaan dan mahalnya harga tanah di perkotaan. Hal ini memicu pemanfaatan lahan secara illegal untuk pemukiman (squatter) dan timbulnya pemukiman kumuh perkotaan (shun), yang pada akhirnya menyebabkan pertumbuhan pembangunan perumahan horizontal (*landed houses*) oleh pengembang yang semakin jauh dari pusat kota.

Waktu perjalanan dan tempat tinggal ke tempat kerja dan konsumsi bahan bakar yang cukup tinggi. Hal ini disebabkan karena lokasi tempat tinggal yang jauh

¹⁶ Diunduh dari sumber : <http://www.tribunnews.com/metro/2012/10/05/umiak-penduduk-damperumahiakarta-tak-imbano> Jumlah Penduduk dan Perumahan Jakarta Yak
mbang, Jumat, 5 Oktober 2012 08:24 WIB.

¹⁷ Kementerian Perumahan Rakyat, Deputi Bidang Perumahan Formal, "Kebijakan Pemerintah Terhadap Permasalahan Konsumen Rumah Susun", yang disajikan pada Seminar Peningkatan Pelayanan dibidang Perumahan Sebagai Upaya Menjamm dan Terpenuhinya Hak Konsumen, Hotel Bidakara Jakarta, 2 April 2014.

dan lokasi kerja. Tentunya hal ini juga berdampak pada meningkatnya alokasi dana Pemerintah untuk mensubsidi bahan bakar setiap tahunnya.

3. Peningkatan pembangunan sektor riil dan kesempatan kerja. Pembangunan perumahan vertikal, khususnya pembangunan rusunawa dapat dipastikan dapat menggerakkan sektor riil sekaligus membuka lapangan kerja, karena cukup banyak komponen maupun elemen bangunan/bahan bangunan yang dibutuhkan.
4. Pelestarian lingkungan perkotaan (ruang terbuka hijau) dan ketahanan pangan. Pembangunan perumahan vertikal, termasuk rusunawa, dapat diharapkan mampu lebih menciptakan ruang terbuka hijau, resapan air dan mengendalikan perubahan fungsi lahan dipinggiran kota.
5. Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) setempat. Pembangunan perumahan vertikal, termasuk Rusunawa, akan mampu meningkatkan PAD, baik sebagai akibat dan peningkatan pendapatan melalui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga akan diperoleh PAD dari pajak dan retribusi yang terkait dengan kegiatan pembangunan dan pengelolaan rumah susun, termasuk juga apartemen maupun kondominium.
6. Perlunya mendorong peran serta Swasta. Diperlukan partisipasi pengembang swasta melalui *Public Private Partnership* dalam pembangunan perumahan vertikal melalui pemberian insentif, berupa kemudahan perijinan, keringanan biaya retribusi, dan stimulan fisik, dan lain sebagainya.

Kapitalisasi pasar properti hunian, baik *landed house* maupun apartemen vertikal (apartemen), ditaksir melonjak 32,4% pada tahun 2016, dimana tahun 2016 ini kapitalisasi pasar diprediksi menyentuh angka Rp.152,37 triliun. Dari jumlah kapitalisasi pasar hunian, tahun 2016 mayoritas berasal dari hunian vertikal, yakni sekitar 53%, dan selebihnya dari hunian tapak yakni sekitar Rp.72,54 triliun.¹⁹

Edo Rusyanto, "Kapitalisasi Pasar Rp.152,37 Triliun, 2016, Nilai Properti Hunian Melonjak 32,4%", *Investor Daily*, 5 Januari 2016, hal.17.

¹⁹ Torushon Simanungkalrt, Analisis Properti, yang diambil dari sumber "Kapitalisasi Pasar Rp.152,37 Triliun, 2016 Nilai properti hunian Melonjak 32,4%", *Investor Daily*. 5 Januari 2016,

Kapitalisasi pasar apartemen terbesar tersebar di berbagai daerah di Indonesia, yakni sekitar Rp.41,80 triliun sedangkan di Jabodetabek sekitar Rp.38,38 triliun. Sekalipun demikian, lonjakan kapitalisasi pasar di Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) mencatat angka tertinggi, yakni sekitar 60%. Sedangkan peningkatan kapitalisasi apartemen di sejumlah daerah tercatat sekitar 37%. Tahun 2016, sejumlah proyek apartemen di kawasan Jabodetabek terus digenjot oleh para pengembang properti, yang mencakup hunian yang berdiri sendiri maupun yang terletak di area proyek properti terpadu (*mixed use development*). Beberapa proyek yang dikembangkan antara lain apartemen di Orangen Vountry Cikarang oleh Lippo Group, apartemen di Grand Kamala Lagoon Bekasi (Jell PT. PP Properti Tbk, Condotel Mahogany Karawang oleh Wika Gedung, Grand Dhika City oleh Adhi Persada property, dan Green Palace Residence Cikarang oleh Jayakarta Group. Sedangkan proyek yang dikembangkan di Jakarta antara lain Ciputra World-Luxurious Raffles Residence oleh Ciputra Group, Capitor Part Apartemen oleh Capitol group, Green Bay Pluit oleh Agung Podomoro Group, Belmont Residence oleh Gapura Prima Group, Sentosa Residence oleh Gama Land, Signature Park Grande oleh Pikko Land, I Park Avenue oleh Indland Development, dan St Moritz oleh Lippo Group.^{2°} Khusus di kawasan Jabodetabek, tren hunian mengarah kepada property *high rise building*, karena mayoritas proyek konstruksi tersebut berasal dari segmen hunian vertikal, yang tercatat lebih dari 70% proyek yang sedang dibangun dan rampung dalam dua hingga tiga tahun mendatang (kisaran Whim 2018-2019). Secara nasional ada 4 740 proyek konstruksi hunian, yang mana dari jumlah tersebut ada 2.806 proyek apartemen, artinya 59% proyek konstruksi hunian adalah hunian vertikal (apartemen) dan sisanya *landed house*".

Adanya kesenjangan antara *demand* dan *supply* dalam pertumbuhan pembangunan perumahan dengan pertumbuhan penduduk di wilayah DKI Jakarta, hal ini membawa dampak tingginya harga rumah, sehingga daya beli konsumen jarang membeli secara cash tapi lebih banyak dilakukan dengan cara angsuran.

^{2°} *Ibid.*
Ibid

Untuk dapat membeli rumah dengan cara angsuran tentunya adalah konsumen yang mempunyai penghasilan tetap dan melalui bank. Bank dapat memfasilitasi konsumen yang ingin membeli rumah secara angsuran yang pastinya dengan fast litas kredit dalam bentuk kontrak (perjanjian) antara pihak pengembang (pelaku usaha) dan ha] ini biasanya dilakukan sebelum dilakukan penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Utnumrtya kontrak (perjanjian) antara pengembang (pelaku usaha) dan konsumen pada umumnya dibuat secara baku (*standard*), baik pengembang apartemen, kondominium, maupun rumah susun.

Perjanjian baku dapat diartikan sebagai perjanjian yang hampir selunth klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan."

Pasal 1 angka 10 Undang-undang Perlindungan Konsumen No.8 Tahun 1999 (UUPK) memberikan definisi klausula baku sebagai "setiap aturan afar ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dalndu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen." UUPK sudah mengatur mengenai klausula baku yang terdapat dalam ketentuan Pasal 18. Pada prinsipnya Pasal 18 UUPK mengatur mengenai substansi (isi), bentuk huruf dan tulisan dan letak klausula baku yang wajib dipenuhi oleh pelaku usaha jika pelaku usaha ingin mencantumkan klausula baku dalam perjanjian baku yang ditawarkan kepada konsumennya. Jika pelaku usaha tidak memenuhi ketentuan mengenai isi dan bentuk serta letak klausula baku dalam perjanjian bakunya sebagaimana yang telah ditetapkan Pasal 18 ayat (1) dan (2) tnaka pelaku usaha dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang sudah ditetapkan dal= ketentuan Pasal 18 ayat (3) dan (4), yaitu bahwa ancaman batal demi hokum atas klausula baku tersebut dan adanya kewajiban pelaku usaha untuk haus merevisi klausula baku tersebut.

²² Sutan Remy Syandeni, *Kebebasan Berkonirak dan Perlindungan „S'eimbang Rage Para PihakWalam Perjartlian Kredi/ Bank di Indonesia*, (Institut Hanka Indonesia, Jakarta, 1993), hal 66 sebagaimana yang dikutip oleh N H Siahaan, *Hakim Konsumen Perlindungan Konsiunen dan Tanggung Jawab Produk*, (Pasta Rei, Jakarta, 2005), hal. 106.

Istilah klausula baku dibedakan dengan syarat-syarat ekseonerasi (*exemption clause*) atau syarat-syarat pengecualian tanggungjawab. Istilah ekseonerasi diistilahkan secara berbeda-beda. Mariam Dams Badruzaman menyebutnya dengan "klausula ekseonerasi" sebagai terjemahan dari Bahasa Belanda "exoneratie clause", sedangkan Sutan Remy Syandeni dengan istilah "exculpatory clause" yang menurut Barnes' adalah "...a provision in a contract that attempts to relieve one party to the contract from liability for the consequences of his or her own negligence." Remy mengartikan klausul ekseonerasi sebagai klausul yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggungjawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak atau tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan di dalam perjanjian tersebut.²⁴

Pada hunian vertikal (apartemen) tentunya sangat erat terkait dengan klausula baku dalam perjanjian baku antara pengembang dengan konsumen yang dalam hal ini tercermin dalam PPJB. Umumnya pengembang akan membuat rumusan ketentuan-ketentuan kondisi-kondisi/syarat-syarat internal yang bersifat klausula baku sebagai bagian dari perjanjian kontraktual yang sifatnya menguntungkan dirinya atau sebaliknya amat merugikan konsumen. Konsumen karena berbagai alasan dan kondisi tertentu akan menerima begitu saja perjanjian yang mengandung klausula baku itu. Mengapa konsumen sering mengeluhkan klausula baku yang terdapat dalam perjanjian baku yang dibuat pengembang karena konsumen tidak bisa memilih karena hampir di semua klausula baku yang ada dalam perjanjian baku yang dibuat oleh semua pengembang perumahan, baik pengembang apartemen, kondominium, maupun rumah susun adalah sama. Jadi kemanapun konsumen pilih mereka tetap mendapatkan bentuk dan isi yang sama.

Permasalahan di bidang perumahan dapat dikelompokkan dalam tiga kategori, yakni :²¹

²⁴ A James Barnes Terry Morehead Dworkin, Eric L. Richards, *Law for Business*, (Richard D Irwin Inc, Illinois, 1987), p.194 sebagaimana yang dikutip oleh N.H. T. Siahaan, *Hukum Konsumen Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, (Panta Rei, Jakarta, 2005), hal. 107.

²⁴ N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, (Panta Rei, Jakarta, 2005), hal] 07.

²¹ Ali Trangganda, *Indonesia Property watch*. "Permasalahan Konsumen Dibidang Property", Makalah yang disampaikan pada Seminar Nasional "Peningkatan Pelayanan Dibidang

1. Saat proses jual beli. Pada saat ini umumnya permasalahan yang muncul adalah pada saat pengikatan jual beli (penandatanganan PPJB). Umumnya waktu yang ditentukan oleh pihak pengembang suka tidak tepat atau tidak sesuai dengan yang dijanjikan pihak pengembang. Disamping itu juga permasalahan yang muncul adalah mengenai isi dari PPJB yang umumnya cukup memberatkan konsumen.'
2. Saat melakukan angsuran pembayaran. Pada saat ini seringkali pada akhirnya terjadinya pembatalan jual beli sepihak oleh pengembang. Disamping itu juga kadangkala ada klausula yang mengatur mengenai angsuran pembayaran yang memberatkan atau merugikan konsumen.
3. Saat sudah menjadi pemilik. Pada saat ini permasalahan yang muncul pada umumnya adalah masalah mengenai penguins penghuni, kenaikan tarif listrik sepihak tanpa diketahui oleh penghuni, mutu bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan diawal pengikatan PPJB, masalah fasilitas umum dan fasilitas social (Fasum dan fasos) yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan pihak pengembang, masalah lingkungan dan lain-lainnya.

Pada prinsipnya UUPK Pasal 18 tidak melarang digunakan perjanjian baku (*standard form contract*) dalam transaksi perdagangan barang maupun jasa, sepanjang isi ataupun syarat-syarat atau klausula-klausula yang dicantumkan dalam perjanjian baku tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan UUPK Pasal 18 atau merupakan klausula eksonerasi yang dapat merugikan bagi pihak konsumen. Sebagai pendukung ketentuan Pasal 18 UUPK, Pasal 1493 dan 1494 KUHPerdara²⁷

Perumahan sebagai upaya menjamin dan Terpenuhi Hak-hak Konsumen", Hotel Bidakara Jakarta, 2 April 2014.

²⁶ Ir. Soraya Nisi, Deputi Bidang Perumahan Formal, Kementerian Perumahan Rakyat, "Kelmjakan Pemerintah Terhadap permasalahan Konsumen Rumah Susun", Makalah yang disampaikan pada Seminar Nasional "peningkatan Pelayanan dibidang Perumahan sebagai upaya menjamin dan Terpenuhi hak-hak Konsumen", Hotel Bidakara Jakarta, 2 April 2014. Permasalahan disektor rumah susun, antara lain muncul salah satunya pada saat tahapan pembangunan (tahap pra konstruksi), dimana pada tahap ini permasalahan yang terjadi adalah dalam proses PPJB. Pada proses ini seringkali ditemukan konsumen menandatangani hal-hal diluar substansi Perikatan Jual Beli, dan belum mengerti karena tidak mendapatkan penjelasan yang lengkap seperti kewajiban membentuk PPPSRS, Penyerahan Surat Kuasa (Format Surat Kuasa telah disiapkan sedemikian rupa sehingga dapat dimanfaatkan oleh pengembang).

subekti dan R Tjrtrosudibio, *Kitab Undang-undang Ilukum Perdata, Burgerlijk Wetboek*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1985), Pasal 1493 yang menyatakan bahwa "Kedua belah pihak diperbolehkan, dengan persetujuan-persetujuan igamewa memperluas wan mengurangi

dapat sebagai pendukung dalam pembatasan mengenai ketentuan klausula baku sebagaimana yang telah ditetapkan dalam ketentuan Pasal 18 UUPK. Hal ini dapat diabstraksikan bahwa perjanjian baku (termasuk peneantuman klausula baku dalam perjanjian baku) diperkenankan KUHPerdara, namun bukanya tanpa batas yang sering kali terjadi dalam praktek penggunaan perjanjian-perjanjian baku dan ketentuan kedua pasal KUHPerdara tersebut dapat sebagai pembatas agar tidak merugikan pihak lainnya yang tidak lain adalah konsumen.

Diawali dengan Resolusi dad Majelis Umum Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) pada tanggal 16 April 1985, yang mengeluarkan Resolusi No.A/RES/39/248 tentang Pedoman Perlindungan Konsumen (*Guideliness for Consumer Protection*) Butir ke-I9 yang menyatakan bahwa :²⁸

"Consumers should be protected from such contractual abuses as one sided standard contracts, exclusion of essential rights in contracts, and unconscionable conditions of credit by sellers."

(Konsumen hendaknya dilindungi dari kontrak-kontrak yang menigikan, seperti kontrak baku sepihak, tidak dicantumkannya hak-hak yang esensial claim kontrak, dan persyaratan kredit yang tidak adil).

Resolusi ini telah inembuka mata masyarakat internasional tentang ketidakadilan yang dialaini konsumen, yang dalam hal ini praktik klausula-klausula baku clan klausttla eksonerasi (*exemption clause*).

Dalam rangka era persaingan global, termasuk era globalisasi regional, dimana Indonesia masuk sebagai salah satu anggota ASEAN (*Association of South East Asia Nation*), tentunya Indonesia perlu inempersiapkan din agar mampu bersaing dalam pasar bebas ASEAN yang akan mulai diberlakukan di tahun 2015. Sejak dibentuknya ASEAN sebagai organisasi regional pada tahun 1967, negara-negara anggota telah meletakkan kerjasama ekonomi sebagai salah satu agenda

Iregajiban yang diletapkan oleh undang-undang bahkan mereka itu, diperbolehkan mengadakan persetujuan bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung apapun" Sedangkan Pasal 1494 menyatakan bahwa "meskipun telah dipedanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung apapun natnun in letup bertanggungjawab tanking apa yang berupa akibas dart sesuatu perbuualan yang ddakukan olehnya; segala perselujuan yang bertentangan dengan ini adalah bawl."

Yusuf Shofie, *Kapha Selekt Hamm Perhndungan Konsumen di Indonesia*, (Jakarta PT. Cara Aditya Bakti, 2008), hal.41.

Indonesia dengan penduduk sekitar 250 juta menjadi pasar terbesar ASEAN, yakni sekitar 45 persen. Bersamaan dengan Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA), Indonesia menghadapi kemitraan Ekonomi Komprehensif Regional (*Regional Comprehensive Economic Partnership.RCEP*) yang terdiri atas ASEAN+6 (Tiongkok, India, Jepang, Korea Selatan, Australia, dan Selandia Baru). RCEP merupakan pasar regional terbesar, menyumbang 47,2 persen populasi dunia dan 28,8 persen PDB dunia. Kondisi inilah yang sebentar lagi akan Indonesia hadapi yang tentunya bisa menjadi peluang besar bagi Indonesia dalam merebut pasar internasional. Salah satu target MEA 2015 dibidang ekonomi adalah pasar tunggal dan basis produksi, menjadikan ekonomi kompetitif di regional, kesetaraan pembangunan ekonomi, serta integrasi menuju ekonomi

Dalam diskusi forum ekonomi Nusantara dengan tema "Siap dan Menang menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN 2015", kehadiran Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) hams diterima dengan optimism tinggi. Berbagai kondisi yang belum memadai bisa dibenahi karena keberadaan MEA juga sebuah proses yang terus berlanjut. Sem ua pihak di Indonesia hams bisa memanfaatkan keberadaan MEA. Indonesia diketahui berada dibalik berdirinya ASEAN pada tahun 1967. Indonesia juga mendorong munculnya Zona Perdagangan Bebas ASEAN (AFTA) pada tahun 1992. Tekad penerapan MEA juga dilakukan di Bali pada tahun 2003. Dalam hal ini sejumlah pengusaha (pelaku usaha) Indonesia ada yang sudah mengantisipasi MEA. Perusahaan semen, pengembang perumahan (developer), serta makanan dan minimum berekspansi ke sejumlah Negara ASEAN. Peluang untuk mendorong perdagangan dalam ASEAN masih besar. Data menunjukkan, total perdagangan diantara Negara anggota ASEAN mencapai 24,2 persen. Jadi masih ada peluang besar mendorong perdagangan ini.³²

Pembangunan perumahan, termasuk pembangunan hunian vertikal (apartemen), sangat erat kaitannya dengan pembangunan infrastruktur. Pembangunan infrastruktur yang baik dan berkesinambungan tentunya akan berimplikasi pada pembangunan perumahan yang baik. Lampiran Undang-Undang

²¹ Adhi S. Lukma, "Industri Pangan Hadapi MEA 2015", *Kompas*, 23-10-2014, hal 7.

³² "Masyarakat Ekonomi ASEAN Optimisme Bersyarat", *Kompas*, 23-1-2013, hal 17.

No. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang 2005 — 2025 (selanjutnya disebut UU RPJP), Bab IV.1.4. butir 19 disebutkan bahwa "Pemenuhan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya diarahkan pada (1) penyelenggaraan pembangunan perumahan yang berkelanjutan, memadai, layak, dan terjangkau oleh daya beli masyarakat serta didukung oleh prasarana dan sarana penunjang yang mencukupi dan berkualitas yang dikelola secara profesional, kredibel, mandiri, dan efisien; (2) penyelenggaraan pembangunan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya yang mandiri mampu membangkitkan potensi pembiayaan yang berasal dari masyarakat dan pasar modal, menciptakan lapangan kerja, serta meningkatkan pemerataan dan penyebaran pembangunan, dan (3) pembangunan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya yang memperhatikan fungsi dan keseimbangan lingkungan

Oleh karenanya dapat dikatakan bahwa indikator peningkatan kesejahteraan masyarakat yang tercantum dalam UU RPM) adalah pemenuhan kebutuhan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana pendukung bagi seluruh masyarakat terus meningkat yang didukung oleh sistem pembiayaan perumahan jangka panjang dan berkelanjutan, profesional, kredibel, mandiri, dan efisien. Artinya target pemenuhan perumahan ini memerlukan suatu sistem dan pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Hal ini tentunya menjadi salah satu tugas pokok dan kewajiban pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat.

Dikaitkan dengan Resolusi PBB tersebut di atas dan salah satu sasaran perhatian dalam *Blue Print AEC* claim pembangunan perumahan, termasuk pembangunan perumahan di rektor hunian vertikal (apartemen) di Indonesia, tentunya diperlukan suatu sistem perlindungan hukum yang mampu memberikan adanya kepastian perlindungan hukum bagi konsumen disamping sistem pembiayaan perumahan yang terjangkau bagi konsumen. Disinilah peran hukum dalam mengatur mengenai klausula-klausula baku yang pada umumnya ada dalam perjanjian baku yang dibuat oleh pihak pengembang. Dengan adanya aturan hukum diharapkan dapat mengatur mengenai batasan-batasan pencantutan klausula baku yang bagaimana sebaiknya boleh dicantumkan dicantumkan dalam setiap

perjanjian baku. Dengan demikian pencantuman klausula baku tersebut tidak saja hanya menguntungkan bagi pihak pelaku usaha (yang dalam hal ini pihak pengembang), namun juga tetap inemperhatikan akan kepentingan pihak lainnya yang dalam hal ini adalah pihak konsumen perumahan. Hal ini tentunya sejalan dengan maksud dad UUPK Pasal 18, yakni bahwa pengaturan mengenai pencantuman klausula baku pada setiap perjanjian balm dirnaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak. fni artinya peran klausula baku pada setiap perjanjian baku di sektor perumahan cukup penting dal am perspektif hukum perlindungan konsumen, karena klausula baku menjadi cenninan kesetaraan kedudukan konsumen dengan pihak pengembang selaku pelaku usaha. Sudah tentunya ini nantinya akan berimplikasi pada keuntungan bagi kedua belah pihak, dimana pengembang diuntungkan dengan kepuasan konsuinennya sedangkan di nisi lain konsumen diuntungkan dengan adanya kepastian perlindungan hukum dan kepuasan atas janji-janji dad pihak pengembang yang terbukti. Dengan demikian secara tidak langsung pertinnbuhan pasar perumahan, termasuk dalam hal ini pasar perumahan vertikal di Indonesia, dapat diterima oleh konsumen dalam negeri yang pada akhirnya mampu bersaing di pasar bebas Asean sehingga dapat diterima di Negara-negara Asean dan memenuhi kebitruhan transaksi konsumen dengan pengembang yang dapat bersaing dan diterima di Negara-negara Asean.

Penelitian disertasi ini bertujuan untuk menemukan konstruksi pengaturan klausula baku dalam perspektif hukum perlindungan konsumen, khususnya perlindungan konsumen dibidang Minim vertikal (apartemen). Penelitian disertasi ini dimaksud untuk memberikan penjelasan secara terstruktur mengenai pentingnya pengaturan klausula Baku dalam perspektif perlindungan konsumen, oleh karena klausula baku merupakan cenninan keseimbangan kepentingan antara pihak pengembang (pelaku usaha) dengan pihak konsumen. Selanjutnya untuk memberikan penjelasan secara terstruktur mengenai batasan klausula baku yang ideal dibidang hunian vertikal (apartemen)menumt perspektif hukum perlindungan konsumen, prinsip-prinsip dasar yang hams dipatuhi dalam perumusan Idausula baku sena asas-asas yang tidak boleh dilanggar dalam perjanjian baku, dimana

dalam perjanjian baku tercantum adanya klausula-klausula baku, hingga pada upaya untuk dapat memformulasikan aturan perumusan klausula baku yang dapat mencerminkan rasa keadilan bagi konsumen dengan meminimalkan potensi kerugian bagi kepentingan konsumen dan per] unya lembaga yang dapat mengawasi dalam pembuatan atau perumusan klausula baku, khususnya klausula baku dibidang hunian vertikal (apartemen).

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka Penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dalam kajian penulisan disertasi dengan judul "Rekonstruksi Klausula Baku Di Bidang Bisnis Properti yang Berbasis Nilai Keadilan".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan luasnya kajian tentang perlindungan konsumen, maka penelitian disertasi ini dibatasi pada klausula baku dalam perspektif hukum perlindungan konsumen dengan membatasi klausula baku yang dimaksud dalam penelitian disertasi ini adalah khusus klausula baku dibidang properti, khususnya bidang hunian vertikal (apartemen). Oleh karena itu rumusan permasalahan (*statement of the problems*) yang akan penulis analisis dalam penelitian disertasi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan klausula baku dalam hukum perlindungan konsumen dal= persoalan pembangunan properti dibidang hunian vertikal (apartemen)?
2. Apakah pelaksanaan klausula baku dibidang hunian vertikal (apartemen) sudah menciptakan keadilan bagi konsumen?
3. Bagaimana konstruksi pengaturan klausula baku dibidang hunian vertikal (apartemen) dimasa akan datang yang dapat memberikan perlindungan, baik bagi kepentingan konsumen maupun pelaku usaha?

C. Tujuan penelitian

Sesuai dengan rumusan permasalahan maka tujuan penelitian disertasi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menggambarkan mengenai pengaturan klausula baku dalam hukum perlindungan konsumen dalam persoalan pembangunan properti dibidang hunian vertikal (apartemen).
2. Untuk mengetahui dan menggambarkan mengenai kondisi pelaksanaan klausula bake dibidang hunian vertikal (apartemen) sudah atau belum menciptakan keadilan bagi konsumen.
3. Untuk meneniukan dart merumuskan konstruksi pengaturan klausula bake dibidang hunian vertikal (apartemen) dimasa akan datang yang dapat memberikan perlindungan, baik bagi kepentingan konsumen maupun pelaku usaha.

D. Metode Penelitian

1. Paradigma, Pendekatan, dan Jenis Penelitian

Metodologi penelitian menjadi suatu yang sangat penting. Metodologi penelitian menjelaskan tentang upaya pengembangan ilmu berdasarkan tradisi-tradisinya. Demikian pula tentang hasil-hasil yang dicapai, yakni pengetahuan (*knowledge*), baik yang bersifat deskriptif (kualitatif dan kuantitatif) maupun yang bersifat hubungan (proporsi tingkat rendah, tinggi, dan hukum). Penelitian dalam ilmu hukum memiliki objek berupa hukum yang bersifat *complex dan complicated*. Hukum sebagai objek penelitian haruslah dipandang sebagai sebuah sistem, yang menurut Lawrence M. Friedman³³ hukum merupakan kesatuan dari tiga komponen, yakni substansi, struktur, dan budaya. Hukum bukan saja *rules* melainkan juga *behavior*. Oleh karena itu perlu kiranya hukum sebagai objek penelitian perlu dikaji secara holistik. Pentingnya tradisi penelitian karena penentuan tradisi penelitian untuk menunjukkan konsistensi proses penelitian.³⁴ Tradisi penelitian akan melahirkan paradigma penelitian.

Esmi Warasih, *Pranata Hukum Sebuah Ilmiah Sosiologis*, (Semarang : Pustaka Magister, 2014), hal.63 yang sebagaimana dikutip dari Lawrence M Friedman, "Legal Culture and Welfare State" dan Gunther Teubner (Ed), *Dilema of Law in the Welfare State*. Berlin-New York : Walter de Gruyter, 1986, hal 13-27

³⁴ Sutelu, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Semarang : Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2014 hal.1 -2).

Ada tiga kelompok utama tradisi penelitian ilmiah, yakni *Behaviorism*, *Cognitive-Computational*, dan *Dialogical*. Tradisi yang dihasilkan dari tradisi *Behaviorism* adalah tradisi penelitian kuantitatif, melalui pengukuran *logic-statistical*. Berdasarkan karakteristik tradisi penelitian *behaviorism*, paradigma yang ditunjukkan adalah paradigma *positivism*. Pendekatan yang digunakan dalam tradisi ini adalah pendekatan empiris, dan bila menuacu pendapat Immanuel Kant, maka realitas yang diteliti adalah realitas empiris yang disebut fenomena, bukan realitas non empiris yang disebut noumenon. Tradisi *Cognitive-Computation* terbagi menjadi dua kurun waktu, yakni tradisi yang lebih tua yang disebut *hypothetico-deductive* dan tradisi yang baru yang disebut *information processing-computational*. Tradisi ini sangat erat kaitannya dengan motto "cogito ergo sum" dengan tokoh utama René Descartes (abad 17). Dalam tradisi *information processing*, proses penelitian difokuskan pada sebuah mekanisme yang dapat dipertanggungjawabkan untuk proses informasi atau pengetahuan. Tradisi ini menganggap bahwa proses mental manusia mengikuti aturan seperti mesin yang mirip dengan computer. Penulis seringkali menggabungkan tradisi *cognitive* dan pendekatan eksperimental sehingga hasil penelitiannya bersifat *nomothetic* yang berarti pula berbeda dengan pendekatan *hermeneutic*. Ilmu pengetahuan yang bersifat *nomothetic* sangat konsisten dengan upaya untuk memberikan penjelasan (*explaining*) dan prediksi (*predicting*), sedangkan *hermeneutic* konsisten dengan upaya untuk memahami (*understanding*) dan menafsirkan (*interpreting*) fenomena alamiah. Paradigma yang digunakan dalam tradisi ini adalah paradigma *positivism* dan *postpositivism*³⁶. Sedangkan tradisi *dialogical tradition* berasumsi realitas jamak yang ditafsirkan secara berbeda oleh individu yang berbeda. Tradisi ini sangat menekankan betapa pentingnya konteks sosial, budaya, politik, sejarah dan konteks kelembagaan untuk pengembangan pengetahuan manusia, sehingga teknik dialektikal antar individu dan intrapsikologis dan transformasi antara individu dan lainnya menjadi sangat penting. Tradisi *dialogical* menghasilkan tradisi penelitian kualitatif. Objek studi yang paling tepat berupa *case study*, *diaries*, *journals* dan

³⁵ Ibid., 1.3-4.
Ibid., 4-5

personal narrative. Dalam penelitian kualitatif harus ada kesadaran bahwa *human events must be interpreted teleologically, according to their final ends*. Pada tradisi *dialogical* maka ada beberapa paradigma penelitian, yakni paradigma kritikal (Guba dan Lincoln 1994), konstruktivisme (Guba dan Lincoln 1994), partisipatoris-kooperatif (Guba dan Lincoln 1994). Adapun jenis pendekatan dalam penelitian dalam tradisi ini, yakni *Discursive* (Harre and Gillet 1994), *Hermeneutic* (Young 1999; Markee 1994; Ochsner 1979), *Hermeneutics-dialectical* (Rommetviet 1987), dan *Cultural* (Bruner 1996)³¹.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dalam kajian penulisan disertasi ini penulis menggunakan tradisi penelitian "dialogical tradition" dengan paradigma "konstruktivisme dan partisipatoris-kooperatif" dan jenis pendekatannya adalah "Hermeneutics-dialectical". Adapun alasan penulis memilih tradisi penelitian "dialogical tradition" dengan paradigma "konstruktivisme dan partisipatoris-kooperatif", adalah bahwa dalam melakukan kajian penulisan disertasi ini mengenai kajian terhadap aturan klausula baku dibidang properti, khususnya hunian vertikal (apartemen), dimana akan melihat pada perilaku dari pelaku usaha (pihak *pengembang/developer*) dalam merumuskan dan/atau mencantumkan klausula baku dalam perjanjian baku (PPJB/AJB) guna kepentingan pelaku dan di sisi lain tentunya akan melihat pada perilaku atau pola tingkah laku masyarakat (dalam hal ini adalah konsumen apartemen) terkait klausula baku yang tercantum dalam PPJB/AJB apartemen. Responden dari konsumen dalam hal ini lebih difokuskan atau dibatasi hanya responden konsumen apartemen (konsumen yang memiliki unit apartemen dan/atau sedang kredit kepemilikan apartemen/KPA). Lokasi apartemen lebih difokuskan atau diutamakan di wilayah DKI Jakarta, mengingat wilayah DKI Jakarta merupakan ibukota Negara yang sudah cukup pesat pembangunan hunian vertikal (apartemen), sehingga bisa menjadi *benchmarking* bagi wilayah-wilayah kota-kota besar di Indonesia di luar DKI Jakarta dalam hal pengaturan perlindungan konsumen dalam klausul kepemilikan apartemen. Responden pelaku usaha dalam hal ini adalah responden

³¹Olnd

dari perusahaan pengembang yang juga lebih difokuskan atau diutamakan di wilayah DKI Jakarta dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan (wawancara) terkait permasalahan dalam kajian disertasi ini. Pengambilan responden tersebut (konsumen dan pelaku usaha) dilakukan secara random (yang diharapkan dapat mewakili dari konsumen dan pelaku usaha, mengingat sangat banyak jumlah konsumen dan pelaku usaha tentunya penulis MLA mungkin untuk mengambil

scum a.

Oleh karena itu perlunya penekanan pada konteks sosial, gejala-gejala sosial, perilaku serta budaya (pelaku usaha/pengembang dan konsumen), politik hukum, khususnya politik hukum perlindungan konsumen, dan kelembagaan yang terkait, antara lain Direktorat Jenderal Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan Republik Indonesia, Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) Republik Indonesia, Direktorat Rumah Susun dan Direktorat Rumah Umum Komersial Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), *Indonesia Property Wact*, Real Estate Indonesia (REI), Asosiasi Pertunahan dan Petnukiman Indonesia (APERSI), dan Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI), serta Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Dengan demikian perlunya kerjasama dan koordinasi yang baik antar instansi-instansi tersebut. Terkait dengan tradisi penelitian dan paradigma penelitian yang penulis pilih, maka dalam kajian penulisan disertasi ini penulis memilih jenis penelitian *non-dofa-Mat* dalam perspektif mikro dengan metode pendekatannya adalah *socio-legal*.

Soetandyo secara tegas mengklasifikasikan jenis penelitian ini menjadi 2 (dua) kelompok, yakni penelitian doktrinal dan penelitian non-doktrinal. Penelitian doktrinal (dogmatik) dikonsepsikan sebagai penelitian yang bertaat pada asas-asas doktrin linkun yang dilakukan oleh praktisi hukum, sedangkan penelitian non-doktrinal (empiris) merupakan penelitian yang bertaat pada konsep dan teed yang sah atas dasar pembuktian empiris yang dilakukan oleh para pengamat hidup

hukum³⁶. Penelitian non-doktrinal merupakan penelitian dengan pendekatan socio-legal yang terbagi atas dua metode penelitian, yakni pendekatan structural (makro) dan pendekatan interaksional (mikro). Perbedaan mendasar dan kedua jenis pendekatan adalah konsep hukum dan orientasi dan penelitian yang bersangkutan'. Penelitian non-doktrinal dalam perspektif mikro mengartikan konsep hukum adalah manifestasi makna-makna simbolik para pelaku sosial sebagaimana tampak dalam interaksi antar mereka. Peneliti dalam hal ini adalah pengkaji atau peneliti sendiri yang orientasinya berupa simbolik interaksional'.

Untuk jenis penelitian *non-doktrinal*, maka metode pendekatannya adalah *socio-legal*/. Metode pendekatan *socio-legal* merupakan pendekatan yang mengarahkan suatu penelitian untuk meninjau dan mengkaji nisi realitas sosial maupun hukum yang berlaku terhadap suatu gap. Lebih claim lagi dengan pendekatan *socio-legal*, Wheeler dan Thomas (dalam Banakar 2005) menyatakan bahwa studi merupakan suatu pendekatan alternatif yang menguji studi *doctrinal* terhadap hukum. Studi *socio-legal* merepresentasikan koneksi dimana hukum berada Dalam menelaah objek kajiannya, studi *socio-legal* menggunakan teori-teori sosial yang berhubungan langsung dengan masyarakat

³⁸ Soetandyo Wignjosobroto, legal Plural isme dan Implikasi metodologinya : Sebuah pendekatan terhadap Hukum yang Multifact, Modul Metode Penelitian Return Magister Blau Hukum Fakultas Hukum Lniversitas Diponegoro Semarang, yang dikutip oleh Tutut Ferdiana Mahita Paksi, "Merefleksikan Pendekatan Socio-Legal dalam Penelitian Hukum", tulisan dalam buku yang berjudul Penelitian Hukum Interdisipliner Sebuah Pengantar menuju Sosio-legal, (Yogyakarta : Thafa Media, 2016), hal.83. Lihat juga Esmi Warassilt Pratana Hukum Sebuah Telaah Sosiologis, (Semarang Pustaka Magister, 2014), hal.v. Aliran pemikiran non-doktrinal mengkonsepsikan hukum bukan sekali-kali sebagai sesuatu yang normologik (sesuatu yang berlandaskan pada logika normative), melainkan sesuatu yang normologik yakni logika hukum yang berlandaskan pada nomos (realitas sosial)_ Jadi tidak hanya menampilkan wajahnya yang normative (rules) melainkan sebagai regularities 9pola-pola perilaku) yang terjadi di alam pengalaman dan/atau sebagaimana yang tersirnak di dalam kehidupan sehari-hari.

³⁹. Tutut Ferdiana Mahita Paksi, "Merefleksikan Pendekatan Socio-Legal dalam Penelitian Hukum", tulisan dalam buku yang berjudul Penelitian Hukum Interdisipliner Sebuah Pengantar menuju Sosio-legal, (Yogyakarta: Thafa Media, 2016), hal. 86-87.

" *Ibid.*, hal. 85.

ru Reza Banakar an Max Travers, *Theory and method in Socio-Legal Research*, (Portland USA: Hart Publising. 2005), pagaxi-xii (introduction). *Socio-legal studies in UK, has grown mainly out of law school interest in promoting interdisciplinary studies of hay Wheter socio-legal studies is regarded as an emerging discipline, subdiscipline or a methodological approach, it is often viewed in the light of its relationship to, and oppositional role within, law. Socio-legal research not so much in relation to empirical research, but in term of academic competition within law. Socio-legal studies as an interdisciplinary alternative and a challenge to doctrinal studies of law.*

untuk menganalisa permasalahan 'talcum yang terjadi. Pendekatan *socio-legal* mempunyai ruang gerak untuk melakukan studi tekstual pasal-pasal dalam peraturan pertndang-undangan dan kebijakan dapat dianalisis secara kritikal dan dijelaskan makna dan implikasinya terhadap subjek 'talcum. Tujuan *soda-legal* adalah memberikan definisi yang lebih luas dalam mencapai keadilan substantif'. Dalam memaknai keadilan substantif, mengutip pendapat Gustav Radbruch mengenai tiga nilai dasar hukum, hukum yang baik hams mempunyai 3 (tiga) nilai dasar, yakni kemanfaatan, kepastian hokum, dan keadilan". Dengan dem ikian tujuan adanya hukum adalah untuk mencapai keadilan yang dilindungi dalam bentuk kepastian hukum, sehingga memberikan kemanfaatan bagi kemaslahatan umat manusia. Terkait dengan kajian dalam penulisan disertasi ini dengan mendasarkan pada pokok permasalahan dan tujuan penelitian, dimana akan melihat persoalan aturan klausula baku dibidang properti, khususnya hunian vertikal (apartemen), dalam konteks keseimbangan kepentingan antara pelaku usaha (pengembang/deve/oper) dan masyarakat (dalam hal ini masyarakat konsumen apartemen), guna terwujud keadilan bagi kedua belah pihak, maka atas dasar pertimbangan tersebutl ah penulis memilih tipe penelitian non-doktrinal dengan pendekatan socio-legal dalam perspektif mikro.

2. Instrumen Penelitian, Janis dan Teknik Pengumpulan Data, Analisis serta Validasi Penelitian

Sesuai dengan tipe penelitian yang penulst pin dal= penulisan disertasi int, yakni tipe penelitian *non-dolarinal* dengan pendekatan *socio-legal* dalam perspektif mikro, dimana paradigma *konstruktivisme* dan *partisipatoris-kooperatif* dengan pendekatan *hermeneutics-dialectical (legal hermeneutic)*, maka instrumen penelitian dalam disertasi ini adalab penulis atau peneliti sendiri dengan instrumen pendukung berupa wawancara dan/atau observasi/pengamatan, serta pemanfaatan

² *Ibid.*, hal. 102-101

Esmi Warassih, *Prarana Ifulcum Sebnah Telaah Sosiologis*, (Semarang : Pustaka Magister, 2014), hal.11, yang dikutip dari Gustav Radbruch, *Einführung in die Rechtswissenschaft*, Stuttgart K.F. Kohler 1961 dalam Satjipto Raharjo, *limn Hukum*, (Bandung'. Alimni, 1991), hal.] 9-21.

dokumen⁴⁴. Adapun wawancara dalam penulisan disertasi ini akan dilakukan kepada para informan atau lembaga-lembaga atau instansi-instansi yang berkaitan erat dengan pokok permasalahan penelitian, antara lain Direktorat Rumah Susun dan Direktorat Rumah Unnun Komersial Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan Republik Indonesia, Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), *Indonesia Properly Wad*, Real Estate Indonesia (REI), Asosiasi Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI), dan Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun di Seluruh Indonesia (APERSSI), termasuk juga pelaku usaha/pengembang dan konsumen apartemen. Obseryasi/pengarnatan akan penulis/peneliti lakukan dengan mengamati pola perilaku laku atau pola tingkah laku pelaku usaha/pengembang dan konsumen apartemen terkait aturan klausula baku dibidang properti apartemen.

Jenis data sebagai pendukung penelitian adalah sebagai berikut :⁴⁵

- a. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dad bahan pustaka yang dapat digolongkan ke dalam peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan, buku-buktt, hand penelitian, karya ilmiah dan artikel-artikel yang terkait dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.
- b. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung di lapangan, berupa wawancara dengan para informan dan lembaga-lembaga atau instansi-instansi yang berkaitan erat dengan permasalahan penelitian, antara lain Direktorat Rumah Susan dan Direktorat Rumah Umum Komersial Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Kementerian Perdagangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perberdayaan Konsmnen dan Tertib Niaga, Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), *Indonesia Properly Wact*, Real Estate Indonesia (RH), Asosiasi Perumahan dan

Suteki, *OpCis*, bagian lampiran. Lihat juga Esmi Warasih, *Metode Rendition Socio-Legal*, Modul Pelatihan Metode Penelitian, tanggal 12-9-2014.

⁴⁵ H. salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan 'Mori Ilulaun pada Penelitian Tests dan Disertasi*, (Jakarta PT. RajaGrafindo Persada, 2013), hal 50.

Pemukiman Seltruh Indonesia (APERSI) serta kepada pihak pengembang atau *developer* (perusahaan properti), seperti antara lain pengembang dari Springhill Kemayoran, Apartemen Taman Rasura, Apartemen Kemang Village, Apartemen Paladian Park Kelapa Lading, Apartemen Signature Tebet, Apartemen Mediteranian Grogol, dan Apartemen Green Pramuka City. Disamping itu, wawancara juga dilakukan kepada beberapa dosen dari Universitas Utara Malaysia guna mendapatkan data dalam rangka perbandingan dengan negara tetangga Malaysia.

Teknik pengumpulan data diperoleh atau dikumpulkan dengan cara sebagai berikut :⁴⁶

1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini dilakukan guna memperoleh data sekunder melalui :

- a. Bahan Murni primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang berupa peraturan perundang-undangan, seperti Undang-undang Dasar Negara RI Tahun 1945 (UUD 1945), UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, UU No. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang 2005-2025, UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. UU No. 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Buku ke-tiga tentang Perikatan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1313, 1320, 1334, 1338, 1339, 1340, 1457, 1458, dan 1459, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen (PP No.58/2001), Peraturan Pemerintah (PP) No.

⁴⁶ / *bid.*, hal. 52.

57 Tahun 2001 tentang BPKN; Peraturan Pemerintah (PP) No, 59 Tahun 2001 Tentang LPKSM; Peraturan Pemerintah (PP) No. 34 Tahun 2016 Tentang Tarif Bam PPh Final 2.5% atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan; Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 2014 tentang PPAT, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun (Kepmenpera No.11/1994); Keputusan Presiden No. 90 Tahun 2001 Tentang Pembentukan BPSK; Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 301 MPP/Kep./10/2001 tanggal 24 Oktober 2001 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota dan Sekretariat BPSK; Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.302 MPP/Kep./10/2001 tanggal 24 Oktober 2001 tentang Pendaftaran LPKSM; Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.350/MPP/Kep./12/2001 tanggal 10 Desember 2001 tentang Tugas dan Wewenang BPSK; Surat Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.605/MPP/Kep./8/2002 tanggal 29 Agustus 2002 tentang Pengangkatan Anggota BPSK; Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun; Keputusan Menteri negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Petnukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BPK4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun; Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Disamping itu, peraturan perundang-undangan Negara Malaysia terkait bidang perumahan, termasuk hunian vertikal (apartemen), yaitu *Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966*, tanggal 2 March 2016, *Strata Tides Act Number 318*,

1985, tanggal 1 Januari 2006, dan *Contracts Act Number 136, 1950*, tanggal Januari 2006.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, seperti buku-buku, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah dan artikel-artikel yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan claim penelitian ini, baik majalah, koran maupun di Internet.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang dalam hal ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia Nasional Indonesia, *Dictionary of Real Is'tate*, dan *Black Law Dictionary*.

2. Studi Lapangan

Penulis melakukan studi lapangan guna memperoleh data primer sebagai pendukung data sekunder. Studi lapangan dilakukan baik melalui wawancara maupun penyebaran kuesioner kepada responder konsumen pemilik unit apartemen. Wawancara dilakukan dengan cara teknik *purposive sampline* dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang disusun dalam daftar pertanyaan yang ditujukan kepada narasumber atau informan dari instansi-instansi ataupun lembaga-lembaga yang terkait dengan permasalahan penelitian, antara lain Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Direktorat Rumah Susun dan Direktorat Rumah Um=Komersial, yang dalam hal ini wawancara dilakukan dengan Bapak Pangihutan Marpaung Staf Ahli Mental Perumahan Rakyat, Ibu Fina Syafinas Kepala Seksi di Direktorat Rumah Susun beserta staf nya Thu Frilla, Bapak Fernando

Black, K *Business Statistics: Contemporary Decision Making*, 6th edition, (John Wiley & Sons, 2010). *Purposive sampling is a non-probability sampling method and it occurs when "elements selected for the sample are chosen by the judgment of the researcher. Researchers often believe that they can obtain a representative sample by using a sound judgment, which will result in saving time and money.* Diunduh pada tanggal 9 Juni 2017 pukul 1900 WIB Sumber: <http://research-methodology.com/2014/02/teknik-penelitian-purposive-sampling/> file. Lihat juga <http://portal-statistik.com/2014/02/teknik-penelitian-purposive-sampling/> file. *Purposive sampling* yaitu cara penentuan narasumber (informan) diambil berdasarkan "penilaian" (judgment) peneliti mengenai siapa-siapa saja yang pantas (memenuhi persyaratan) untuk dijadikan narasumber (informan). Diunduh pada tanggal 9 Juni 2017 pukul 1900 WIB

Kepala Seksi di Direktorat Rumah Umum Komersial beserta stafnya Bapak Bimo. Selanjutnya di Direktorat Jenderal Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan Republik Indonesia, yang dalam hal ini wawancara dengan Bapak Jerie EJK Caraen, SH MH selaku Kepala Divisi Pengaduan Konsumen, Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), yang dalam hal ini wawancara dengan DR. Yusuf Shofie selaku Wakil Ketua BPKN periode 2013-2017, Bapak Bambang Sumantri, SH, selaku Wakil Ketua Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta, Bapak Yusuf dan Bapak Yohanes Sitepu, SH selaku Ketua dan Wakil Ketua BPSK Bandung, Bapak Kiblat Jhon dan Bapak Abduralunan selaku Ketua BPSK Tangerang Selatan dan Ketua Sekretariat BPSK Tangerang Selatan, Bapak Taufik Ali selaku Ketua Sekretariat BPSK Kota Bekasi, Thu Komang selaku Ketua BPSK Bali, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), yang dalam hal ini yang dalam hal ini wawancara dilakukan kepada Bapak Tulus Abadi dan Bapak Sudaryatmo, *Indonesia Property Wact*, AEI, dan APERSSI yang dalam hal ini wawancara dilakukan dengan Bapak Nur Tadjji selaku Ketua APERSSI, serta beberapa pengurus dari Perhimpunan Penghuni Apartemen, yaitu Bapak Dede Chatab (pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Signature Park Tebet), Bapak Arsi (pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Green Pramuka), Bapak Bale (pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Casablanca East Residence), Ibu Diah (pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Menara Cawang), Ibu Umi dan Bapak Tedjo (pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Kalibata City), Ibu Agnes Liung (Wakil Ketua Perhimpunan Penghuni Apartemen Hayam Wuruk), Ibu Fifi Tanang (pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Mangga Dua Court), dan Bapak Diki (penguins Perhimpunan Penghuni Apartemen Taman Rasuna, Kuningan).

Disamping itu, wawancara juga dilakukan kepada pi hak pengembang/developer, antara lain pengembang dari Springhill Kemayoran, Apartemen Taman Rasuna, Apartemen Kemang Village, Apartemen Paladian Park Kelapa Gading, Apartemen Signature Tebet, Apartemen Mediteranian Grogol, dan Apartemen Green Pramuka City. Wawancara juga penulis lakukan

kepada Notaris Dara Wardhani, S.H., Mkn, Notaris Rohati, S.H., Mkn, Bapak Muslim Jaya dan Ibu Arnalia Santoso selaku Tim Kuasa Hukum dari para penghuni Green Pramuka City.

Wawancara juga dilakukan penulis kepada pihak Universiti Utara Malaysia, yang dalam hal ini wawancara dilakukan kepada Prof. Dr. Nuarrual Hilal Bin MD Dahlan (ahli dibidang hukum perumahan), Dr. Aspalillah Bt. A. Rahrnan (ahli dibidang hukum perlindungan konsumen), dan Dr. Nor Anita Abdullah (ahli dibidang hukum perjanjian atau kontrak).

Selain melakukan wawancara, penulis juga melakukan penyebaran kuesioner yang akan diisi oleh konsumen apartemen (claim hal ini adalah konsumen pemilik apartemen dan/atau sedang KPA) sebagai responden.

Adapun jangka waktu studi lapangan dan penyebaran kuesioner, adalah sebagai berikut :

1. Untuk Kuesioner

- a. Penyebaran kusioner dimulai dari bulan November 2016 sampai dengan minggu pertama di bulan Mei 2017 dengan sasaran responden, adalah konsumen pemilik unit apartemen atau yang sedang KPA unit apartemen.
- b. Kuesioner disebar, baik pengisian secara online dengan masuk ke link : gg.gg/kuesioner-renti in aupun pengisian secara manual.
- c. Penyebaran kuesioner secara manual dilakukan ke lokasi, yaitu seluruh wilayah DKI Jakarta (Jakarta Pusat, Jakarta Barat, Jakarta Timm, Jakarta Selatan dan Jakarta Utara), Bandung, Bogor, Bekasi, Depok, dan Tangerang (dalam hal ini Tangerang Selatan).
- d. Penyebaran kuesioner dilakukan secara random sampling', dengan target untuk dapat menyaring minimal 100 responden (konsum pemilik unit apartemen) atau lebih.

⁻¹⁸ Gravetter, F.1 & Fortino, L.B. *Research Methods for the Behavioural Sciences*, (Cengage Learning, 2011), p. 146 Simple random sampling (also referred to as random sampling) is the purest and the most straightforward probability sampling strategy. it is also the most popular method for choosing a sample among population for a wide range of purposes. In simple random sampling each member of population is equally likely to be chosen as part of the sample. It has been stated that "the logic behind simple random sampling is that it removes bias from the selection procedure and should result in representative samples". Sumber: 

- e. Sampai bulan Mei 2017 jumlah responden yang terkumpul baik *offline* maupun *online* sebanyak 170 responden.
2. Untuk studi lapangan dilakukan guna untuk mengumpulkan rekap data pengaduan konsumen apartemen, melakukan observasi (penulis sebagai pihak yang melakukan), dan melakukan wawancara kepada para informan terkait. Studi lapangan dimulai dari September 2016 sampai dengan Mei 2017. Pengumpulan rekap data pengaduan konsumen dilakukan ke BPSK, yang dalam hal ini BPSK Jakarta, Bandung, Depok, Bogor, Bekasi, dan Tangerang Selatan. Disamping itu juga ke BPSK Bali, Solo, Malang, Yogyakarta, dan Surabaya. Selanjut ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), Dirjen Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan RI, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), dan AEI,
 3. Untuk Wawancara sebagaimana telah penulis uraikan di atas.

Setelah semua data terkumpul, baik dari studi kepustakaan maupun studi lapangan, selanjutnya data tersebut nantinya akan diolah dan dianalisis. Bentuk pengolahan dan analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, maksudnya adalah suatu cara untuk mengemukakan data atau fakta

methodology.net/sampling-in-primary-data-collection-in-random-sampling ft nL Diunduh pada tanggal 9 Juni 2017. Lihat juga Reviere, Rebecca, *Needs Assessment: A Creative and Practical Guide for Social & Trends*, (Taylor&Francis, 1996), ISBN 1-56032-376-0, 9781560323761, R 50. Sampel (bahasa Inggris: sample) merupakan bagian dari populasi yang ingin diteliti; dipandang sebagai suatu pendugaan terhadap populasi, namun bukan populasi itu sendiri. Sampel dianggap sebagai perwakilan dari populasi yang hasilnya mewakili keseluruhan gejala yang diamati. Ukuran dan keragaman sampel menjadi penentu baik tidaknya sampel yang diambil. Terdapat dua cara pengambilan sampel, yaitu secara acak (random)/probabilitas dan tidak acak (non-random)/non-probabilitas. Sumber: [https://id.wikipedia.org/wiki/Sampel_\(statistika\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Sampel_(statistika)) cite note-Needs-I. Diunduh pada tanggal 9 Juni 2017 pukul 19.10 WIB.

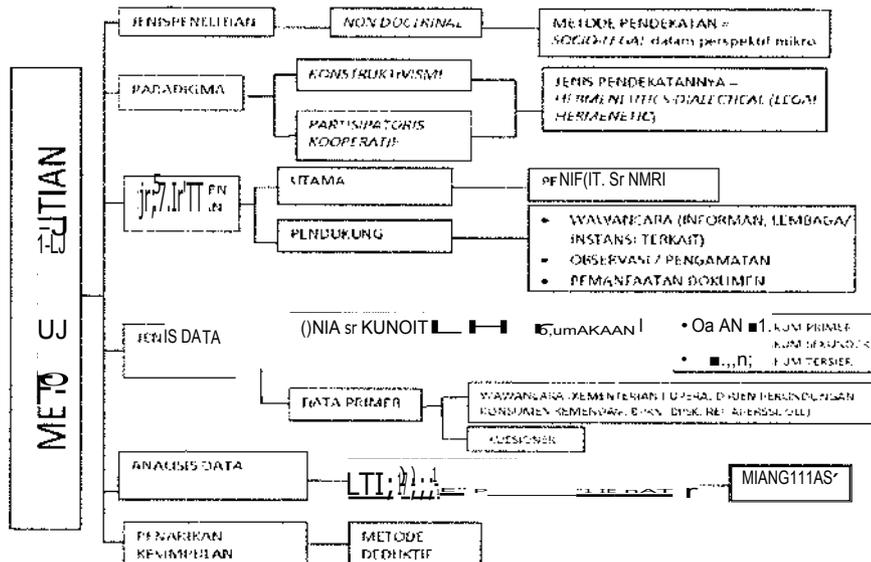
¹⁵ Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* Edisi Revisi, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), hal 4-6. Kirk dan Miller (1986:9) mendefinisikan bahwa penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung dari pengamatan pada manusia baik dalam lingkungannya maupun dalam peristilahannya. Selanjutnya (Denzin dan Lincoln 1987) menyatakan bahwa penelitian kualitatif adalah penelitian yang menggunakan latar alamiah, dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada, biasanya metode yang dimanfaatkan adalah wawancara, pengamatan, dan pemanfaatan dokumen. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan prosedur analisis yang tidak menggunakan prosedur analisis statistik atau cara kuantitatif lainnya. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain, secara holistik dan dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan Bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

yang diperoleh dari adanya gejala-gejala yang berlangsung dalam masyarakat, yang kemudian dianalisis secara kualitatif, maksudnya adalah bahwa data tersebut akan dianalisis secara mendalam dari aspek hukum guna mendapatkan kesimpulan yang utuh, sehingga dapat mengungkapkan kebenaran yang bisa dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dasar pembeneran analisis data ini bahwa penelitian ini tidak hanya menggambarkan dan mengungkapkan data sebagaimana adanya melainkan juga mengungkapkan realitas yang ada sehubungan dengan pengaturan klausul baku dalam perjanjian baku dalam perspektif hukum perlindungan konsumen. Adapun validasi data dilakukan secara triangulasi". Penulis menggunakan metode deduktif dalam penarikan kesimpulan berdasarkan hasil pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini serta berdasarkan hasil analisis dari data tersebut, sehingga nantinya akan diperoleh kesimpulan yang akan menjawab pokok permasalahan

^{so} *Ibid.*, 1131.330-332. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain. Diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembandingan terhadap data itu. Teknik triangulasi yang paling banyak digunakan ialah pemeriksaan melalui sumber lainnya. Denzin (1978) mendefinisikan triangulasi sebagai gabungan atau kombinasi berbagai metode yang dipakai untuk mengkaji fenomena yang saling terkait dari sudut pandang dan perspektif yang berbeda. Menurutnya, triangulasi meliputi empat hal, yaitu: (1) triangulasi metode, (2) triangulasi antar-peneliti (jika penelitian dilakukan dengan kelompok), (3) triangulasi sumber data, dan (4) triangulasi teori. Triangulasi metode dilakukan dengan cara membandingkan informasi atau data dengan cara yang berbeda. Dalam penelitian kualitatif peneliti menggunakan metode wawancara, observasi, dan survei. Untuk memperoleh kebenaran informasi yang handal dan gambaran yang utuh mengenai informasi tertentu, peneliti bisa menggunakan metode wawancara dan observasi atau pengamatan untuk mengecek kebenarannya. Selain itu, peneliti juga bisa menggunakan informan yang berbeda untuk mengecek kebenaran informasi tersebut. Triangulasi tahap ini dilakukan jika data atau informasi yang diperoleh dari subjek atau informan penelitian diragukan kebenarannya. Triangulasi antar-peneliti dilakukan dengan cara menggunakan lebih dari satu orang dalam pengumpulan dan analisis data. Teknik ini untuk memperkaya khasanah pengetahuan mengenai informasi yang digali dari subjek penelitian. Namun orang yang diajak menggali data itu harus yang telah memiliki pengalaman penelitian dan bebas dari konflik kepentingan agar tidak justru menigitkan peneliti dan melahirkan bias dalam triangulasi. Triangulasi sumber data adalah menggali kebenaran informasi tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data. Misalnya, selain melalui wawancara dan observasi, peneliti bisa menggunakan observasi terlibat (*participant observation*), dokumen tertulis, arsip dokumen sejarah, catatan resmi, catatan atau tulisan pribadi dan gambar atau foto. Masing-masing cara itu akan menghasilkan bukti atau data yang berbeda, yang selanjutnya akan memberikan pandangan (*insights*) yang berbeda pula mengenai fenomena yang diteliti. Triangulasi (hasil akhir penelitian kualitatif berupa sebuah rumusan informasi atau *thesis statement*). Informasi tersebut selanjutnya dibandingkan dengan perspektif teori yang relevan untuk menghindari bias individual peneliti atas temuan atau kesimpulan yang dihasilkan. Selain itu, triangulasi dapat meningkatkan kedalaman pemahaman asalkan peneliti mampu menggali pengetahuan teoretik secara mendalam atas hasil analisis data yang telah diperoleh

yang penulis ajukan dalam penelitian ini yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Gambar 1-4. Bagan Metode Penelitian



E. Orisinalitas Penelitian

Bersama ini penulis memberikan beberapa basil penelitian yang relevan sebagai berikut :

Tube! 1-3. Contoh beberapa hasil aenelitian vane relevan

NO	PENELITI	JUDUL PENELITIAN	FOKUS	KEBAHARUAN HASIL PENELITIAN
			PENELITIAN	
I.	ABDUL HAKIM (DISERTASI) USU-MEDAN 2013	Pertanggung-jawaban Pelaku Usaha Melalui Kontrak Baku dan Asas Keadpatan dalam Perlindungan Konsumen (Studi Hubungan Hukum antara Pelaku Usaha dengan Konsumen Perumahan)	Mengkaji kedudukan asas kepatutan sebagai rujukan normative dalam UUPK dan figure hulatm perjanjian baku apakah pedu dimasukan dan dikualifikasikan dalam hukum perdata sebagai perjanjian bemama Mengkaji bentuk pertanggung-	Kedudukan asas kepatutan sebagai mjukan normative dalam UUPK dan asas ini melekat dal= setiap hubungan hukum antara kon sum en dengan pelaku usaha. Asas kepatutan sebagai salah satu asas dalam menyelesaikan sengketa konstunen dengan pelaku usaha yang dilakukan secara paint, dimana asas ini

			<p>jawaban pelaku usaha kepada konsumen terhadap produk rumah yang menggunakan kontrak baku</p> <p>Mengkaji penerapan asas kepatutan oleh hakim dalam memutuskan sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen</p>	<p>mengikat tidak hanya karena UU menunjuknya melainkan karena kepatutan itu menentukan isi dari perjanjian baku</p> <p>Figur hukum perjanjian baku sepatutnya dimasukkan dan dikualifikasikan dalam bukum perdata sebagai perjanjian bemama dalam bentuk ITU.</p> <p>Hakim barns inenegakkan asas kepatutan terhadap sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha, dimana hakim berwenang untuk menyimpangi isi perjanjian baku jika bertentangan dengan kepatutan, mengingat asas kepatutan lebih tinggi tingkatannya dibandingkan perjanjian itu sendiri.</p>
2.	DAVID ML TOB ING (DISERTASI) UI-JAKARTA 2015	Klausula Baku : Paradoks Dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen	<p>Mengkaji perkembangan pemikiran tentang kJ ausula baku dal am perlindungan konsumen di Indonesia 1980-1999</p> <p>Mengkaji implementasi pengaturan klausula baku dalam UUPK ditinjau dari perilaku</p>	<p>Pernikiran tentang pengaturan klasula baku dalam hubungan konsumen dan pelaku usaha di Indonesia sudah ada jauh sebelum UUPK disahkan pada tahun 1999, yang terlihat dalam Naskah akademis RUU Pokok-Pokok Perlindungan Konsumen tahun 1980-1981 yang mengidentifikasi salah sam titik kelemahan konsumen dalam relasinya dengan</p>

			<p>konsumen dan pelaku usaha Mengkaji efektifitas lembaga pengawasan dan penyelesaian sengketa klausula baku</p>	<p>produsen dalam praktik-praktif usaha negative yang dilakukan produsen dalam menjalankan aktivitasnya. Perilaku konsumen dan pelaku usaha sangat mempengaruhi efektifitas larangan pencantuman klausula baku tertentu dalam UUPK. Perilaku konsumen sangat dipengaruhi oleh kesadaran akan haknya. Sementara disisi pelaku usaha terlihat bahwa pelaku usaha telah mengetahui aturan larangan pencantuman klausula baku tertentu dalam UUPK, namun walaupun aturan tersebut wajib ditaati pelaku usaha inenytakan pendapat bertolak belakang. Pengawasan dan penegakan hokum terhadap larangan pencantuman klausula baku tidak efektif dilakukan oleh pemerintah dan lembaga yudikatif.</p>
--	--	--	--	---

Berdasarkan beberapa hasil penelitian yang relevan, terdapat perbedaan dengan penelitian disertasi yang akan penulis lakukan. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa penelitian disertasi penulis tentang Rekonstruksi Klausula Baku Dibidang Bisnis Properti yang Berbasis Nilai Keadilan adalah masih karena tidak memiliki kesesuaian atau kesamaan dalam rumusan permasalahan.

F. Asumsi

- I. Hukutan perlindungan konsumen, UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengatur mengenai ketentuan klausula baku yang dijelaskan claim ketentuan Pasal 18 Dalam pasal tersebut diatur format klausula baku yang akan dicantumkan dalam perjanjian baku haruslah memperhatikan tiga hal, yakni bentuk, substansi atau isi, dan letak. Ketentuan format ini perlu diperhatikan oleh pelaku usaha karena jika dilanggar maka sanksinya adalah klausula baku tersebut batal demi hukum dan pelaku usaha wajib untuk melakukan revisi terhadap klausula baku tersebut. Datanr prakteknya. meskipun ketentuan format klausula baku sudah diatur dal= undang-undang, pada kenyataannya masih ada pelaku usaha yang tidak memperhatikan akan ketentuan bentuk, substansi, dan letak dari klausula baku yang akan dicantumkan pelaku usaha dalam perjanjian baku, sehingga seringkali menimbulkan masalah antara konsumen dengan pelaku usaha. Permasalahan yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha dalam bidang perumahan, khususnya sektor perumahan vertikal yang dalam hal ini apartemen, adalah mengenai format termasuk substansi klausula baku, yang ada claim perjanjian jual bell apartemen. Dal am prakteknya pelaku usaha menentukan dan mem asukkan aturan-aturan di dalam klausula baku yang hanya menguntungkan bagi pelaku usaha saja tanpa memperhatikan akan kepentingan konsumen, mengingat hal ini dikarenakan posisi pengembang (pelaku usaha) sebagai pihak yang lehih twat dari konsumen.
2. Berpedoman pada prinsip "simbiosis mutualisme", pelaku usaha (pengembang) dan konsumen sama-sama pihak yang sejajar, yakni balk pelaku usaha (pengembang) dan konsumen sama-sama sating membutuhkan dan saling ketergantungan. Namun umumnya unsur pengetahuan dan keahlian yang dimiliki pelaku usaha lebih unggul dibanding konsumen karena tidak semua konsumen mempunyai tingkat pendidikan, pengetahuan dan keahlian yang sebanding dengan pelaku

usaha (pengembang). Klausula baku dibuat secara sepihak oleh pihak yang kedudukannya lebih kuat, yang dalam hal ini pelaku usaha (pengembang), dan isi klausula baku seringkali merugikan pihak yang menerima isi klausula baku, yang dalam hal ini konsumen. Bila konsumen menolak klausula baku, maka konsumen tidak mendapatkan barang atau jasa yang dibutuhkan karena klausula bahwa serupa akan ditemuinya ditempat lain. Bagi pelaku usaha (pengembang) klausula baku merupakan cara mencapai tujuan ekonomi yang efisien, praktis, dan cepat, namun hal ini merupakan pilihan yang tidak menguntungkan (cukup sulit) bagi konsumen yang]Tanya dihadapkan pada pilihan menerima tapi dengan berat hati. Idealnya klausula baku dalam perjanjian jual beli di sektor perumahan vertikal (apartemen) dapat mencenninkan dan memberikan keseimbangan hak dan kewajiban diantara konsumen dan pelaku usaha (pengembang) sehingga dapat memberikan adanya kepastian hukum dan keadilan bagi kedua belah pihak. Dalam prakteknya klausula baku dibidang perumahan vertikal belum mencenninkan keseimbangan hak dan kewajiban diantara konsumen dan pelaku usaha (pengembang) yang idealnya, meskipun Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sudah memberikan batasan ketentuan klausula baku yang wajib ditaati oleh pelaku usaha (pengembang). Hal ini dikarena posisi konsumen lemah dibanding pengembang, dimana konsumen tidak memiliki "bargaining position" terhadap isi dari klausula baku.

3. Klausula baku merupakan hal yang cukup penting dalam transaksi antara pelaku usaha (pengembang) dan konsumen. Klausula baku yang memenuhi rasa keadilan bagi kedua belah, pelaku usaha (pengembang) dan konsumen, tentunya akan memberikan kepastian hukum dan memenuhi kebutuhan transaksi antara konsumen dengan pelaku usaha (pengembang). Oleh karena itu klausula baku, khususnya klausula baku disektor perumahan vertikal di Indonesia, berperan penting bagi terselenggaranya transaksi jual beli antara pelaku usaha (pengembang)

dengan konsumen yang memenuhi rasa keadilan bagi konsumen dan juga pelaku usaha (pengembang). Terselenggaranya transaksi jual beli yang memberikan kepastian hukum dan keadilan tentunya akan membawa pengaruh yang positif bagi pertumbuhan dan perkembangan perekonomian nasional di Indonesia maupun internasional di Negara-negara ASEAN. Diharapkan klausula baku yang mencenninkan rasa keadilan dan kepastian hukum bagi kepentingan konsumen dan juga pelaku usaha (pengembang) akan memenuhi kebutuhan transaksi di dalam prakteknya dan pada akhirnya dapat diterima di Negara-negara ASEAN. Atas dasar pertimbangan tersebut dan meskipun UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 sudah memberikan batasan ketentuan klausula baku yang wajib ditaati oleh pelaku usaha, namun dalam prakteknya belum melindungi kepentingan konsumen. Oleh karena itulah perlu didukung dengan dibentuknya suatu badan independen yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pengawasan dan evaluasi terhadap nunsan substansi klausula baku. Kewenangan badan ini nantinya diberikan berdasarkan aturan hukum. Untuk itulah perlu ada rekonstruksi terhadap ketentuan Pasal 18 UUPK dengan penambahan ketentuan mengenai pembentukan suatu badan independen yang ditugaskan untuk melakukan evaluasi dan pengawasan terhadap substansi klausula baku.

G. Kerangka Teori

Dalam penelitian disertasi ini, penulis menggunakan Teori Keadilan dari St. Thomas Aquinas (yang dalam hal ini adalah khusus *distributive justice*), Teori Keadilan Pancasila, *Theory of Contractual Obligation* atau Teori Kontrak yang berkaitan dengan kewajiban para pihak dikaitkan dengan *standard form contract* serta *the privacy of contract*, Teori Perlindungan Hukum, *Economic Analysis of Law* dan Richard Posner dalam kontrak.

St. Thomas Aquinas membagi keadilan, khususnya keadilan ekonomi ke dalam tiga jenis yang meliputi *commutative justice*; *distributive justice* dan *social*

justice. Commutative justice adalah berkaitan dengan beroperasinya ekonomi pasar, yaitu penghormatan terhadap kontrak dan hak milik pribadi. Individu mempunyai kepentingan yang alamiah, anal tidak melukai orang lain. *Distributive justice* adalah penting untuk berfungsinya ekonomi. Hal ini berkenaan dengan pertanyaan bagaimana membagikan keuntungan kegiatan ekonomi. *Distributive justice* Mi yang dipergunakan dalam kajian disertasi ini. *Social justice* berkenaan dengan kebutuhan ekonomi untuk mempunyai *structures Jan institutions*, jika hubungan ekonomi tidak baik akan berakibat kurangnya produktivitas.' Teori Keadilan St. Thomas Aquinas, khusus yang "*distributive justice*" yang digunakan sebagai dasar dalam menganalisis pokok permasalahan dalam penelitian disertasi penulsts. Penulsts nantinya ingin mengkaji bagaimana dapat tercipta rasa keadilan diantara konsumen dan pengembang (pelalm usaha) dalam hal pihak pengembang (pelaku usaha) menetapkan klausula baku dalam perjanjian jual belt di rektor hunian vertikal, khususnya klausula baku disektor hunian vertikal (apartemen) di Indonesia. Dalam mengartikan keadilan dalam hukum, dikaitkan dengan Teori *Economic Analysis of Law* dart Richard Posner', maka hukum dijadikan *economic tools* untuk mencapai *maximization of happiness*. *Economic Analysis of Law* disusun dengan pertimbangan-pertimbangan ekonomi dengan tidak meninggalkan unsur keadilan, sehingga keadilan dapat menjadi *economic standar* yang didasari oleh tiga elemen dasar, yaitu nilai (*value*), kegunaan (*utility*) dan efisiensi (*efficiency*) yang didasari oleh rasionalitas manusia. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa hukum

⁰¹ H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hulaun pada Penelitian Disertasi dan Tests Buhl Kedua*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2014), hal.28. Lilut Jima Antonius Cahyadi dan E Fernando M. Manulang, *Pengantar ke Filsgfat Hukum*, (Jakarta : Prenada Media, Jakarta, 2010),hal. 51. Thomas Aquinas seorang filsuf dengan aliran hukum alam melihat bahwa tujuan hukum yang utama adalah keadilan la menyatakan bahwa keadilan diperlukan untuk mengatur hubungan antar manusia. Keadilan itu terdiri alas tiga bidang, yaitu keadilan distributive, yang mengatur hal- hal umum.Keadilan komutatif, keadilan yang muncul dalam tindakan tukar menukar. Dan keadilan legal yang mengatur keadilan distributive dan keadilan komutatif dalam aturan hukum.

⁵² Teori *Economic Analysis of Law* dart Richard Posner merupakan tanggapan terhadap kerangka pemikiran utilitarianisme dart Jeremy Bentham yang menekankan prinsip kemanfaatan sebagai doktrin ilmu hukum. Pemikiran Bentham merupakan jalan tengah ketika hukum dihadapkan kepada dua pemikiran yang saling bertolak belakang, yaitu keadilan (*justice*) dan kepastian hukum (*legal certainty*).

diciptakan dan diaplikasikan untuk tujuan utama meningkatkan kepentingan umum seluas-luasnya¹¹.

Disamping tend Keadilan St. Thomas Aquinas (*distributive justice*"), dalam penelitian ini juga menggunakan teori keadilan Pancasila Dasar pertimbangan menggunakan teori keadilan Pancasila, karena Ideologi negara Indonesia adalah Pancasila, dimana Pancasila merupakan *Grundnorm* atau norma dasar, yang merupakan sumber dari segala sumber hukum yang berlaku.

Setiap hukum yang berlaku pada setiap Negara tentu menganut sebuah ideologi tertentu. Negara Indonesia, dimana hukum selalu didasarkan pada Pancasila sebagai pedoman dalam membuat, menetapkan dan melaksanakan sebuah hukum. Umar Kayam dalam jurnalnya yang berjudul *Pokok-Pokok Pikiran Tentang hak Asasi Manusia Pancasila, Masyarakat /Cita*, menyatakan bahwa manusia adalah makhluk yang unik, dengan kemampuan yang luar biasa. Jika istilah Notonagoro manusia adalah *monopluratistik* yang mencakup sifat dan kedudukan kodrat manusia sebagai jiwa dan raga bersifat individual dan sosial dan sebagai pribadi dan makhluk Tuhan, sudah sepantasnya manusia Indonesia juga harus memiliki karakter yang selalu berdimensi dua. Dalam menjalankan hukum pun haruslah sesuai dengan kodrat dan sifat manusia. Janganlah melihat keuntungan secara individu tetapi juga sebagai kepentingan bersama dalam lingkup sosial. Oleh karena itu, posisi Pancasila harus kembali menjadi dasar setiap pribadi manusia Indonesia dalam menjalankan hukum. Umar Kayam menyatakan bahwa manusia Indonesia sesungguhnya sudah tertanam sifat Pancasila. Hal terlihat dari refleksinya yang menyatakan: (1) Sila Pertama, berdasarkan intuisinya tumbuh kesadaran bahwa ia adalah makhluk Tuhan, (2) Sila Kedua, tumbuh kesadaran bahwa ia adalah manusia beradab dan memiliki rasa keadilan, (3) Sila Ketiga, tumbuh kesadaran sebagai makhluk sosial suatu rasa kebersamaan dengan berbangsa dan bernegara, (4) Sila Ke-empat, berdasarkan kemampuan mengobjektifikasi tumbuh kesadaran untuk bermusyawarah, komunikasi yang

Fajar Sugianto, *Economic Analysis of Law, Seri Analisis Ke-ekonomian tanking Hakim, Seri I Pengantar*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013), hal.29, sebagaimana dikutip dari Richard A. Posner, *Economic Analysis of Law*, seventh edition, (New York : Aspen Publishers, 2007), hal. 15.

ditunjang oleh kerriampuan berbaliasa, (5) Sila Kelima, berdasarkan kesadaran dari sila Pertama sampai dengan Ke-empat tumbuhlah hasrat untuk berlaku adil kepada sesama mantisia⁵⁴.

Pemahaman terhadap konsep keadilan diterjemahkan dalam hubungannya dengan Pancasila, kemudian barn dikaitkan dengan kepentingan bangsa Indonesia sebagai bangsa yang hams merasakan keadilan itit. Dal= kaitannya dengan pengaturan hukum menurut konsep keadilan Pancasila, pengaturan tersebut dilakukan nu:falai pengaturan hukum yang sifatnya mengayomi bangsa, yakni melindungi manusia secara pasif (negatifl dengan mencegah tindalcan sewenang-wenang, dan secara aktif (positif) dengan menciptakan kondisi kemasyarakatan yang manusiawi dan memungkinkan proses kemasyarakatan berlangsung secara wajar, sehingga secara adil nap manusia memperoleh kesempatan yang Inas untuk mengembangkan seluruh potensi keinamisiaannya secara utak Pengayoman dalam hal ini berarti rasa keadilan yang ada pada nurani manusia Indonesia hams terpenuhi. Dalam pengertian yang demiklan ini konsep keadilan menurut pandangan bangsa Indonesia diartikan sebagai %lam kebajikan atau kebenaran⁵⁵.

Bertolak pada pandangan tentang konsep keadilan yang didasarkan pada sila Ketuhanan Yang Malta Esa dengan sila Kemanusiaanya yang adil dan beradab. Sila Ketuhanan Yang Malta Esa menjadi dasar yang memimpin cita-cita negara, yang memberikan jiwa kepada usaha menyelenggarakan segala yang benar, adil dan baik, sedangkan sila Kemanusiaan yang adil dan beradab adalah kelanjutan perbuatan dan pratik hidup dari dasar yang memimpin tadi. Konsep keadilan ini tidak saja menjadi dasar hukum dari kehidupan bangsa, tetapi sekaligus menjadi pedoman petaksanaan dan tujuan yang akan dicapai dengan hukum. Keadilan sosial adalah langlcah yang menentukan untuk mencapai Indonesia yang adil dan makmur. Sejalan dengan itu apabila berbicara tentang hukum, berarti juga berbicara tentang

⁵⁴ Surya Desismansyah Eka Putra, "Bingkai Keadilan Flukum Pancasila Dalam Perspektif flukum Dan Relevansinya Dengan Keadilan Di Indonesia", Iurnal Pendichkan Pancasila dan Kewarganegaraan, Th 27, Nomor 1, Pebruari 2014, hal.55-56.

Bander Johan Nasution, "Kajian Filosotis Tentang Konsep Keadilan Dart Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern", Jurnal Yustisia Vol. 3 No.2 Mei- Agustus 2014, hat 118

keadilan. Hukum adalah suatu yang mengikat dan bila ikatan itu dikaitkan dengan manusia maka ikatan itu harus mencerminkan rasa keadilan. Keadilan sebagai konsepsi adalah keadilan dalam dunia "*Sollen*", namun demikian dunia *Sollen* dan keadilan itu patut dirumuskan dalam rangka usaha untuk menterjemahkan dunia ide itu menjadi dunia "*Sein*" atau kenyataan. Oleh karena itu pengaturan hak dan kebebasan warga harus dibangun di atas prinsip-prinsip keadilan yang berdasarkan Pancasila. Untuk itu hukum yang dikehendaki adalah hukum yang sifatnya memberi perlindungan terhadap warga masyarakat, termasuk perlindungan terhadap hak warga untuk berserikat dan berkumpul, mendapatkan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan. Perlindungan dalam hal ini, berarti bahwa rasa keadilan yang ada pada nurani warga harus terpenuhi¹⁷.

Menggaris bawahi prinsip Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum, HUD Negara RI tahun 1945 sebagai hukum dasar menempatkan hukum pada posisi yang menentukan dalam sistem ketatanegaraan Indonesia. Dalam kaitan itu, konsep kenegaraan Indonesia antara lain menentulkan bahwa pemerintah menganut paham konstitusional, yaitu suatu pemerintahan yang dibatasi oleh ketentuan yang termuat dalam konstitusi. Pada negara yang bersistem konstitusi atau berdasarkan hukum dasar, terdapat hirarki perundangan, dimana TIM negara RI tahun 1945 berada di puncak piramida sedangkan ketentuan yang lain berada di bawah konstitusi. Konstitusi yang demikian ini dikenal dengan *Stufenbau Theory* Hans Kelsen".

Indonesia juga mengenal tata urutan perundang-undangan menurut *Stufenbau Theory* Hans Kelsen. Hal ini dapat dilihat dalam Tap MPRS No. XX/MPRS/1966 tentang Memorandum DPRGR Mengenai Sumber Tertib Hukum RI dan Tata Urutan Perundang-undangan. Tap MPRS No. XX/MPRS/1966 ini kemudian dicabut dengan Tap MPR No. III/MPR/2000 tentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan. Keputusan MPR No. III/2000 ini, terdapat perbedaan dengan Tap MPRS No. XX/MPRS/1966 tentang sumber hukum dan tata

Mid

¹⁷ *Mid.*, hal.127-128 Lihat juga Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, (USA University Press Cambridge, Harvard, 1961)

urutannya. Jika pada Tap MPRS No. XX/1966, sumber tertib hukum itu dimana Pancasila merupakan sumber dari segala sumber hukum yang pentrujudanya terdiri dari : Proklamasi 17 Agustus 1945, Dekrit Presiden 5 Juli 1959, UUD 1945 (Proklamasi) dan Supersemar 1966, maka di dalam Tap MPR No.IIPMPRI2000 sumber hukum terdiri dari Pancasila dan UUD 1945. Begin' puha dengan tata urutan perundang-undangan terjadi perubahan, pada Tap MPRS No. XX/MPRS/1966 posisi Undang-undang terjadi pembaharuan, pada Tap MPRS No. XX/MPRS/1966 posisi Undangundang sederajat dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (Perpu), sedangkan Tap MPR No. III/MPR/2000 Perpu berada di bawah Undang-undang, dan peraturan daerah merupakan satah satu umtan perundang-undangan yang semula pada Tap MPRS No.XX/MPRS/1966 hanya merupakan peraturan pelaksana. Selanjutnya mengenai tata urutan dan pembentukan peraturan perundane-undangan dimuat dalam UU No. 10 Tahun 2004 dan kemudian diganti dengan UU No.12 Tahun 2011. Dari beberapa ketentuan tersebut ada satu persamaan yaitu bahwa semua peraturan hukum yang berlaku tidak belch bertentangan dengan ketentuan hukum yang lebih tinggi sesuai dengan tata Inman perundang-undangan. Mengikuti pemikiran Hans Kelsen, timbal pertanyaan tentang *Grundnorm* di peraturan atau hukum Indonesia. Pancasila adalah *Gnindnorm* atau norma dasar, yang merupakan sumber dari segala sumber hukinn yang berlaku dan yang akan diberlakukan di Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari pandangan yang mengatakan bahwa Pancasila berkedudukan sebagai landasan unsur konstitutif dan regulatif, sebagai *Gmndnonn* sumbemya dari segala sumber hukum dan landasan filosofis dari bangunan hukum nasional, dan pelbagai manifestasi budaya Indonesia yang mernancarkan dan menghadirkan "*Geislichen Hintergrund*" yang khas⁵⁸. Dengan demikian hukum tidak terlepas dari nilai yang berlaku di masyarakat, bahkan dapat dikatakan bahwa hukum itu merupakan pencenninan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Hukum yang baik adalah

sa Padmo Wahyono, *Indonesia Negara Berdascirkan Alas Hukum*, (Jakarta - (Thalia Indonesia, 1983), hal 214. Lihat Mira Padmo Wahyono, *Sisteni Hu/cm Arasranal Dalam Negara Pancasila*, (Jakarta Rajawali Press, 1992).

hukum yang sesuai dengan yang hidup dalam masyarakat. Ini berarti bahwa hukum positif Indonesia bersumber pada nilai, yaitu nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila yang merupakan asas kerohanian negara Indonesia. Jika konsep *Grundnorm* merman teori hukum murni flans Kelsen, dihubungkan dengan Pancasila sebagai norma dasar dalam pembentukan hukum Indonesia, sangat split untuk menempatkan atau bahkan tidak mungkin memposisikan teori hukum imūni tersebut untuk menafsirkan Pancasila sebagai *Grundnorm*. Pancasila sebagai pandangan hidup, sebagai sumber dari segala sumber hukum atau sebagai asas kerohanian sarat dengan nilai moral. oleh karena itu teori hukum murni tidak mungkin menjelaskan Pancasila sebagai *Grundnorm*⁵⁹.

Grundnonn merupakan sistem nilai, dalam esensinya sistem nilai itu dapat dibedakan menjadi nilai dasar dan nilai tujuan. Sebagai nilai tsar berarti merupakan sumber nilai bagi pembuat kebijakan dan juga sebagai pembatas dalam implementasinya, sebagai landasan dan acuan untuk mencapai atau memperjuangkan sesuatu. Sedang sebagai nilai tujuan berarti merupakan sesuatu yang hams dan kayak untuk diperjuangkan. Sistem ini mempunyai peranan penting dalam hubungannya dengan pembentukan hukum, sistem nilai ini diejawantahkan ke dalam berbagai asas hukum dan kaidah hukum yang secara keseluruhan mewujudkan sebagai sistem hukum. Pada sisi lain Pancasila sebagai pedoman hidup bangsa, di dalamnya terkandung sistem nilai yang kemudian berkelanjutan menjadi norma-norma kehidupan. Nilai diartikan oleh Mc. cracken sebagai: "*value is that aspect of a fact or experience in vinure of which h is seen to contain in its nature or essence the. ufficient reason for its existence as such a delennnate fact or experience, or the sufficient reason form its being regarded as an end for practice or contemplation*"⁶⁰. Senada dengan itu, Notonagoro mengatakan : Pancasila bukan hanya satu konsepsi politis, akan tetapi buah basil perenungan jiwa yang dalam, buah basil penyelidikan cipta yang teratur dan seksama di atas basis pengetahuan dan pengalaman yang Inas. Dengan demikian Pancasila dalam

⁵⁹ Bander Johan Nasution, *Op. Of*, hal.127-128.

⁶⁰ Mc cracken, *Thinking and Valuing; An Introduction Partly Histroncal, to the Study the Philosophwf Value*, (J.ondon Mac Milian, 1950), p.25_

keseluruhan artinya adalah nilai-nilai kejiwaan bangsa, hasrat keinginan yang mendalam dan bangsa, ikatan antara jiwa bangsa dan kenyataan hidup⁶¹

Menurut Moh. Hatta sebagaimana dikutip Ruslan Saleh, Pancasila terdiri atas dua fundamen yaitu fundamen politik dan fundamen moral (Ruslan Saleh, 1979:45). Dengan metetapkan fundamen moral di atas, negara dan pemerintahannya memperoleh dasar yang kokoh, yang memerintahkan berbuat benar, melaksanakan keadilan, kebaikan dan kejujuran serta persaudaraan keluar dan ke dalam. Dengan fundamen politik pemerintahan yang berpegang pada moral yang tinggi diciptakan tercapainya suatu keadilan sosial bagi selunth rakyat Indonesia. Mengacu pada pemikiran Moh. Hatta tersebut, dapat disimpulkan bahwa Pancasila bukan hanya nonna dasar dari kehidupan hulaun nasional, akan tetapi juga merupakan nonna dasar dari nonna-nonna lain, seperti nonna moral, nonna kesusilaan, nonna etika dan nilai-nilai. oleh karena itu Pancasila mengharuskan agar tertib hukum serasi dengan norma moral, sesuai dengan nonna kesusilaan dan norma etika yang merupakan pedoman bagi setiap warga Begang. Hukum adalah sesuatu yang abstrak, tidak dapat dilihat dan tidak dapat diraba, yang dapat dilihat adalah tingkah laku manusia sehari-hari, lebih tepat la&i tingkah laku hukum manusia. Hukum itu sendiri merupakan basil karya manusia berupa norma yang berisikan petunjuk bagi manusia untuk bertingkah laku, hal ini berkaitan dengan keberadaan manusia sebagai makhluk yang berakal budi, sehingga setiap tingkah laku manusia hams diatur secara nonnatif dengan arti bahwa manusia hams bertingkah laku sesuai dengan nonna-norma yang ditentukan sebagai pegangan hidupnya. Melalui penormaan tingkah laku ini, hukum memasuki semua aspek kehidupan manusia, seperti yang dikatakan Steven Vago; "*The normative life of the state and its citizens*". Agar supaya tingkah laku ini diwarnai oleh nilai-nilai Pancasila, maka nonna hokum positif yang berlaku di Indonesia hams bemapaskan Pancasila (Steven Vago, 1981 : 9). Fonnulasi yang demikian ini mengandung arti bahwa peraturan perundang-undangan, mengandung nonna hukum yang di dalamnya terdapat patokan penilaian dan patokan tingkah laku. Patokan penilaian

⁶¹ Balmier Johan Nasution, Op. Ch,

int tidak hanya terbatas pada rn acam-macam nilai, akan tetapi merupakan sant kesatuan atau keterpaduan yang disebut dengan sistem pentlaian. Melalui sistem penilaian ini, dapat dirumuskan petunjuk tingkah laku, tentang perbuatan apa raja yang mesti dilakukan dan yang hams ditinggalkan. Penilaian terhadap tingkah laku manusia bukan merupakan pentlatan yang berdiri sendiri, melainkan merupakan bagian dart suatu ide yang lebih besar, yaitu ide tentang masyarakat yang dicita-citakan⁶².

Nilai keadilan sebagaimana yang dimaksudkan dalam Teori Keadilan Pancasila sudah tercennin dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perlindungan konsumen. Hal ini tegas terlihat dalam bagian menimbang (konsideran) dart UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hal yang sama juga tercennin dalam bagian mengingkat dart UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan bagian mengingat angka 1 dart UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Berpedoman pada prinsip "simbiosis mutualisme" dalam hubungan antara konsumen dengan pengembang (pelaku usaha), namun pada kenyataannya posisi pengembang (pelaku usaha) lebih kuat dibanding konsumen. Int dikarenakan umumnya pengembang (pelaku usaha) memiliki kemampuan yang ekonomi yang lebih !mat, tingkat pengetahuan dan pendidikan yang lebih tinggi dart pada konsuinen, dimana tidak semua konsumen memiliki kemampuan ekonomi dan pendidikan yang sama diantara mereka. Hal inilah yang menjadi perhatian dalam posisi tawar antara konsumen dengan pengembang (pelaku usaha).

Selain Teori Keadilan St. Thomas Aquinas (*distributive justice*), Teori Keadilan Pancasila, dan Teori *Economic Analysts' of Law* dart Richard Posner, penulis juga menggunakan Teori Perlindungan Hukum, karena teen int berfokus kepada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang dimaksud menurut teori ini adalah masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis mapun lemah dan aspek yuridis. Adapun maksud Teori Perlindungan Hukum adalah Teori yang mengkaji dan menganalisi tentang wujud

⁶² *Ibid.*, hal.1290130.

atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Unsur-unsur dari Teori Perlindungan .Hukum meliputi adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan, subjek hukum dan objek perlindungan hukum.' Pada penelitian ini, penulis akan mengkaji perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pencantuman klausula baku disektor hunian vertikal (apartemen) di Indonesia dalam perpesktif hokum perlindungan konsumen. Undang-undang Perlindungan Konsumen, UU No. 8 Tahun 1999, bentuk perlindungan hukum bagi konsumen dalam pencanturnan klausula baku adalah bahwa klausula baku yang hendak dicantumkan pengembang (pelaku usaha) telah ditentukan akan bentuk, letak, dan substansi atau isi dan klausula baku tersebut Hal ini secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 18 UU no. 8 Tahun 1999 dengan sanksi jika pelaku usaha tidak mengikuti ketentuan Pasal 18 tersebut maka klausula baku yang bersangkutan dinyatakan batal demi hukum dan kewajiban pelaku usaha untuk melakukan revisi atas klausula baku tersebut. Tujuan perlindungan hukum yang dimaksud Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 adalah untuk melindungi hak-hak konsumen atas kemungkinan tindakan pelaku usaha yang mungkin bisa merugikan akan kepentingan konsumen. Hal ini didasarkan mengingat klausula baku yang nantinya akan dicantumkan dalam perjanjian jual beli unit apartemen atau kondominium merupakan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan sepihak yang ditetapkan sepihak oleh pengembang selaku pelaku usaha, yang mana syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan tersebut wajib dipatuhi oleh konsumen. Atas dasar sepihak inilah maka dalam membuat klausula baku hendaknya pengembang (pelaku usaha) tidak saja melihat akan kepentingan pengembang semata-mata dengan tidak memperhatikan atau mungkin mengabaikan kepentingan konsumen, namun hams juga memperhatikan serta mempertimbangkan akan kepentingan konsumen. Subjek perlindungan dalam UU No.8 Tahun 1999 adalah masyarakat yang claim hal ini sebagai konsumen, sedangkan objek perlindungannya adalah hak-hak masyarakat selaku konsumen. Jika hak-hak konsumen dilanggar maka konsumen berhak

⁶³ H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.Cit.*, hal. 263.

mendapat perlindungan. Subjek yang berhak memberikan perlindungan pada konsumen meliputi Negara, Pemerintah, serta Lembaga sosial yang dalam hal ini bisa Lembaga Swadaya Masyarakat, seperti Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLK1).

Theory of Contractual Obligation atau Teori Kontrak yang berkaitan dengan kewajiban para pihak, merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang pelaksanaan hak dan kewajiban kontraktual para pihak. Randy E. Barnett mengemukakan tiga kelompok teori yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, yakni *party based theories*; *standards based theories*; dan *process based theories*. *Party based theories* merupakan teori yang didasarkan pada perlindungan hukum para pihak yang melaksanakan hak dan kewajiban. Teori ini dibagi menjadi dua yang meliputi *will theories*, yang berpendapat bahwa pernyataan dapat diberlakukan atau dilaksanakan karena promisor menghendaki atau memilih untuk terikat pada pernyataannya, dan *reliance theories* (teori ketergantungan) yang berpendapat bahwa kewajiban kontraktual para pihak sebagai upaya untuk melindungi ketergantungan dari promise (prang yang ditujukan terhadap kehendak atau niat tersebut) pada pihak lainnya. *Standards based theories* merupakan teori yang mengevaluasi atau menilai substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, apakah sesuai dengan standar penilaian. Standar utama untuk melakukan penilaian, yakni efisiensi ekonomi dan keadilan substantif. Sedangkan *process based theories* difokuskan pada prosedur atau proses di dalam penyusunan dan substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, serta menilai, apakah hak dan kewajiban yang dibuat oleh para pihak telah sesuai dengan prosedur yang ada. Teori ini menganalisis tentang *the bargain theory of consideration* (proses tawar menawar dalam kaitannya dengan objek perjanjian (konsiderasi atau prestasi)).⁶⁴

Di Indonesia, hukum perikatan bersumber pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Buku ke-tiga, yang mengandung adanya asas kesepakatan Pasal 1320 KUHPerdata, asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUHPerdata, dan asas itikad baik Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Pasal 1233

⁶⁴ H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Buku Kedua, *OpCit*, hal 1243-244

KUHPerdara menyebutkan bahwa "tiap perikatan di lahirkan dari perjanjian dan undang-undang". Istilah perikatan itu sendiri dapat diartikan sebagai hubungan hukum yang menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi para pihak yang bersangkutan. Dalam kajian penelitian ini, yakni klausula dalam perjanjian antara pengembang dengan konsumen di sektor perumahan vertikal, maka perikatan yang timbul atau terjadi antara pengembang dengan konsumen bersumber dari perjanjian, yakni perjanjian jual beli antara pengembang dengan konsumen. Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Dalam hukum, bicara mengenai perjanjian tentunya tidak akan lepas dari asas-asas penting yang berlaku dalam hukum perikatan, yakni asas kesepakatan, asas kebebasan berkontrak, dan asas itikad baik.

Asas kesepakatan dalam hukum perikatan terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal ini mengatur tentang syarat sah suatu perjanjian, yang mana untuk dapat suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak sah berlaku secara hukum maka harus memenuhi empat syarat sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yakni kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Dua syarat pertama, yakni syarat kesepakatan dan kecakapan dikatakan sebagai syarat subjektif, dan dua syarat kedua terakhir dikatakan sebagai syarat obyektif. Bila salah satu dari empat syarat tersebut tidak terpenuhi, maka konsekuensi hukumnya perjanjian tersebut dapat dinyatakan pembatalan (jika syarat subjektifnya tidak terpenuhi) atau batal demi hukum (jika syarat obyektifnya tidak terpenuhi). Dengan sahnya perjanjian yang dimaksud, maka konsekuensi hukumnya (akibat hukumnya) adalah lahirnya hubungan hukum (hubungan timbal balik) diantara para pihak yang bersangkutan dalam bentuk hak dan kewajiban bagi para pihak yang bersangkutan, dimana masing-masing pihak wajib untuk memenuhi apa yang menjadi hak dan kewajibannya tersebut. Dikaitkan dalam penelitian ini, maka hubungan hukum yang timbal antara pihak

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Op. CP*, Pasal 1320 menyebutkan bahwa "untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal"

pengembang (developer) dengan konsumen di sektor perumahan vertikal, adalah didasarkan pada perjanjian Mal bell apartemen, atau kondominium, ataupun rumah susun. Dalam hukum perlindungan konsumen, TJU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, telah diatur hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 4 sampai dengan Pasal 7.

Pacta sunt servanda penulis pakai karena fokus utama yang penulis akan kaji adalah mengenai klausula baku di sektor perumahan, khusus perumahan vertikal, di Indonesia dalam perspektif hukum perlindungan konsumen, disamping asas-asas hukum perikatan, yakni asas kesepakatan, asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik. Dalam transaksi antara pengembang (pelaku usaha) dan konsumen di sektor perumahan vertikal di Indonesia, konsumen pasti akan dihadapkan dengan klausula baku dalam perjanjian jual beli apartemen, kondominium, ataupun rumah susun. Transaksi jual beli yang terjadi diantara konsumen dengan pengembang (pelaku usaha) timbul karena ada kesepakatan dari kedua belah pihak, yang didasarkan pada perjanjian jual beli. Berpedoman pada *pacta sunt servanda* maka pada saat tercapai kesepakatan diantara konsumen dengan pengembang (pelaku usaha) dalam transaksi jual beli di sektor perumahan vertikal tentunya kedua belah pihak dituntut untuk tunduk, patuh, dan melaksanakan apa yang telah mereka sepakat bersama.

Dalam hukum perlindungan konsumen, berkaitan dengan kedudukan konsumen dalam hubungan hukum dengan pelaku usaha dikenal ada tiga teori, yakni Teori *Let The Buyer Beware (Caveat Emptor)*, Teori *The Due Care Theory*, dan Teori *The Privity of Contract*.⁶ Berdasarkan ketiga teori tersebut, maka hubungan hukum antara konsumen dengan pelaku usaha bisa timbul karena adanya perjanjian (*The Privity of Contract*) dan tanpa adanya perjanjian, yakni Teori *Let The Buyer Beware* dan *Due Care Theory*. Berkaitan dengan kajian penelitian ini, yakni klausula baku di sektor perumahan vertikal di Indonesia claim perspektif hukum perlindungan konsumen, maka berlaku Teori *The Privity of Contract* karena hubungan hukum antara konsumen di sektor perumahan vertikal di Indonesia

es Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta Grasindo, 2000), hal.

dengan pihak pengembang (pelaku usaha) timbul karena adanya perjanjian, yakni perjanjian jual beli apartemen, atau kondominium ataupun rumah susun. Menurut Teori *The Privity of Contract* bahwa pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk melindungi konsumen, tetapi hal itu baru dapat dilakukan jika di antara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual. Pelaku usaha tidak dapat disalahkan atas hal-hal di luar yang diperjanjikan. Artinya, konsumen boleh menggugat berdasarkan wanprestasi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata, tentunya perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang telah tegas dinyatakan dalam perjanjian, namun juga wajib memperhatikan unsur-unsur kepatutan, kebiasaan, undang-undang. Ini dapat diartikan bahwa ada tiga nonna yang wajib untuk diperhatikan dan ikut mengisi suatu perjanjian, yakni undang-undang, kebiasaan, dan kepatutan. Disamping itu tentunya perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata⁶⁸, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat bagi para pihak yang bersangkutan sebagaimana undang-undang dan perjanjian ini hanya berlaku bagi para pihak claim perjanjian tersebut (Pasal 1340 KUHPerdata⁶⁹), serta perjanjian harus dibuat dengan itikad baik dari kedua belah pihak (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata). Dengan berlakunya perjanjian sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, maka para pihak dituntut untuk dengan itikad baik melaksanakan apa yang telah disepakati didalam perjanjinya.

Ibid., Pasal 1339 menyatakan bahwa " suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat Perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang."

"Ibid., Pasal 1338 menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

"Ibid., Pasal 1340 menyatakan bahwa 'suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa mgk kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317."

Dalam pembuatan suatu perjanjian atau kontrak dikenal salah satu asas, yaitu asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan snafu pemahaman bahwa setiap orang dapat melakukan suatu kontrak dengan siapa pun dan untuk hal apapun. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara memberikan dasar bagi para pihak akan adanya asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak bukan berarti menghalalkan bagi para pihak untuk mengingkari kontrak yang telah terlebih dahulu terjadi, maksudnya adalah para pihak dapat bebas mengadakan kontrak berdasarkan yang diperlukan. Yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan sepias-luasnya yang oleh undang-undang di berikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian lantana apa raja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum. (Pasal 1338 Jo 1337 KUH Perdata'). Kebebasan berkontrak adalah asas yang esensial, baik bagi individu dalam mengembangkan din baik di dalam kehidupan pribadi maupun kebidupan social kemasyarakatan, sehingga beberapa pakar menegaskan kebebasan berkontrak merupakan bagian dart hak asasi manusia yang hares di hormati.

Negara-negara yang mempunyai sistem hukum *Common Law*, in engenal kebebasan berkontrak dengan istilah *Freedom of Contract* atau *laissez faire*. Yang dirumuskan oleh Jesse! M.R. dalam kasus "*Printing and Numerical Registering Co. V. Samson* ",

men of full age understanding shall have the utmost liberty of contracting, and that contracts which are freely and voluntarily entered into shall he held and onforce by the courts__.. you are not tightly to interfere with this freedom of contract" ⁷¹

Didalam kepustakaan hukum Inggris, untuk istilah perjanjian baku digunakan istilah *standarized agreement* atau *standarized contract*. Sedangkan kepustakaan Belanda (tennasuk Indonesia yang mengadopsi hukum Betada) menggunakan

¹⁰ Pasal 1337 KULiPerdata mengatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan balk atau ketertiban umum

Jesse! dalam Haridjan Rush, *Hukum Peijanjian Indonesia Jan Common Law*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993), hal-39.

istilah *standaarized voonvaarden, standard contract*. Yang mendasari berlakunya Perjanjian baku adalah asas-asas hukum perjanjian yang di atur dalam Pasal 1338 KUHPerdara ada tiga (3) yaitu :

- a. Asas Konsensualisme. Perjanjian yang di buat bukan secara formal tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persetujuan kehendak atau konsensus semata-mata.
- b. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian. Pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak.
- c. Asas Kebebasan Berkontrak. Orang bebas, membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan di pakai untuk perjanjian itu.

Dan ketiga asas tersebut di atas yang paling penting adalah asas kebebasan berkontrak, yang dalam bahasa asing disebut dengan *contract vryhe0 contracteer vrijheid* atau *partij autonomic, freedom of contract*. Terkait perjanjian baku m em egang atau berpedoman pada asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian.

Pada um tunnya suatu perjanjian tidak terikat kepada bentuk-bentuk tertentw Para pihak dapat dengan bebas menentukan bentuk perjanjian yang diinginkan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Bentuk yang dapat dipilih oleh para pihak adalah :

- a. Perjanjian dalam bentuk lisan
- b. Perjanjian dalam bentuk tertulis

Perjanjian claim bentuk tertulis lebih sering dipilih sebab memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dari pada bentuk lisan apabila terjadi perselisihan. Untuk perjanjian jenis tertentu, Undang-undang mengharuskan bentuk-bentuk tertentu yang apabila tidak dipenuhi maka akan mengakibatkan batalnya perjanjian tersebut. Dalam hal ini, bentuk tertulis tidak hanya berfungsi sebagai alat pembuktian saja, nainun juga merupakan syarat untuk adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian itu. Misalnya dalam Pasal 7 UTJ No.40 Tabun 2007 tentang Perseroan

Terbatas ditentukan bahwa perjanjian untuk mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan Akta Notaris. Isi perjanjian merupakan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipertjanjikan oleh para pihak. Ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat tersebut berisi hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, dan dalam pembuatannya terdapat asas kebebasan berkontrak.

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa perjanjian baku atau kontrak standar merupakan perjanjian yang ditetapkan secara sepihak, yakni oleh produsen/penyalur produk (penjual) dan mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal), sehingga pihak lain (konsumen) hanya memiliki 2 pilihan yakni menyetujui atau menolaknya. Definisi dari perjanjian baku atau kontrak standar itu sendiri adalah kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dan didalam kontrak tersebut sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informasi tersebut saja dengan sedikit atau tanpa perubahan pada klausula-klausulanya, dimana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya memiliki sedikit kesempatan guna menegosiasi maupun mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga sangat berat sebelah. Pihak yang disodorkan kontrak baku tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan berada hanya pada posisi *"take it or leave it"*. Ciri perjanjian baku menurut Mariam Danis Badruzainan ialah :⁷²

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya) kuat.
2. Masyarakat (debitur) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian
3. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu
4. Bentuk tertentu (tertulis)
5. Dipersiapkan secara massal dan kolektif

⁷² Salm, *Perkembangan Hukum, Kontrak Di Luar KUH Perdata*, (Jakarta Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 22.

Implementasi kontrak standar biasa digunakan dimana banyak diterapkan dalam dunia bisnis dan perdagangan dim aksudkan untuk mempermudah operasi bisnis dan mengaranggi ongkos-ongkos bisnis. Salah sant contoh adalah perjanjian jual bell (PPJB) apartemen dari perusahaan *Real Estate*.

Praktek kontrak standar tersebut menimbulkan kontroversi. Mengenai ada tidaknya azas Kebebasan Berkontrak dal am kontrak standar itu sendiri. Sernentara ada pihak yang mengatakan kontrak standar tidaklah melanggar Azas Kebebasan Berkontrak seperti yang terdapat pada Pasal 1320 Juncto1338 KUHPerdاتا. Artinya konsumnen masih diberikan hak untuk menyetujui/take *it* atau menolak perjanjian yang diajukan kepadanyaleave *it*. Disini yang menjadi kekhawatiran dengan kehadiran kontrak standar adalah karena dicantumkannya klausula eksonerasi yakni klausula yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan pada pihak penyedia. Terdapat beberapa pendapat mengenai implementasi kebebasan berkontrak pada kontrak standar dalam dunia perdagangan. Memang, di dalam penerapan kontrak standar banyak terjadi terutama dalam perdagangan dan praktek tersebut didominasi oleh pihak pelaku usaha. Kedudukan pelaku usaha dan konsumen tidak seimbang. Pelaku usaha hanya mengatur hak-haknya dan kewajibannya saja Namun kenyataanya kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks dan heterogen. Perjanjian-perjanjian tersebut tumbuh melalui kebiasaan dan permintaan masyarakat sendiri dan kontrak standar merupakan suatu kebiasaan sehari-hari dalam lain lintas perdagangan dan sudah menjadi suatu kebiasaan sena kebutuhan masyarakat. Banyak hal tentang dan sekitar kontrak tidak diatur baik dalam Undang-undang maupun dalam Yurisprudensi. Walaupun diatur tidak selamanya bersifat hokum tmemaksa. Dalam arti para pihak dapat mengenyampingkan dengan aturan yang dibuatnya sendiri. Pengaturannya sendiri oleh para pihak int dituangkan claim kontrak tersebut berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak. Pengaturannya sendiri dalam kontrak tersebut sarna kekuatannya dengan ketentuan dari Undang-undang. Para pihak dapat mengatur apapun dalam kontrak tersebut (*catch al()*) sebatas yang tidak dilarang oleh undang-undang, Yurisprudensi atau kepatutan. Jadi yang dimaksud asas kebebasan

berkontrak ialah suatu asas dimana para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur isi kontrak tersebut sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:⁷³

1. Memenuhi syarat sebagai kontrak, yang dalam hal ini memenuhi syarat sahnya kontrak atau perjanjian (Pasal 1320 jo.1338 KUHPerdara).
2. Memenuhi syarat khusus, maksudnya bahwa Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu, syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu, syarat akte pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu, syarat izin dari yang berwenang.
3. Tidak dilarang oleh undang-undang.
4. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku.
5. Sepanjang kontrak atau perjanjian tersebut dibuat dengan itikad baik.

1RI No. 8 Tahun 1999 Pasal 18 mengatur mengenai batasan klausula baku yang dicantumkan dalam perjanjian baku. Pasal 18 (JUPK menyatakan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk dipedagangkan dilarang membuat dan/atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

1. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
2. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak menyerahkan kembali barang yang dibeli oleh konsumen;
3. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
4. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
5. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;

⁷³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Buku Kedua)*, (Bandung Citra Aditya Bakti, 2007), hal:33-34.

- 6, memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
7. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
8. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk membebaskan hak tanggungan, hak gadai, dan hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Selanjutnya, pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau yang mengungkapkannya sulit dimengerti. Setiap klausula baku yang telah ditetapkan pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang melanggar ketentuan sebagaimana Pasal 18 UUPK maka klausula baku tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Dilihat dari isinya terdapat 3 jenis klausula baku, yaitu :

- a. Pengurangan atau penghapusan tanggung jawab terhadap akibat-akibat hukum, misalnya ganti rugi akibat wanprestasi;
- b. Pembatasan atau penghapusan kewajiban-kewajiban sendiri;
- c. Penciptaan kewajiban-kewajiban yang kemudian dibebankan kepada salah satu pihak, misalnya penciptaan kewajiban memberi ganti rugi kepada pihak ketiga yang terbukti mengalami kerugian.

Apabila klausula baku tersebut digugat oleh konsumen di pengadilan, akan menyebabkan Hakim harus membuat putusan deklaratoir bahwa klausula baku tersebut batal demi hukum. Pelaku usaha yang melanggar Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).

Aturan Pasal 18 UUPK merupakan aturan umum yang berlaku untuk semua bidang kegiatan usaha dalam pelaksanaan pencantuman klausula baku dalam perjanjian baku. Oleh karena itu terkait klausula baku di bidang hunian vertikal (apartemen) dapat berpedoman pada Pasal 18 UUPK.

Dalam penelitian disertasi ini, penulis menggunakan beberapa istilah dan untuk menghindarkan terjadinya kesalahpahaman terhadap pengertian dari istilah-istilah tersebut, maka penulis memberi definisi operasional dari istilah-istilah tersebut sebagai berikut :

Klausula baku adalah setiap aturan ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.'

Perjanjian halal adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formula.'

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, yang dalam hal ini juga meliputi perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, dan

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."

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen."

Hukum konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk barang dan/atau jasa, antara penyedia dan penggunaannya, dalam kehidupan masyarakat.⁷⁹

⁷⁴ UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 1 angka 10.

⁷⁵ Mariam Daruz Badruzaman, *Aneka Hukum Hisnis*, (Bandung : Alumni, 1994), hal. 47.

⁷⁶ UU No. 8 Tahun 1999, Pasal I angka 3 jo. Penjelasan Pasal 1 angka 3.

⁷⁷ *Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

⁷⁸ *Ibid.*, Pasal 1 angka 1.

⁷⁹ Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Snafu Pengantar*, (Jakarta Daya Widya, 1999), hal.23.

Hukum perlindungan konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk konsumen antara penyedia dan pengunanya, dalam kehidupan bennasyarakat. Huktun perlindungan konsumen merupakan bagian khusus dari hukum konsumen.'

Perlindungan hukum adalah membenkan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dintgikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hulmin.⁸¹

Perumahan adalah adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pennulciman, balk perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan nimah yang layak huni.⁸²

Rumah adalah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cenninan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.'

Rumah susttn adalah adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arab horizontal mauptin vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, tertitama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁸⁴

Apaitemen adalah suatu bagian dalam milik (*eigendom*) atas bangunan sena apa yang menjadi atau merupakan bagiannya dan tanah di atas mana bangunan itu di dirikan beserta bagiannya, dalam bagian mana termasuk wewenang untuk pemakaian atau penggunaan aturannya diperuntukkan guna dipakai sebagai keseluruhan tersendiri atau teipisah.⁸²

Ibid.

Satijipto Raharjo, *Ilmu Hulrum*, (Bandung PT Citra Aditya Sakti, 2000), hal.54.

"Indonesia, *Unclang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Peinukiman*, UU No. I Tahun 2011, LNRI No. 7 Tahun 2011, TLNRI No.5188, Pasal 1 angka 2.

⁸¹ *Ibid.*, Pasal 1 angka 7.

^{ea} UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 1.

³⁵ Adrain Sutedi, *Hulatin Rumah susun dan Apartemen*, (Jakarta : Smar Grafika, 2012), hal.277. Lihat juga Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PrUM/2007 Tentang Pedotnan Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi. Menurut Peraturan Menteri

Hunian vertikal (Apartemen) menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hunian merupakan tempat tinggal; kediaman (yang dapat dilnini), vertikal adalah tegak lurus dari bawah ke atas atau kebalikannya, membentuk garis tegak lurus (bersudut 90") dengan permukaan bumi, garis horizontal, atau bidang datar. Sedangkan berdasarkan *Dictionary of real estate*, hunian vertikal (apartemen) adalah satu ruangan atau lebih biasanya merupakan bagian dari sebuah struktur hunian vertikal yang diraneang untuk ditempati oleh lebih dari satu keluarga dan di susun secara vertikal. Normalnya berfungsi sebagai perumahan sewa dan tidak pernah dimiliki oleh penghuninya yang dikelola oleh pemilik atau pengelola properti."

Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) adalah kerjasama Negara-negara anggota ASEAN dalam membuka jalan integrasi kawasan Asia Tenggara dengan tujuan menjaga stabilitas keamanan regional, menciptakan kemakmuran ekonomi bersama dan membentuk identitas regional.'

Perjanjian adalah adalah suatu perbuatan dengan mana saw orang Mau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih,⁸⁸

Jual heti adalah suatu perjanjian bertimbang bali dal am mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Akta adalah sttrat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu ink atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian⁸⁹.

Pekerjaan Lfmum Nomor : 05/Prt,A112007, Apartemen adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang berfungsi untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

⁸⁶ Sumber *online* dari thesis.binus.ae. id, yang diunduh pada tanggal 17 Juni 2017 pukul 22.32 Vv1B.

Beginda Pakpahan, "Tantangan ASEAN", KOMPAS, 7 Agustus 2014 hal.7

⁸⁸ R. Soebekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Op. Cit, Pasal 1313.

⁸⁹ Sudikno Mertokusurno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta. Liberty, 1981), hal 110.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dan seorang pejabat yang berkepentingan, yang mencatat apa yang diinintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Akta otentik terutama mebuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya'.

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dan seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan'.

Satuan Rumah Susun (SRS) yang selanjutnya disebut Samsun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi lain sebagai tempat tinggal dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum'. Pengertian SAS ini dapat dipergunakan untuk pengertian Satuan Unit Apartemen, mengingat aturan hukum mengenai apartemen mengacu pada aturan UURS.

Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan^{z3}. Pengertian Tanah bersama ini dapat dipergunakan untuk pengertian Tanah Bersama dalam bangunan apartemen, mengingat aturan hukum mengenai apartemen mengacu pada aturan UURS.

Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan

" R. Soebekti *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Op 01.*, Pasal 1867 jo. Pasal 1868. Lihat juga Pasal 165 HIR dan 285 Rbg, memberikan akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh Mau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pembentahan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya. Lihat juga Pasal 1874 KUHPerdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, dalar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Sudikno Mertokusumo, *Op. Cii.*, hal.125.

UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, *Op.Cit.*, Pasal 1 angka 3.

Pasal I angka 4.

rumah susun⁹⁴. Pengertian Bagian Bersama ini dapat dipergunakan untuk pengertian Bagian Bersama dalam bangunan apartemen, mengingat aturan hukum mengenai apartemen mengacu pada aturan UURS.

Benda Bersama adalah bendy yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama⁹⁵. Pengertian Benda Bersama ini dapat dipergunakan untuk pengertian Benda Bersama dalam bangunan apartemen, mengingat aturan hukum mengenai apartemen mengacu pada aturan UURS.

Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas savant di alas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelotaan⁹⁶. SHM Sarusun ini dapat dipergunakan untuk pengertian SHM satuan unit apartemen dalam bangunan apartemen, mengingat aturan hukum mengenai apartemen mengacu pada aturan UURS.

Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun⁹⁷. Pengertian pengelola ini dapat dipergunakan untuk pengertian Pengelola dalam bangunan apartemen, mengingat aturan hukum mengenai apartemen mengacu pada aturan UURS.

Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun^{9g}. Pengertian PPPSRS ini dapat dipergunakan untuk pengertian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni apartemen dalam bangunan apartemen, mengingat aturan hukum mengenai apartemen mengacu pada aturan UURS.

Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat adalah 1 embaga non-Pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh Pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani pertindunpan konsumen⁹⁹.

⁹⁴ *Ibid.*, Pasal 1 angka 5.

Ibid., Pasal 1 angka 6.

⁹⁶ *Ibid.*, Pasal 1 angka 11.

⁹⁷ *Ibid.*, Pasal 1 angka 20.

⁹⁸ *Ibid.*, Pasal I angka 21.

vs L'U No.8 Tahun 1999, *OpCit.*, Pasal 1 angka 9.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen¹⁰⁰.

Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) adalah badan yang dibentuk untuk membantu upaya pengembangan perlindungan konsumen¹⁰¹.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan disertasi ini terbagi atas lima bab. Adapun sistematika penulisan dalam disertasi ini adalah sebagai berikut, pada bab pertama yang merupakan bab pendahuluan, penulis akan menguraikan mengenai latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian, yang terdiri atas dua sub bab, yaitu sub bab pertama tentang Paradigma, Pendekatan, dan Jenis Penelitian dan sub bab kedua tentang Instrumen Penelitian, Jenis, dan Teknik Pengumpulan Data, Analisis serta Validasi Penelitian, selanjut asumsi-asumsi, kerangka teori, kerangka konsep, definisi operasional terhadap istilah-istilah yang penulis gunakan dalam penulisan disertasi ini, originalitas penelitian, dan terakhir sistematika penulisan.

Setelah bab pendahuluan, dilanjutkan dengan bab kedua, yakni bab mengenai Pengaturan dan Pelaksanaan Klausula Baku Bidang Hunian Vertikal (Apartemen) Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen. Bab dua terbagi atas tiga sub bab, yaitu pada sub bab pertama penulis akan menguraikan mengenai Teori Kontrak (*The Contract Theory*), yang terbagi atas pertama tentang Konsep, Pengertian, dan Sumber Hukum, kedua tentang Teori-teori dalam Menganalisis Kontrak, ketiga tentang Asas-asas Umum dalam Hukum Kontrak, ke-empat tentang Syarat Sahnya Perjanjian, dan terakhir tentang Akibat dan Berakhirnya Perjanjian. Selanjutnya pada sub bab kedua tentang Teori Perlindungan Hukum, dan sub bab ketiga (terakhir) tentang Implementasi Ketentuan Klausula Baku Dibidang Hunian Vertikal (Apartemen) dalam Perspektif Perlindungan Konsumen, yang terdiri atas dua sub bab, yaitu sub bab pertama tentang Landasan Hukum Perlindungan

¹⁰⁰ L111 No.8 Tahun 1999, *Op.Cit.*, Pasal 1 angka 11

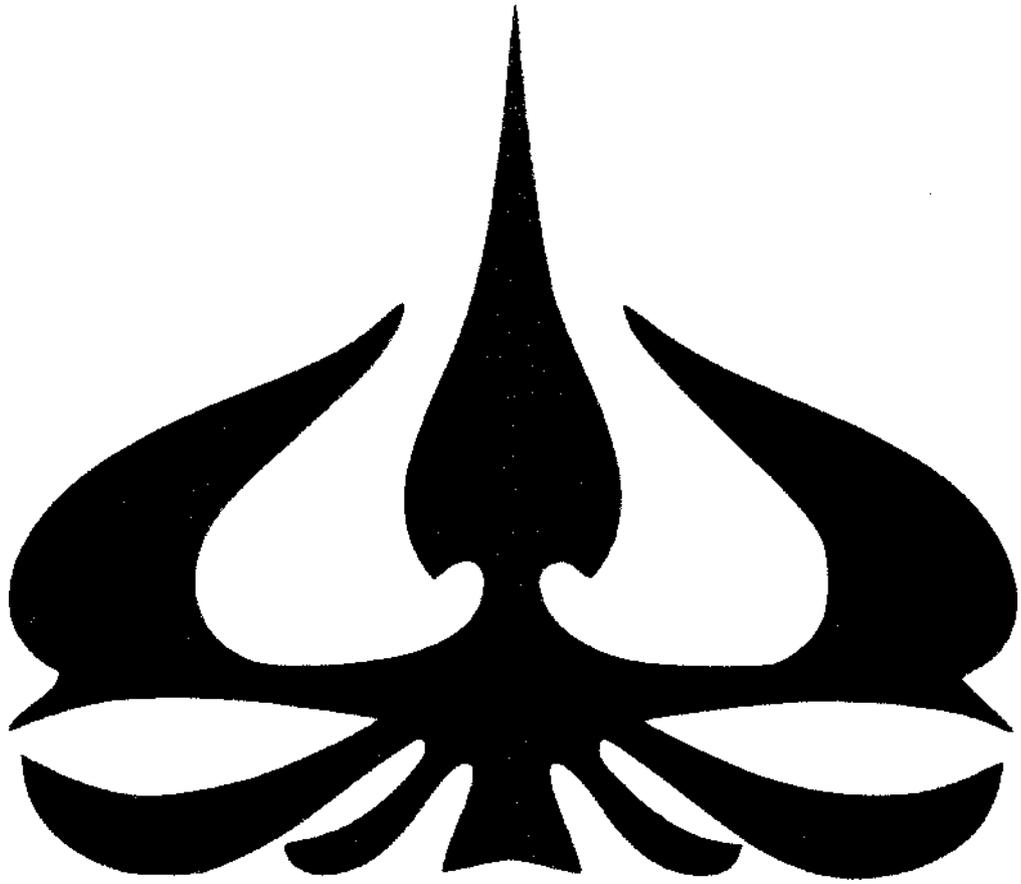
¹⁰¹ UU No 8 Tahun 1999, *Op.Cit.*, Pasal 1 angka 12.

Konsumen Terkait Klausula Baku Dalam Kepemilikan Apartemen, dan sub bab kedua tentang implementasi Perlindungan Konsumen Terkait Klausula Baku dalam Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen.

Bab ketiga merupakan bab tentang Pertumbuhan Bisnis Hunian Vertikal (Apartemen) dan Perlindungan Konsumen Terkait Klausula Baku dalam Kepemilikan Apartemen. Dalam bab ketiga ini terbagi atas empat sub bab, yaitu sub bab pertama tentang Deskripsi Pertumbuhan Pembangunan Hunian Vertikal (Apartemen), yang terdiri atas pertama tentang Pengertian Istilah Apartemen serta Klasifikasinya, kedua tentang Latar Belakang Pertumbuhan Pembangunan Hunian Vertikal (Apartemen) Di Perkotaan dan ketiga tentang Deskripsi Pertumbuhan Hunian Vertikal (Apartemen) Di Perkotaan. Selanjutnya pada sub bab kedua mengenai Deskripsi Pengaduan Konsumen Apartemen, pada sub bab ketiga mengenai Keseimbangan Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pengembang dalam Klausul Pengikatan Jual Beli Apartemen, dan pada sub bab ke-empat mengenai Faktor-Faktor Mendasar Belum Terwujudnya Nilai Keadilan Bagi Konsumen Terkait Kepemilikan Apartemen.

Setelah bab ketiga dilanjutkan dengan bab ke-empat mengenai Rekonstruksi Pengaturan Klausula Baku Bidang Hunian Vertikal (Apartemen) Dimasa Akan Datang Yang Berbasis Nilai Keadilan. Pada bab ke-empat ini terdiri atas empat sub bab, yaitu sub bab pertama tentang Politik Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, sub bab kedua tentang Amandemen Peraturan Terkait Perlindungan Konsumen Bidang Hunian Vertikal (Apartemen), sub bab ke-tiga tentang Pembentukan Badan Pengawas Independen. Dalam sub bab ketiga ini terdiri dari Kelembagaan Perlindungan Konsumen Menurut UUPK dan Badan Pengawas Klausula Baku Independen. Selanjutnya sub bab keempat mengenai Membangun Budaya Masyarakat Sebagai Konsumen Cerdas.

Bab terakhir, yaitu bab lima merupakan bab penutup. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan yang akan menjawab pokok permasalahan dan saran.



BAB H

PENGATURAN DAN PELAKSANAAN KLAUSULA BAKU BIDANG HUNIAN VERTIKAL (APARTEMEN) DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN

A. Teori Kontrak (*The Contract Theory*)

E. Konsep, Pengertian, dan Sumber Hukum

Teori Kontrak dalam istilah Bahasa Inggris disebut *The Contract Theory* atau *Contract Theorie* dalam istilah Bahasa Belanda, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, karena teori ini menganalisis hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya¹¹². Istilah kontrak berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *contract* atau *agreement*, sedangkan dalam Bahasa Belanda, yaitu *contract* atau *overeenkomst* (atau diartikan juga sebagai perjanjian)¹⁰¹. Istilah kontrak atau perjanjian berbeda dengan istilah perikatan. Istilah perikatan dalam Bahasa Belanda berasal dari istilah *verbintenis*. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) digunakan istilah perikatan untuk *verbintenis* dan kontrak atau perjanjian (*contract* atau *agreement*) untuk *overeenkomst*.

Secara teoritis, pengertian kontrak atau perjanjian (*contract* atau *agreement*) berdasarkan ketentuan Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdata mengartikan perjanjian adalah "suatu perbuatan dengan maim sato orang atau mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Dan Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Subekti mengartikan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana orang itu

¹⁰³ H. Salim HS dan Erlies Nurbani, Buku Kedua, hal.239.

¹⁰³ *Ibid.* Lihat juga Munir Fundy, *Hukum Kontrak Baku Kasai*", (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2015), hal.1-2.

saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. DaH peristiwa inn, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan". Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan Mau ditulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian melahirkan atau menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber lain, yakni undang-undang (Pasal 1233 KUHPerdara"). Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan'. Pada kenyataarmya yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian. Tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata). Perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada pan pihak yang membuat perjanjian berdasarkan alas kemandiri dan kehendak sendiri dari para pihak yang bersangkutan yang mengikatkan din tersebut. Adapun perikatan yang lahir dari undang-undang terjadi karena adanya suatu peristiwa tertentu, sehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban di antar pihak yang bersangkutan, tetapi bukan berasal atau merupakan kehendak para pihak yang bersangkutan melainkan telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang.

Selanjutnya, disamping Subekti yang memberikan pengertian mengenai perjanjian, David iMack memberikan pengertian kontrak, yaitu bahwa *a contract is an agreement between two or more parties that creates an obligation on all*

¹⁰⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta Intermasa, 2005), hal. 1. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Lihat juga Ahmadi Miro, *Theban Penlain Matõit dun Fannie*, (Jakarta : USAID, The Asia Foundation, dan Kemitraan Partnership), hal.268. Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di pihak yang lain. Dengan terdapat hubungan hukum antara dua pihak, maka apabila pihak yang dibebani kewajiban tersebut tidak memenuhi kewajiban seperti yang diminta dengan sukarela, maka pihak yang mempunyai hak dapat melakukan upaya tuntutan hukum agar kewajiban tadi dapat dipenuhi.

¹⁰⁵ Subekti, *Kitab Cindang-undang Hukum Perdata*, Op. Cit., Pasal 1233, yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.

¹⁰⁶ Subekti, *Hukum perjanjian*, Op. Cit., hal. I.

¹⁰⁰ Subekti, *Kitab Undang-undang Flukwn Yerdara*, Op. Cit., Pasal 1234, yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

parties to perform (or not perform) a particular action or set of related actions". Sedangkan dalam Pasal I *Restatement (Second) of Contracts Amerika Serikat 1932*, *a contract is a promise or a set of promises for the breach of which the law gives a remedy, or the performance of which the law in some way recognizes as a duty*¹⁰⁹. Dan pengertian kontrak menurut David J. Mack dan Pasal I *Restatement (Second) of Contracts Amerika Serikat 1932*, maka pada prinsipnya baik pengertian yang diberikan David J. Mack maupun Pasal I *Restatement (Second) of Contracts Amerika Serikat 1932* adalah sama maknanya dengan apa yang terkandung dalam pengertian perjanjian, baik berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata dan Subekti.

Berdasarkan uraian mengenai pengertian istilah kontrak atau perjanjian (*contract* atau *agreement*) dan perikatan atau *verhinten* (dalam Bahasa Belanda), maka dapat diuraikan pengertian dari Hukum Kontrak. Hukum Kontrak merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris, yaitu *contract of law*, sedangkan dalam Bahasa Belanda diartikan dengan istilah *overeenscom-strecht*¹¹⁰. Beberapa ahli hukum memberikan pengertian mengenai hut= kontrak, yaitu antara lain Lawrence M. Friedman mengartikan hukum kontrak adalah perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu. Dalam definisi ini Lawrence M. Friedman tidak menjelaskan lebih lanjut aspek tertentu dari pasar dan jenis perjanjian tertentu". Apabila dikaji aspek pasar (*market*), dapat dikaji dari berbagai kegiatan atau aktifitas bisnis yang hidup dan berkembang dalam suatu pasar (*market*). Dalam pasar tersebut misalnya akan menimbulkan berbagai macam kontrak yang dilakukan oleh pelaku usaha, misalnya perjanjian jual beli (termasuk jual beli apartemen), perjanjian sewa menyewa, leasing asuransi kredit bank, dan lain-lain. Selanjutnya Michael D Bayles mengartikan *contract of law* adalah "*might then be taken to be the law pertaining to enforcement of promise or agreement*". Pengertian dari Michael D Bayles mengkaji hukum kontrak dari dimensi pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sedangkan Charles L.

⁹⁹ H. Salim HS dan Erlies Nurbani, Buku Kedua, *Op. Cit.*, hal. 240.

¹⁰⁹ *Mid.*, hal. 239.

¹¹⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta Sinar Grafika, 2006), hal. 3.

Knapp and Nathan M. Crystal mengartikan *law of contract* adalah "our society's legal mechanism for protecting the expectations that arise from the making of agreements for the future exchange of various types of performance, such as the conveyance of property (tangible and "intangible), the performance of services, and the payment of money". Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal mengkaji hukum kontrak dari aspek mekanisme dan prosedur hukum. Tujuan mekanisme adalah untuk melindungi keinginan atau harapan yang timbul dalam pembuatan konsensus diantara para pihak¹⁴. Salim HS memberikan pengertian hukum kontrak adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum'. Sedangkan Ahmadi Miru mengartikan hukum kontrak merupakan bagian dari link = perikatan¹⁵.

Di Indonesia, hukum kontrak diatur dalam Buku III KUHPerdata, yang terdiri atas 18 bab dan 631 pasal, dimulai dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 KUHPerdata. Substansi Buku III KUHPerdata adalah sebagai berikut :

1. Bab Kesatu mengenai Perikatan-perikatan umumnya (Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1312). Dalam bab ini diatur mengenai sumber perikatan, prestasi, penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, dan jenis-jenis perikatan.
2. Bab kedua mengenai Perikatan yang dilahirkan dari perjanjian (Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351). Dalam bab ini diatur mengenai ketentuan, syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian, akibat persetujuan, dan penafsiran persetujuan.
3. Bab Ketiga mengenai perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang (Pasal 1352 sampai dengan Pasal 1380)
4. Bab Ke-empat mengenai hapusnya perikatan (Pasal 1381 sampai dengan Pasal 1456).

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ *Ibid*.

¹⁴ Ahmadi Mkt, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta RajaGrafindo Persada, 2007), hal.1. lihat juga Munir Fuady, *Hukum Kontrak Buku Kesatu, Op.0 t.*, hal. I. Hukum perikatan merupakan istilah yang paling luas cakupannya. Hukum perikatan mencakup semua ketentuan dalam Buku ketiga dari KUHPerdata.

5. Bab Kelima mengenai Jual beli (Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540)
6. Bab Ke-enam mengenai tukar menukar (Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546)
7. Bab Ketujuh mengenai sewa menyewa (Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600)
8. Bab Kedelapan mengenai persetujuan-persetujuan untuk melakukan pekerjaan (Pasal 1601 sampai dengan 1617)
9. Bab Kesembilan mengenai Persekutuan (Pasal 1618 sampai dengan Pasal 1652)
10. Bab Kesepuluh mengenai Perkumpulan (Pasal 1653 sampai dengan Pasal 1665)
11. Bab Kesebelas mengenai Hibah (Pasal 1666 sampai dengan 1693)
12. Bab Keduabelas mengenai Penitipan Barang (Pasal 1694 sampai dengan Pasal 1739)
13. Bab Ketigabelas mengenai Pinjam pakai (Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753)
14. Bab Ke-empatbelas mengenai Pinjam meminjam (Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769)
15. Bab Ketimabelas mengenai Bunga Tetap atau Bunga Abadi (Pasal 1770 sampai dengan Pasal 1773)
16. Bab Ke-enambelas mengenai Persetujuan Untung-untungan (Pasal 1774 sampai dengan pasal 1791)
17. Bab Ketujuhbelas mengenai Sifatnya Pemberian Kuasa (Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819)
18. Bab Kedelapanbelas mengenai Penanggungan Utang (Pasal 1820 sampai dengan 1850)
19. Bab Kesembilanbelas mengenai Perclarnaian (Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864).

Dilihat merman sistem hukum yang mengatur, sumber halm kontrak dapat dilihat dari sistem hukum Eropa Kontinental (*CM! Law*), seperti di Indonesia yang didasarkan pada sistem hukum *civil law*, dan *Common Law* seperti di Amerika.

Dalam *civil law*, sumber hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu sumber hukum materiil¹¹⁵ dan sumber hukum formal¹¹⁶. Sumber hukum kontrak yang berasal dari undang-undang merupakan sumber hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Sedangkan dalam *common law*, sumber hukum dibagi menjadi dua kategori, yaitu sumber hukum primer¹¹⁷ dan sekunder¹¹⁸. Di Amerika, yang menganut sistem hukum *common law*, hukum kontrak bersumber pada Keputusan Hakim (*Judicial Opinion*), *Statutory Law* (Hukum Perundang-undangan), *Restatement*, dan *Legal Commentary*¹¹⁹. Berdasarkan uraian pengertian, baik istilah kontrak atau perjanjian, perikatan maupun pengertian hukum kontrak, maka dapat dikemukakan pengertian dari teori kontrak. Teori Kontrak adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang hubungan atau persetujuan yang dibuat antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain, dimana subjek hukum yang satu berkewajiban untuk melakukan sesuatu, sedangkan pihak yang lain berhak atas sesuatu. Objek kajian teori kontrak adalah hubungan hukum para pihak, adanya subjek hukum, dan adanya hak dan kewajiban. Hubungan hukum (*legal relationship* dalam Bahasa Inggris atau *rechtsverhouding* dalam Bahasa Belanda), adalah keadaan yang berhubungan atau bersangkutan atau ikatan yang berkaitan dengan hukum. Pada akhirnya menimbulkan akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban. Subjek hukum, yaitu pendukung hak dan kewajiban. Hak (claim

¹¹⁵ Salim RS., *Op Cif*, hal. 15. Sumber hukum materiil ialah tempat dan mana materi hukum itu diambil. Sumber hukum materiil merupakan faktor yang membantu pembentukan hukum, misalnya hubungan social, kekuasaan politik, situasi social ekonomi, tradisi (pandangan keagamaan dan kesusilaan), hasil penelitian ilmiah, perkembangan internasional, dan keadaan geografis.

¹¹⁶ *Ibid* Sumber hukum formal merupakan tempat memperoleh kekuatan hukum ini berkaitan dengan bentuk atau cara yang menyebabkan peraturan hukum formal itu berlaku. Yang diakui umum sebagai hukum formal ialah undang-undang, perjanjian antar negara, yurisprudensi dan kebiasaan. tinda,ng-undang, perjanjian antar negara, yurisprudensi dan kebiasaan merupakan sumber hukum kontrak

¹¹⁷ *Ibid*. Sumber hukum primer merupakan sumber hukum yang utama. Para pengacara dan hakim menganegap bahwa sumber hukum primer sebagai hukum itu sendiri. Sumber hukum primer meliputi keputusan pengadilan (*judicial opinion*), statute, dan peraturan lainnya.

¹¹⁸ *Ibid*. Sumber hukum sekunder merupakan sumber hukum yang kedua. Sumber hukum sekunder ini mempunyai pengaruh dalam pengadilan, karena pengadilan dapat mengacu pada sumber hukum sekunder tersebut. Sumber hukum sekunder terdiri dari *restatement* dan *legal commentary*

¹¹⁹ *Ibid*.

Bahasa Inggris, yaitu *right* atau *reeks* dalam Bahasa Belanda) dikonsepsikan sebagai kewenangan atau kekuasaan dari para pihak untuk melakukan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu karena telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Kewajiban (dalam Bahasa Inggris *duty* atau *obligation* atau *responsibility verplichting* dalam Bahasa Belanda) dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh para

Teori Kontrak ini digunakan sebagai dasar dalam menganalisis permasalahan pertama dan kedua, yakni mengenai pelaksanaan klausula baku dalam hukum perlindungan konsumen dalam persoalan pembangunan properti, khususnya dibidang hunian vertikal (apartemen) dan pelaksanaan klausula baku dibidang hunian vertikal (apartemen) yang belum menciptakan keadilan bagi konsumen.

Dalam transaksi jual beli properti, khususnya hunian vertikal (apartemen) terdapat tiga pihak yang terlibat, yaitu developer atau pengembang, pembeli, dan bank (sebagai pemberi 'credit' pemilikan apartemen/KPA). Terjadinya transaksi jual beli apartemen tentunya diikuti dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang kemudian Akta Jual Beli (AJB). PPJB merupakan landasan hukum bagi para pihak, yang dalam hal ini pihak pengembang (*developer*) dengan pembeli (konsumen), dimana dalam PPJB tersebut berisikan hak dan kewajiban dari para pihak. PPJB merupakan perjanjian baku, karena PPJB dibuat secara sepihak oleh pihak pengembang (*developer*) yang kemudian ditawarkan secara massal kepada konsumen (sebagai pembeli). Salah satu sumber hukum perikatan adalah perjanjian. Perjanjian (kesepakatan) yang tercapai/terwujud antara pihak pengembang dan pembeli (konsumen) melahirkan perikatan (hubungan hukum) diantara keduanya. PPJB merupakan salah satu bentuk perikatan dengan ketentuan *walcht*, artinya suatu hal yang akan datang, meskipun mungkin belum dapat ditentukan kapan datangnya¹²⁰. Umumnya PPJB mencantumkan klausul-klausul atau syarat-syarat yang telah ditetapkan secara sepihak (klausula baku) oleh pihak pengembang dan klausul-klausul atau syarat-syarat tersebut wajib dipatuhi oleh konsumen (sebagai pembeli). Oleh karena PPJB merupakan perjanjian baku yang memuat klausula

¹²⁰ 14. Salim HS dan Lilies Nurbani, Buku Kedua, *Op. Cit.*, hal. 240-241.

¹²¹ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Intermiasa, 2003), hal. 129.

baku maka dalam prakteknya kadang menimbulkan permasalahan. Hal ini dikarenakan kedudukan pihak pengembang (developer) sebagai pihak yang membuat PPJB memiliki kedudukan yang lebih kuat dibanding pihak konsumen selaku pembeli. Disamping itu kondisi di prakteknya, umumnya perilaku konsumen (selaku pembeli unit apartemen) tidak mau repot untuk membaca PPJB dan ingin praktis dapat langsung melakukan tandatangan di PPJB. Konsumen umumnya percaya terhadap hal-hal atau informasi-informasi yang disampaikan oleh pihak pengembang (pelaku usaha) pada saat sebelum penandatanganan PPJB (pra transaksi). Perilaku umumnya konsumen inilah yang ditangkap peluang oleh pihak pengembang (pelaku usaha) untuk memberikan keuntungan bagi pengembang dengan melindungi kepentingan-kepentingannya yang nantinya dimasukkan dalam klausul dalam PPJB²². Dengan konsumen menerima dan menandatangani PPJB, meskipun umumnya jarang konsumen untuk membaca isi dalam PPJB sebelum melakukan tandatangan di PPJB, ini berarti konsumen menyatakan kesepakatannya menerima segala kondisi/persyaratan yang tercantum dalam PPJB tersebut. Artinya dengan ini telah tercapai kesepakatan diantara kedua belah pihak, konsumen dan pengembang, dalam transaksi pembelian unit apartemen, maka secara hukum berlaku hubungan hukum, hak dan kewajiban, diantara mereka yang wajib dengan itikad baik kedua belah pihak melaksanakannya sebagaimana telah disepakati dalam PPJB nya.

2. Teori-teori dalam Menganalisis Kontrak

Terkait mengenai *kontrak/agreement*, terdapat beberapa teori yang menganalisis kontrak. Adapun teori yang menganalisis tentang kontrak dapat digolongkan menjadi lima teori, yaitu :¹²³

¹²² Hasil pengamatan Penulis dan wawancara dengan Pak Dana S.H., Legal Manager Apartemen Taman Rasuna Kuningan, tanggal 1 Februari 2017, Ibu Kasta Tarigan S.H., Mkn, Marketing Manager dan Ibu Rahma, S.E., Building Management Springhill Kemayoran, tanggal 10 Februari 2017, serta Pak Amir Sitorus, S.E., MTL, Presiden Direktur PT Simasindo Tbk, tanggal 2 Maret 2017.

²¹ Subekti, *Op. Cit.*, hal. 241-246. Lihat juga Munir Fuady, *Hukum Kontrak Buku Kesatu, Op. Cit.*, hal. 4-9.

1) Teori Momentum Terjadinya Kontrak

Theory Momentum The Occurrence of Contract atau disebut juga Teori Memontum Terjadinya Kontrak merupakan teori yang menganalisis dan mengkaji tentang saat terjadinya kontrak yang dibuat oleh para pihak. Ada empat teori yang membahas tentang momentum terjadinya kontrak, yaitu :

- a. Teori Pernyataan (*uitingstheorie*), yang berpendapat bahwa kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat ia menandatangani ballpoint untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini, adalah sangat teoritis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.
- b. Teori Pengiriman (*verzendingstheorie*) berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui. Bisa saja, walau sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoritis, dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.
- c. Teori Pengetahuan (*vernemingsstheorie*) berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum ditelimitasi (tidak diketahui secara langsung). Kritik terhadap teori ini, bagaimana ia mengetahuinya isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.
- d. Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*) berpendapat bahwa *toesteming* terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.¹²⁴

Di claim hukum positif Belanda, juga diikuti yurisprudensi, maupun doktrin, teori yang dianut adalah teori pengetahuan (*vernemingsstheorie*) dengan sedikit koreksi dari *ontvangstheorie* (teori penerimaan). Maksudnya penerapan teori

¹²⁴ Vollmar, EPA, *Pengantar Studi Hukum Perdata, Jilid I*, Diterjemahkan oleh IS. Adiwimarta, (Jakarta: Rajawali Press, 1984), hal 147-148, Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hal 20-21, Sudikno Mertokusumo, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata* (Yogyakarta Pascasarjana, Universitas Gadjah Mada, 1987), hal 15.

pengetahuan tidak secara mutlak. Sebab lalu lintas hukum menghendaki gerak cepat dan tidak menghendaki formalitas yang kaku, sehingga *vernemingstheorie* yang dianut. Karelia jika harus menunggu sampai mengetahui secara langsung adanya jawaban dari pihak lawan (*ontvangstheorie*) diperlukan waktu yang lama.

Di samping teori itu, dikenal juga teori kontrak yang berkaitan dengan ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan. Ada tiga teori yang menganalisis tentang hal itu, yang meliputi Teori Kehendak (*wilstheorie*), Teori pernyataan (*verklaringstheorie*) dan teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*).¹²

Menurut teori kehendak (*wilstheorie*) bahwa perjanjian itu terjadi apabila ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Apabila terjadi ketidakwajaran, kehendaklah yang menyebabkan terjadi perjanjian. Kelemahan teori ini menimbulkan kesulitan apabila tidak ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan.

Menurut teori pernyataan (*verklaringstheorie*), kehendak merupakan proses batiniah yang tidak diketahui orang lain. Akan tetapi, yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah pernyataan. Akan terjadi perbedaan antara kehendak dan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi. Dalam praktiknya teori ini menimbulkan kesulitan-kesulitan, seperti contoh bahwa apa yang dinyatakan berbeda dengan dikehendaki. Misalnya A menyatakan Rp. 500.000,- tetapi yang dikehendaki Rp. 50.000. Menurut teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*), berpendapat bahwa tidak setiap pernyataan menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki. Kelemahan teori ini bahwa kepercayaan itu sulit dinilai.

2) *Theories of Contractual Obligation* atau Teori Kontrak yang Berkaitan dengan Kewajiban Para Pihak

Theories of Contractual Obligation merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang pelaksanaan hak dan kewajiban kontraktual para pihak.

¹² Van Dunne dan Van Der Nurght, *Penyalahgunaan Keadaan*, diterjemahkan Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, *Dewan Kerjasama I bu Hularm Belanda Dengan Indonesia Proyek Hukum Petrlata*, Yogyakarta: Januari 1987, hal. 108-109.

Randy E Barnett mengemukakan tiga kelompok teori yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak. Ketiga kelompok itu, meliputi:

- a. *Party-Based Theories*
- b. *Standards-based Theories and*
- c. *Process-Based Theories*¹²⁶

Party-based theories merupakan teori yang didasarkan pada perlindungan hukum para pihak yang metaksanakan hak dan kewajiban. Teori ini dibagi menjadi dua macam yang meliputi:

- a. *Will Mayne and*
- b. *Reliance Theorie*

Will Theories (teori kehendak) berpendapat bahwa pernyataan dapat diberlakukan atau dilaksanakan karena *promisor* menghendaki atau memilih untuk terikat pada pernyataannya. Menurut pandangan klasik, hukum kontrak memberikan ekspresi dan melindungi kehendak para pihak. Kehendak adalah sesuatu yang layak dihormati. Teori ini difokuskan pada kehendak dari para pihak.

Reliance Theories atau teori ketergantungan merupakan teori yang menjelaskan kewajiban kontraktual para pihak sebagai upaya untuk melindungi ketergantungan dari *promise* (orang yang ditujukan terhadap kehendak atau that tersebut) pada pihak lainnya.

Standards-based theories merupakan teori yang mengevaluasi atau menilai substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, apakah sesuai dengan standar penilaian. Standar utama untuk melakukan penilaian, yaitu pada efisiensi ekonomi dan keadilan substantif. Teori ini dibagi dua macam yaitu:

- a. *Efficiency Theories and*
- b. *Substantive Fairness Theories*

Efficiency Theories atau teori efisiensi dipandang sebagai upaya untuk memaksimalkan beberapa konsep antara kekayaan sosial atau kesejahteraan.

¹Randy E. Barnett, *A Consent Theory of Contract*, (Columbia Law Review March. 1986), hal. 1-2, sebagaimana dikutip oleh Halim dan Erlies dalam Buku Kedua Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis, *Op. Cit.*, hal. 243-244.

Istilah efisiensi merujuk pada hubungan antara kemanfaatan dan biaya secara keseluruhan. Kata efisiensi sesuai dengan ukuran kue. Menurut pandangan ini, peraturan dan praktik hukum yang &filial untuk melihat apakah mereka akan mengembangkan kontrak sesuai dengan ukuran kue tersebut.

Substantive fairness theories atau teori keadilan substantif merupakan teori yang menganalisis dan mengkaji atau mengevaluasi standar nilai pada substansi kontrak secara objektif, apakah kontrak tersebut sudah adil atau tidak.

Process-based theories difokuskan pada prosedur atau proses di dalam penyusunan dan substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, serta menilai apakah hak dan kewajiban yang dibuat oleh para pihak telah sesuai dengan prosedur yang ada. Teori yang menganalisis tentang hal itu, yaitu *the bargain theory of consideration*. *The Bargain Theory of Consideration* merupakan teori yang menganalisis tentang proses tawar-menawar dalam kaitannya dengan objek perjanjian (konsiderasi atau prestasi). Teori ini dikembangkan oleh Holmes dan Langdell.

3) Teori Kontrak Subjektif dan Objektif

Subjective Theory of Contract atau teori kontrak subjektif merupakan teori yang berkembang pada abad ke-19. Teori ini dikembangkan dalam sistem hukum Perancis. Wayne Barnes mengemukakan bahwa:

*The ,subjective theory, which is said to be represented by the French Legal System Is concerned with the actual meeting of the minds or literal intentions of the actual meeting of the minds or literal intentions of the parties. Both parties had a actually assent to an agreement for there to be a contract and external manifestations of assent are taken agreement taken merely as evidence of the actual intnent of the contracting panics. Prpponents of this theory only wish to bind those who clearly and subjectively intended to be bound and accordingly promote thefreedom of contraa above all other principles. They repose on the contention that individuals need not be compelled to perform an obligation to which they haven't given their consent."*¹²⁷

¹²⁷ Hussein Ahmed Tura, *Interpretation of Contracts Under Ethiopian Civil Code: Subjective or Objective Method?*, AM.) Student Law Review Vol. 2, No. 1 July 2011, hal. 74.75, sebagaimana dikutip oleh Halim dan Erlies dalam Buku Kedua Penerapan Teori Hukum pada Penehtian Disertasi dan Tesis, *Op. Cit.*, hal. 245.

Subjective Theory of Contract difokuskan pada bertemunya kehendak atau keinginan para pihak. Para pihak harus benar-benar untuk menyetujui kesepakatan yang telah dibuat antara keduanya. Teori kontrak ini hanya mengikat orang-orang yang telah ditentukan secara jelas dan subjeknya bertujuan mengikatkan dirinya dengan pihak lainnya. Dengan demikian, kebebasan para pihak di atas segala-galanya.

Wayne Barnes mengemukakan tentang pengertian dan fokus teori kontrak objektif, yakni :

*"The central premise to the objective theory of contracts is that contractual assent is determined by analyzing external evidence, and evidence of subjective, internal intention is therefore unimportant. That is, contract formation is concerned with communication, not cognition. This, modern objective theory provides that "objective manifestations of intent of (a) party should generally be viewed from the vantage point of a reasonable person in the position of the other party such as principles of fairness and protection of reliance, freedom of contract, and personal autonomy. "*¹²⁸

Dalam konstruksi ini, premis utama teori kontrak objektif, yaitu pada mengikatnya kontrak ditentukan dengan menganalisis dan menguji dari bukti-bukti atau petunjuk yang bersifat eksternal dan bukti-bukti subjektif. Niat para pihak tidak penting. Intinya berarti bahwa pembentukan kontrak ditentukan oleh adanya komunikasi, bukan kognisi. Di dalam teori kontrak ditentukan oleh adanya komunikasi, bukan kognisi. Di dalam teori kontrak objektif modern, bahwa maksud para pihak harus ditentukan dan sudut pandang yang wajar adalah = posisi pihak lainnya.

4) *Autonomy of Contract Theory* atau Teori Kontrak Otonom

Autonomy of Contract Theory atau teori kontrak otonom difokuskan pada pendekatan keadilan para pihak dalam suatu sengketa yang berkaitan dengan

c' Wayne Barnes, *The French Subjective Theory of Contract: Separating Rhetoric From Reality*, "Majalah *French Subjective Theory of Contracts*, Vol. 1, 2008, hal. 1, sebagaimana dikutip oleh Halim dan Erlies dalam Buku Kedua Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis, *Op. Cit.*, hal. 245.

kontrak. Anrew S. Gold membagi teori kontrak otonomi menjadi tiga macam yaitu :

- a. *Promissory theories*
- b. *Reliance theories, and*
- c. *Transfer theories.*¹²⁹

Promissory theories merupakan teori yang menjelaskan tentang mengikatnya kontrak karena adanya persettattan para pihak. Persetujuan merupakan komponen dasar dari kontrak. Persetujuan itu sebagai dasar di dalam melaksanakan hak dan kewajiban para pihak. *Promissory Theories* dibangun atas dasar pendekatan moral.

Reliance theories atau teori ketergantungan merupakan teori yang difokuskan pada kepentingan *promise* yaitu orang yang menerima tawaran dari penawar (*promisor*). Idenya, bahwa *promisor* meminta kepada *promise* untuk melaksanakan kewajiban kontraktualnya.

Transfer theories atau teori transfer merupakan teori yang menganalisis tentang pelaksanaan kontrak, karena *promise* telah memperoleh hak-hak dan *promisor*. Jai berarti bahwa *promise* hams memindahkan atau melaksanakan kewajiban kontraktualnya.

5) *Teori Overmuch!*

Teori *overmacht* merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang pembebasan kewajian berprestasi dad debitur kepada kreditor yang disebabkan karena adanya keadaan memaksa. Ada dua teed yang inembahas tentang keadaan memaksa yaitu:

- a. Teori ketidakmungkinan (*onmogelificeheid*) dan
- b. Teori penghapusan atau peniadaan kesalahan (*aivesigheid* dan *schuld*).

Teori ketidakmungkinan berpendapat bahwa keadaan memaksa adalah suatu keadaan "tidak mungkin" melakukan pemenuhan prestasi yang

¹²⁹ Andrew S. Gold, *A Property fl eory eV Contract*, Northwestern University Law Review, 2009, USA, Vol 103, No. 1 hal. 7-15, sebagaimana dikutip oleh Halim dan Erlies dalam Buku Kedua Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis, *Op. Cit.*, hal. 246.

diperjanjikan. Ketidakmungkinan dapat dibedakan menjadi dua macam, yang meliputi:

- a. Ketidaktermungkinan absolute atau objektif (*absolute onmogelijkheid*) yaitu suatu ketidakmungkinan sama sekali dari debitur untuk melakukan prestasinya pada kreditor
- b. Ketidakmungkinan relative atau ketidakmungkinan subjektif (*relative onmogelijkheid*) yaitu suatu ketidakmungkinan relative dari debitur untuk memenuhi prestasinya.

Teori atau ajaran penghapusan atau peniadaan kesalahan (*hfresigheid van schuld*) berarti dengan adanya *overnacht* terhapuslah kesalahan debitur atau *overmacht* peniadaan kesalahan. Sehingga akibat kesalahan yang telah ditiadakan tadi tidak boleh atau bisa dipertanggung jawabkan.

Kajian dalam Disertasi ini menggunakan teori *Theories of Contractual Obligation* (Teori Kontrak yang Berkaitan dengan Kewajiban Para Pihak) dan *Autonomy of Contract Theory* (Teori Kontrak Otonom), guna mengkaji pokok permasalahan yang diajukan, baik permasalahan pertama, kedua, dan ketiga. Dasar pertimbangan menggunakan kedua teori ini adalah sebagai pisau analisis dalam melakukan analisis mengenai nilai keadilan dan keseimbangan kepentingan (hak dan kewajiban) antara pihak pengembang (selaku pelaku usaha) dengan pihak pembeli unit apartemen (selaku konsumen), sebagaimana yang tercantum dalam PPJB apartemen. Disamping itu juga pendekatan nilai keadilan dalam upaya penyelesaian sengketa diantara para pihak (pihak pengembang sebagai pelaku usaha dengan pihak konsumen sebagai pembeli unit apartemen) terkait dengan kontrak (PPM apartemen), yang dalamnya tercantum klausula baku.

3. Asas-asas Umum dalam Hukum Kontrak

Sepuluh asas-asas umum yang dikenal dalam hukum kontrak adalah sebagai berikut

¹ Mariam Darus Badruzaman, Hulana *Perikatan dalam KUHPerdara Baku Ketiga, Thisprudensj Doktrin serta Penjelasan*, (Bandung Citra Aditya Bakti, 2015), hal. 84-91. Lihat juga. Ahmadi Mint *lizekum Perdata Mate& dem Form/l, Op. Cit* hal. 274-276. Salim HS, *liukum*

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak (*partp autonomi freedom of contract, contractvrtjheid*) mengakibatkan sistem hukum perjanjian terbuka. Kebebasan berkontrak artinya bebas menentukan isi perjanjian dan dengan siapa mengadakan perjanjian. Sepakat mereka yang mengikatkan diri adalah asas esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan *asaspartij autonomi* yang menentukan "adanya" (*rasion d 'etre, het bestaanwaarde*) dari suatu perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak bersifat universal,' yang merujuk pada adanya kehendak yang bebas dari setiap orang untuk membuat kontrak atau tidak membuat kontrak, pembatasannya hanyalah untuk kepentingan umum dan didalam kontrak itu harus ada keseimbangan yang wajar. Asas ini merupakan salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia." Kebebasan berkontrak didasarkan pada paham individualisme yang secara *embrional* lahir pada zaman Yunani, diteruskan oleh kaum *Epicuristen* dan berkembang pesat pada zaman *renaissance*, antara lain melalui ajaran-ajaran Hugo de Groot, Thomas Hobbes, John Locke dan Rousseau, Grotius, mencari dasar konsensus dalam Hukum Kodrat. Ajaran tersebut mengatakan bahwa "*Pacta Sunt Sen'anda*" (janji mengikat). Selanjutnya, menyatakan "*Promtssorum implendorum obligation*" (kita harus memenuhi janji kita). Puncak perkembangannya tercapai dalam periode setelah Revolusi Perancis.

Menurut paham individualism; setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya. Di dalam Hukum Perjanjian falsafah ini diwujudkan

Kontrak dan Teknik Penemuan Kontrak, Op. Cit., hal 9-14. Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dan Sudut Pandang Hukum & wits) Buku Kedua*, (Bandung Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 50

¹³¹ Barry Nicholas, *French Law Of Contract*, Clarendon Press, Oxford, 1992. h. 29, sebagaimana dikutip oleh Mariam Dams Badruzaman dalam bukunya *Hukum Perikatan dalam KUHPerikna Buku Ketiga, Yunspodensi, Doktrin serta Penjelasan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2015).

¹³² Asser, *Handeling Tot de Beoefening Van Het Neclerlandy Burgerlyk Becht*, Tjeenk Willink XZwole, 1968, h 29, sebagaimana dikutip oleh Mariam Dares Badruzaman dalam bukunya *Hukum Perikatan dalam KCIIPerdata Puke Ketiga, YUrisprodensi, Dokirin serta Penjelasan*, (Bandung Citra Aditya Bakti, 2015).

dalam "kebebasan berkontrak". Teori "*Laissez Fair*" ini menganggap bahwa "*the invisible hand*" ini menganggap bahwa "*the invisible hand*" akan menjamin kelangsungan jalannya persaingan bebas. Oleh karena itu, pemerintah sama sekali tidak boleh mengadakan intervensi di dalam kehidupan (sosial ekonomi) masyarakat.

Paham individualisme memberikan peluang luas kepada golongan kuat (ekonomi) untuk menguasai golongan yang lemah (ekonomi). Pihak yang kuat menentulkan kedudukan pihak yang lemah. Mak yang lemah berada dalam cengkraman pihak yang kuat, diungkapkan dalam adagium "*exploitation de l'Honune per l'Homme*". Pada akhir abad XIX, akibat desakan paham-paham etis dan sosialis, paham individualisme mulai pudar, terlebih-lebih sejak berakhirnya Perang Dunia Kedua. Paham ini dinilai tidak mencenninkan keadilan. Masyarakat ingin pihak yang lemah lebih banyak mendapat perlindungan. Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, tetapi diberi arti relatif, dikaitkan selalu dengan kepentingan umum.

Pengaturan isi perjanjian tidak semata-mata dibiarkan kepada para pihak, tetapi perlu diawasi. Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan Hukum Perjanjian oleh pemerintah terjadi pergeseran Hukum Perjanjian ke bidang Hukum Publik. Melalui campur tangan pemerintah ini, terjadi pemasyarakatan (*vermaalschappelijking*) hukum perjanjian.

Walaupun di Barat telah terjadi pergeseran Hukum Perdata pada umumnya dan Hukum Perjanjian pada khususnya, dunia Barat tetap berada dalam sistem individualisme. Yang menmakan unsur primer di dalam masyarakat adalah kepentingan individu. Setelah proklarnasi kemerdekaan Indonesia, menjadi pertanyaan apakah kebebasan berkontrak tetap dipertahankan sebagai asas sensual di dalam Hukum Perjanjian Nasional yang akan datang. Ada paharn yang tidak setuju kebebasan berkontrak ini diletakkan sebagai asas utama Hukum Perjanjian. Mariam Dams Badruzaman

berpendapat bahwa kebebasan berkontrak tetap perlu dipertahankan sebagai asas utama di dalam Hukum Perjanjian Nasional.

Hukum Perdata sebagai induk Hukum Perjanjian, adalah hukum yang mengatur kepentingan perseorangan. Setelah tahun 1945, rumus ini mendapat identitas sebagai "Hukum perdata adalah hukum yang mengatur kepentingan perseorangan berdasarkan Pancasila dan UUD 1945." Rumus ini mendorong untuk membahas bagaimanakah sistem hubungan individu dan masyarakat di dalam Hukum Perdata Nasional. Supomo, di dalam pidato inagurasinya di Fakultas Hukum Jakarta tahun 1941 telah memberikan sumbangan pikiran yang sangat besar dalam hal meletakkan dasar terhadap hubungan individu dan masyarakat di Indonesia, yang menyatakan bahwa di Indonesia yang primer adalah masyarakat, individu terikat dalam masyarakat, hukum bertujuan mencapai kepentingan individu yang selaras, serasi dan seimbang dengan kepentingan masyarakat. Yang dimaksud primer adalah individu, individu terlepas dari masyarakat. Hukum bertujuan untuk mencapai kepentingan individu. Tap MPR No. II/MPR/1978 menentukan bahwa manusia diakui dan diperlakukan sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa yang sama derajatnya yang sama hak dan kewajiban asasinya, tanpa membeda-bedakan suku, keturunan, agama dan kepercayaan, jenis kelamin, kedudukan sosial, warna kulit dan sebagainya. Karelia itu, dikembangkanlah sikap saling mencintai sesama manusia, sikap tenggang rasa "cepa selira" serta sikap tidak semena-mena terhadap orang lain. Falsafah Negara Pancasila ini menampilkan ajaran bahwa harus ada keselarasan, keserasian dan keseimbangan antara penggunaan hak asasi dan kewajiban asasi. Dengan perkataan lain, di dalam kebebasan terkandung "tanggung jawab".

Di dalam Hukum Perjanjian Nasional, asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab, yang mampu memelihara keseimbangan tetap perlu dipertahankan, yaitu pengembangan kepribadian untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan hidup lahir dan batin yang serasi, selaras dan seimbang dengan kepentingan masyarakat. Dengan adanya kebebasan

berkontrak, maka sistem hukum perjanjian terbuka. Pihak-pihak bebas untuk mengadakan perjanjian sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Di dalam perkembangannya, asas kebebasan berkontrak ini sernalcin sempit dilihat dari beberapa segi yaitu :

- a. Dari segi kepentingan atrium;
- b. Dari segi perjanjian baku (standar); dan
- c. Dari segi perjanjian dengan pemerintah (Perjanjian Publik).

2) Asas Konsensualisme (Pesesuaian Kehendak)

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang merefleksikan asas kebebasan berkontrak dan merupakan dasar-dasar dari sistem hukum perjanjian yang bersifat terbuka. Arti "kemauan, kehendak" (will) disini ialah bahwa ada kemauan untuk sating mengikatkan did. Kemauan ini didasarkan pada kepercayaan (*trust, vertrouwen*) bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral. Falsafah ini tergambar juga dalam sebuah pant= Melayu yang mengatakan, "kerbau dipegang talinya, manus a dipegang kata-katanya."

3) Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan (*trust*) di antara kedua pihak itu bahwa sato sama lain akan memegang janjinya. Dengan kata lain, akan memenuhi janjinya. Dengan kata lain, akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan tersebut, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

4) Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta sunt Servanda*)

Di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, tetapi juga terhadap beberapa unser lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral, demikianlah sehingga asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.

5) Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di claim persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk in enghonnati saw sarn a lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

6) Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat inenuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur. Kamm, kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik. Kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan iktikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbartg.

7) Asas Kepastian Hukum

Perjanjian harus mengandung kepastian hukum. Kepastian hukum ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu undang-undang bagi para pihak.

8) Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaameming*), dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Factor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan "kesusilaan" (moral) sebagai panggilan dari hati nuraninya.

9) Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas kepatutan harus dipertahankan karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

10) Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 jo 1347 KUHPerdara, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas dinyatakan.

Asas-asas hukum bersifat abstrak, yang terdiri dari nilai (*value*) yang merupakan akar dari hukum positif, lembaga legislatif, dan pengadilan wajib berupaya menentukan bahwa hukum positif berupa perundang-undangan dan putusan pengadilan wajib mampu mewujudkan asas-asas tersebut. Herlien Budiono¹³¹ mengemukakan adanya hubungan timbal balik antara asas-asas hukum dan aturan-aturan hukum. Dapat dikatakan bahwa asas hukum diakui keberadaan dan pengartilnya oleh pembuat undang-undang.

Dad sepuluh asas-asas umum yang dikenal dalam hukum kontrak atau hukum perjanjian, terkait perjanjian baku (perjanjian standar) pada umumnya dan perjanjian baku pada khususnya dibidang properti hunian vertikal (apartemen) hanya beberapa dad asas-asas tersebut yang diterapkan, yaitu :

- a. Asas Konsensualisme jo. Asas Kepatutan. Perjanjian yang dibuat bukan secara formal tetapi konsensual, artinya perjanjian hit 'attic karena persetujuan kehendak atau konsensus atau tercapainya kesepakatan dan para pihak yang bersangkutan. Disamping lahirnya perjanjian terletak pada tercapainya kesepakatan dari para pihak, isi perjanjian tersebutlah hendaknya juga memenuhi nilai keadilan dan kepatutan yang ada dalam masyarakat.

¹³⁴Ibrd, hal. 89.

- b. Asas Kelantan Mengikatnya Perjanjian. Pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak.
- c. Asas Kebebasan Berkontrak. Orang bebas, membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas meninjau undang-undang Juana yang akan di pakai untuk perjanjian itu.

Dan asas-asas tersebut yang paling penting adalah asas kebebasan berkontrak. Penerapan asas-asas tersebut diperlukan sehingga perjanjian baku (perjanjian standar) yang memuat klausula-klausula baku dapat mencenninkan keseimbangan kepentingan yang pada akhirnya dapat mewujudkan nilai keadilan bagi kedua belah pihak. Tidak saja menguntungkan bagi pelaku usaha (yang membuat perjanjian baku), namun juga bagi konsumen (sebagai pihak yang menerima perjanjian baku).

Salah satu contoh perjanjian baku dan klausula baku dalam prakteknya adalah perjanjian baku dan klausula baku dibidang properti, khususnya bidang hunian vertikal (apartemen), yaitu PPJB atau AJB kepemilikan apartemen yang didalamnya tercantum klausula-klausula baku. Umumnya dalam prakteknya, sebelum bangunan tower apartemen terbangun pihak pengembang sudah melakukan pemasaran atas unit apartemen tersebut kepada konsumen, dan bila ada konsumen yang berminat untuk membeli maka pihak pengembang akan membuat surat pemesanan unit apartemen, yang dalam prakteknya dikenal dengan istilah PPJB. Pihak pengembang akan menyiapkan dan membuat PPJB dan pihak konsumen (sebagai pembeli) tinggal menerima dan menyetujui PPJB tersebut. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, konsumen (sebagai pembeli) dan pengembang (sebagai pelaku usaha) harus menandatangani akta perikatan Mal beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun atau apartemen. Apabila konsumen telah menandatangani penandatanganan perikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut,

m aka pengembang dapat tidak mengembalikan uang pesanan, kecuali jika lalai berada di pihak pengembang, konsumen dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara pengembang serta konsumen (talon pembeli) dan uang pesanan akan dikembalikan 100%¹³⁸.

Surat pemesanan unit apartemen yang selanjutnya dituangkan dalam PPJB unit apartemen termasuk jenis perjanjian baku atau perjanjian standar. Dalam kepustakaan perjanjian baku atau perjanjian standar seperti ini dinamakan perjanjian adhesi, karena perjanjian ini "*signed by the weaker party (usually a consumer in need of goods or services), who must adhere to the contract and therefore does not have the power to negotiate or modify the terms of the contract*".¹³⁹ Pada umumnya kontrak tersebut diberikan kepada pihak untuk diterima atau ditolak tanpa adanya *substansial additional negotiation*³³⁷, karena dibangun dan basis *take-it-or-leave-it*. Dalam pandangan Pitlo, perjanjian standar ini adalah suatu "*dwatigkontract*", karena kebebasan pihak-pihak yang dijainin oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sudah dilanggar, dimana pihak yang lemah (debitur terpaksa menerima hal ini sebab mereka tidak mampu berbuat lain¹³⁹. Sluijter berpendapat bahwa perbuatan kreditur secara sepihak menentukan isi perjanjian standar, secara materiil, akan

Keputusan Menteri Neeara Perumahan Rakyat No.11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan ual Bell Satuan Rumah Susun, bagian 111 angka 4.

¹³⁸ *Adhesion Contract (Contract of Adhesion)* Sumber diunduh dari : Max.:nntw.lawcornelledu.weradhesioncontractcontractofadhesion Diakses 10 Juli 2014, Jam I 3.40WIB, sebagaimana dikutip oleh David M.L. Tobing, *Klausula Baku : Paradoks Datum Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, Ringkasan Disertasi, (Jakarta : FH Program Pascasarjana UI, 2015), hal.50.

¹³¹⁷ Clayton P. Gillette, "*Standard Form Contracts*" (2009). *New York University Law and Economic Working Paper. Paper 181*, sebagaimana dikutip oleh David Mt. Tobing, *Klausula Baku Paradokv Datum Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, Ringkasan Disertasi, (Jakarta : FH Program Pascasarjana UI, 2015), ha1.50.

ⁱⁿ Susan Randall, 'Freedom of Contract in Insurance', in *Connecticut Insurance Law Journal Vol.14 No.1 Tahun 2008*), hlm.107, sebagaimana dikutip oleh David M. L Tobing, *Klausula Balm : Paradoks Dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, Ringkasan Disertasi, (Jakarta FH Program Pascasarjana Ui, 2015), hal. 50.

¹³⁹ Mariam Darius Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (bandung Citra Aditya Bakti, 1991), hal.37, sebagaimana sebagaimana dikutip oleh David ML. Tobing, *Klausula Baku : Paradoks Dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, Ringkasan Disertasi, (Jakarta FH Program Pascasarjana 1.11, 2015), hal.50.

melahirkan "*legio particuliere welgevers* (pembentuk undang-undang swasta)¹¹⁰. Oleh karena itu menurut Sluijter perjanjian baku bukan hanya merupakan perjanjian, karena syarat-syarat yang ditentukan pengusaha di dalam perjanjian itu adalah undang-undang, bukan perjanjian¹⁴¹.

Dalam kaitannya kontrak standard dan hukum kontrak klasik, Friderich Kessler, Karl Llewellyn dan W. David Slawson mengidentifikasi tiga permasalahan terkait standar kontrak, permasalahan-permasalahan tersebut antara lain, *First, unlike the archetypal Jive market exchange, standard forms were not negotiated, implying that adherents lacked any opportunity to protect their own interest. Second, the status disparity between the panics suggested that adherents (often individuals) were wholly at the mercy of drafters (usually sophisticated corporate entities). It thus seemed clear that drafters would pepper standard forms with one-sided clauses. Finally, the perception that adherents did not read and could not understand fine-print terms made it difficult to identify the requisite 'meeting of the minds' or 'mutual assent' of contract formative** Mariam Darns Badruzaman menyimpulkan ciri-ciri perjanjian baku sebagai berikut :¹⁴³

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya) kuat.
2. Masyarakat (debitur) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian.
3. Terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian itu.
4. Bentuk tertentu (tertulis)

Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal dan kolektif.

¹¹⁰ *Ibid.*

¹⁴¹ Badan Pembinaan Hukum Nasional. "Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen", (Jakarta : BPHN, 1980), hal. 68, sebagaimana sebagaimana dikutip oleh David M.L. Tobing, *Klausula Baku : Paradoks Dalam Pengakuan Hukum Perlindungan Konsumen*, Ringkasan Disertasi, (Jakarta : FH Program Pascasarjana UT 2015), hal. 50.

¹⁴² David Horton, 'The Shadow terms' "Contract Procedure and Unilateral Amendments", (57 *UCLA Law Review* 605. 2010,) hal. 616, sebagaimana sebagaimana dikutip oleh David M.L. Tobing, *Klausula Baku : Paradoks Dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, Ringkasan Disertasi, (Jakarta : FH Program Pascasarjana ITT 2015), hal. 50.

¹⁴³ Badan Pembinaan Hukum Nasional. "Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen", *Op. Cit.*, hal. 65.

Dengan ciri-ciri yang demikian, Mariam Dams Badruzaman mengatakan bahwa perjanjian baku menindakan asas konsensual serta tidak membedakan kondisi dad pihak debitur karena perjanjian ini tidak memenuhi elemen yang dihendaki pasal 1320 jo.1338 KUH Perdata. Asas konsensualisme ini mempunyai hubungau yang erat dengan asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) dan asas kekuatan mengikati" Dalam konteks perjanjian baku, ketentuan inilah yang ingin di simpangi, dengan menyatakan meniadakan asas konsensual serta tidak membedakan kondisi dad pihak debitur Dasar yang dipergunakan oleh adalah perbedaan posisi pan pihak. Ketika perjanjian balm dibuat posisi debitur lebih lemah darai pada pembuat perjanjian sehingga tidak bisa melakukan real bargaining dengan pihak yang membuat perjanjian balm.

Dalam hukturn perjanjian, dikenal ada jenis Perjanjian Kebendaan¹⁴⁴ (*de Zakelijke Overenkomst*). Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang mengatur tentang terjadinya, berubahnya dan beralchinlya hak kebendaan diantara para pihak. Jadi, didalam perjanjian int, salah satu pihak mempunyai kewajiban untuk menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain. Lain, dengan adanya penyerahan pihak tersebut, m aka terjadilah peralihan hak atas benda-benda tersebut kepada pihak yang menerimanya, misalnya perjanjian penyerahan di dalam perjanjian jual beli. Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual bell adalah

¹⁴⁴ *Ibid.*, hal.66. Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta : Kencana Prenada Media, 2008), hal.171-172, sebagaimana sebagaimana dikutip oleh David Mt 'robing, *Klausula Baku : Paradoks Dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, Ringkasan Disertasi, (Jakarta : FH Program Pascasarjana UI, 2015), hal 51, yang menyatakan bahwa Kekuatan mengikatnya suatu perjanjian didasarkan pada asas pada *sum senoda* yang pengertiannya menurut Peter Mahmud Marzuki adalah perjanjian harus ditaati. Dalam bahasa Latin, servada dad kata *servare* yang artinya menepati. Asas tersebut yang menyatakan seseorang yang membuat janji secara lisan bukan saja terikat secara moral, melainkan juga secara hokum mengindikasikan bahwa suatu masyarakat dengan tingkat perkembangan tertentu berfikir mengenai adanya kebebasan melakukan bisnis. Konsekuensinya, timbuIlluth asas lain, yaitu asas kebebasan berkontrak sebagai salah satu dad hak-hak kemerdekaan seseorang. Bisnis tidakakan mungkin terjadi tanpa adanya kebebasan berkontrak.

¹⁴⁵ Asser, *Handleiding Tot de Boefening Van Her Nedertands Burgerlyk Recht*, Tjeenk Wilink-Zwole, 1968, hal. 11-22 dan 33-60, sebagaimana dikutip oleh Mariam Dams Badruzaman dalam bukunya *Hukum Pert/ratan dalam KTRIPerdata Buhl Keuga, Yurisprudensi, Doktrin sena Penjelasan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2015), hal. 92-93.

suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan benda dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar. Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, sebelum penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata. Dari ketiga pasal di atas, maka undang-undang menentukan perjanjian jual beli itu terdiri dari dua fase. Fase pertama merupakan kesepakatan para pihak tentang benda yang akan dijual dan harganya. Perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir. Pengertian obligatoir adalah kewajiban dari penjual untuk menyerahkan benda yang dijual kepada pembeli. Pada saat kesepakatan ini telah tercapai, maka perjanjian jual beli itu telah lahir walaupun benda diserahkan dan harga belum dibayar. Fase kedua adalah fase penyerahan Benda. Hak milik atas benda yang dijual belum beralih kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukannya. Penyerahan itu merupakan perjanjian kebendaan. Bentuk penyerahan benda terikat pada sifat benda yang diserahkan, apakah benda itu benda bergerak ataukah benda tidak bergerak. Untuk perjanjian jual beli benda-benda bergerak maka perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaannya berjalan bersamaan. Untuk perjanjian jual beli benda tidak bergerak harus mengikuti undang-undang yang terkait, misalnya mengenai tanah tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, sedangkan mengenai satuan unit rumah susun atau satuan unit apartemen tunduk pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat, yakni :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;

4. Suatu sebab yang halal.

Pasal ini mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Agar perjanjian (kontrak) dapat dikatakan sah secara hukum, maka harus dipenuhi empat syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian dikatakan sebagai syarat subyektif, karena berkaitan dengan subyek. Sedangkan syarat hal tertentu dan sebab (kausa) yang halal dikatakan sebagai syarat obyektif, karena menyangkut mengenai objek dari perjanjian dan tujuan membuat perjanjian. Kata sepakat menghendaki kedua pihak mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak bebas dari tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut. Apabila cacat mengenai syarat subyektif, perjanjian itu dapat dibatalkan dan jika cacat itu ada pada syarat obyektif, perjanjian itu batal demi hukum.

Selain syarat subyektif dan obyektif, yang merupakan syarat utama, sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, masih ada 2 persyaratan lain yang juga perlu diperhatikan terkait sahnya perjanjian (kontrak), yakni syarat sah yang umum diluar dari apa yang disebutkan Pasal 1320 KUHPerdata dan syarat sah yang khusus¹⁴⁶. Adapun yang dimaksud syarat sah yang umum di luar Pasal 1320 KUHPerdata, yakni syarat-syarat umum yang berlalu yang harus juga diperhatikan dalam kontrak atau perjanjian, yakni :¹⁴⁷

- a. Kontrak atau perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik;
- b. Kontrak atau perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku;
- c. Kontrak atau perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan;
- d. Kontrak atau perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum.

Apabila kontrak atau perjanjian dilakukan dengan melanggar salah satu dari empat syarat tersebut, maka konsekuensi yuridisnya adalah bahwa kontrak atau perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Sedangkan yang dimaksud dengan syarat

¹⁴⁶ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Dimas - Venom Bisnis Modern di Era Global*, (Bandung), PT. Citra Aditya Sakti, 2012), hal. 14.

¹⁴⁷ *Ibid.*

sah yang khusus adalah syarat-syarat khusus yang ditujukan untuk kontrak-kontrak khusus. Adapun syarat-syarat khusus yang dimaksud seperti :¹⁴⁸

- a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu;
- b. Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu;
- c. Syarat akta Pejabat tertentu (selain notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu;
- d. Syarat izin dad Pejabat yang berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu.

5. Akibat Perjanjian

Merujuk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara terdapat tiga hal pokok yang terkandung didalamnya, yaitu :

- a. Asas Kebebasan Berkontrak, yang terkandung dari makna kalimat "semua perjanjian yang dibuat secara
- b. *Pacta Sunt Servanda*, yang terkandung dari makna kalimat "berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".
- c. Asas Personalitas, yang terkandung dari makna kalimat "bagi mereka yang membuatnya".

Kalimat dalam ketentuan Pasal 1338 KUT-Tperdata merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipenggal-penggal atau dipisah-pisahkan. Sedangkan ayat (2) dan (3) dad Pasal 1338 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian tidak boleh dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain, karena ketika perjanjian dibuat adalah atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak, kecuali jika ada alasan yang cukup berdasarkan undang-undang. Ayat (2) dan (3) ini merupakan dasar asas itikad baik, yaitu bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Selanjutnya merujuk kepada ketentuan Pasal 1319 KUHPerdara, dalam perjanjian para pihak yang bersangkutan tidak hanya terikat terhadap apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian, namun juga terikat oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Sedangkan merujuk kepada ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, memberikan makna bahwa perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, dan berdasarkan ketentuan Pasal 1341 KUHPerdara

¹⁴⁸ Ibid.

memberikan makna bahwa hak kepada pihak kreditur untuk bisa meminta pembatalan perjanjian jika perjanjian tersebut merugikan pihak kreditur sepanjang dapat dibuktikan bahwa perjanjian tersebut jelas-jelas merugikan pihak kreditur. Ketentuan Pasal ini dikenal dengan istilah "Actio Pauli arrae".

B. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum digunakan sebagai dasar dalam menganalisis permasalahan pertama dan kedua, yaitu mengenai pelaksanaan klausula baku dalam hukum perlindungan konsumen dalam persoalan pembangunan properti, khususnya dibidang hunian vertikal (apartemen) dan pelaksanaan klausula baku dibidang hunian vertikal (apartemen) yang bertujuan menciptakan keadilan bagi konsumen.

Dalam transaksi jual beli properti, khususnya hunian vertikal (apartemen), konsumen (selaku pembeli) memiliki hak yang harus dilindungi, yaitu hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan unit apartemen yang akan dibeli oleh konsumen. Disamping itu Pihak pengembang berkewajiban untuk memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan atas unit apartemen yang ditawarkan kepada pihak konsumen.

Teori Perlindungan Hukum berfokus pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang dimaksud dalam Teori Perlindungan Hukum adalah masyarakat selaku konsumen (pembeli unit apartemen), yang mana umumnya konsumen (pembeli unit apartemen) berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun yuridis, dibanding posisi pihak pengembang (*developer*).

Istilah Teori Perlindungan Hukum berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *Legal Protection Theory*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *Theorie van de Wetterlake*, dan dalam Bahasa Jerman disebut dengan *Theorie der Rechtliche Schutz*¹⁴⁹. Perlindungan hukum terdiri atas 2 (dua) kata, yaitu perlindungan dan hukum. Arti kata perlindungan berdasarkan Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya

¹⁴⁹ Salim dan Erlies Septilana Nurbani, Buku Pertama, *Op. Cit.* hal.259.

memberi perlindungan pada orang yang lemah". Adapun arti kata hukum secara umum adalah sebagai keseluruhan kumpulan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi". Munir Fuady inemberikan pengertian hukum adalah ketentuan, baik yang tenths maupun yang tidak tertulis yang mengatur tingkah laku manusia dalam berinteraksi antar sesamanya, baik tingkah laku yang sudah menjadi sengketa ataupun belum yang berisikan apa yang diperbolehkan, dan apa yang dilarang yang berlaku dalam masyarakat, tetapi diakui atau dibuat oleh otoritas pembuat hukum yang sab dan diterapkan oleh lembaga penerap hukum yang sah pula yang berisikan juga sanksi terhadap orang yang melangganya, dengan tujuan utamanya untuk mencapai keadilan, disainping juga untuk mencapai kepastian hukum, unifonnitas hukum, koherensi hukum, ketertiban, kesejahteraan, ketentraman, ketenangan dan berbagai kebutuhan serta tujuan hidup manusia lainnya¹⁵². Sedangkan Soenaryati Barton^o mengartikan hukum sebagai jembatan untuk membawa tata dan dinamika kehidupan masyarakatnya kepada ide yang dicita-citakan, sehingga mated hukum hams diwujudkan dalam realitas sesta], politik dan suasana hukum masyarakatnya".

Dalam rangka mewujudkan perlindungan hukum, tentunya tidak akan tedepas dart tujuan huktun itu sendiri, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Tujuan dari hukum itu dapat dilihat dad tiga sudut pandang,¹⁴ yaitu:

- a. Dart sudut pandang ilmu hukum positif atau yuridis dogmatic, dimana tujuan hukum dititik beratkan pada segi kepastian hulaunnya. Budiono Kusumohamidjojo menggunakan istilah yang berbeda untuk kepastian hukum

¹⁵⁰ WIS. Poerwadarmima, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan IX, (Jakarta : Balai Pustaka : 1986), hal.600

¹⁵¹ Sudikno Mertokusumo, *Blengenal Hulcum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Liberty, 2003), hal. 40.

'Munri Fuady, *Dinamika Teo!* Hulcum, (Bogor : Ghalm. Indonesia : 2007), hal.58.

¹⁵³ Soenaryati Barton^o, *Apakah The Rule of Law Mu?*, (Bandung : Alumni, 1976), hal 17.

¹⁵⁴ Achmad Ali, *Menguak 'fakir Hukuni (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta : Gunung Agung, 2002), hal.72.

yaitu Ketertiban Uinum."Pandangan yang seperti ini disebut dengan ajaran Normatif Dogmatif.

- b. Dan sudut pandang filsafat hukum, dimana tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan. Disebut dengan ajaran Etis.
- c. Dari sudut pandang sosiologi hukum, tujuan hukum dititik beratkan pada segi kemanfaatannya. Disebut dengan ajaran Utilities.

Dan tujuan hukum tersebut, Gustaf Radbruch memberikan kontribusi cukup mendasar mengenai cita hukum (tujuan hukum). Adapun cita hukum (tujuan hukum) tersebut ditopang oleh tiga nilai dasar (*Grundwennen*), yaitu": (1) Keadilan (*Gerechtigkeid*); (2) Kemanfaatan (*Zwecknausz igke it*); dan (3) Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*). Gustav menekankan bahwa tujuan adanya hukum adalah untuk mencapai keadilan yang dilindungi dalam bentuk kepastian hukum sehingga memberikan kemanfaatan bagi kemaslahatan masyarakat manusia.

Satjipto Raharjo memberikan pengertian perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum¹⁵¹. Maria Theresia Game mengartikan perlindungan hukum adalah berkaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang". Sedangkan Salim HS dan Erlies Septiana memberikan pengertian perlindungan hukum adalah upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subyek hukum sena hal-hal yang menjadi obyek yang dilindungi'. Phipilus M. Hadjon mengartikan perlindungan hukum adalah suatu kondisi subyektif yang menyatakan hadirnya keharusan pada diri sejumlah subyek hukum untuk segera

tss Budiono Kusumohamidjojo, *Ketertiban ynng Adi Probletnatik filsajat Hukum*, (Jakarta : Grasindo : 1999), hal. 122.

¹⁵⁶ Satjipto Rahardjo, *Hulann dalam Jagat Keteniban*, (Jakarta UK] Press, 2006), hat 135.

Satijto Raharjo, *//mu Hufaim*, (Bandung'. PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal.54.

¹⁵⁵ Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Buku Pertama*, hal.259, sebagannana dikutip dari Maria Theresia game, ¹³erlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, *Proyinsi Nusa Tenggara Timur*", Disertasi Program Doktor Iknu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2012, hal 99.

¹⁵⁹ *Ibid.*, hal.262.

memperoleh sejumlah sumber daya, guna kelangsungan eksistensi subyek hukum yang dijamin dan dilindungi oleh hukum, agar kekuatannya secara terorganisir dalam proses pengambilan keputusan politik maupun ekonomi, khususnya pada distribusi sumber daya, baik pada peringkat individu maupun strukturaff. Perlindungan hukum claim kaitannya dengan kekuasaan pemerintah, menurut Philipus M. Hadjon terbagi claim 2 (dua macam, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif). Sedangkan terkait dengan kekuasaan ekonomi, perlindungan hukum adalah perlindungan oleh si kuat terhadap yang lemah.

Dari uraian konsep perlindungan dan huktun tersebut diatas, maka Teori Perlindungan Hukum dapat diartikan sebagai staim teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subyek hukum yang dilindungi, dan obyek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subyeknya¹⁶². Unsur yang tercantum dalam definisi Teori Perlindungan Hukum meliputi :

1. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
2. Subyek hukum• dan
3. Obyek perlindungan hukum.

Terkait Teori Perlindungan Hukum dalam perspektif perlindungan konsumen, Pasal 1 butir 1 UU No.8 Tahun 1999 memberikan pengertian perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Ini artinya Negara, yang

¹¹¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Ilaktan Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT.Bma Ilmu, 1987), ball.

¹⁶¹ Menurut Philipus M Hadjon, perlindungan hukum ada 2 (dua) macam, yaitu

1. Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (inspraak) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif Dengan demikian perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum yang preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif, pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan.

Perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan, baik peradilan umum maupun peradilan administratif negara Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

¹⁶² Salim dan Lilies Septiana Nurbani, Buku Pertama, *OpCit*, hal.263

dalam hal ini Pemerintah, menjamin kepastian hukum dalam perlindungan kepada konsumen dengan segala upaya. Berdasarkan Pasal 2 jo. Penjelasan Pasal 2 UU No.8 Tahun 1999, perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama dengan berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu 'asas manfaat', 'keadilan', 'keseimbangan'¹⁶³, 'keamanan dan keselamatan konsumen' serta 'kepastian hukum'. Perlindungan konsumen menurut UU No.8 Tahun 1999, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal adalah bertujuan untuk :

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi,
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab claim berusaha;
1. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

¹⁶³ UU No.8 Tahun 1999 Penjelasan Pasal 2, menyatakan bahwa Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

¹ *Ibid.*, Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh masyarakat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.

² *Ibid.*, Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.

³ *Ibid.*, Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

⁴ *Ibid.*, Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen merman hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjam in kepastian hukum.

Subyek perlindungan dalam UU No.8 Tahun 1999 adalah konsumen. Konsumen yang dimaksud sebagai subyek yang dilindungi oleh UUPK adalah konsumen akhir¹⁶¹¹. Obyek perlindungan dalam hal ini adalah hak-hak konsumen. Bila hak-hak konsumen dilanggar, maka konsumen berhak mendapat perlindungan. Subyek yang berhak memberikan perlindungan pada konsumen, adalah negara, pemerintah, masyarakat, dan pelaku usaha.

Mengacu pada pendapat Philipus Hadjon, bentuk perlindungan konsumen menurut UUPK dapat dilaksanakan secara preventif dan represif. Perlindungan konsumen dalam bentuk perlindungan yang bersifat preventif adalah bentuk perlindungan konsumen sebelum konsumen yang bersangkutan mengalami kerugian atau menderita kerugian akibat perbuatan pelaku usaha. Dalam bentuk perlindungan hukum preventif ini dapat dilakukan atau dilaksanakan melalui peran dan Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPICN¹⁶⁹), Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM¹⁷⁰), pengawasan pra pasar yang dapat dilakukan oleh pemerintah, seperti penerapan standar produk (standar nasional Indonesia/SNI), instrument perijinan, dan lain-lain. Sedangkan perlindungan konsumen yang bersifat represif adalah pemberian perlindungan kepada konsumen sesudah yang bersangkutan (konsumen) mengalami kerugian atau menderita kerugian akibat perbuatan dari pelaku usaha. Perlindungan represif dalam hal ini dapat dilaksanakan melalui peranan Badan Penyellesaian Sengketa Konsumen (BPSK), kontrol pasca pasar seperti pengawasan dan penetapan sanksi.

Ibid., Pasal 1 butir 2 jo. Penjelasan Pasal 1 butir 2, menyatakan yang dimaksud konsumen menurut UUPK 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.

¹⁶⁹ *Ibid.*, Pasal 1 butir 12 jo. Pasal 31 sampai dengan Pasal 43 UUPK, BPKN adalah badan yang dibentuk untuk membantu upaya pengembangan perlindungan konsumen. BPKN berkedudukan di Ibu Kota negara Republik Indonesia dan bertanggung jawab kepada Presiden

¹⁷⁰ *Ibid.*, Pasal 1 butir 9 jo. Pasal 44, LPKSM adalah lembaga non pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen.

C. Implementasi Ketentuan Klausula Baku Dibidang Hunian Vertikal (Apartemen) dalam Perspektif Perlindungan Konsumen

I. Landasan Hukum Perlindungan Konsumen Terkait Klausula Baku Dalam Kepemilikan Apartemen

Tanggal 20 April 1999, Pemerintah Republik Indonesia telah mengeluarkan suatu kebijakan (ban) mengenai perlindungan konsumen dengan diberlakukannya UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)¹⁷¹, yang maim UUPK ini berlaku efektif setahun kemudian sejak diundangkan, yakni tahun 2000. Berlakunya UUPK ini menjadi awal pengakuan perlindungan konsumen dan secara legitimasi formal menjadi sarana kekuatan hukum bagi konsumen dan tanggungjawab pelaku usaha sebagai penyedia jasa/pembuat produk bermutu.

Reformasi yang bergulir di Indonesia pada tahun 1998 merupakan salah satu tonggak bagi perkembangan serta dinamika hukum yang bergulir setelahnya. Era dimana ide-ide tentang demokrasi, kebebasan, serta kesetaraan hak tumbuh subur dan semakin melekat dalam keseharian masyarakat dan penguasa Negara ini. UUPK, adalah undang-undang yang lahir dari rahim era reformasi ini. Undang-undang ini berbicara tentang perlindungan hukum terhadap kelompok dengan jumlah terbesar dalam masyarakat, tidak lain adalah kelompok konsumen¹⁷². Kelompok ini adalah kelompok yang sebelumnya terpaksa harus berpuas hati dengan segala syarat maupun peraturan yang ditetapkan oleh kelompok kecil dalam masyarakat, yakni pelaku usaha, namun memiliki dominasi sosial serta ekonomi yang sangat kuat dan terbukti mampu mendikte kelompok konsumen untuk mengkonsumsi, atau setidaknya — tidaknya mengikuti aturan konsumsi, yang telah mereka tetapkan sebelumnya'.

Dalam era pasar bebas, dinamika perkembangan ekonomi pasar, masalah perlindungan konsumen menjadi salah satu hal penting yang harus diperhatikan,

Diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821, di Jakarta pada tanggal 20 April 1999

¹⁷² Konsumen yang dimaksud dalam hal ini adalah konsumen akhir, sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 UUPK.

¹⁷¹ Muh. Arfan Purnama, Implementasi Larangan Pencantuman Klausula Baku Serta Penyeimbangan Kepentingan Hukum Pelaku Usaha Dan Konsumen, TESIS, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana, Januari 2011, Kata Pengantar.

karena hal ini berkaitan dengan keseimbangan kepentingan (keseimbangan hak dan kewajiban) antarapelaku usaha disatu sisi dan konsumen di sisi lain. Kenyataannya, kepentingan diantara pelaku usaha dengan konsumen tidak memiliki perimbangan kekuatan yang sama. Hal ini dikarenakan posisi pelaku usaha umumnya jauh lebih kuat daripada konsumen. Dominasi pelaku usaha merebak salah satunya karena penguasaan produk yang sepenuhnya berada pada produsen (pelaku usaha), termasuk dalam hal ini pencantuman klausula baku dalam suatu perjanjian baku. Kondisi ini menyebabkan rentannya eksploitasi konsumen oleh para pelaku usaha. Disinilah perlunya aturan hukum bagi perlindungan konsumen untuk memberikan jaminan kepastian hukum berupa pemberian perlindungan atas hak-hak dasar konsumen disatu sisi dan kewajiban konsumen disisi lain dengan diharmonisasikan terhadap hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pelaku usaha.

Sejak diberlakukannya UUPK secara resmi pada tahun 2000, setahun setelah UUPK disahkan oleh Pemerintah, telah memberikan kemajuan dalam hukum bisnis di Indonesia, dimana Indonesia secara resmi sudah memiliki aturan hukum yang secara khusus mengatur mengenai perlindungan bagi konsumen. Dengan berlakunya UUPK ini tidak berarti segala peraturan perundang-undangan yang sudah ada sebelumnya yang mengatur mengenai konsumen menjadi tidak berlaku, yang mana semua peraturan tersebut masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan UUPK dan tidak diatur secara khusus dalam UUPK¹⁷⁴ UUPK merupakan undang-undang yang mengatur perlindungan konsumen secara umum. Oleh karena itu UUPK dapat dikatakan sebagai undang-undang payung bagi perlindungan konsumen di Indonesia. Salah satu pasal di UUPK yang mengatur mengenai klausula baku dalam perjanjian baku adalah Pasal 18. Bicara perlindungan konsumen di bidang properti, yang dalam hal ini bidang hunian vertikal (apartemen), terkait penggunaan klausula baku yang oleh pelaku usaha (pihak pengembang) dicantumkan dalam PPM apartemen, maka selain UUPK sebagai undang-undang payung juga perlu didukung dengan peraturan perundang-

¹⁷⁴ LTUPK, Pasal 64.

undangan lainnya. Adamm landasan hukum bagi perlindungan konsumen terkait klausula baku dalam kepemilikan apartemen adalah sebagai berikut :

- 1) Undang-undang Dasar 1945 (UUD 1945);
- 2) Undang-undang Nomor 1 Tabun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan);
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UURS) sebagai pengganti Undang-uundang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susan, Oleh karena rdalam perkembangannya, Undang-undang No.16 Tahun 1985 sudah tidak sesuai dengan perk.embangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susan. Di samping itu, pengamh gobalisasi, budaya dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menjadikan undang-undang tersebut tidak memadai lagi sebagai pedoman dalam pengaturan penyelenggaraan rumah susun ;
- 4) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK);
- 5) Baku Ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan, khususnya Pasal 1313, 1320, 1334, 1338, 1339, 1340, 1457, 1458, dan 1459;
- 6) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susan (PP No.4/1988);
- 7) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen (PP No.58/2001);
- 8) Peraturan Pemerintah (PP) No. 57 Tabun 2001 tentang BPKN;
- 9) Peraturan Pemerintah (PP) No, 59 Tabun 2001 Tentang LPKSM;
- 10) Peraturan Pemerintah (PP) No. 34 Tahun 2016 Tentang Tarif Baru PPh Final 2.5% atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- 11) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susan (Kepmenpera No.11/1994);

- 12) Keputusan Presiden No. 90 Tahun 2001 Tentang Pembentukan BPSK;
- 13) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 301 MPP/Kep./10/2001 tanggal 24 Oktober 2001 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota dan Sekretariat BPSK;
- 14) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.302 MPRKep./10/2001 tanggal 24 Oktober 2001 tentang Pendaftaran LPKSM;
- 15) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.350/MPP/Kep./12/2001 tanggal 10 Desember 2001 tentang Tugas dan Wewenang BPSK;
- 16) Surat Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.605/MPP/Kep./8/2002 tanggal 29 Agustus 2002 tentang Pengangkatan Anggota BPSK;
- 17) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
- 18) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BPK4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun beserta Lampiran I, II, III, dan IV;
- 19) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun; Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun; dan
- 20) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sebagai perbandingan dengan negara Malaysia, sumber atau landasan hukum di bidang perumahan, termasuk bidang hunian vertikal (apartemen), di negara Malaysia adalah *Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118*, tahun 1966, tanggal 2 March 2016, *Strata Titles Ad Number 318*, Tahun 1985, tanggal 1 Januari 2006, *Contracts Act Number 136*, Tahun 1950, tanggal 1. Januari 2006. Sedangkan terkait perlindungan hukum bagi konsumen di negara Malaysia

diatur dalam *Consumer Protection Act Number 599, 1999*, tertanggal 27 Agustus 1999 yang diumumkan dalam Berita Negara (Date of Publication in the *Gazette*) tertanggal 9 September 1999. Di Malaysia, terkait untuk perlindungan hukum bagi konsumen (selaku pembeli), khusus di perumahan termasuk di bidang hunian vertikal (apartemen), sudah masuk (sudah diatur) dalam peraturan *Housing Development (Control and Licensing) Act Number 118*, Tahun 1966 jo. *Strata Dues Act Number 318*, Tahun 1985 jo. *Contracts Act Number 136*, Tahun 1950 jo. *National Land Code Number 56, 1965*. Sedangkan untuk peraturan *Consumer Protection Act Number 599, 1999* merupakan peraturan yang mengatur mengenai perlindungan hukum bagi konsumen barang dan/atau jasa diluar bidang penunahan, termasuk dibidang hunian vertikal¹¹¹.

Adapun matrik dari aturan hukum (peraturan perundang-undangan) mengenai perlindungan konsumen terkait klausula baku dalam kepemilikan apartemen adalah sebagai berikut

Tabel 2-1. Peraturan perundang-undangan mengenai perlindungan konsumen terkait klausula baku dalam kepemilikan apartemen

PERATURAN PERUNDANG-UNDANG		
Perlindungan Konsumen Terkait Klausula Baku dalam Kepemilikan Apartemen		
PERATURAN	PASAL	PENJELASAN
1. PANCASILA	Sila Kedua : Kemanusiaan yang adil dan beradab Sila Ke-lima : Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.	
2. UUD 1945	Pasal 27 ayat (2) : (2) Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.	UUD RI 1945 merupakan peraturan negara yang tertinggi di dalam negara Republik Indonesia. UUD RI 1945 memuat ketentuan-

¹⁷⁵ Prof. Dr. Nuarrual Hilal Bin MD. Dahlan, Professor Madya Universiti Utara Malaysia, wawancara dengan Penulis, tanggal 18 Mei 2017, di Jabatan Undang-undang, Ruang 3030, Universiti Utara Malaysia Dr. Aspalillah Binti A.Rahman, Senior Lecturer Universiti Utara Malaysia, wawancara dengan Penulis, tanggal 17 Mei 2017, Dr. Nor Anita Abdullah, wawancara dengan Penulis, tanggal 17 Mei 2017, di Jabatan Undang-undang, Ruang 3124 Universiti Utara Malaysia

	<p>penghidupan yang layak bagi kemanusiaan</p> <p>Pasal 28H ayat (1) (I) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan¹⁷⁶.</p> <p>Pasal 33 (Bab XIV Perekonomian Nasional Dan Kesejahteraan Sosial¹⁷⁷)</p> <p>(1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan. (2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. (4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan</p>	<p>ketentuan pokok dan sekaligus menjadi salah satu sumber dari peraturan perundang-undangan lainnya yang akan dikeluarkan oleh negara. Ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUD 1945 merupakan ketentuan-ketentuan yang tertinggi tingkatannya, sehingga pelaksanaannya harus dilakukan dengan Ketetapan MPR dan Undang-Undang.</p> <p>Terkait dengan perlindungan konsumen, maka UUD RI 1945 menjadi sumber dalam pembentukan LRU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hal ini jelas terlihat dalam bagian menimbang dan mengingat.</p>
--	---	--

¹⁷⁶ Perubahan Ke-dua UUD 1945.

¹⁷⁷ Amandemen ke-empat UUD 1945.

	<p>kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang-undang.</p>	
<p>3. UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan)</p>	<p>Bagian menimbang huruf a : bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batM, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, ...</p> <p>Bagian menimbang bumf b: bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pennukiman agar in asyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonic, dan berkelanjutan di selunth wilayah Indonesia.</p> <p>Bagian menimbang huruf c: bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kern udahan dan bantuan perumahan dan kawasan pennukiman bagi masyarakat melalui</p>	<p>Setiap warganegara memiliki hak mendapatkan hunian yang baik dan sehat.</p> <p>Negara bertanggung jawab menyelenggarakan perumahan yang layak dan terjangkau.</p> <p>Pemerintah (Pemerintah maupun Pemerintah Daerah) perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan keindahan dan bantuan dalam penyelenggaraan perumahan.</p>

	<p>penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat...</p> <p>Pasal I angka 6</p> <p>Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.</p> <p>Pasal 2</p> <p>Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. kesejahteraan; b. keadilan dan pemerataan; c. kenasionalan; d. keefisienan dan kemanfaatan; e. keterjangkauan dan kemudahan; f. kemandirian dan kebersamaan; g. kemitraan; h. keserasian dan keseimbangan; i. keterpaduan; j. kesehatan; k. kelestarian dan keberlanjutan; dan I. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan. <p>Pasal 3</p>	<p>Asas dalam UU Perumahan</p> <p>Tujuan UU Perumahan</p>
--	---	---

	<p>Perumahan dan kawasan permukiman di selenggarakan untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. memberikan kepastian hukum & tam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pennukiman; b. mendulumg penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan pennukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR; c. meningkatkan daya guna dan hasil guna amber daya al am bagi pembangunan perurnahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, balk di kawasan perkotaan mauptut kawasan perdesaan; d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan pennukiman; e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan f. menjamin terwujudnya rumah yang layak hunt. dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan. <p>Pasal 4</p>	
--	---	--

	<p>Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pembinaan; b. tugas dan wewenang; c. penyelenggaraan perumahan; d. penyelenggaraan kawasan permukiman; e. pemeliharaan dan perbaikan; f. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman lonnuh; g. penyediaan tanah; h. pendanaan dan pembiayaan; i. hak dan kewajiban; dan j. peran masyarakat. <p>Pasal 22</p> <p>(1) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan.</p> <p>(2) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. rumah tunggal; b. rumah deret; dan c. rumah susun. <p>(3) Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.</p> <p>Pasal 38</p>	<p>Ruang lingkup UU Perumahan</p> <p>Bentuk-bentuk rumah menurut UU Perumahan, termasuk salah satunya adalah bentuk hunian vertikal (rumah susun/apartemen)</p>
--	--	---

	<p>(1) Pembangunan rumah ineliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun.</p> <p>(2) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud path ayat (1) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangan faktor keselamatan dan keamanan.</p> <p>(3) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, clan/atau pemerintah daerah.</p> <p>(4) Pembangunan rumah dan perumahan hams dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah</p> <p>Pasal 42 jo. Penjelasan Pasal 42</p> <p>(1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.</p> <p>(2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:</p> <p>a. status pemilikan tanah;</p> <p>b. <u>hal yang dipertjanjikan:</u></p>	<p>Lingkup pembangunan perumahan merman UU Perumahan, tennasuk salah satunya adalah pembangunan rumah susun/apartemen (hunian vertikal)</p> <p>Ketentuan penawaran untuk memasarkan hunian vertikal (rumah susun/apartemen).</p> <p>Untuk memasarkan apartemen, yang dalam tahap proses pembangunan, maka hams memenuhi ketentuan sebagai berilatt :</p> <p>a. Melalui Perjanjian Pengikatan Aral Beli (PPJB)</p> <p>b. PPJB dapat dilakukan jika sudah memenuhi persyaratan mengenai kepastian status pemilikan tanah, IMB, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, pembangunan gedung minimal 20% sudah terlaksana</p> <p>c. Ketentuan-ketentuan lainnya <u>yang dipertjanjikan dalam PPJB</u></p>
--	---	--

	<p>c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;</p> <p>d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;</p> <p>dan</p> <p>e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20%.</p> <p>(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.</p> <p>Pasal 43</p> <p>(1) Pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah:</p> <p>a. hak milik;</p> <p>b. hak guna bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan; atau</p> <p>c. hak pakai di atas tanah negara.</p> <p>(2) Pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah.</p> <p>(3) Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani hak tanggungan.</p> <p>(4) Kredit atau pembiayaan rumah umum tidak harus dibebani hak tanggungan</p> <p>Pasal 44</p>	<p>sesuai dengan Peraturan Menteri (Kepmenpera No.11/1994)</p> <p>Ketentuan status hak atas tanah dalam pembangunan rumah berdasarkan UU Perumahan, termasuk ketentuan status tanah untuk pembangunan hunian vertikal (rumah susun/apartemen), yaitu :</p> <p>a. Hak Milik (HM)</p> <p>b. Hak Guna Bangunan (HGB)</p> <p>c. Hak Pakai di atas Tanah Negara</p> <p>Pemilikan hunian vertikal (unit apartemen) dapat difasilitasi dengan kredit pemilikan apartemen (KPA)</p> <p>Pembangunan hunian vertikal (a. apartemen dan/atau satuan unit</p>
--	--	---

	<p>(1) Pembangunan rumah tunggal, rumah deret, rumah susun, dan/atau satuan rumah susun dapat dibebankan jaminan utang sebagai pelunasan kredit atau pembiayaan.</p> <p>(2) Pelunasan 'credit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.</p> <p>Pasal 45 Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, daniatau rumah strain tidak botch melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).</p> <p>Pasal 46 Ketentuan mengenai rumah susun diatur tersendiri dengan undang-undang.</p> <p>Pasal 129</p>	<p>apartemen) dapat dibebankan jaminan utang sebagai pelunasan kredit atau pembiayaan. Kredit tersebut dilakukan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan apartemen.</p> <p>Pihak pengembang (petaku usaha) apartemen tidak boleh melakukan serah terima daniatau menarik dana lebih dari 80% dari pembeli (konsumen apartemen) sebelum memenuhi persyaratan ketentuan Pasal 42 UIJ Perumahan</p> <p>Khusus ketentuan mengenai hunian vertikal (rumah susun) diatur tersendiri dengan undang-undang, yakni UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Terkait pembangunan hunian vertikal "apartemen", maka dapat mengacu kepada UU Rumah Susun No.20 Tahun 2011.</p>
--	---	--

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak:

- a. menempati, menikmati, dan/atau memilikinmemperoleh rumah yang layak dalain lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- b. melakukan pembangunan perumahan dan kawasan pennukiman;
- c. memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan pennukiman;
- d. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumalian dan kawasan pennukiman;
- e. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- f mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan pennukiman yang merugikan masyaralcat.

Pasal 130

Dalain penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib:

- a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di penimahan dan kawasan ermukiman;

	<p>b. turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;</p> <p>c. menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di permukiman dan kawasan permukiman dan mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.</p> <p>Pasal 138</p> <p>Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menaiki dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45.</p> <p>Pasal 147</p> <p>Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.</p> <p>Pasal 148</p>	<p>Upaya penyelesaian sengketa menurut IJU Perumahan, adalah lebih diutamakan terlebih dahulu melalui musyawarah untuk mufakat. Bila musyawarah dan mufakat tidak tercapai bisa ditempuh melalui gugatan ke pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela dari para pihak. Untuk penyelesaian</p>
--	--	---

	<p>(1) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.</p> <p>(2) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.</p> <p>Pasal 149 Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 ayat (1) atas pelanggaran dapat dilakukan oleh:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. orang perseorangan; b. badan hukum; c. masyarakat; dan/atau d. pemerintah dan/atau instansi terkait. <p>Pasal 150</p> <p>Pasal 151</p>	<p>sengketa dituar pengadilan dapat melalui arbitrase, negosiasi, konsiliasi.</p> <p>Gugatan dapat dilakukan secara gugatan perdata biasa (orang perseorangan, badan hukum), class action, atau legal standing.</p> <p>Sanksi administratif</p> <p>Sanksi Pidana</p>
--	---	--

	<p>Pasal 164</p> <p>Semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Penukiran (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) dan peraturan perundang-undangan lainnya mengenai perumahan dan permukiman, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum di ganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.</p>	
<p>4. UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (OURS)</p>	<p>Pasal 1 angka 1</p> <p>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 tinggal yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.</p>	<p>Pengertian Rumah Susun</p>

	<p>Pasal 1 angka 3</p> <p>Satuan alma') strain yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat Minim dan mempunyai sarana penghuhung ke jalan umum.</p> <p>Pasal 1 angka 4</p> <p>Tana') bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk hangman yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri mmah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.</p> <p>Pasal I angka 5</p> <p>Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.</p> <p>Pasal 1 angka 6</p> <p>Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisab untuk pemakaian bersama.</p>	<p>Pengertian Satuan Rumah Susun (Samsun)</p> <p>Pengertian tanah bersama</p> <p>Pengertian bagian bersama</p> <p>Pengertian benda bersama</p> <p><u>Pengertian jenis-jenis nunah susun</u></p>
--	--	---

	<p>Pasal 1 angka 7 s/d angka 10</p> <p>Pasal 1 angka 10 Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.</p> <p>Pasal 1 angka 11 Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SLIM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan alai' hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.</p> <p>Pasal 1 angka 13 Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersarna, benda bersama, dan tanah bersarna yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperbitungkan biaya pembanguannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.</p>	<p>Pengertian Rumah Susun Komersial</p> <p>Sertifikat Hak Milik Samsun</p> <p>Nilai Perbandi ga Proposional (NPP)</p> <p><u>Pelaku pembangunan rumah susun</u></p>
--	--	--

	<p>Pasal 1 angka 15</p> <p>Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.</p> <p>Pasal 1 angka 18</p> <p>Pemilik adalah setiap orang yang memiliki rumah susun.</p> <p>Pasal 1 angka 19</p> <p>Penghuni adalah orang yang menempati rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.</p> <p>Pasal 1 angka 20</p> <p>Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun</p> <p>Pasal 1 angka 21</p> <p>Perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun yang selanjutnya disebut PPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni rumah susun.</p> <p>Pasal 2 jo. Penjelasan Pasal 2</p> <p>Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. kesejahteraan; b. keadilan dan pemerataan; c. kenasionalan: 	<p>Pengertian pemilik</p> <p>Pengertian penghuni</p> <p>Pengertian pengelola</p> <p>Pengertian PPSRS</p> <p>Asas claim penyelenggaraan rumah susun</p>
--	--	--

	<p>d. keterjangkauan dan kemudahan;</p> <p>e. keefisienan dan kemanfaatan,</p> <p>f. kemandifian dan kebersamaan;</p> <p>g. kemitraan;</p> <p>h. keserasian dan keseimbangan;</p> <p>l. keterpaduan;</p> <p>j. kesehatan;</p> <p>k. kelestarian dan berkelanjutan;</p> <p>l. kesetamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan</p> <p>m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.</p> <p>Pasal 3</p> <p>Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:</p> <p>a. 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;</p> <p>b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan lahan dan tanah, serta menyediakan lahan terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan</p>	<p>Tujuan penyelenggaraan rumah SUS=</p>
--	--	--

	<p>berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;</p> <p>c. mengurangi Masan dan mencegah timbulnyd perumahan dan permukiman kuinub;</p> <p>d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;</p> <p>e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan petnenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutam a bagi MBR;</p> <p>f. memberdayakan para peinangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;</p> <p>g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, tertttama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem Tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu;</p> <p>h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan ntmah susun.</p> <p>Pasal 4 Pasal 5 s/d Pasal 11</p>	<p>Ruang linglcup pengaturan UURS.</p> <p>Pembmaan Perencanaan</p>
--	--	--

	<p>Pasal 13 s/d Pasal 14 Pasal 15 s/d Pasal 21 Basal 22 Pasal 23 s/d 38</p> <p>Pasal 39</p> <p>Basal 40</p> <p>Pasal 42 s/d Pasal 44</p> <p>Pasal 45 s/d Pasal 55</p> <p>Pasal 56 s/d Basal 60</p> <p>Pasal 61 s/d Pasal 69</p> <p>Pasal 70 s/d Pasal 71</p> <p>Pasal 72 s/d Pasal 78</p> <p>Pasal 79 s/d Pasal 85</p> <p>Pasal 89 s/d Pasal 90</p> <p>Pasal 97 s/d Pasal 104</p>	<p>Pembangunan</p> <p>Penyediaan tanah</p> <p>Persyaratan pembangunan (=um), yang terdiri dari Persyaratan administrasi dan teknis.</p> <p>Sertifikat Laik Fungsi</p> <p>Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Rumah Susun</p> <p>Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun</p> <p>Penguasaan, Pemilikan, Dan Pemanfaatan</p> <p>Pengelolaan</p> <p>Peningkatan kualitas</p> <p>Pengendalian</p> <p>Kelembagaan, Badan Pelaksana, PPSRS</p> <p>Tugas dan Kewenangan, yang terbagi atas tunum dan khusus (Pemerintah, Pemerintah Provinsi Pemerintah Kabupaten/Kota)</p> <p>Hak dan kewajiban</p> <p>Larangan</p>
--	--	---

	<p>Pasal 98</p> <p>Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:</p> <p>a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau</p> <p>b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2).</p> <p>Pasal 105 s/d Pasal 106</p> <p>Pasal 107 s/d Pasal 108</p> <p>Pasal 109 s/d Pasal 117</p> <p>Pasal 118</p> <p>Huruf b :</p> <p>Semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.</p>	<p>Larangan bagi pelaku pembangunan terkait PPJB.</p> <p>Penyelesaian Sengketa</p> <p>Sanksi Administratif</p> <p>Ketentuan Pidana</p> <p>Ketentuan Peralihan</p>
<p>5. UU No.8 Tabun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)</p>	<p>Pasal 1 angka 1:</p> <p>Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepala konsumen.</p>	<p>Pengertian Perlindungan Konsumen.</p> <p>Pengertian konsumen</p>

	<p>Pasal I angka 2 jo.Penjelasan Pasal 1 angka</p> <p>Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia claim masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.</p> <p>Pasal 1 angka 3 jo.Penjelasan Pasal 1 angka 3:</p> <p>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.</p> <p>Pasal 1 angka 4 :</p> <p>Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau</p>	<p>Pengertian pelaku usaha</p> <p>Pengertian Barang</p>
--	---	---

	<p>dimanfaatkan oleh konsumen.</p> <p>Pasal 1 angka 5 :</p> <p>Jasa adalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.</p> <p>Pasal 1 angka 6 :</p> <p>Promosi adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang dan/atau jasa untuk menarik minat belt konsumen terhadap barang dan/atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan.</p> <p>Pasal I angka 9 :</p> <p>Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat adalah Iembaga non-Pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh Pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen.</p> <p>Pasal I angka 10 :</p> <p>Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian.</p>	<p>Pengertian Jasa</p> <p>Pengertian Promosi.</p> <p>Dalam UUPK tidak dikenat istilah iklan, namun menggunakan istilah promosi yang pada prinsipnya memiliki pengertian yang sama dengan makna pengertian iklan.</p> <p>Pengertian LPKSM</p> <p>Pengertian Klausula Baku</p>
--	---	--

	<p>c. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen; (1. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;</p> <p>e. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;</p> <p>f meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan kesetamatan konsumen.</p> <p>Pasal 4 : Hak konsumen adalah:</p> <p>a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselarnatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;</p> <p>b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;</p> <p>c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;</p>	<p>Hak-hak konsumen</p> <p>Hak-hak konsumen sebagaimana yang diatur dalam UUPK merupakan hak-hak konsumen secara umum. Secara khususnya dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait. (mengingat UUPK merupakan aturan umum claim perlindungan konsumen, dimana UUPK sebagai UU Payung, sebagaimana tercermin dalam ketentuan Pasal 64 UUPK)</p>
--	--	--

	<p>d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;</p> <p>e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;</p> <p>f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;</p> <p>g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;</p> <p>h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;</p> <p>i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.</p> <p>Pasal 5 : Kewajiban konsumen adalah:</p> <p>a. membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;</p> <p>b. beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;</p> <p>c. membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;</p> <p>d. mengikuti upaya penyelesaian hukum</p>	<p>Kewajiban konsumen</p> <p>Ketentuan kewajiban konsumen dalam UUPK adalah ketentuan yang bersifat umum.</p> <p>Hak-hak pelaku usaha</p>
--	--	---

	<p>c. memperlakukan amu melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak di skriminatit</p> <p>d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;</p> <p>e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atawajasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;</p> <p>f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;</p> <p>g. memberi kmpensasi, ganti mgi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.</p> <p>Pasal 8 s/d Pasal 17</p> <p>Pasal 18 :</p> <p>(I) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang tnebuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:</p>	<p>Larangan bagi pelaku usaha</p> <p>Batasan Pencantuman Klausula Baku.</p> <p>Aturan Pasal 18 UUPK ini aturan pembatasan klausula baku yang bersifat umum.</p> <p>Berlakunya UU Otoritas Jasa Keuangan (OJK), UU No.21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, aturan mengenai pembatasan klausula baku disektor keuangan (perbankan, pasar modal, asuransi dan lembaga pembiayaan) sudah diatur dalam UU OJK. Oleh karena itu khusus di sector <u>keuangan terkait aturan klausula</u></p>
--	--	---

	<p>a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;</p> <p>b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;</p> <p>c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;</p> <p>d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;</p> <p>e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;</p> <p>f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;</p> <p>g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan bare, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha claim masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;</p>	<p>baku tentunya mengacu kepada UU OJK, dan UU OJK ini pun berpedoman pada UUPK sebagai aturan urnurn.</p>
--	---	--

	<p>h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.</p> <p>(2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.</p> <p>(3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.</p> <p>(4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.</p> <p>Pasal 19 s/d Pasal 28</p> <p>Pasal 29 dan 30</p> <p>Pasal 31 s/d Pasal 43</p> <p>Pasal 44</p> <p>Pasal 45 s/d 48</p> <p>Pasal 49 s/d Pasal 58</p> <p>Pasal 60</p>	<p>Tanggungjawab pelaku usaha</p> <p>Pembinaan dan pengawasan perlindungan konsumen</p> <p>BPKN</p> <p>LPKSM</p> <p>Penyelesaian Sengketa Konsumen</p> <p>BPSK</p> <p>Sanksi Administrant'</p> <p>Sanksi Pidana</p> <p><i>Asas lex .spesialis derogate lex generalis.</i></p>
--	--	---

	<p>Pasal 61 s/d Pasal 63</p> <p>Pasal 64 :</p> <p>Segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang bertujuan melindungi konsumen yang telah ada pada saat Undang-undang ini diundangkan, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus dan/atau tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang roil.</p>	
<p>6. Buku Ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KURPerdata) tentang Perikatan</p>	<p>Pasal 1233</p> <p>Tiap-tiap perikatan dilahirkan dari perjanjian dan undangurndang.</p> <p>Pasal 1313</p> <p>Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan masa satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terliadap satu orang lain atau lebih.</p> <p>Pasal 1320</p> <p>Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal. 	<p>Dasar timbulnya perikatan.</p> <p>Pengertian perjanjian</p> <p>Syarat sahnya perjanjian. Dengan terpenuhi kee-empat syarat tersebut maka secara hukum kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak sah secara hukum dan mengikat bagi kedua belah pihak.</p>

	<p>Pasal 1334 Barang-barang yang barn akan ada dikemudian hart dapat menjadi pokok suatu persetujuan.</p> <p>Pasal 1337 Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.</p> <p>Pasal 1338 (1)Semia persetujuan yang dibuat seera sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (2)Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. (3)Persetujuan-persetujuan hams dilaksanakan dengan itikad baik.</p> <p>Pasal 1339 Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala <u>sesuatu yang menurut sifat</u></p>	<p>Ketentuan pasal 1334 int menjadi landasan dalam hal pemasaran unit apartemen yang pembangunannya sedang dalam proses pembangiman, yang mana dalam PPJB nya ada klausul yang menjanjikan nantinya pihak pengembang akan melakukan serah terima unit kepada pembeli (konsumen) pada waktu yang telah ditentukan dan disepakati kedua belah pihak.</p> <p>Asas Kebebasan berkontrak</p> <p>Pasal 1339 mengatur isi perjanjian yang terdiri dart hal-hal yang dengan tegas di dalamnya, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang, Terkait perjanjian dalam jual beli <u>unit apartemen (PPJB) tentunya</u></p>
--	--	---

	<p>persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.</p> <p>Pasal 1340</p> <p>Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.</p> <p>Pasal 1457</p> <p>Jual bell adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.</p> <p>Pasal 1458</p> <p>Jual bell itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan benda dan harganya meskipun kebendaan itu belum di serahkan ataiplut harganya belum dibayar.</p> <p>Pasal 1459</p> <p>Hak milik atas barang yang dijual tidaidah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal</p>	<p>pengembang wajib mengikuti aturan hukum yang berlaku dalam membuat PPJB.</p> <p>Pasal 1340 menjelaskan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Terkait dengan perjanjian jual bell unit apartemen (PPJB), maka PPJB hanya mengikat bagi konsumen (selaku pembeli/pemilik unit apartemen) dan pengembang (selaku pelaku usaha).</p> <p>Pengertian jual bell</p> <p>Saat terjadinya jual bell</p> <p>Pengalihan hak milik dari objek (benda) dalam jual bell</p>
--	--	--

	612, 613, dan 616 KUTI Perdata.	
7. Peraturan Pemerintah (PP) No. 34 Tahun 2016 Tentang Tarif Baru PPh Final 2.5% atas Pengalihan Flak Atas Tanah dan Bangunan		<p>Peraturan Pemerintah itu mengatur bahwa penghasilan atas transaksi tanah/bangunan baik dengan Akta Jual Beli (AJB) atau akta pengalihan hak lainnya seperti Akta Pengoperan Hak ataupun peralihan hak yang masili dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan diberlakukan tarif baru, sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk obyek Non Rusun dan Rumah Sederhana Sehat (RSH), Rumah Sederhana Tapak (RST) oleh Developer, PPh Penjual adalah 2.5% dari nilai transaksi. 2. Untuk obyek Rusun dan Rumah Sederhana Sehat (RSH), Rumah Sederhana Tapak (RST) oleh Developer besamya PPh final adalah 1% dari nilai transaksi. 3. Transaksi kepada pemerintah tarif PPh 0%
8. Peraturan Pemerintah (PP) No. 57 Tahun 2001 tentang BPKN		PP ini merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 34 UUPK mengenai pembentukan BPKN
9. Peraturan Pemerintah (PP) No.58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Perlindungan Konsumen	Pasal 1 angka 1 : Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk	<p>PP ini merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 29 dan 30 UUPK mengenai pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen.</p> <p>Pengertian perlindungan konsumen</p>

	<p>members perlindungan kepada konsumen.</p> <p>Pasal 1 angka 2 : Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam in asyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun akhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.</p> <p>Pasal I angka 3 : 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 Maim negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-swim melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.</p> <p>Pasal I angka 6 : Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang selanjutnya disebut BPSK, adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen.</p> <p>Pasal 1 angka 7 Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat yang selanjutnya disebut LPKSM adalah</p>	<p>Pengertian konsumen</p> <p>Pengertian pelaku usaha</p> <p>Pengertian BPSK</p> <p>Pengertian LPKSM</p>
--	---	--

	<p>lembaga non Pemerintah yang terdaftar dan di akui oleh Pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen.</p> <p>Pasal I angka 8 : Badan Perlindungan Konsumen Nasional yang selanjutnya disebut BPKN adalah badan yang dibentuk untuk membantu upaya pengembangan perlindungan konsumen.</p> <p>Pasal I angka 9 : Menteri adalah menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan.</p> <p>Pasal 2 : Pemerintah bertanggung jawab atas pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen yang menjamin diperolehnya hak konsumen dan pelaku usaha serta dilaksanakannya kewajiban konsumen dan pelaku usaha.</p> <p>Pasal 3 : (1) Pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan oleh Menteri dan menteri terkait, yang meliputi upaya untuk:</p>	<p>Pengerhan BPKN</p> <p>Menteri Perdagangan RI</p> <p>Tanggungjawab Pemerintah dalam hal <u>pembinaan</u> atas terselenggaranya perlindungan konsumen</p> <p>Upaya yang dilakukan Pemerintah terkait tugas pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen</p>
--	---	---

	<p>a. terciptanya iklim usaha dan tumbuhnya hubungan yang sehat antara pelaku usaha dan konsumen;</p> <p>b. berkembangnya lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat; dan</p> <p>c. meningkaniya kualitas sumber daya manusia serta meningkatnya kegi atan penebtian dan pengembangan di bidang perlindungan konsumen.</p> <p>(2) Menteri teknis terkait sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) bertanggung jawab atas pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen sesitai dengan bidang tugas masing-masing.</p> <p>Pasal 4 :</p> <p>Dalam upaya untuk menciptakan iklim usaha dan menumbuhkan hubungan yang sehat antara pelaku usaha dan konsumen, Menteri mel akukan koordinasi penyelenggaraan perlindungan konsumen dengan menteri teknis terkait dalam hal</p> <p>a. penyusunan kebijakan di bidang perlindungan konsumen;</p> <p>b. pemyarakatan peraturan pemndang-undangan dan informasi yang berkaitan dengan perlindungan konsumen,</p> <p>c. peningkatan peranan BPKN dan BPSK melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia dan lembaga;</p>	<p>Koordinasi antar Kementerian terknis terkait yang dapat dilakukan oleh Menteri Perdagangan dalam rangka terciptanya iklim usaha sehat dan hubungan yang sehat antara pelaku usaha dan konsumen</p>
--	--	---

	<p>d. peningkatan pemahaman dan kesadaran pelaku usaha dan konsumen terhadap hak dan kewajiban masing-masing;</p> <p>e. peningkatan pemberdayaan konsumen melalui pendidikan, pelatihan, keterampilan;</p> <p>f. penelitian terhadap barang dan/atau jasa beredar yang menyangkut perlindungan konsumen;</p> <p>g. peningkatan kualitas barang dan/atau jasa;</p> <p>h. peningkatan kesadaran sikap jujur dan tanggung jawab pelaku usaha dalam memproduksi, menawarkan, mempromosikan, mengiklankan, dan menjual barang dan/atau jasa; dan;</p> <p>i. peningkatan pemberdayaan usaha kecil dan menengah dalam memenuhi standar mutu produksi barang dan/atau jasa serta <u>pencantuman label dan klausula baku.</u></p> <p>Pasal 7 Pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen dan penerapan ketentuan peraturan perundang-undangannya dilaksanakan oleh pemerintah, masyarakat, dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat.</p> <p>Pasal 8 :</p>	<p>Pengawasan penyelenggaraan perlindungan konsumen dilakukan oleh Pemerintah, disamping juga oleh masyarakat dan LPKSM.</p> <p>Upaya pengawasan yang dilakukan Pemerintah..., salah satunya adalah dalam rangka pencantuman klausula baku</p>
--	--	--

	<p>(1) Pengawasan oleh pemerintah dilakukan terhadap pelaku usaha dalam memenuhi standar man produksi barang/atau jasa pencantuman label dan klausula baku serta pelayanan puma jual barang dan/atau jasa.</p> <p>(2) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dalam proses produksi, penawaran, promosi, pengiklanan dan penjualan barang dan/atau jasa.</p> <p>Pasal 12 : Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, senma peraturan perundang-undangan yang berkaitan den gan pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan perlindungan konsumen dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah ini.</p>	
10. Peraturan Pemerintah (PP) No. 59 Tahun 2001 Tentang LPKSM		PP ini merupakan pelaksanaan dad ketentuan Pasal 44 ayat (4) UUPK tentang ketentuan lebih lanjut mengenai tugas LPKSM
11. Peraturan Pemerintah (PP) No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun		PP ini masih tetap diberlakukan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang barn. (Pasal 118 UURS No.20 Tahun 2011) PP ini merupakan peraturan pelaksana dari UURS.

		<p>Terkait mengenai apartemen, oleh karena apartemen mengamalkan ketentuan UU Rumah Susun No.20 Tahun 2011, maka ketentuan PP 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun juga dapat diterapkan dalam hal apartemen.</p>
<p>12. Keputusan Presiden No. 90 Tahun 2001 Tentang Pembentukan BPSK</p>		<p>Keputusan Presiden ini merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 49 ayat (I) UUPK mengenai pembentukan BPSK di Daerah Tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan.</p>
<p>13. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun</p>		<p>Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat ini mengatur mengenai pedoman dalam hal PPJB Rumah Susun, termasuk dalam hal PPJB Apartemen.</p> <p>Pedoman sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Menteri ini diikuti dan dilaksanakan bagi pihak pengembang dalam pembuatan PPJB atas pemasaran unit apartemen kepada pembeli. Keputusan Menteri ini mengatur mengenai :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Landasan hukum pemilikan satuan unit apartemen 2. Aspek hukum dalam perikatan Jual beli satuan unit apartemen, termasuk dalam mengenai hal-hal yang wajib ada dalam PPJB, hak dan kewajiban pihak pengembang dan pembeli (konsumen) 3. Penyelesaian sengketa <p>Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan Keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian</p>

		Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah.
14. Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 301 MPP/Kep./10/2001 tanggal 24 Oktober 2001 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota dan Sekretariat BPSK		Peraturan ini merupakan pelaksanaan dari ketentuan pasal 51 ayat (3) UUPK Tentang Ketentuan lebih lanjut mengenai Pengangkatan dan Pemberhentian Kepala Sekretariat BPSK dan Anggota Sekretariat BPSK
15. Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.302 MPP/Kep./10/2001 tanggal 24 Oktober 2001 tentang Pendaftaran LPKSM.		Peraturan ini merupakan ketentuan mengenai eksistensi LPKSM sebagai lembaga non Pemerintah di masyarakat sebagai lembaga yang bertanggung jawab serta claim rangka penyelenggaraan perlindungan konsumen
16. Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.350/N1PP/Kep./12/2001 tanggal 10 Desember 2001 tentang Tugas dan		Peraturan ini merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 53 UUPK mengenai ketentuan lebih lanjut tentang tugas dan kewenangan BPSK Daerah Tingkat II.

Wewenang BPSK		
17. Surat Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.605/MPP/Kep./8/2002 tanggal 29 Agustus 2002 tentang Pengangkatan Anggota BPSK		Peraturan ini menipakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 49 ayat (5) UUPK tentang ketentuan lebih lanjut mengenai pengangkatan dan pemberhentian anggota BPSK
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun		Peraturan Menteri ini sebagai Iandasan hukum mengenai persyaratan teknis dalam pembangunan rumah susttn, tennasuk juga dalam pembangunan apartemen.
19. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketna Badan Kebijaksanaa n dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional Nomor: 06/KPTS/BPK		Keputusan Menteri ini sebagai pedoman mengenai pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghimi Rumah Susun/Apartemen •

<p>4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun</p>		
<p>20. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun</p>		<p>Peraturan Kepala BPN ini sebagai landasan hukum mengenai akta pemisahan rumah susun/apartemen terhadap satuan-satuan rumah susun, atau satuan-satuan unit apartemen.</p> <p>Akta Pemisahan menjadi bukti tertulis bagi pemilik satuan rumah susun/satuan unit apartemen.</p> <p>Peraturan kepala BPN ini juga dapat dipergunakan untuk apartemen</p>
<p>21. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan</p>		<p>Peraturan Kepala BPN ini menjadi landasan hukum mengenai bentuk dan tata cara pembuatan Buku Tanah dan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan rumah susun, termasuk juga apartemen.</p>

Sertifikat Hak ABU Atas Satuan Rumah Susun.		
--	--	--

2. Implementasi Perlindungan Konsumen Terkait Klausula Balm dalam Perjanjian Jual Bell Satuan Unit Apartemen

Dalam kegiatan bisnis terdapat hubungan "simbiosis mutualisme" yang saling membutuhkan antara pelaku usaha dengan konsumen (pemakai barang dan atau jasa). Kepentingan pelaku usaha adalah memperoleh laba (keuntungan) dari transaksi dengan konsumen, sedangkan kepentingan konsumen adalah memperoleh pemenuhan kebutuhannya terhadap produk tertentu. Adanya penyetaraan kedudukan antara konsumen dan pelaku usaha yang diusung dalam Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen diharapkan dapat membuat konsumen (KW) mengerti akan hak-haknya dan berusaha waspada untuk melindungi dirinya. Begitu juga dengan pelaku usaha yakni agar bertindak lebih bijak dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Mengingat lemahnya kedudukan konsumen pada umumnya dibandingkan dengan kedudukan pelaku usaha yang relatif lebih kuat dalam banyak hal, maka perlindungan konsumen menjadi hal penting. Dengan demikian, upaya-upaya untuk memberikan perlindungan yang memadai terhadap kepentingan konsumen merupakan suatu hal yang penting terlebih dalam era perdagangan bebas.

Pada bisnis tertentu terdapat kecenderungan untuk menggunakan apa yang dinamakan kontrak baku atau perjanjian baku atau perjanjian standar, berupa kontrak yang sebelumnya oleh pelaku usaha telah ditentukan secara sepihak terhadap isi dari kontrak tersebut, dengan maksud untuk digunakan secara berulang-ulang yang kemudian ditawarkan kepada konsumen. Dalam perjanjian standar tersebut biasanya sebagian besar isinya sudah ditetapkan/dibakukan oleh pihak pelaku usaha yang tidak membuka kemungkinan untuk dinegosiasikan lagi, dan sebagian lagi sengaja dikosongkan untuk memberikan kesempatan negosiasi dengan pihak konsumen, yang baru diisi setelah diperoleh kesepakatan. Perjanjian baku yang menempatkan posisi tidak seimbang antara pelaku usaha dan konsumen,

pada akhirnya tidak tertutup kemungkinan akan melahirkan perjanjian yang aim merugikan konsumen. UUPK tidak menunuskan pengertian perjanjian baku, tapi memberikan pengertian terhadap istnhb klausula baku, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 10. Pada umumnya dan mentpakan pengalaman nyata pada perjanjian baku, konsumen tidak dapat berbuat apapun. Konsumen hams menerima perjanjian tersebut sebagai apa adanya atau hams bersedia untuk tidak memperoleh barang atau pelayanan dari jasa yang diinginkan.

Hubungan hukum yang diwarnai oleh suasana *take it or leave it* fin sudah sangat banyak dan meluas merasuk dalam masyarakat. Hampir senuta hubungan hukum yang menyangkut barang dan atau jasa konsumen seakan-akan telab dikuasai oleh bentuk perjanjian baku atau perjanjian standar. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, prinsip *take it or leave it* ini memberikan kebebasan kepada pihak konsumen untuk memilih atau menentukan sendiri keberadaan ikatan perjanjian tersebut. Apabila konsumen telah menandatangani perjanjian secara hukum dianggap sudah menyetujui atau menyepakati isinya, dan apabila konsumen tidak menyetujui tentunya tidak akan menandatangani. Tanda tangan mentpakan tanda kesepakatan.

Tujuan dibuatnya perjanjian standar oleh pelaku usaha adalah untuk memberikan kemudahan (kepraktisan) bagi para pihak yang bersangkutan. Tetapi dari berbagai keuntungan yang ada tersebut terdapat sisi lain dad penggunaan serta perkembangan perjanjian baku yang banyak mendapat sorotan kritis, yaitu sisi keletnahannya dalam mengakomidasikan posisi yang seimbang bagi para pt halmya. Kelemahan-kelemahan perjanjian baku ini bersumber dart karakteristik perjanjian baku yang dalam wujudnya merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian terstandardisasi yang tnenyisakan sedikit atau bahkan tidak sama sekali ruang bagi pihak lain untuk bemegosiasikan isi perjanjian itu. Fokus perhatian dad berlakunya perjanjian baku, selain dui segi keabsahannya, adalah adanya klausul-k/ausul yang tidak adil dan sangat memberatkan salah satu pihak, sehingga berdasarkan rutnusan tersebut, sebenarnya ada beberapa hal yang menjadi kekhawatiran dalam pelaksanaannya, salah satunya adalah pencantuman klausula eksenorasi dalam kontrak atau perjanjian standar tersebut. Untuk

mewujudkan perlindungan konsumen atas adanya pencantuman klausula baku yang berkemungkinan membawa konsumen kepada hal yang akan merugikannya, maka diperlukan pengawasan dilakukan oleh lembaga yang telah diberi kewenangan untuk itu. Dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 52, lembaga yang diberikan wewenang untuk melakukan pengawasan terhadap pencatuman klausula baku adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Meskipun ULTPK secara eksplisit menetapkan BPSK sebagai pihak yang diberi tugas untuk melakukan pengawasan terhadap pencatuman klausula baku, namun bila mengacu pada ketentuan Pasal 30 UUPK⁷⁸ maka Pemerintah dalam hal ini Menteri Perdagangan RI bertanggungjawab dalam pembinaan dan pengawasan terhadap terselenggaranya perlindungan konsumen serta penerapan terhadap peraturan perlindungan konsumen. Ini artinya tugas pengawasan dalam hal pencantuman klausula baku tidak saja ada pada BPSK tapi juga pada Pemerintah, yang dalam hal ini adalah Menteri Perdagangan. Terkait bidang properti, dalam hal pencantuman klausula baku disektor hunian vertikal (apartemen) berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.11 Tahun 1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun, tugas pengawasan terhadap pelaksanaan pencantuman klausula baku dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah.

Pasal 28H ayat (1) UUD RI Tahun 1945 mengartikan bahwa setiap warganegara memiliki hak untuk kehidupan yang layak, memiliki tempat tinggal dengan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Ini berarti hunian tempat tinggal dengan lingkungan yang sehat merupakan hak setiap warganegara. Oleh karena itulah Pemerintah mensahkan UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

⁷⁸ Ketentuan Pasal 29 dan 30 UUPK diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No.58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 jo. Pasal 7 dan Pasal 8 menyatakan bahwa Pemerintah, yang dalam hal ini adalah Menteri Perdagangan bertanggungjawab dalam menciptakan iklim usaha yang sehat dan menumbuhkan hubungan yang sehat antara pelaku usaha dan konsumen, yang salah satunya dalam hal pencantuman klausula baku. Disamping itu juga Pemerintah bertugas melakukan pengawasan terhadap pelaku usaha, yang salah satunya dalam hal pencantuman klausula baku.

Kawasan Pemukiman dan UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Berdasarkan UU No.1 Tahun 2011, penyelenggaraan perumahan dilakukan guna untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi warganegara guna peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan perumahan dilakukan oleh Pemerintah, baik Pusat maupun Daerah, termasuk juga oleh pihak swasta, Pasal 34 ayat (1) UU No.1 Tahun 2011, Pasal 38 UU No.1 Tahun 2011 menetapkan bahwa pembangunan perumahan meliputi rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun apartemen yang berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah serta mempertimbangkan faktor keselamatan, keainanan dan tentunya juga harus disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah.

Kebutuhan akan hunian tempat tinggal terus bertambah seiring bertambahnya jumlah penduduk. Pemenuhan akan kebutuhan perumahan salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan hunian secara vertikal. Kebijakan pembangunan hunian vertikal (apartemen) menjadi salah satu pilihan yang menarik untuk dilakukan, baik oleh pemerintah maupun pengusaha properti sebagai bagian dari pembangunan perumahan, khususnya di wilayah perkotaan mengingat semakin mahal dan terbatasnya ketersediaan lahan. Pembangunan hunian vertikal (apartemen) merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan penanahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan hunian vertikal dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk perkembangan kota bagi daerah yang kumuh. Pemerintah perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan hunian secara vertikal (apartemen) yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Hal ini sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini, terutama masyarakat perkotaan'. Secara fisik,

¹¹⁹ Arie S, Hutagalung, *Teharan Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal.281. Lihat juga majalah *Tren Properti Housing Estate*, Volial No.143, Mk 2016, "Siapkah Kau Tinggal di Apartemen"? Pakar properti Panagian Simungkalit mengatakan bahwa apartemen merupakan hunian vertikal yang berada di tengah kota, bukan di pinggiran kota. Ketersediaan lahan yang semakin minim di kota-kota besar mengharuskan pengembangan berubah kearah vertikal. Apartemen sejatinya merupakan hunian

penangunan hunian vertikal (apartemen) merupakan bentuk hunian pada bangunan gedung bertingkat dimana ada bagian yang secara struktural dapat dimanfaatkan secara perorangan dan terpisah yang dilengkapi dengan bagian/benda yang sifatnya digunakan bersama'. Tujuan lain dari pembangunan hunian vertikal (apartemen) antara lain adalah: ^{Si}

1. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan sehat;
2. Mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang;
3. Meremajakan daerah-daerah kumuh;
4. Mengoptimalkan sumber daya perkotaan;
5. Mendorong pemukiman yang berkepadatan tinggi.

Adanya pembangunan hunian vertikal (apartemen) merupakan salah satu pembaharuan bagi penduduk kota metropolitan dengan masalah jumlah penduduk yang bertambah cepat sementara jumlah perumahan yang bergerak lambat. Seperti di negara-negara lain yang padat penduduknya, penduduk Indonesia, khususnya Jakarta, akhirnya tentu akan terbiasa menerima kehadiran hunian vertikal (apartemen)⁸².

Pasal 42 UU No.1 Tahun 2011 menetapkan bahwa rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun/apartemen yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. perjanjian pendahuluan jual beli tersebut harus memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan", kepemilikan izin mendirikan bangunan induk,

untuk kalangan muda atau pasangan muda, dimana lokasinya berada ditengah kota sehingga akan menunjang kinerja serta mobilitas tinggi kalangan muda. Seperti di Jepang, tinggal di apartemen sudah menjadi trend di masyarakat. Sekitar 60% kalangan muda produktif tinggal di apartemen. Hal ini berbeda dengan di Indonesia, dimana kebanyakan kalangan muda berusia produktif justru tinggal di daerah pinggiran kota, sehingga produktivitas mereka menjadi minim yang menguras tenaga mereka karena jarak tempat tinggal yang sangat jauh dari tempat kerja.

¹⁸⁰ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (S., dan Kumpulan Karangan)*, (Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia Kampus UI, 2002), hal.156.

¹⁸¹ *Ibid.*

¹⁸² Arie S. Hutagalung, *Tebaran Penikiran Sepaer Masalah Hukum Tanah, Op. Cit.*, hal. 282.

¹⁸³ Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf b UURS, menjelaskan yang dimaksud dengan "hal yang diperjanjikan" adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang

ketersediaan prasarana, saran, dan utilitas umum, dan keterbangunan pertunahan paling sedikit 20%¹⁸⁴. Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli, berdasarkan Pasal 42 ayat (3) UU No.1 Tahun 2011 diatur dengan Peraturan Menteri. Namun sampai saat ini belum ada peraturan menteri yang mengatur sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud, sehingga untuk aturan yang mengatur perjanjian pendahuluan jual beli rumah susun/apartemen sampai dengan saat ini masih berlandaskan pada Kepmenpera No.11 Tahun 1994.

Telah menjadi suatu kebiasaan dalam pemasaran properti, termasuk bidang hunian vertikal (apartemen), sebelum bangunan tower apartemen selesai dibangun bahkan seringkali terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah yang nantinya akan dibangun tower apartemen, pihak pengembang sudah melakukan penawaran pemasaran unit apartemen kepada masyarakat (konsumen). Kondisi ini ditempuh dengan pertimbangan ekonomi, antara lain guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar bagi pihak pengembang disatu sisi, dan konsumen sebagai pembeli bisa mendapatkan harga jual yang lebih murah disisi lain, karena konsumen membayar sebagian dimuka. Langkah-langkah yang ditempuh pihak pengembang ini menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang selanjutnya nantinya dituangkan dalam pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) apartemen¹⁸⁵. Kondisi ini ditempuh oleh pihak pengembang karena adanya

dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanahikaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, jasa utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

¹⁸⁴ Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf C UURS, menjelaskan yang dimaksud dengan "keterbangunan perumahan paling sedikit 20%" adalah hal terdahulu terbangunnya rumah paling sedikit 20% (tali set/rub jumlah unit rumah serta keterbatasan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

IIS Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli & Jual Rumah Susun*, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpera) Nomor I I/KPTS/1994, Bagian Latar Belakang. Lihat juga Erwin Kallo, *2009, Panduan Hukum Untuk Pemilik Penghuni Rumah Susun (Kondominiun, Apartemen, dan Rusunami)*, (Jakarta : Minerva Athena Pressindo, 2009), hal. 24. Banyak penawaran yang dilakukan pemasar atau agend properti apartemen yang menawarkan penjualan unit hunian dengan pola atau strategi penjualan *pre project selling*, yakni penjualan yang dilakukan sebelum proyek pembangunan tower apartemen dimulai. Pengembang biasanya menawarkan unit-unit hunian apartemen lewat berbagai ajang pameran properti, baik secara sendiri

ketentuan Pasal 42 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun jo. Pasal 42 dan Penjelasan Pasal 42 UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman¹⁸⁶. Berdasarkan Pasal 43 UURS, Proses jual beli sarusun atau unit apartemen sebelum pembangunan rumah susun atau pembangunan tower apartemen selesai harus ditakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris dengan persyaratan PPJB tersebut harus sudah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% dan hal yang diperjanjikan, sebagaimana ketentuan Pasal 43 ayat (2) UURS. Selanjutnya berdasarkan Pasal 44 UURS, proses jual beli yang ditakukan sesudah pembangunan rumah susun atau tower apartemen selesai dilakukan, maka proses jual beli dilakukan melalui AJB, dimana pembangunan rumah susun atau tower apartemen dinyatakan selesai dibangun apabila telah diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi dan SHM Samsun atau SHM Unit Apartemen.

Penjelasan Pasal 42 ayat (1) UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian pendahuluan jual beli, adalah adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Selanjutnya Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf b UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman menjelaskan bahwa yang dimaksud "hal yang diperjanjikan" adalah kondisi mmah

maupun bersama kepada konsumen, sementara bangunan fisik yang daawarkan pengembang biasanya 'nasal dalam bentuk gambaran atau maket tower apartemen, gambar masing-masing unit hunian apartemen yang mau dipasarkan, maupun melalui brosur.

¹⁸⁶ UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 42 menyatakan :

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya hams memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang,
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - e. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumab susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan mmah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf e menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% adalah hal yang terbangunnya rumah paling sedikit 20% dari seluruh jumlah unit rumah susun serta ketersediaan, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan. R. Subekti memberikan pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga¹³¹. PPJB merupakan kesepakatan antara penyelenggara pembangunan perumahan (penyusun hunian vertikal apartemen/rumah Susun) dan calon pembeli (calon konsumen), dimana nantinya akan melakukan jual beli rumah susun beserta hak atas tanahnya. Dengan PPJB belum terjadi jual beli rumah susun beserta hak atas tanahnya antara pengembang dengan calon pembeli. PPJB dibuktikan dengan akta notaris. Kewenangan notaris untuk membuat PPM diatur dalam Pasal 15 HUU No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Oleh karena PPJB merupakan perjanjian, maka termasuk dalam hukum perikatan sebagaimana diatur dalam KUHPerdata Buku Ketiga tentang Perikatan. Jual beli rumah/apartemen/rumah susun beserta hak atasnya terjadi ketika dibuatkan MB oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Kewenangan PPAT untuk membuat AJB diatur oleh Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, Pasal 2 PP no.37 Tahun 1998, Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tani (Kemendagri) No.3 Tahun 1997, dan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2006. Dengan dibuatnya AJB oleh PPAT yang berwenang, maka terjadi pemindahan hak atas tanah beserta bangunan rumah/apartemen/rumah Susun dari penyelenggara pembangunan perumahan (pengembang) kepada pembeli rumah (konsumen).

¹³¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Internusa, 1998), hal.75.

Terkait pada sektor properti, Minim vertikal (apartemen), berdasarkan pengertian konsumen sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 2 UUPK, maka yang dimaksud dengan konsumen hunian vertikal (apartemen) dalam kajian disertasi ini adalah mereka yang membeli dan memanfaatkan unit apartemen untuk tujuan pribadi (diri sendiri) dan bukan untuk diperjualbelikan. Tujuan pribadi maknanya adalah untuk tujuan sebagai tempat tinggal. Sedangkan pengertian pengembang (developer atau perusahaan pengembang), berdasarkan pengertian pelaku usaha sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 3 UUPK, adalah mereka yang membangun dan memasarkan unit-unit apartemen kepada masyarakat.

Dalam praktek di masyarakat, ada dua tipe konsumen properti atau *real estate*, yaitu *end user* yang membeli untuk dipakai sendiri dan *investor* (spekulan) yang membeli untuk menjual lagi guna mendapatkan untung. *End user* inilah yang dimaksud dengan istilah konsumen, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 2 UUPK, sedangkan investor dapat dikatakan sebagai konsumen antara, sebagaimana Penjelasan Pasal 1 angka 2 UUPK. Untuk rumah menengah dan menengah atas, umumnya didominasi investor, sedangkan *end user* hanya sedikit, karena dominasi investor itu, maka tidak heran setiap *launching* produk bangunan perumahan atau apartemen, di lokasi favorit, produk langsung habis saat *launching*. Secara akal sehat, adakah mungkin *end user* membeli rumah dengan membabi buta seperti itu sehingga ratusan rumah atau ribuan unit apartemen bisa terjual hanya dalam beberapa hari atau beberapa minggu. Orang awam kebanyakan tidak mengerti dengan situasi itu sehingga terheran-heran, bagaimana orang membeli rumah atau apartemen seharga ratusan juta sampai miliaran rupiah bisa seperti membeli pisang goreng. Oleh karena ketidaktahuan itulah mereka (*end user*) kerap dirugikan karena ikut pula memesan.

Terkait pengaturan klausula baku dibidang hunian vertikal (apartemen) dalam hukum perlindungan konsumen, di Indonesia, hukum perikatan bersumber pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Buku ke-tiga, yang mengandung adanya asas kesepakatan Pasal 1320 KUHPerdata, asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUHPerdata, dan asas itikad baik Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Pasal 1233 KUHPerdata menyebutkan bahwa "tiap-tiap perikatan

dilahirkan dad perjanjian dan undang-undang". Istilah perikatan itu sendiri dapat diartikan sebagai hubungan hukum yang menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi para pihak yang bersangkutan. Dalam kajian penelitian ini, yakni klausula baku dalam perjanjian antara pengembang dengan konsumen di sektor perumahan vertikal, maka perikatan yang timbul atau terjadi antara pengembang dengan konsumen bersumber dari perjanjian, yakni perjanjian jual beli antara pengembang dengan konsumen. Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau". Dalam hukum, bicara mengenai perjanjian tentunya tidak akan lepas dari asas-asas penting yang berlaku dalam hukum perikatan, yakni asas kesepakatan, asas kebebasan berkontrak, dan asas itikad baik.

Asas kesepakatan dalam hukum perikatan tercermin dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal ini mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yang mana untuk dapat suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak sah berlaku secara hukum maka harus memenuhi empat syarat sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yakni kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Dua syarat pertama, yakni syarat kesepakatan dan kecakapan dikatakan sebagai syarat subyektif, dan dua syarat kedua terakhir dikatakan sebagai syarat obyektif. Bila salah satu dari empat syarat tersebut tidak terpenuhi, maka konsekuensi hukumnya perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan (jika syarat subyektifnya tidak terpenuhi) atau batal demi hukum (jika syarat obyektifnya tidak terpenuhi). Dengan sahnya perjanjian yang dimaksud, maka konsekuensi hukumnya (akibat hukumnya) adalah lahirnya hubungan hukum (hubungan timbal balik) diantara para pihak yang bersangkutan dalam bentuk hak dan kewajiban bagi para pihak yang bersangkutan, dimana masing-masing pihak wajib untuk memenuhi apa yang menjadi hak dan kewajibannya tersebut. Dikaitkan dengan claim penelitian ini, maka hubungan hukum yang timbul diantara pihak pengembang (developer) dengan konsumen di sektor hunian vertikal, adalah

¹⁸⁸ R. Subekti dan R. Tjiamsudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Op.Cit*, Pasal 1320 Pasal 1320 menyebutkan bahwa "untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu penkatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal"

didasarkan pada perjanjian jual beli apartemen, atau kondominium, ataupun rumah susun.

Dalam hukum perlindungan konsumen, UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, telah diatur hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 4 sampai dengan Pasal 7. Pasal 4 dari UUPK menegaskan bahwa hak konsumen antara lain adalah

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan kewajiban konsumen, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 UUPK, kewajiban konsumen adalah :

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.
5. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
6. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
7. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
8. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Di sisi lain, adapun yang menjadi hak dan pelaku usaha sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 UUPK adalah :

- 1 Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan sebaliknya kewajiban pelaku usaha, sebagaimana dimuat dalam Pasal 7

UUPK adalah :

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam UUPK, Pasal 4 sampai dengan Pasal 7, merupakan aturan hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha secara umum. Terkait dibidang hunian vertikal (apartemen) hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha tercermin dalam ketentuan Pasal 42, 43, dan 44 UURS dan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.11 Tahun 1994 Bagian III angka 5, dimana berdasarkan Keputusan Menteri tersebut telah ditetapkan hak dan kewajiban dari pengembang dan pemesan (konsumen sebagai pembeli) yang harus ada di dalam PPJB apartemen. Intinya apa yang menjadi hak dan kewajiban dari pihak pengembang dan pemesan (konsumen sebagai pembeli) harus mengikuti pedoman sebagaimana yang telah ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri tersebut.

UURS, UU No. 20 Tahun 2011, mengatur mengenai kewajiban pelaku usaha sebagai pengembang atau developer atau pihak penyelenggaraan pembangunan rumah susun komersial/apartemen, sebagai berikut :

1. Berkewajiban melakukan pembangunan rumah susun atau bangunan apartemen yang dimaksud serta berkewajiban untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Pembangunan rumah susun atau apartemen dapat dibangun di atas tanah hak milik; atau hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; atau hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan, atau tanah wakaf, sebagaimana ketentuan Pasal 16 jo. Pasal 17 dan 18.
2. Berkewajiban untuk memenuhi semua persyaratan claim rangka pembangunan rumah susun atau bangunan tower apartemen, baik syarat umum (Pasal 23 sampai dengan Pasal 27), syarat administrasi (Pasal 28 sampai dengan Pasal 34), dan syarat ekologi, (Pasal 35 dan 36)
3. Berkewajiban untuk mengurus dan memiliki perizinan terkait pembangunan rumah susun atau bangunan apartemen, termasuk pengurusan guna mendapatkan sertifikat laik fungsi bagi rumah susun atau bangunan apartemen yang dimaksud, sebagaimana ketentuan Pasal 39.
4. Berkewajiban untuk melengkapi lingkungan rumah susun atau bangunan tower apartemen dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan standar sebagaimana telah ditetapkan oleh undang-undang, (Pasal 40).
5. Berkewajiban untuk memenuhi semua persyaratan dalam hal pemasaran rumah susun atau bangunan apartemen untuk rumah susun atau bangunan apartemen yang belum selesai dibangun, termasuk persyaratan dalam proses pembuatan PPJB yang harus dibuat dihadapan Notaris atau dengan Akta Notaris (Pasal 42 dan Pasal 43 jo. Kepmenpera No. H Tahun 1994 jo. Pasal 15 LTU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris)
6. Berkewajiban untuk memenuhi semua persyaratan AJB dengan proses pembuatan KB oleh PPAT, jika pemasaran jual beli rumah susun atau bangunan apartemen sudah selesai dibangun, (Pasal 44 jo. Pasal 37 ayat (I) PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 95 Peraturan Menteri

Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, dan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006).

7. Berkewajiban untuk memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi, sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2), berakhir sebagaimana ketentuan Pasal 75 ayat (1) UURS. Selanjutnya bila PPPSRS telah terbentuk, pengembang segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS (Pasal 75 ayat (2) UURS), dan PPPSRS tersebut berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian (Pasal 75 ayat (3) UURS). PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk pengelola (Pasal 75 ayat (4) UURS).

Disamping kewajiban bagi pelaku usaha (sebagai pengembang), terdapat aturan larangan bagi pelaku usaha (sebagai pengembang) adalah sebagai berikut :

- a. di larang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total Was lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) UURS, dan jika dilanggar maka pelaku usaha dapat dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah). (Pasal 97 jo. Pasal 109 UURS)
- b. Dilarang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) UURS dan jika dilanggar maka pelaku usaha akan dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah). (Pasal 98 jo. Pasal 110 UURS)
- c. larangan bagi pengembang untuk tidak boleh melakukan serail terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) UUR No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (ITUPKP), sebagaimana ketentuan Pasal 138 UU PKP. Jika pengembang melanggar larangan tersebut maka pengembang dapat dikenakan sanksi pidana dengan

pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp.1 milyar rupiah, sebagaimana ketentuan Pasal 155 UU PKP.

Adapun kewajiban bagi konsumen (sebagai pihak pemilik/penghuni rumah susun/apartemen) adalah sebagai berikut :

1. Berkewajiban untuk memanfaatkan rumah susun/unit apartemen sesuai dengan fungsinya (Pasal 52 UURS).
2. Berkewajiban untuk melakukan peningkatan kualitas rumah susun/unit apartemen yang bersangkutan (Pasal 62 UURS).
3. Berkewajiban untuk membentuk pembentukkan PPPSRS (Pasal 74 jo Pasal 54 PP No. 4/1988).

Berdasarkan data dari PT Colliers International Indonesia, kebanyakan pembeli rumah susun atau apartemen adalah investor. Mereka cenderung tidak peduli mengenai pengelolaan rumah susun atau apartemennya. Terpenting bagi mereka pengelolannya benar, *service charge*-nya masuk akal, dan rumah susunnya atau unit apartemennya dapat laku untuk disewakan, ditambah lagi pada umumnya mereka adalah orang-orang yang sibuk. Atas dasar tersebutlah umumnya mereka menjadi tidak terlalu mempersoalkan atau tidak concern atau perhatian terhadap pembentukan PPRS seperti diamanatkan UU dan PP Rumah Susun. Padahal, fungsi PPRS sangat vital sebagai pengelola rumah susun, PPRS-lah yang menetapkan AD/ART yang mengatur tata cara tinggal di rumah susun, mekanisme pemanfaatan dan pemeliharaan milik bersama, sampai penentuan *service charge* dan sanksi bagi pelanggar. Keputusan diambil melalui rapat umum, institusi tertinggi PPRS. Misalnya, dalam AD/ART diatur, tidak boleh nyolok listrik di koridor untuk kepentingan pribadi. Penghuni juga wajib membayar *service charge* jika tidak, aliran listrik ke unit apartemen bisa diputus¹⁸⁹.

Oleh karena kebanyakan mereka (sebagai pemilik rumah susun atau unit apartemen) tidak *concern*, developer cenderung dominan dalam pengelolaan rumah susun atau pengelolaan apartemen. Kondisi tersebut bahkan sudah dimulai sebelum rumah susun atau unit apartemen dihidupi. Contoh, developer membuat klausul data! PPJB

¹⁸⁹ Adrian Priohutomo, *Director Proper!* Management Services PT Colliers International Indonesia, *Karena Dominasi Investor*, Majalah Housing Estate Vol.XI No. 128 April 2015, hal. 60.

(Perjanjian Pengikatan Mal Bell), begit sarusun di serahterimakan konsumen langsung dikenai *service charge*. Konsumen tidak mempertanyakannya kendati hal itu melanggar UV. Menurut CU, sebelum PPRS terbentuk developer wajib menjadi PPRS sementara sambil membantu pembentukan PPRS. Selama minimal tiga bulan dan maksimal satu tahun setelah PPRS terbentuk, developer wajib mengelola rusun dengan beban biaya si developer".

Developer atau pengembang juga kuat, karena tunumnya mereka masth menguasai banyak unit di rusun atau unit apartemen, sehingga mereka bisa mendesaldcan pasal yang menguntungkan dalam AD/ART, menempatkan orang-orangnya sebagai pengurus PPRS, dan inenunjuk perusahaan afiliasi sebagai pengelola. Penetapan *service charge* misalnya, hams melalui rapat umum PPRS. Sebelum rapat pembukuan pengelola harus diaudit akuntan publik. Basil audit itu disampaikan dalam rapat dan menjadi dasar penetapan *service charge*. Tapi, karena suara developer dominan, maka developer bisa memasukkan pasal yang memungkinkan pengelolaan *service charge* tertutup dan tidak perlu audit. Developer juga boleh mengkomersialkan milik bersatna tanpa hams melaporkan hasilnya ke PPRS. (footnote wawancara)

Di sisi lain dalam pralcteknya, masih banyak konsumen (sebagai pemilik sarusun atau unit apartemen), yang memang sebagai *end user*, yang cendemng pasif sehingga tidak bisa mengimbangi dominasi developer atau pihak pengembang. Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Setaku Ketua Badan Kebijakanaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BPK4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Lampiran I Bagian XIII Korum dan Pengambilan Keputusan, Putusan rapat PPRS berdasarkan musyawarah mufakat. Rapat kuorum kalau anggota yang hadir mencapai 2/3, sedangkan kalau tidak kuorum, keputusan diambil dengan voting. Dalam praktik yang hadir dalam rapat PPRS selalu di bawah 50%, bahkan kurang dari 20%, jadi bagaimana developer tidak dominan. Contoh

¹⁹⁰ UU No 20 Tahun 2011, Pasal 59 dan 60 Jo PP No 4 Tahun 1988, Pasal 67.

lainnya, terkait penghunian seperti pemakaian fasilitas, hak suara memang *one unit one vote*, tapi mengenai kepemilikan dan pengelolaan seperti penentuan *service charge*, hal suara berdasarkan penguasaan unit.

Pada prinsipnya sebenarnya tidaklah menjadi suatu masalah jika pengelolaan rusun ditangani anak perusahaan developer sepanjang pembukuannya transparan, sehingga penetapan *service charge* jelas dasarnya dan tidak menimbulkan kecurigamt Pertelaan rusun atau unit apartemen juga hams tegas sesuai amanat UU (cek pasal UURS). Pertelaan adalah gambar yang menunjukkan batasan antara hak milik individu dan milik bersaina, sehingga hak dan kewajiban penghuni pun jelas. Apalagi, pada rusun campuran, pertelaan itu makin penting karena *service charge* areal komersial sangat berbeda dengan hunian (apartemen). Jangan sampai biaya pemeliharaan area komersial dibebankan kepada penghuni apartemen. Untuk menghindari kekisruhan, pada rusun campuran sebaiknya disarankan pengelolaan hunian dan non hunian. Jika hams disatukan, paling tidak pembukuannya dipisah.

Selain melarang adanya klausula baku yang bersifat eksonerasi sebagaimana Pasal 18 UUPK, Undang-undang Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha untuk memproduksi barang dan/atau jasa yang :¹⁹¹

- a. tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau neto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;
- c. tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
- d. tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
- e. tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
- f. tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan amp prom osi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
- g. tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling balk atas barang tertentu;
- h. tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label;

¹⁹¹ UU No. 8 Tahun 1999. Pasal 8 mengenai Larangan Bagi Pelaku Usaha.

- i. tidak memasang label Man membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha sena keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan haus dipasang/dibuat;
- j. tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan penmdang-undangan yang berlaku.

Sedangkan pada ayat (2) dari Pasal 8 UUPK menyatakan bahwa pelaku usaha juga dilarang untuk memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud. Dan banyaknya larangan bagi pelaku usaha jelas bahwa melindungi hak-hak konsumen adalah hal yang sangat utama dan diperhatikan oleh Undang-undang Perlindungan Konsumen. Infornasi yang Iengkap dan benar memegang kunci utama apakah strati' produk barang dan/atau jasa dapat dikonsumsi oleh konsumen.

Dalam hukum perlindungan konsumen, berkaitan dengan kedudukan konsumen dalam hubungan hukum dengan pelaku usaha dikenal ada tiga teori, yakni *Teen Let The Buyer Beware (Caveat Enyitor)*, *Teed The Due Care Theory*, dan *Teori The Privily of Contract*.¹⁹² Berdasarkan ketiga teori tersebut, maka hubungan hukum antara konsumen dengan pelaku usaha bisa timbul karena adanya perjanjian (*The Privily of Contract*) dan tanpa adanya perjanjian, yakni *Teori Let The Buyer Beware* dan *Due Care Theory*. Berkaitan dengan kajian penelitian ini, yakni klausula baku di sektor perumahan vertikal di Indonesia dalam perspektif hukum perlindungan konsumen, maka berlaku Teori *The Privity of Contract* karena hubungan hukum antara konsumen disektor perumahan vertikal di Indonesia dengan pihak pengembang (pelaku usaha) timbul karena adanya perjanjian, yakni perjanjian jual beli apartemen, atau kondominium ataupun rumah susun. Menurut Teori *The Privity of Contract* bahwa pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk melindungi konsumen, tetapi hal itu barn dapat dilakukan jika di antara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual. Pelaku usaha tidak dapat disalahkan atas hal-hal di Isar yang diperjanjikan. Artinya, konsumen boleh menggugat berdasarkan wanprestasi.

¹⁹² Sidharta, *Hu/mm Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta Grasindo, 2000), hal.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata¹⁹³ tentunya perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang telah tegas dinyatakan dalam perjanjian, namun juga wajib memperhatikan unsur-unsur kepatutan, kebiasaan, undang-undang. Ini dapat diartikan bahwa ada tiga norma yang wajib untuk diperhatikan dan ikut mengisi suatu perjanjian, yakni undang-undang, kebiasaan, dan kepatutan. Disamping itu tentunya perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata,¹⁹⁴ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat bagi para pihak yang bersangkutan sebagaimana undang-undang dan perjanjian ini hanya berlaku bagi para pihak dalam perjanjian tersebut (Pasal 1340 KUHPerdata¹⁹⁵), serta perjanjian harus dibuat dengan itikad baik dari kedua belah pihak (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata). Dengan berlakunya perjanjian sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, maka para pihak dituntut untuk dengan itikad baik melaksanakan apa yang telah disepakati didalam perjanjiannya.

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 (UUPK) menyatakan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat dan/atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila

- a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak menyerahkan kembali barang yang dibeli oleh konsumen;
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;

¹⁹³ *Ibid.*, Pasal 1339 menyatakan bahwa " suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang."

¹⁹⁴ *Ibid.*, Pasal 1338 menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

¹⁹⁵ *Ibid.*, Pasal 1340 menyatakan bahwa "suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, talc dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317"

- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
 - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan bans, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- It menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk membebaskan hak tanggungan, hak gadai, dan hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 18 ayat (2) UUPK menyatakan bahwa Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau yang mengungkapkannya sulit dimengerti. Selanjutnya pada ayat (3) Pasal 18 UUPK menyatakan bahwa setiap klausula baku yang telah ditetapkan pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memuat ketentuan ayat (1) dan ayat (2), dinyatakan batal demi hukum dan wajib pelaku usaha yang bersangkutan untuk merevisi klausula baku yang bertentangan tersebut.

Dilihat dari isinya terdapat 3 jenis klausula baku, yaitu :

- a. pengurangan atau penghapusan tanggung jawab terhadap akibat-akibat hukum, misalnya ganti rugi akibat wanprestasi;
- b. pembatasan atau penghapusan kewajiban-kewajiban sendiri;
- c. penciptaan kewajiban-kewajiban yang kemudian dibebankan kepada salah satu pihak, misalnya penciptaan kewajiban member ganti rugi kepada pihak ketiga yang terbukti mengalami kerugian.

Apabila klausula baku tersebut digugat oleh konsumen di pengadilan, akan menyebabkan Hakim harus membuat putusan *declaratoir* bahwa klausula baku tersebut batal demi hukum. Pelaku usaha yang melanggar Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000.,00 (dua milyar rupiah), sebagaimana ketentuan Pasal 62 UUPK.

Terkait perlindungan atas hak-hak konsumen apartemen, dengan berlakunya UU Karnali Susas, UU No. 20 Tahun 2011 jo. UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman, UU No. I Tahun 2011 maka dalam kegiatan transaksi jual beli sarusun atau unit apartemen sudah diatur dalam ketentuan dari undang-undang tersebut. At ran hukum tentang transaksi jual beli sarusun atau unit apartemen terkandung dalam ketentuan Pasal 42 sampai dengan Pasal 44 UU Rumah Susun. Berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut, seharusnya dan sudah sepatutnya konsumen berhati-hati dalam menandatangani berbagai kesepakatan atau perjanjian yang diberikan oleh pihak pengembang. Apabila pembangunan tower apartemen beim mencapai 20%, maka dalam hal ini tidak dapat dibuat perjanjian dalam bentuk PPJB. Beberapa developer atau pengembang biasanya mengikat calon pembeli (calon konsumen) dengan perjanjian pemesanan (surat pemesanan). Dengan ditandatanganinya perjanjian pemesanan (surat pemesanan), konsumen sudah mulai dibebankan pembayaran berupa *booking fee*. Berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut, transaksi pembelian unit apartemen diawali dengan perjanjian pemesanan, dilanjutkan dengan PPJB saat proses pembangunan sudah mencapai minimum 20% dan Nadal]. proses AJB. Untuk memiliki unit apartemen, konsumen dapat menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang saat ini banyak diberikan oleh bank. Bank menetapkan berbagai persyaratan yang harus dilengkapi sehubungan dengan proses pengajuan KPA tersebut, yang salah satunya adalah bukti transaksi antara pihak konsumen dengan pihak developer, yaitu perjanjian pemesanan. Dokumen lain yang barns dipersiapkan sebagai syarat utama pengajuan KPA, yaitu dokumen data diri, data pekerjaan sekaligus penghasilan. Adapun rincian dokumen yang dimaksud adalah:

- a) Fotokopi KTP Pemohon dan istri/suami,
- b) Fotokopi Kartu Keluarga,
- c) Fotokopi Akta Nikah atau Cerai,
- d) Fotokopi NPWP,
- e) Fotokopi SPT/PPH 21,
- t) Surat keterangan/rekomendasi perusahaan,
- g) Slip gaji 1 bulan terakhir, dan

h) Fotokopi buku tabungan tiga bul an terakhir.

Saat perjanjian kredit dengan bank selesai ditandatangani, berarti telah timbul kewajiban bagi konsumen (pembeli unit apartemen) untuk membayar cicilan unit apartment tersebut sesuai dengan yang diperjanjikan, walaupun unit apartment masih dalam proses pembangunan. Flak akan secara resmi bent& pada saat pembangunan apartemen selesai, dan dilaksanakan transaksi di hadapan Notaris dalam bentuk Akta Jual Deli (AJB), dan bagi konsumen (pembeli) diterbitkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atau Sertifikat Hak Milik Unit Apartemen, sebagaimana yang ditetapkan dalam ketentuan Pasal 44 UU Nomor 20 Tahun 2011. Sedangkan bila proses jual beli unit apartemen yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun atau bangunan tower apartemen sudah selesai terbangun, maka transaksi jual beli dilakukan melalui akta jual belt (Am). Pembangunan rumah susun atau pembangunan tower apartemen dapat dinyatakan selesai, apabila telah diterbitkan Sertifikat Laik Fungsi dan SHM sarusun.

Hal lain yang perlu diketahul konsumen adalah tentang ruang lingkup hak kepemilikan atas unit rumah susun atau unit apartemen. Hak kepemilikan atas satuan rumah susun atau hak kepemilikan unit apartemen merupakan hak milik atas satuan rumah susun atau apartemen yang bersifat perseorangan, yang terpisah dengan bak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Terdapat berbagai macam hak kepemilikan atas tanah yang dimana bagman rumah susun atau bangunan tower apartemen tersebut didirikan, yaitu tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Bag konsumen (pembeli unit nnnah susun atau unit apartemen) akan diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Satuan Rumah Susun atau Sertifikat Hak Milik atas satuan Unit Apartemen. Sertifikat ini bersifat khusus, berbeda dengan sertifikat hak atas tanah. SHM sarusun atau unit apartemen merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; gambar denah lantai pada tingkat rumah susun atau apartemen bersangkutan yang menunjukkan sarusun atau satuan unit apartem en yang dimiliki, dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama,

benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan. Dengan memiliki SHM Satuan Ruinah Susun atau SHM Satuan Unit Apartemen, konnunen dapat menjadikannya sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan pemndangan-undangan.

Pada akhinya dapat disimpulkan bahwa regulasi atau aturan hukum mengenai perlindungan konsumen terkait klausula baku dalam kepemilikan apartemen sudah ada, baik UUPK sebagai aturan umumnya (UU Payung) beserta PP nya dalam perlindungan konsumen mauptin peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dibidang hunian vertikal (apartemen), yaitu UURS beserta PP nya, KUHPerduta Buhl Ketiga mengenai Perikatan, termasuk Keputusan Menteri terkait mengenai rumah susun/apartemen.

3. Perbandingan Dengan Negara Malaysia"

Sebagai perbandingan dengan negara Malaysia, peraturan yang mengatur mengenai perumahan, baik *landed* dan *vertical housing* di Malaysia didasarkan kepada *Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966*, tanggal 2 March 2016, *Strata Titles Act Number 318, 1985*, tanggal 1 Januari 2006, dan *Contracts Act Number 136, 1950*, tanggal 1 Januari 2006. Hal ini berbeda dengan di Indonesia, dim ana untuk aturan hukum khusus bagi hunian vertikal (apartemen) diatur claim undang-undang khusus, yaitu undang-undang mengenai rumah susun, UU No 20 Tahun 2011.

Seperti halnya dengan di Indonesia, yang sudah memiliki aturan hukum yang mengatur mengenai perlindungan hukum bagi konsumen, yang bersumber kepada undang-undang tentang perlindungan konsumen, UU No.8 Tahun 1999, di negara Malaysia juga sudah memiliki aturan hukum yang mengatur mengenai perlindungan hukum bagi konsumen, yang bersumber kepada *Consumer Protection Act Number 599, 1999*. Perbedaannnya, bicara perlindungan hukum bagi pembeli

¹⁹⁶ Prof Dr Nuarrual Hilai MD Dahlan, Professor Madya dari Universiti Utara Malaysia (UUM), wawancara dengan Penulis, tanggal IS Mei 2017 di Jabatan Undang-undang Ruang 3030 Universiti Utara Malaysia, Dr. Aspalillah Binti A. Rahman, Senior Lecturer University Utara Malaysia (UUM), wawancara dengan penulis, tanggal 17 Mei 2017 di Jabatan Undang-undang Universiti Utara Malaysia, dan Dr. Nor Anita Abdullah, Senior Lecturer, Pensyarah Kanan, Universiti Utara Malaysia (UUM), wawancara dengan Penults, tanggal 17 Mei 2017 di Jabatan Undang-undang Ruang 3124 Universiti Utara Malaysia (UUM).

(icons= en), baik konsumen *landed* dan *vertical house*, di Malaysia aturannya tercakup (masuk) dalam *Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966 jo. Strata Titles Act Number 318, 1985 jo. Contracts Act Number 136, 1950. Consumer Protection Act Number 599, 1999* di Malaysia hanya mengatur mengenai perlindungan hukum bagi konsumen terhadap produk (barang) yang diproduksi dan/atau diperdagangkan oleh pelaku usaha, dan tidak termasuk objek perumahan (baik *landed* maupun *vertical house* apartemen), karena khusus untuk objek perumahan (bidan perumahan) atau khusus perlindungan hukum bagi konsumen (pembeli) dibidang perumahan (baik *landed house* maupun *vertical house*) sudah ada diatur dalam *Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966 jo. Strata Titles Act Number 318. 1985 jo. Contracts Act Number 136, 1950*. Sedangkan di Indonesia, bicara perlindungan hukum bagi konsumen secara umum diatur dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen (UUPK), dan khusus perlindungan hukum bagi konsumen dibidang perumahan, selain berlandaskan (bersumber) kepada UUPK juga mengacu kepada UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UU No.1 Tahun 2010 untuk konsumen yang *landed house*, dan UU Rumah Susun, UU No. 20 Tahun 2011, untuk konsumen yang *vertical house*. Jadi di Indonesia ketentuan yang mengatur bidang perumahan dibedakan, yang *horizontal (landed house)* mengacu kepada UU No. 1 Tahun 2011 (UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman) dan yang *vertical (vertical house)* mengacu kepada UU No. 20 Tahun 2011 (UURS).

Terkait mengenai status kepemilikan atas tanah, dimana bangunan apartemen itu nantinya akan didirikan (dibangun), di Indonesia berdasarkan UURS Pasal 17, dapat dibangun diatas tanah dengan hak milik; hak guna bangunan (HGB); atau hak pakai atas tanah negara; dan hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Sedangkan di Malaysia, berdasarkan ketentuan *Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966*, bangunan apartemen dapat dibangun diatas tanah hak milik (status hak milik) dan pihak pemaju (pemaju adalah developer dalam istilah di Malaysia); atau diatas tanah negara (tanah milik negara), tapi developer yang membayar pajakaya untuk selama jangka waktu 90 tahun dan selepas jangka waktu 90 tahun tersebut maka tanah tersebut kembali

kepada negara, atau dapat diperbaharui kembali; atau bisa juga diatas tanah milik negara (tanah negara) dengan sistem *joint venture* (kemitraan) antara negara (pemerintah) dengan pihak lain (pihak lain adalah pemaju yang dalam hal ini bisa orang perorangan atau badan usaha, baik dalam bentuk PT atau kemitraan) dan jangka waktu atas tanah tersebut adalah kekal (selama-lamanya).

Dalam hal pemasaran apartemen, di Indonesia berdasarkan UURS Pasal 42 jo. Penjelasan Pasal 42, pihak developer (Pelaku Pembangunan) dapat melakukan pemasaran sebelum bangunan apartemen siap, seth daknya pembangunan tower apartemen sudah berdiri (terbangun) paling sedikitnya 20% konstruksi yang dilaksanakan melalui perjanjian pengikatan Mal belt (PPJB) yang dibuat dalam Akta Notaris, dengan persyaratan yang hams dipenuhi oleh pihak developer, yaitu:

- a. Kepastian peruntukan ruang. Persyaratan kepastian pentntukan ruang ini dibuktikan dengan surat keterangan rencana kota yang sudah telah disetujui pemerintah daerah (Pemda) setempat.
- b. Kepastian hak atas tanah. Persyaratan kepastian hak atas tanah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah.
- c. Kepastian Kepastian status penguasaan ntmah susun. Persyaratan kepastian status penguasaan rumah Susan dibuktikan dengan bukti pertelaan yang disahkan oleh Pemda, dan kepastian terkait Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susan (St-1M Samsun) atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susan (SKBG) hams dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh Pemda.
- d. Perizinan pembangunan ntmah susun. Persyaratan izin pembangunan ntmah susun dibuktikan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan
- e. Jaininan atas pembangunan nunah susun dart lembaga penjatnin. Persyaratan ini dibuktikan dengan adanya surat dukungan bank atau nonbank.

Ketentuan dalam pembuatan PPJB apartemen, tennasuk pencantuman klausula baku dalam PPJB apartemen mengacu kepada Pasal 18 UUPK jo. Kepmenpera No.

11 Tahun 1994 tentang Pedoman PPJB Apartemen jo. Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara.

Sedangkan di Malaysia berdasarkan ketentuan *Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966 jo. Amendment of Housing Development (Control And Licensing) Regulation 1989, Schedule G "Sale and Purchase Agreement (Land and Building)"*, pemasaran (penawaran) kepada konsumen dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu :

1. Cara pertama, yaitu jual dulu bangun" dibina oleh pemaju atau dikenal dengan istilah "full sale and build".

Jual dulu bangun" dibina oleh pemaju atau "full sales and build", yaitu kondisi dimana bangunan (tower) apartemen belum siap atau belum terbangun. Pada "full sale and build" pembangunan tower apartemen dilakukan oleh pemaju secara bertahap (pembangunan lantai per lantai atau tingkat per tingkat). Di setiap selesai pembangunan di setiap lantai wajib untuk dibuktikan dengan Sertifikat Arsitek (sertifikat yang dikeluarkan oleh arsitek bangunan yang membuktikan kualitas per lantai atau per tingkat yang selesai dibangun sesuai dengan kondisi yang dipersyaratkan) sampai selesai bangunan tower apartemen tersebut.

Pada kondisi ini, sebelum pemaju memulai pembangunan tingkat pertama, maka pada saat signing sale and purchase agreement, pembeli (konsumen) wajib untuk membayar dulu uang sebesar 10% dari harga apartemen kepada pemaju. Selesai pembangunan tingkat pertama, maka dilanjutkan pembangunan ketinggian kedua oleh pemaju, dalam hal ini pembeli membayar lagi 20% kepada pemaju dan begitu seterusnya sampai akhirnya bangunan (tower) apartemen selesai terbangun.

2. Cara kedua, yaitu bangun dulu baru dijual atau dikenal dengan istilah "build and sale". Maksudnya adalah pembeli membayar 10% dari harga apartemen kepada pemaju dan nanti 90% nya lagi kepada pemaju selepas apartemen tersebut siap

Kedua cara sebagaimana tersebut di atas sangat tergantung kepada kemampuan keuangan dari pemaju. Bila pemaju mempunyai kemampuan keuangan yang besar,

maka cara kedua yang digunakan dan sebaliknya bila pemaju belum mempunyai kemampuan keuangan yang besar, maka cara pertama yang ditempuh. Pada umumnya di Malaysia, biasanya hanya untuk pemaju-pemaju besar saja yang menempuh cara kedua, dan selebihnya untuk pemaju kecil (bukan besar) memilih untuk cara yang pertama.

Kesepakatan diantara calon pembeli (konsumen) dengan pihak developer (pemaju) didasarkan kepada *Sale and Purchase Agreement*, yang mana *Sale and Purchase Agreement* dibuat berdasarkan kesepakatan dari kedua belah pihak yang disaksikan oleh pengacara (lawyer) dari masing-masing pihak, baik pihak pemaju dan pihak pembeli (konsumen). Di Malaysia, *Sale and Purchase Agreement* didasarkan kepada *Contract Act 136, 1950* dan *Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966*, dan *Sale and Purchase Agreement* tidak hams dalam akta notaris (seperti halnya di Indonesia). *Sale and Purchase Agreement* dibuat berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam *Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966* jo. *Amandement of Housing Development (Control And Licensing) Regulation 1989, Schedule G "Sale and Purchase Agreement (Land and Building)"*. Meskipun tidak wajib dalam akta notaris, *Sale and Purchase Agreement* selain ditandatangani oleh kedua belah pihak (pihak pemaju dan pihak pembeli) juga wajib ditandatangani oleh pengacara (lawyer) dari masing-masing para pihak sebagai saksi dalam *Sale and Purchase Agreement* tersebut.

Pada prinsipnya *Sale and Purchase Agreement* sama dengan PPJB, dimana didalamnya tercantum klausul-klausul yang diperjanjikan terkait mengenai objek (apartemen) yang diperjualbelikan, hanya saja *Sale and Purchase Agreement* tidak hams dibuat dalam akta notaris, seperti PPJB Apartemen di Indonesia, namun bisa dalam akta dibawah tauggan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan disaksikan oleh masing-masing pengacara (lawyer) dari kedua belah pihak. Hanya saja perbedaannya kalau di Malaysia ketentuan yang mengatur mengenai klausul-klausul dalam *Sale and Purchase Agreement* diatur dalam Acta 118, yaitu *Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966* jo. *Ainandement of Housing Development (Control And Licensing) Regulation 1989, Schedule G "Sale*

and Purchase Agreement (Land and Building)", dimana pemaju wajib untuk mengikuti dan melaksanakan ketentuan undang-undang tersebut karena jika melanggar akan dikenakan sanksi. Sedangkan di Indonesia, ketentuan klausul-klausul dalam PPJB apartemen hanya berdasarkan pedoman dari Kepmenpera No.11 Tahun 1994, dan tidak ada sanksinya jika pihak pengembang tidak mengikuti pedoman dari Kepmenpera No. 11 Tahun 1994.

Baik di Indonesia dan Malaysia, negara bertanggungjawab terhadap penyelenggaraan perumahan, baik *landed* maupun *vertical house*, termasuk pengawasan terhadap penyelenggaraan perumahan, baik *landed* maupun *vertical house*. Di Indonesia dibawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPA) Republik Indonesia", sedangkan di Malaysia berada dibawah *The Ministry of Urban Wellbeing, Housing and Local Government*, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)¹⁹³.

Dalam hal terjadi kerugian bagi konsumen perumahan, baik *landed* maupun *vertical house*, untuk di Indonesia, konsumen dapat mengajukan pengaduan kepada Dirjen Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan Republik Indonesia, BPKN, atau BPSK (sebagai lembaga penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan). Dirjen Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan Republik Indonesia dan BPKN hanya dapat menerima pengaduan dan tidak dapat melanjutkan ketahap penyelesaian sengketa diantara konsumen dengan developer, karena Dirjen Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga bukan badan yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa. Sedangkan

¹⁹⁷ Pasal 5 UURS jo. UU Otonomi Daerah, UU No. 2 Tahun 2015 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas UU No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah menjadi DU jo. UU No. 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah Pada tingkat nasional dilaksanakan oleh Menteri, yang dalam hal ini merupakan kewenangan dari Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, yaitu Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Direktorat Jenderal Perumahan; pada tingkat provinsi dilaksanakan oleh Gubernur; dan untuk tingkat kabupaten/kota, dilaksanakan oleh Bupati.

¹⁹⁸ [https://enAsikipedia.oreiwiki:Ministry of Urban Wellbeing Housing and Local Government \(Malaysia\) The Ministry of Urban Wellbeing, Housing and Local Government is a ministry of the Government of Malaysia that is responsible for urban wellbeing, local government town planning, fire and rescue authority, landscape, solid waste management, strata management, moneylenders pawnbrokers.](https://enAsikipedia.oreiwiki:Ministry of Urban Wellbeing Housing and Local Government (Malaysia) The Ministry of Urban Wellbeing, Housing and Local Government is a ministry of the Government of Malaysia that is responsible for urban wellbeing, local government town planning, fire and rescue authority, landscape, solid waste management, strata management, moneylenders pawnbrokers.)

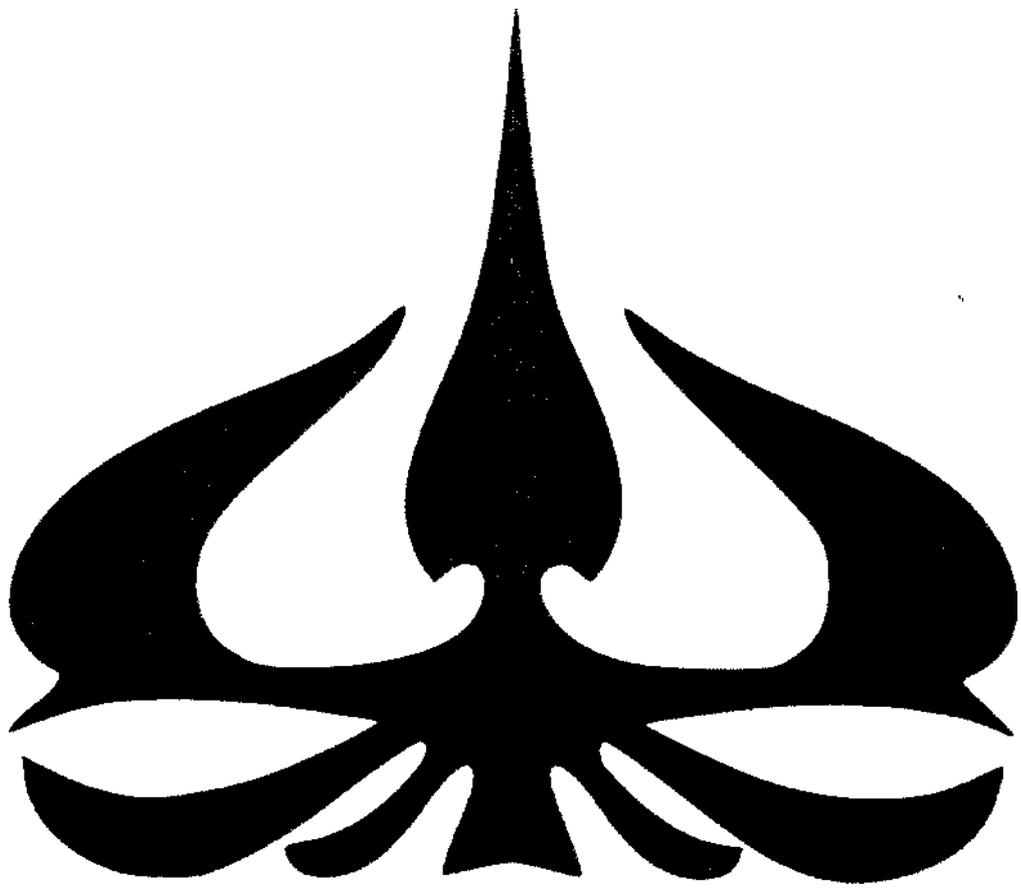
ht_7 lsvww_kp rm. 'index plip/pauessiesv/312' (online) tanggal 20 Mei 2017, pukul 14.20 pm Malaysia Time.

BPSK selain dapat menerima pengaduan dari konsumen juga dapat menyelesaikan sengketa, karena BPSK merupakan suatu badan yang diberi kewenangan oleh UUPK sebagai lembaga (badan) penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan. Pilihan lainnya, konsumen yang dirugikan oleh developer bisa juga dapat langsung menempuh jalur pengadilan dengan membawa penyelesaian tersebut kepada pengadilan¹⁹⁹. Sedangkan untuk di Malaysia, bagi konsumen bidang perumahan (baik yang *landed* maupun *vertical house*), yang dirugikan oleh developer, mereka bisa mengajukan pengaduan dan penyelesaian masalah tersebut melalui *Home Buyer Tribunal*, atau langsung ke pengadilan (*court*). Khusus untuk pengaduan konsumen perumahan yang ingin diajukan dan diselesaikan melalui *Home Buyer Tribunal* hanya dapat jika kerugian yang dialami oleh konsumen (tuntutan konsumen) tidak melebihi RM.25.000 (atau 80 juta rupiah). Untuk tuntutan konsumen diatas RM.25.000 maka diselesaikan melalui Mahkamah atau pengadilan.

Home Buyer Tribunal diatur dalam *Second Schedule Forms (Regulation 5) Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966, Housing Development (Tribunal for Homebuyer Claims) Regulation 2012 Form 1 (Regulation 6), Statement of Claim in The Tribunal For Homebuyer Claims, Form 2 (Regulation 10) Statement of Defence and Counter Claim in the Tribunal for Homebuyer Claims, Form 3 (Regulation 14) Defence to Counter Claim in The Tribunal for Homebuyer Claims, Form 4 (Regulation 9) Notice of Hearing in the Tribunal for Homebuyer Claims, Form 5 (Regulation 20) Award for Claimant Where Respondent Did Not Pile Statement of Defence in the Tribunal for Homebuyer Claims, Form 6 (Regulation 21) Award Where Respondent Admits Claim in the Tribunal for Homebuyer Claims, Form 7 (Regulation 22(2)) Award for Respondent Where Claimant is Absent in the Tribunal for Homebuyer Claims, Form 8 (Regulation 22(5)) Award for Claimant where Respondent is absent in the Tribunal for Homebuyer Claims, Form 9 (Regulation 23 (2)) Award by Consent in the Tribunal for Homebuyer Claims, Form 10 (Regulation 24 (5)) Award after*

¹⁹⁹ WHY Pasal 45 ayat (2).

*Hearing in the Tribunal for Homebuyer Claims, Form 11 (Regulation 25) Summons
to Witness in the Tribunal for Homebuyer Claims, Form 12 (Subregulation 26 (2))
Application for Setting Aside Award in the Tribunal for Homebuyer*



BAB III

PERTUMBUHAN BISNIS HUMAN VERTIKAL (APARTEMEN) DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN TERKAIT KLAUSUIA BAKU DALAM KEPEMILIKAN APARTEMEN

A. Deskripsi Pertumbuhan Pembangunan Hunian Vertikal (Apartemen)

1. Pengertian Istilah Apartemen Serta Klasifikasinya

Dalam peraturan dan perkembangannya perundang-undang yang berlaku di Indonesia, UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun beserta peraturan turunannya, tidak menggunakan istilah apartemen namun menggunakan istilah rumah susun, sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan 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 bersanta, benda bersama, dan tanah bersama²⁰⁰.

Rumah susun, apartemen dan kondominium merupakan istilah-istilah yang sering digunakan untuk merujuk pada hunian vertikal (human bertingkat). Telah menjadi kebiasaan bagi para pelaku bisnis bahwa istilah rumah susun digunakan untuk hunian vertikal yang ditujukan kepada kalangan bawah, apartemen untuk kalangan menengah dan kondominium untuk kalangan atas. Perbedaan utama dari ketiganya terletak pada fasilitas yang ditawarkan. Rumah susun dilengkapi dengan fasilitas yang seadanya, apartemen memiliki fasilitas yang lebih lengkap seperti parkir yang luas, kolam renang dan sarana kebugaran, sedangkan kondominium dilengkapi dengan fasilitas yang sangat lengkap dan mewah²⁰¹. Peraturan

²⁰⁰ UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal I angka 1 jo. Pasal I angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/Pr/Min/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Bertingkat

²⁰¹ Diunduh dari sumber : <http://www.jurnalkukum.com/histilathrtnahsusuthapartemen-dan-kondominium/>

perundang-undangan di Indonesia sebenarnya hanya mengenal istilah rumah susun. Istilah-istilah lain seperti apartemen, kondominium dan *strata title* merupakan istilah-istilah yang diserap dari Bahasa asing. Penggunaan istilah asing sebenarnya menimbulkan kebingungan bagi masyarakat awam, namun mampu mendorong harga dari hunian vertikal yang ditawarkan. Istilah kondominium dikenal dalam sistem hukum negara Italia. Kondominium terdiri dari kata "con" yang berarti bersama-sama dan kata "dominium" yang berarti kepemilikan²⁰². Sehingga kondominium berarti kepemilikan bersama. Istilah apartemen berasal dari negara Amerika Serikat, yaitu *apartment*, sedangkan istilah flat berasal dari negara Inggris. *Apartment* dan flat merujuk kepada satuan hunian yang menempati bagian tertentu dari sebuah gedung²⁰³. Dapat disimpulkan bahwa kondominium merujuk pada konsep kepemilikan, sedangkan apartemen dan flat merujuk pada fisik bangunannya. Sering juga mendengar istilah *strata title* yang merupakan sebuah konsep yang merujuk pada pemisahan hak seseorang terhadap beberapa strata atau tingkatan'. Meskipun istilah yang digunakan untuk hunian vertikal sangat beragam, namun peraturan perundang-undangan di Indonesia hanya mengenal istilah rumah susun, sebagaimana pengertian rumah susun dinyatakan secara tegas dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Berdasarkan pengertian dan Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka Rumah Susun terdiri dari pertama adalah satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah (satuan rumah susun), kedua adalah bagian bersama, ketiga adalah benda bersama, dan keempat adalah tanah bersama. Satuan rumah susun (sarusun) atau yang juga sering disebut satuan unit apartemen merupakan hak perorangan, sedangkan bagian bersama dan benda bersama serta tanah bersama merupakan hak bersama.

Selain pengertian yang diberikan oleh UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menurut Kamus Besar Indonesia, apartemen merupakan tempat tinggal

²⁰² Koeswahyono Imam, *Hukum Rumah Susun Awal Pengantar Pemahaman* (Malang Bayumedia, 2004). hal 5.

²⁰³ Diunduh dari sumber : www.ikmedia.com oreAsikilApartemen

²⁰⁴ Erwin Kollo, *Panduan Hukum untuk Pemilik Hunian Rumah Susun (Kondominium Apartemen dan Sarusun)* (Jakarta Minerva. 2009), hal 14.

(terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur dan lain-lain) yang berada pada satu lanai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko dan

Ensiklopedia Nasional Indonesia mengartikan apartemen sebagai sistem hunian baru yang berbentuk vertikal untuk mengatasi keterbatasan lahan di kota'. Berdasarkan beberapa pengertian apartemen tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa apartemen adalah suatu bangunan Minim bertingkat (vertikal) yang terdiri dari beberapa unit-unit hunian atau kamar-kamar dengan perlengkapan berbagai fasilitas penunjang di dalamnya (kolam renang, pusat kebugaran, taman bermain, jogging track, mini market, toko, sekolah dan lain-lain), yang dapat dimiliki atau disewakan dan digunakan untuk jangka waktu tertentu. Dalam kajian disertasi ini penulis memfokuskan kepada hunian vertikal apartemen.

Dalam prakteknya, apartemen terbagi dalam beberapa klasifikasi. Adapun klasifikasi apartemen adalah sebagai berikut :²⁰⁶

a. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Pengelolaan.

Klasifikasi apartemen berdasarkan sistem pengelolaan terbagi atas jenis penyedia biayanya, yaitu apartemen yang dibiayai oleh pemerintah dan apartemen yang dibiayai oleh swasta/investor. Perbedaan antara kedua jenis apartemen ini tentunya berpengaruh pada status kepemilikan unit-unit dalam apartemen tersebut. Apartemen yang dibiayai oleh pemerintah umumnya berharga murah dan memiliki sistem sewa atau sistem beli dengan tipe kepemilikan bersama (*cooperative*), dan seringkali dibangun untuk menampung masyarakat kalangan bawah yang tidak memiliki tempat tinggal, disebut pula dengan istilah rumah susun. Sementara apartemen yang dibiayai oleh investor swasta umumnya diperuntukkan bagi kalangan menengah dan kalangan atas, dengan sistem sewa atau sistem beli dalam bentuk apartemen dan/atau condominium.

²⁰⁵ Harry Prasetya, Evan Priyoga dan Dicky Ekaputra, *Perancangan Apartemen Sewa di ..Snrakarla*, Skripsi, Universitas Pandanaran Semarang, hal.3. Lihat juga Arief Ahmad Fajar, *Apartemen Dikawasan internodal BSD Tangerang*, Skripsi, Universitas Diponegoro Semarang, 2016, hal.9. Lihat juga sumber : <http://gusathahasa.diknas.go.id/Rhin/index.html>

²⁰⁶ *Ibid.*, hal.4-6. Lihat juga Arief Ahmad Fajar, *Op. Cit.*, hal 10-14.

b. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Ketinggiannya¹.

Klasifikasi ini membagi apartemen dalam beberapa jenis, yaitu

1) *High Rise Apartment*.

Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari sepuluh lantai dengan tipe bangunan apartemen (tower apartemen) menggunakan lift elektrik. Dilengkapi area parkir bawah tanah, sistem keamanan dan *service* penunjang. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit apartemen cenderung standar. Jenis ini banyak dibangun di pusat kota.

2) *Mid-Rise (Medium Rise) Apartement*.

Bangunan apartemen yang terdiri dari sembilan sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun di kota satelit. Umumnya tower apartemen menggunakan *lift hidrolik* yang konsekuensinya memiliki beban terbatas dan ketinggian antara 4-8 lantai.

3) *Low-Rise Apartement*.

Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal. Biasanya untuk golongan menengah ke bawah. Model apartemen ini biasa juga disebut dengan istilah *Walked-Up Apartement*, yakni bangunan apartemen yang terdiri atas tiga lantai sampai dengan enam lantai. Apartemen ini biasanya tidak memiliki lift hanya ada tangga sebagai sarana transportasi ke atas dan ke bawah. Biasanya hanya terdiri atas dua atau tiga tower apartemen.

c. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Pelayanan Koridor²⁰⁸.

Klasifikasi ini membagi jenis apartemen dalam beberapa jenis, yaitu :

1) *Exterior Corridor System*

Jenis apartemen ini merupakan sistem koridor yang melayani unit-unit apartemen dari sisi. Ciri utama bangunan apartemen yang menggunakan sistem ini adalah tiap unit apartemen memiliki dua wilayah ruang luar. Bentuk ini memungkinkan unit-unit apartemen mendapatkan ventilasi silang dan pencahayaan dari dua arah secara alamiah.

²⁰⁷ John Mascai, *Housing*, (New York John Wiley & Sons, 1976), p. 225.

²⁰⁸ *Ibid.*, p. 226-262

2) *Central Corridor System*

Jenis apartemen ini merupakan sistem paling umum digunakan dimana sebuah koridor berada ditengah melayani unit-unit apartemen yang berada di kedua sisi koridor. Sistem ini dipandang lebih ekonomis dibanding *single lounded system*, yang hanya melayani sam sisi. Mem untkinkan dikembangkannya unit-unit bare sepanjang arab koridor dengan pertimbangan pelayanan transportasi vertikal yang ada dengan panjang bangunan. Namun sistem ini juga memiliki beberapa masalah, antara Tai terbentuknya koridor yang terlalu panjang, atau jika terdapat view yang bagus hanya dapat dilihat dari salah sam sisi bangunan saja.

3) *Point Block System*

Jenis partemen ini merupakan pengembangan dari *double lounded system* dengan koridor yang sangat pendek, sehingga terjadi perubahan dari skema perencanaan secara tinier dengan sisi terpanjang menjadi bujut sangkar dan terbnetuk sistem koridor-sustem koridor yang memiliki core yang secara langsung berhubungan dengan unit-unit hunian yang tersusun memiliki core. Unit-unit hunian pada tiap Jantai terbatas antara 4-6 unit. Jenis ini dapat mereduksi penggunaan ruang koridor.

4) *Multicore System*

Jenis apartemen dengan sistem ini diaplikasikan untuk memenuhi tuntutan yang lebih bervariasi dari bangunan human. Faktor utama yang menentukan penggunaan jenis ini adalah kondisi tapak, view dan jumlah unit hunian. Tipe ini memberi jawaban atas kebutuhan koridor pendek, rasa kebersamaan dan peningkatan pengawasan dan keamanan serta lebih mengutamakan pendekatan manusia. Namun lebih mahal dibandingkan central corridor system, karena jumlah core lebih dari satu.

d. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Vertikal²⁰⁹

Dal= klasifikasi ini apartemen dibedakan dalam *elevated apartemen*, yaitu pencapaian bangunan melalui sarana elevator (lift), dan umumnya digunakan

¹⁰⁹ James Hornbeck, *Aparlements and Dormitories*, 1962, p. 26-28.

pada pattemen dengan ketinggian lebih dart 4 lantai, dan *walk up apartemen*, yaitu pencapaian bangunan melalui sarana tangga dan umumnya berlaku untuk bangtman yang tingginya kurang dad 4 lantai.

e. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Ruang Tidur Per Unit I-Maim'

Klasifikasi ini membagi apartemen dalam beberapa tipe atau jenis, yaitu :

- 1) Apartemen Studio. Apartemen jenis ini biasa disebut juga apartemen efisien, yaitu unit hunian apartemen yang terdiri dan ruang utama yang digunakan untuk berbagi keperluan (tidur, makan, duduk-duduk). Umumnya luasnya kisaran 8,58-46,45 m².
- 2) Apartemen satu kamar (*one bedroom apartment*)*Juas* kisaran 37.16-55,74 m². Pada jenis ini ruang makan dan ruang duduk jadi satu, selain itu juga terdapat ruang tidur, dapur, kamar mandi/WC.
- 3) Apartemen dua kamar tidur (*two bedrooms apartment*), luas kisaran 46,45-92,90 m² Terdiri dad dua ruang tidur, ruang duduk, ruang makan, dapur dan kamar mandi.
- 4) Apartemen tiga kamar tidur (*three bedrooms apartment*), luas kisaran 55,74-111,48 m². Terdiri atas tiga ruang tidur, ruang duduk, ruang makan, dapur, dan 1-2 kamar mandi.
- 5) Apartemen empat kamar tidur (*four bedrooms apartment*), luas kisaran 102,19-139,35 m². Terdiri atas empat ruang tidur, ruang duduk, ruang makan dapur, dan dua kamar mandi dan gudang.
- 6) Mewah (*penthouse*), terdiri dart 5 ruang tidur, ruang makan, ruang duduk, ruang kerja, dapur (letigkap dengan pantry), tiga kamar mandi dengan ruang ganti, ruang pelayan, man cuci dan gudang.

f. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Ekonomi Penghuninya

Klasifikasi apartemen ini biasa dalam masyarakat di Indonesia, ditnana dibedakan dalam istilah apartemen, yaitu bentuk htmian yang disusun keatas dan digunakan oleh masyarakat golongan ekonomi menengah ke atas, dan istilah nunah susun, yaitu bentuk hunian yang disusun keatas dan digunakan

²¹⁰ Joseph deChiara, *Time Saver Standards for Reridenfal Development.*, 1984, p. 470.

oleh masyarakat golongan ekonomi bawah atau seringkali disebut dengan istilah rumah susun sederhana.

g. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Bentuk dan Penataan Ruang.

Klasifikasi ini hampir sama dengan klasifikasi apartemen berdasarkan pelayanan koridor.

11. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Fasilitas Penunjang.

Fasilitas penunjang lingkungan bangunan apartemen dapat diartikan sebagai kelompok kegiatan penunjang yang diharapkan dapat mengakomodasikan kebutuhan-kebutuhan sosial bagi para penghuni tanpa mengganggu aktifitas kegiatan utama dalam kawasan apartemen. Beberapa fasilitas penunjang antara lain kegiatan fitness centre lengkap, kegiatan perkantoran, kegiatan praktek dokter, kafetaria, restaurant, ruang serba guna, mini market, kios, masjid/musholla, taman bennain dan lain-lainnya.

Dalam praktek di masyarakat Indonesia hanya dikenal pembagian atau pengelompokan hunian vertikal, yaitu rumah susun, apartemen, dan kondominium atau *condole!*. Istilah rumah susun di masyarakat umumnya dipentukkan untuk golongan menengah ke bawah, sedangkan untuk istilah apartemen umumnya diperuntukkan untuk golongan menengah ke atas dengan berbagai fasilitas yang lebih dan fasilitas yang dimiliki oleh rumah susun. Untuk istilah kondominium adalah hunian vertikal yang diperuntukkan bagi golongan atas tentunya dengan berbagai fasilitas mewah diatas fasilitas yang dimiliki apartemen. Dalam kajian penelitian ini penid is membatasi hanya apartemen. UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun membagi jenis-jenis rumah susun dalam 4 (empat) jenis, yaitu rumah susun umum^{2h1}, rumah susun khusus²¹², rumah susun negara², dan rumah susun komersial^{2m}. Apartemen yang menjadi fokus claim kajian ini termasuk dalam jenis

²¹¹ UU No. 20 Tahun 2011, Pasal 1 angka 7, Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

^{uz Ibid.}, Pasal 1 angka 8, Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

²¹³ *Ibid.*, Pasal 1 angka 9, Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

²¹⁴ *Ibid.*, Pasal 1 angka 10, Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan

rumah susun komersial, yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Sebagai perbandingan dengan negara tetangga Malaysia, dalam praktek di masyarakat Malaysia, klasifikasi istilah dalam bidang hunian vertikal, yaitu "flat", "apartment" dan "condominium". Untuk istilah "flat" umumnya digunakan untuk jenis Minim vertikal bagi golongan menengah kebawah, sedangkan untuk istilah "apartment" untuk hunian vertikal bagi golongan menengah, dan istilah "condominium" untuk hunian vertikal bagi golongan menengah atas¹¹.

2. Latar Belakang Pertumbuhan Pembangunan Hunian Vertikal

(Apartemen) Di Perkotaan

Perkembangan kota yang berjalan sejajar dengan makin lajunya pertumbuhan penduduk kota dan kegiatannya. Hal ini sekaligus juga makin tingginya tuntutan warga kota terhadap pemanfaatan lahan untuk fungsi-fungsi kota yang makin produktif, seperti fungsi bisnis, perdagangan, jasa, perkantoran, dan perumahan atau tempat tinggal. Konsekuensinya adalah pembangunan secara vertikal merupakan sebuah keharusan, terutama bagi kawasan pusat kota atau kawasan potensial lainnya. Kebutuhan untuk tempat tinggal yang nyaman dan dekat dengan tempat kerja merupakan salah satu tuntutan bagi sebagian besar warga kota. Untuk itulah pemerintah mulai menggalakkan pembangunan rumah susun sederhana (Rusunawa dan Rusunami), dan swasta untuk kelas menengah dan mewah (yang lebih sering disebut apartemen). Keterbatasan lahan di perkotaan mengakibatkan harga tanah semakin meningkat. Tingginya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal menyebabkan semakin terbatasnya lahan yang tersedia sedangkan pengembangan sektor perumahan terus berjalan. Di masa modern saat ini, apartemen menjadi salah satu alternatif pilihan masyarakat. Apartemen atau rumah susun, dianggap sebagai bentuk tempat tinggal yang relatif praktis, simple, dan menyediakan berbagai fasilitas bagi penghuninya.

Prof. Dr. Nuanual Hilai MD Dahlan, Professor Madya dari Universiti [Rata Malaysia, wawancara dengan Penulis, tanggal 18 Mei 2017 di Jabatan Undang-undang Ruang 3030 Universiti Utara Malaysia.

Laju perkembangan perkotaan, termasuk DKI Jakarta dan kota-kota diluar Jakarta, yang semakin pesat membuat pemanfaatan lahan yang semakin kompetitif, sedangkan disisi lain perkembangan kota menjadi daya tarik urbanisasi, yang pada akhirnya menyebabkan tingginya permintaan akan tempat tinggal di dalam kota. Penukiran menimbulkan permasalahan yang sudah lama berkembang di kota-kota besar seperti Jakarta dan kota-kota besar lainnya diluar Jakarta. Tingkat kemampuan ekonomi masyarakat yang rendah menyebabkan timbulnya permukiman kumuh (teratur, yang berada di dalam kantong-kantong kota). Demikian pula masalah kebutuhan untuk kegiatan pembangunan yang harus menggeser permukiman penduduk, seperti pembangunan jaringan jalan, fasilitas olahraga dan lainnya²¹⁷. Dengan permasalahan ini Jakarta mengalami berbagai perubahan penggunaan ruang, terutama untuk wilayah permukiman. Usaha pengembangan permukiman berskala besar dan kota baru telah berkembang sejak awal dekade 80-an. Untuk mengimbangi perkembangan kota Jakarta, terutama yang berkaitan dengan kebutuhan permukiman, maka telah berkembang wilayah pinggiran kota, wilayah kantong-kantong di dalam kota²¹⁸. Meningkatnya jumlah penduduk, mengakibatkan semakin banyaknya kegiatan, yang akhirnya kebutuhan untuk semakin meningkat pula. Oleh karena di daerah pusat kota sudah padat dengan bangunan, maka yang menjadi pilihan terbaik adalah wilayah pinggiran. Daerah pinggiran di DKI Jakarta, yang berbatasan langsung dengan propinsi Jawa barat seperti Bekasi, Bogor, Tangerang, yang meliputi 15 kecamatan. Perkembangan permukiman pada wilayah pinggiran ini sangat pesat sejalan dengan penambahan penduduk.

Perubahan permukiman yang terus berkembang seiring dengan meningkatkan kemampuan daya tampung lahan-lahan yang ada di bagian wilayah

²¹⁶ Hendrianto, *Perumahan permukiman dengan Pencapaian pembangunan yang Bertumpu pada Masyarakat sebagai Alternatif Penanganan Perumahan Kumuh*, Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Nomor 22, [TB Bandung, 1996.

Rifai, *Perkembangan Kota DKI Jakarta Tahun 1961 sampai 1980*, Skripsi, (Jakarta Jurusan Geografi FNELPA UI, 1985).

²¹ Abimanyu, *Prospek Keefektifan Implementasi Peraturan Tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah DKI Jakarta*, Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Nomor 21, ITB Bandung, 1996.

pusat kota, seperti permukiman kota melalui program perbaikan kampung, maka lahan yang tersedia semakin sempit. Oleh karena itu diperlukan bangunan rumah yang memberikan keuntungan optimal. Kondisi ini membawa perubahan bagi perkotaan, termasuk kota DKI Jakarta dan kota-kota besar diluar Jakarta dengan munculnya berbagai bentuk bangunan perumahan berteknologi baru di atas tanah yang sama, seperti bangunan apartemen atau kondominium serta super blok.

Jumlah penduduk di wilayah Provinsi DKI Jakarta tahun 2013 sebanyak 10.090.301 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk 13.819 jiwa per km². Penyebaran penduduk di Provinsi DKI Jakarta masih bertumpu di Kota Jakarta Timur yakni sebesar 28,73 persen, dan Kota Jakarta Barat sebesar 22,19 persen, sedangkan yang terendah Kabupaten Kepulauan Seribu sebesar 0,24. Sementara dilihat dari kepadatan penduduk Kabupaten/Kota yang paling tinggi tingkat kepadatan penduduknya adalah Kota Jakarta Pusat, yakni sebanyak 18.926 jiwa per Km² dan yang paling rendah adalah Kabupaten Kepulauan Seribu dengan tingkat kepadatan penduduk sebanyak 2.594 jiwa per Km². Dilihat dari sisi laju pertumbuhan selama sepuluh tahun terakhir (2000-2010) Provinsi DKI Jakarta sebesar 1,40% lebih rendah dari pertumbuhan nasional penduduk nasional (1,49%). Sementara untuk laju pertumbuhan penduduk kabupaten/kota tertinggi terdapat di Kepulauan Seribu 2,02 persen sedangkan yang terendah di Kabupaten Jakarta Pusat sebesar 0,27%. Hal ini menyebabkan kebutuhan dan permintaan akan tempat tinggal juga menjadi meningkat²¹⁹.

Kebutuhan akan hunian menjadi sebuah permasalahan yang tak habis diperbincangkan, karena kebutuhan hunian yang tidak sebanding dengan luas lahan yang tersedia untuk dibangun di kota Jakarta Selatan. Dari data yang dimiliki oleh Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, struktur perekonomian Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2011 kontribusi terbesar adalah sektor keuangan, persewaan, dan jasa perusahaan dengan kontribusi sebesar 27,58%, diikuti sektor perdagangan, sektor hotel dan restoran (20,80%), dan sektor industri pengolahan

²¹⁹ Risqoh Warisman Daeng, *Apartemen Di Jakarta Selatan*, Skripsi, (Semarang : Universitas Diponegoro Semarang Fakultas Teknik, 2014), hal. 10.

(15,62%). Selain ketiga sektor diatas, sektor lainnya yang memiliki kontribusi cukup besar adalah sektor industri jasa (12,63%), dan sektor bangunan(1 1,47%). Perkembangan ekonomi DKI Jakarta mengalami percepatan, laju pertumbuhan ekonomi tahun 2012 mencapai 6,50% lebih rendah dibandingkan tabu! sebelumnya. Sementara untuk pertumbuhan sektor, seluruh sektor tumbuh positif pada tahun 2011 dan sektor dengan laju pertumbuhan ekonomi tertinggi serta sekaligus pendorong pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta adalah sektor pengangkutan dan komunikasi (13,89%), sektor pertambangan & penggalian (8,64%), dan sektor bangunan (7,86%). Sementara untuk pertumbuhan ekonomi kabupaten/kota, seluruh kabupaten/kota rata-rata tumbuh positif, dengan laju pertumbuhan ekonomi tertinggi adalah Kabupaten Kepulauan Seribu dengan laju pertumbuhan sebesar 8,17%, dan pertumbuhan terendah di Kota Jakarta Timur dengan laju pertumbuhan sebesar 6,28% dan Kota Jakarta Barat dengan laju pertumbuhan ekonomi 6,25%. Di ikuti dengan laju pertumbuhan ekonomi Jakarta Selatan dengan 6,58%. Jakarta Pusat 6,95 % dan Jakarta Utara 6.36%. Prosentase laju pertumbuhan ekonomi Kota Jakarta ini berada di atas laju pertumbuhan ekonomi nasional yang mencapai 6,23%. Melihat hal ini, maka peluang bisnis untuk Malian vertikal apartemen menjadi suatu yang sangat menjanjikan di Jakarta, karena jumlah apartemen di Jakarta diperkirakan mendekati angka 200.000 unit apartemen, dimana angka ini masih sangat kecil dibandingkan dengan jumlah penduduk Jakarta yang mencapai angka 10 juta jiwa. Melihat dari data ini di perkirakan pertumbuhan apartemen masih akan significant dimasa mendatang, karena kondisi lalu lintas yang macet sehingga membuat waktu tempuh dari rumah ke tempat bekerja makin hari akan makin lama. Akhirnya, karena pertimbangan efisiensi waktu dan biaya transportasi, maka tinggal di apartemen adalah pilihan yang bijaksana²²⁰.

Ferry Salanto, *Associate Director Research Colliers International Indonesia*, mengatakan bahwa walau harga apartemen di CBD dinilai terlalu mahal, namun tidak menyurutkan pasar penjualan apartemen. suplai apartemen *straw title*

²²⁰ *Ibid.* hal. 11.

di Jakarta meningjot cukup tajam. Jika tahun 2010 pasokan hanya 5.901 unit, tahun 2013 lain melonjak hingga 15.068 unit. Lonjakan tajam terlihat pada tahun 2012, yaitu sedikitnya 19.706 unit apartemen *strata title* yang telah dibangun. Data *Colliers International* menunjukkan bahwa pada tahun 2014 diprediksikan terdapat tambahan pasokan baru sebanyak 17.148 unit. Secara kumulatif, apartemen *strata title* yang sudah beroperasi (*existing*) telah terserap pasar sebanyak 93 persen. Sedangkan yang dalam pembangunan sampai tahun 2013 lalu sudah terjual 74 persen. Di kawasan CBD, harga apartemen rata-rata Rp 36 juta/m², Jakarta Selatan Rp 25,8 juta/m², dan di kawasan sekunder Rp18,2 jutaan². Walaupun harganya blab dat CBD, kenaikan harga apartemen di Jakarta Selatan justru lebih tinggi. Prosentase kenaikan harga apartemen di kawasan Jakarta Selatan per tahun rata-rata mencapai 25%, CBD 21%, dan kawasan lain 18,2%. Melihat hal tersebut, peluang bisnis apartemen di wilayah Jakarta Selatan dinilai menjanjikan oleh para investor²²¹.

3. Deskripsi Pertumbuhan Hunian Vertikal (Apartemen) Di Perkotaan

Tingginya kebutuhan hunian dengan harga terjangkau di dekat pusat aktivitas di dalam kota, berfasilitas lengkap, dan dengan aksesibilitas mumpuni, membuat pembangunan apartemen untuk kelas menengah ke bawah terus menjamur. Terlebih Pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan (Penneketi) Nomor 269 Tahun 2015 tentang Batasan Harga Jual Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik Dan Penghasilan Bagi Orang Pribadi Yang Memperoleh Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik, menaikkan batas rumah susun yang berhak mendapat subsidi pembebasan PPN menjadi maksimal seharga Rp.250 juta, dengan ukuran unit 36 m², dan pembelinya mereka yang bergaji paling tinggi Rp.7 jutabulan. Apartemen subsidi ini bisa dibeli dengan kredit pemilikan apartemen (KPA) berbunga 5 persen per tahun dengan tenor maksimal 20 tahun. Sementara bagi yang berpenghasilan di atas Rp.7 juta bisa membeli apartemen menengah bawah seharga Rp.300-400 juta yang juga tak kalah banyak tawarannya. Lokasi apartemen subsidi dan menengah bawah itu di megapolitan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan

²²¹ *Ibid.* hal. II

Bekasi (Jabodetabek) di kawasan yang sudah ramai, tidak jauh dan halte atau stasiun transportasi massal seperti Transjakarta, kereta komuter, bahkan *light rail transit* (LRT) atau *mass rapid transit* (MRT) yang saat ini sedang dibangun.²²²

Pasar hunian di wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi (Jabodetabek) masih menggiurkan, khusus untuk hunian vertikal (apartemen) kontribusinya mencapai 48,22% atau sekitar Rp.107 triliun dalam rentang tahun 2015-2019. Pertumbuhan jumlah penduduk yang mendorong permintaan tempat tinggal menjadi salah satu petnicti num bisnis hunian disamping perhunbuan ekonomi kawasan jabodetabek yang relatif lebih bagus dibanding kawasan lainnya. Dan segi siklus, permintaan properti tahun 2017 dan dua tahun ke depan (tahun 2018 dan tahun 2019) kembali meningkat setelah tiga tahun terakhir melambatⁿ³. Dalam rentang tahun 2015-2019 kapitalisasi proyek apartemen mencapai sekitar R222 tritium Dan jumlah tersebut sekitar Rp. 107 triliun tercatat di kawasan Jabodetabek, dan khusus di Jakarta dengan keterbatasan lahan maka proyek property yang ditawarkan adalah hunian vertikal (apartemen), mengingat harga lahan cukup tinggi sehingga untuk membangun rumah tapak (landed house) harganya akan sangat mahal²²⁴.

I) Ibukota OKI Jakarta²²⁵

Di Jakarta, penawaran apartemen menengah bawah paling banyak berlokasi di Jakarta Timur. Kebanyakan sudah dirilis sejak tahun 2013-2014. Harga terendah pertaian apartemen adalah Rp.300 juta untuk tipe studio. Lokasinya mudah dicapai dal; kawasan bisnis Cawang (Nan MT.Haryono), Kuningan-Gatot Subroto, Tebet (jalan Casablanca), dan koridor bisnis TB Simatupang. Lokasi dilalui jalur bus Transjakarta koridor Pasar Grosir Cilitan (PGC)-Tanjung Priok dan Pule GebangiJatinegara, juga kereta komuter Kota/manggarai-Bekasi. Jalur LRT kelak juga bisa dimanfaatkan melalui stasiun Cawang.'Beberapa penawaran apartemen

"Apartemen Dibawah Rp. 500 Juta di Jabodetabek, Mengandalkan Transportasi Masai", Majalah Tren Properti Housing Estate, VoLXII. No. 139, Maret 2016, hal. 44.

²²⁵ Edo, Rusyanto, "Pasar Apartemen Jabodetabek Masih Menggiurkan", *Investor Daily*, 26 April 2017, hal. 1.

²²⁴ *Ibid.*

²²⁰ Lihat Tabel 3- L Penawaran Apartemen di bawah Rp 500 Juta di Jakarta Timur

¹²⁶ Edo, Rusyanto, Op. *Cit.*, hal. 45.

di wilayah Jakarta Timur yang kisaran harga berada dibawah Rp.500 juta, antara lain adalah sebagai berikut :²²⁷

1. Sentra Timur Residence (STR). STR dikembangkan di Sentra Primer Timor Pulogebang, yang menawarkan tipe studio 25 m2 dan 1-3 kamar seharga Rp.300-500 juta. Pengembang STR adalah KSO Perum Perumnas — Bakrie Pengripta Loka. Pembangunan tiga tower sebanyak 1000 unit lebih dan di tahun 2016 sudah hampir 80 % sudah laka terjual. Kebanyakan pembelinya adalah karyawan yang bekerja di Jakarta Timur dan Bekasi. Dasar pertimbangan pembeli adalah karena aksesnya strategis dan dekat dengan Terminal Terpadu Pulogebang dan Stasiun Cakung. Serah terima unit dipertengahan tahun 2016²⁸ .
2. East Park Residence (EPR) di jalan KRT Radjim an, Nuaran. EPR dikembangkan di atas tanah hak milik Pemerintah Provinsi (Pemprov) Jakarta oleh PT. Cakra Sarana Jaya. Di tahun 2016 dua menara sudah terjual habis dan siap dihuni, dan tahun 2016 ini sedang dipasarkan Menara ketiga dengan tipe 33 m2 seharga Rp.350 juta.
3. Casablanca East Residence (CER) seluas 2,8 ha. CER menysar segmen yang sedikit lebih tinggi dart ERP dan STR. Tipe studio 24 m2 dipatok mutai dart Rp.460juta. Tipe studio ini sudah seluruluiya habis di tahun 2016 ini dan tinggal lima unit. Yang masih banyak tipe dua kamar seharga Rp.600 juta. Dua tower pertama sudah dihuni dan dua tower lainnya sedang berjalan pembangunan. Pengembang menawarkan cash back Rp.100 juta untuk pembelian dengan KPA bertenor 10 dan 15 tahun.
- 4 Proyek terpadu Prajawangsa Residence (8 ha) dart Synthesis Development di Cijantung Jakarta Timur. Selain apartemen, di dalamnya juga

²⁻²⁷ Lthat juga Tabel 3-1. Penawaran Apartemen dibawah Rp.500 juta di Jakarta, sumber Same, Majalah *Housing Estate*, Februari 2016, Majalah *Housing Estate*, Vol. NE No. 139 Maret 2016, hal. 45.

²²⁸ Majalah *Housing Estate*, Vol. X11, No. 140, April 2016, hal. 32.

dikembangkan properti komersial. Se en pasarnya apartemen menengah dan menengah bawah.

- Selanjutnya disusul dengan Bassura City, di Jalan Basuki Ralunat, Jakarta Timm dan kemudian Green Pramuka City di Jalan Jenderal Ahmad Yani Jakarta Pusat.

Trebel 3-1. Penawaran Apartemen dibawah Rp 500 Juta di Jakarta Timur

Nama Apartemen	Lokasi	Tipe/M2	Harga (Rp/Unit)
Sentra Timur Residence (8 ha) Perm Perumnas & Bakrie Land	Sentra Primer Timur, Palo Gebang, Jakarta Timur	Studio/25 Studio 18 I Br	300 Jutaan 293 juta 415 juta
East Park Residence (1.2 ha) PT. Cakra Sarana Jaya	Jalan Krt Radjiman Buaran, Cakung, Jakarta Timur	Studio/33	350 Juta
Green Pamuka City PT. Duta Paramindo Sejahtera	Jalan Jend Ahmad Yani Jakarta Pusat	Studio/21	385 Juta
Prajawangsa City (7 ha) Synthesis Development	Jalam Raya Bogor Cijantung, Jakarta Timm	Studio 20,75 1 BR 34,7	245 juta 485 juta
Casablanca East Residences (2,8 ha) PT Binakarya Propertindo Group	Jalan Pahlawan Revolusi 2, Pondok Bambu, Jakarta Timur	Studio 24 Studio/22 2 BR 31	460 juta 460 Juta 529 juta
Gading Icon (1,5 ha) PT Mahardina Propertindo	Jalan Perintis Keinerdekaan, Jakarta Timur	Studio 27 2 BR 36	468 juta 514 juta
Podomoro Park (10 ha) Agung Podomoro Group	Jalan I Gusti Ngurah Rai 20, Klender Jakarta Timm	Studio 22 1 BR 23	390 juta 490 juta

Sumber . Survei Majalah Housing Estate, Februani 2016 dart Majalah Housing Estate, Vol. XII No. 139 Maret 2016, dan Survei Majalah Housing Estate, April 2016 dart Majalah Housing Estate, Vol. XII No. 141, Mei 2016, hal. 25.

Masih di wilayah Jakarta, cukup ramai penawaran apartemen barn, seperti Citra Living di Citra 7, Citra Garden City, Kalideres Jakarta Barat dan Garden Residence dan PT Sayana Integra Properti yang barafiliasi dengan Triyo Group di Jalan Margaguna, Ciparing Jakarta Timm. Citra Living diltmeurkan Citra Mitra Graha KSO (Ciputra Group) awal Maret di perumahan Citra 7 di seberang Gracia School, Cilia Garden City, Kalideres, Jakarta Barat, yang berada di lahan 8.648 m2 dengan rencana pembangunan tiga menara mencakup 900 unit hunian. Terkecil tipe studio 22 m2 seharga mulai dan Rp 470 juta. Ada juga tipe dua kamar (2 BR) 39-40 m2 Rp 760 juta-850 jutaan. Penjualan tower Orch ad diklaim sudah 50%. Cicilan Rp 7,8 juta per bulan flat selama lima tahun. Sedangkan untuk Garden Residence berada dal am lokasi seluas 3,2 ha dengan empat menara apartemen, 30 lantai, mencakup 823 unit hunian per menara. Disediakan area terbuka hijau tujuh hektar atau 60 persen dari total area dengan lebar jalan 33 meter. Tipe unitnya studi 28,8 m2 dan I BR 47,6 m2 seharga Rp 16 jutamilm2. Pemancangan tiang pertama (ground breaking) dilaksanakan awal semester dua tahun 2016 dengan target rampung tiga tahun kemudian. Lokasi apartemen dekat dengan tol JORR dan Jagorawo. Oleh karena itu layak dipertimbangkan karyawan dan professional yang bekerja di koridor bisnis jalan TB Simatupang (Jakarta Selatan), kawasan industri di Jalan Raya Bogor dan Bekasi, atau orang tua yang anaknya bersekolab di Jakarta International Korean *School*, Ceger Jakarta Timm'.

Di wilayah Jakarta Barat, Palm Group menawarkan apartemen Green Palm Residence di Kosambi, Jakarta Barat, harganya mulai dari Rp 434 juta untuk tipe studi 21 m2. Penawaran lain ada di sepanjang jalan Daan Mogot, seperti Green Parview (4,7 ha) dari Cempaka Group di seberang halte *busway* Sumur Bor. Harga tipe studio 24 m2 dilepas Rp 340 juta, tipe2 BR 34 m2 Rp 460 juta. Masih di jalan Daan Mogot, lewat beberapa rates meter dari batas wilayah Jakarta Barat ada *19 Avenue* (3 ha) dari *Margahayu Land Development*. Saat ini dipasarkan menara kedua dui enam menara yang direncanakan. Tower A 338 unit sudah hampir habis. Developer masih memasarkan tipe studio 34 m2 seharga Rp 561 juta sudah berikut

perabot (fimly furnished) dan tipe studio 21 m² kosong Rp 346 juta Pada saat bersamaan dirilis menara B 546 unit. Sejaull ini sudah terpesan 45 persen. Tower B menawarkan rnulai dad tipe studio 17,23 m² seharga Rp 227 juta. Setahun 1 al u harga per meter persegi di 19 Avenue masih Rp 9 juta/m², sekarang sudah naik menjadi Rp 12 juta. Lokasinya sangat strategis, sekitar I kin clari stasiun Poris yang disinggahi kereta komuter Tangerang-Jakarta dan kelak juga kereta bandara — stasiun Sudirman (Jakarta)²³⁰.

Pilihan lain di Jalan Daan Mogot adalah Padina Soho & Residence Besutan PT. Patra Ban gun Properti. Di lahan seluas 4,185 m² itu akan dibangun sato menara berisi 379 unit hunian dan 66 unit SOHO (hunian dikombinasi kantor kecil). Developer sudah melakukan ground breaking tanggal 24 April 2016. Sejak dipasarkan akhir September 2015, sudah terpesan 40%. Lokasinya sekitar 2 km dad terminal bus Kalideres yang disinggahi busway, sekitar 1 km dari stasiun Poris dan kurang lebth 4 kin dari bandara Soekamo Hatter Harga tipe studio 23,5 in2 Rp 361 juta, tipe 2 BR 47 m² sudah Rp 723²³¹,

Melanjut ke wilayah Jakarta Selatan, di Jakarta Selatan ada beberapa apartemen murah. Salah satunya *Pancoran Riverside* di Jalan Pengadegan Selatan, di belakang Careefour di Jalan MT Haryono, Pancoran. Apartemen dari PT Graha Rayhan Tri Putra ini merupakan apartemen terjangkau yang terdekat dengan pusat bisnis atau CBD Jakarta di Jalan Gatot Subroto, Jalan Rasuna Said dan Jalan Sudirman. Tipe studio dijual Rp 325 juta, tipe I BR Rp 500 juta. Kelebihan Pancoran Roverside lainnya, dekat dengan jalur busway dan stasiun Kalibata²³².

Pilihan lain yang cukup dekat dengan CBD Jakarta adalah *Pakubuwono Terrace* di Jalan Ciledug Raya, Cipulir. Apartemen dilalui busway layang jalan Kapten Tendean-Ciledug yang sekarang sedang dibangun. Di sini tipe studio dibandrol Rp 350 juta. Sementara di *Bintaro Park View* di Jalan Bintaro Permai, Bintaro yang dekat dengan kawasan Pondok Indah dan Lebak Bulus yang dilalui

²³⁰ Majalah Housing Estate, Vol. XII, No. 140, April 2016, hal. 32

²³¹ /*bid.*

²³² 154ajalah Housing Estate, VOL. XII No. 14L Mei 2016, hal. 25.

busway dan MRT, tipe studio 23 in2 dipasarkan Rp 410 jutafunit. Ketiga apartemen terjangkau di Jakarta Selatan itu sudah dibangun dan mulai dihuni²³³.

Dibawah ini dapat lihat penawaran apartemen di wilayah DKI Jakarta (Jakarta Barat, Jakarta Pusat. dan Jakarta Selatan) dengan kisaran harga dibawah Rp, 500 juta sampai dengan Rp. 1 inilyar, sebagai berikut :

label 3-2. Penawaran Apartemen Di &wall Rp 500 Juta Di Jakarta Barat, Pusat, dan Selatan

Nama Apartemen	Lokasi	Tipe (m2)	Harga (Rp/Unit)
Green Palm Residences (5 ha) Palm Group	Jalan Kresek Raya 88, Duni Kosambi, Cengkareng, Jakarta Barat	Studio 21 2 BR 35	434 juta 685 juta
Green Parkview (4,7 ha) PT. linen Cipta Sejati (Cempaka Group)	Jalan Daan Mogot, Jakarta Barat	Studio 24 2 BR 34	340 juta 460 juta
Paradise Mansion (92 ha) Agung Sedayu Group (ASG)	Jalan Raya Kamal, Outer Ring Road, cengkareng, Jakarta Barat	Studio 24,7	505 juta
Bintaro Parkview (2,2 ha) PT Esta Samna Lestari (Duta Putra Group)	Jalan Bintaro Permai Raya, Pesanggrahan, Jakarta Selatan	Studio 23 2 BR 36	410 juta 625 juta
Pukowon Terrace (2.3 ha) PT. Selaras Mina Sejati	Jalan Ciledug Raya No.99, Cipulir, Jakarta Selatan	Studio 22,9 2 BR 38,56	350 juta 550 juta
Pancoran Riverside (6 ha) PT. Graha Rayhan Tri Putra	Jalan Pengadegan Timur, Jakarta Selatan	Studio 25 1 BR 32	325 juta 500 juta
Green Pramuka (12,9 ha) PT, Duta Paramindo Sejahtera	Jalan Jenderal A. Yani Kay.49, Cempaka Putih Jakarta Pusat	Studio 21 2 BR 33	385 juta 585 juta
Padina SOHO & Residence (4.182 m2)	Jalan Daan Mogot Kin 91.6, Tangerang	Studio 23,5	360 juta 800 juta

²⁵³ *Ibid.*

PT. Patra Bangun Properti		2 BR 47	
---------------------------	--	---------	--

Sumber: Survei Majalah Housingestate, April 2016 dan Majalah Housing Estate, Vol No. 141 Mei 2016, hal. 25. Catatan. Harga merupakan Harga Tunai Bertahap.

Tabel 3-3. Penawaran Apartemen Di Bawah Rp 500 Juta sampai dengan Rp. 1 Milliar Di Jakarta

Nama Apartemen	Lokasi	Tipe (m2)	Harga (Rp/Unit)
Bassura City (5,9 ha) Synthesis Development	Jalan Basuki Rahmat, Cipinang Besar, Jakarta Timur	2 BR(34)	595 juta
Citra Living (1 ha) Ciputra Group	Citra 7 exit Kalideres, Jakarta Barat	Studio (22,6) 2 BR (39,8)	470 juta 760 juta
Fatmawati City Center (22 ha) Aging Sedayu Group	Jalan TB Simatupang No.2, Cilandak Barat, Jakarta Selatan	Studio 925)	850 juta
Green Sedayu Apartment (2,2 ha) Agung Sedayu Group	Jalan Taman Palen) Lestari, Cengkareng, Jakarta Barat	Studio 928)	560 juta
Menara Jakarta Agung Sedayu Group	Jalan Benyamin Sueb, Kemayoran, Jakart pusat	1 BR (35) 2 BR (88)	1 milliar
Paradise Mansion 92 ha) Agung Sedayu Group	Jalan Lingkar Barat, Kapuk Kamal, Jakarta Barat	Studio (24,7) 2 BR (49,4)	505 juta 859 juta
Point 8 (3 ha) PT Cakrawala Bum i Sejahtera	Jalan Daan Mogot Km 14, Jakarta Barat	Studio (28,5) 2 BR (46)	570 juta 960 juta
Puri Orchard (3,6 ha) PT Adicipta Graha Kencana (Serenity Group)	Jalan Adicipta Kay.8, Lingkar Luar Barat, Jakarta Barat	Studio 926) 1 BR (350	550 juta 750 juta
Puri Mansion Agung Sedayu Group	Jalan Lingkar Luar Barat Jakarta Barat	1 BR (37)	850 juta

Mit Sea View (3,7 ha) Binakarya Group	Jalan Muara Baru, Jakarta Utara	Studio (23) 2 BR (35)	511 juta 696 juta
Sedayu City (32 ha) Agung Sedayu Group	Jalan Boulevard Timur, Kelapa Gading, Jakarta Utara	Studio 928)	700 juta
The Mansion @Dukuh Golf	Jalan Trembesi Blok D, Kemayoran, Jakarta Pusat	1 Br (33) 2 BR (49)	600 juta 1 miliar
The Ling (2,6 ha) KG Global	Jalan Trembesi, Kemayoran, Jakarta Pusat	1 Br (34,6)	850 juta
The Gianetti (5 ha) Bangun Investasi Grab a	Jalan Kebon Jeruk No.3 Jakarta Barat	Studio (21)	899 juta
Titanium Square (1,3 ha) Tower Royal Titanium PT Titanium Property	Jalan Raya Bogor Kay 27, Pasar Rebo, Jakarta Timm	1 BR (30) 2 Br (37)	545 juta 615 juta
Vittoria Residence (1,2 ha) PT Duta Thdah Kencana	Jalau Daan Mogot Kin 13.8, Jakarta Barat	Studio (29) 1 BR (33) 22 BR (42) 3 3 BR (53)	530 juta 650 juta 780 juta 970 juta

Sumber: Survei Majalah Housing Estate, April 2016, dan Majalah Housing Estate Vol. X11 No. 141 Mei 2016, hal. 34 Catatan: Semua Harga Merupakan Harga Tunai Keras.

Take! 3-4. Penawaran Apartemen Di Kawasan Terpadu Di Jakarta

Nama Apartemen (Luas/Tower/ Lantai/Jum Unit)	Lokasi	Tipe M2	Harga (Rp/Unit)	Keterangan
Green Pamuka City (PT. Duta Paramindo Sejahtera) 12,9 Ha/121- /13.500. Tower 8 (Nirine)	Jalan Jenderal Ahmad Yani, Jakarta Pusat	Studio/21 Studio/33	385 Juta 648 Juta	12 Tower Apartemen, Mall Lotte Mart Dan Ruko

Sentra Timur Residence (Perum Perumnas) 8 Ha/15/72.032 (Lima Tower)	Sentra Primer Timur Pulo Gebang, Jakarta Timtr	Studio/25	12 Juta/M2	15 Tower Apartemen, Mall, Hotel & Convention. Office Building 30 Lantai, Sekolah dan. Rumah Sakit.
Bassura City East Residences (2,3 Ha) PT. Binakarya Propertindo Group	Jalan Pahlawan Revolusi 2, Pondok Bantu, Jakarta Timm	Studio/22	460 Juta	4 Tower Apartemen dan 190 Ruko
Prajawangsa City (PT. Synthesis Development)	Jalan Pedati Selatan Cijantung, Jakarta Timur	Studio/20, 7 2 Br/34,7 3 Br/51,8	10Juta/M2	8 Tower Apartemen, Mall (35 Ribu M2) dan Fountain Plaza.
The Residence @Synthesis Square PT. Synthesis Development	Jalan Gatot Subroto, Jakarta Selatan	1 Br/42	32-34 Juta/M2	Business AnalIntent, Dua Perkantoran dan Area Komersial.

Sumber Matalah Housing Estate Vol. XII No. 143, Jun 2016, hal 41.

2) Bekasi dan Cikarang

Bisnis apartemen di kawasan Bekasi dan Cikarang masih cukup menjanjikan. Sebagai salah satu daerah urban yang lokasinya tidak jauh dari Jakarta Cikarang adalah kawasan yang akan terus berkembang. Cikarang saat ini telah menjelma sebagai salah satu kawasan sunrise property di timur Jakarta dengan seiring meningkatnya jumlah industri di Cikarang yang tersebar di tujuh kawasan industri, seperti Jababeka, Bekasi Fajar, Delta Silicon (Lippo Cikarang), Kota Delta Mas, MM2100 Industrial Town, dan EJ1P. Pudjiadi Prestige melalui anak usahanya, PT. Graha Puji Propertindo sedang membangun tahap kedua dan ketiga apartemen Green Palace Residence di Cikarang dengan investasi sekitar Rp.600 milyar, yang

mana tahap kedua dan ketiga akan diluncurkan tahun 2017 ini juga dengan masing-masing dibangun satu tower'.

Pembangunan apartemen untuk di wilayah Bekasi^{ns}, antara lain Encore Bekasi, Sentraland Bekasi (PT. Propemas Griya Utama) di jalan Narogong dengan harga unitnya Rp.176 juta untuk tipe studio, dan Thamrin District. Encore Bekasi yang sebelumnya bernama Kemang 88 yang bersalin nama setelah diambil Pollux Properties. Pollux menawarkan harga Rp.150 juta/unit untuk tipe studio tapi ukuran unifiya lebih mungil (18 m2). Sedangkan paling tinggi harga Thamrin District sekitar Rp.15 juta/m2 yang dibangun oleh Piko Land. Masib ada lagi apartemen lainnya, yakni Tamansari Iswara, Grand Cut Meutia, Lagoon Apartemen@Bekasi Town Square. Lagoon Apartemen harga tertinggi Rp.14 juta m2. Harga perdana Tamansari Iswara awal 2015 sekitar Rp.12 juta/m2 dengan pengembang Wika Reality. Untuk Grand Cut Meutia target serah terima di tahun 2017 untuk Menara pertaina.

Masili di wilayah Bekasi, Wismaya Residence di jalan Mayor Hasibuan. Lokasi dilintasi tol Becayu dekat dengan terminal LRT di jalan H.M. Joyomartono Bekasi Timur, tidak jauh dari gerbang tol Bekasi Timur dan Bekasi Barat. Harga unit tipe studio 23 in2 adalah Rp.367 juta/unit. Untuk dekat pinta tol Jatiwarna dan Tatiasih empat pengembang menawarkan The City Grand Dhika Jatiwarna, Grand Icon, dan Kota Swarnabhumi. Kota Swamabhumi menawarkan unit dengan harga terendah Rp.I3 juta/m2, sedangkan The City Grand Dhika Jatiwarna dan Grand Icon sudah kisaran Rp.I5-16 juta/m2. Sementara Lippo Group sudah mulai mengembangkan superbloc seluas 65 ha di Bintara Raya dengan target kaum menengah. Selanjutnya Mardhika Park dari PT. Adhi Persada Properti di jalan Kebon Kepala Tambun Selatan. Tipe studio dilepas seharga Rp.176 juta (22 in2). Metropolitan Park di jalan Kaliabang Utara Bekasi. Tipe terendahnya seharga Rp.240 juta'.

²¹⁴ Edo, Rusyanto, *Op. Cit.*, hal. 2.

²³⁵ "Apartemen Dibawah Rp.500 Juta di Jabodetabek, Mengandalkan Transportasi Massal", *Majalah Tren Properti Housing Estate*, Vol.XII. No.139, Maret 2016, hal 4546. Lihat Tabel No.5. Penawaran Apartemen dibawah Rp.500 juta di Bekasi, Sumter : *Survei Majalah Housingestate*, Februari 2016 dari *Majalah Housing Estate Vol XII No 139 Maret 2016*, hal.46

²³⁶ *Ibid.*

Tabel 3-5. Penawaran Apartemen Di Bawah Rn 500 Into D

Nama Apartemen (Lp/T/L/Ju)	Lokasi	Tipe/M2	Harga (Rp/Unit)
Mardhika Park PT Adhi Persada Property	Jalan Kebon Kelapa, Tambun Selatan	Studio/22-26	176 Juta
Sentraland PT. Propemas Grt a Utama 8 Ha/2/26/1600	Jalan Raya Siliwangi, Narogong	Studio/21 1 Br/32	176 Juta
Grand Sentraland Karawang Perumnas	Jalan Bharata 5, Karawang	Studio/21.8 I Br/32.7	189 Juta 289 Juta
Adede Park & Apartemen PT. Artha Debang Development	Jalan Raya Cibitung (Dekat Pasar Induk Cibitung)	Studio/24.48	201 Juta
Kota Swaniabuini PT Kopel Lahan Andalan 2.8 Ha/7/38/8.000	Jalan Raya Cikunir, Jatiasih	Studio/21 2 Br/32	285 Juta 432 Juta
Grand Dhika City Jatiwama PT. Adhi Persada Property 4.6 Ha/6/-/4.200	Jalan Raya Hankam, Jatiwama	Studio/20	350 Juta
Grand Icon PT. Mitra Graha Andalan 7.250 M2/2/-/912	Jalan Raya Caman Jatibening	Studio 21	380 Juta
Encore Bekasi Pollux Properties 2.1 Ha/18/-/6.000	Jalan Raya Siliwangi, Narogong	Studio/18	150 Juta
Wismaya Residence PT. Langgeng Makmur Perkasa 10.900 M2/2/35/2.317	Jalan M Hasibuan, Margahayu	Studio/24-31	325 Juta
Grand Kamala Lagoon PT. PP Properti	Jalan Pakayon, Bekasi Barat	Studio/26.4	408 Juta

25 Ha/20/35/Tower Barclay:1.148	(Gerbang Di Jl Kh Noer Alie)		
Tamansari Iswara PT. Wika Realty 1 Ha/2/29/1.050 (Tower B)	Jalan Cut Meutia	Studio /21.96 113r/33.78	316,2 Juta 478 Juta
Grand Cut Meutia PT. Selaras Mitra Sejati	Jalan Cut Meutia	Studio /23 1 Br/37	296 Juta 455 Juta
Indigo PT. Prioritas Land Indonesia 1,4 Ha/3/34/3.514	Jalan Raya Siliwangi, Narogong	Studio /28 1 Br/34	365 Juta 442 Juta
Tarnansari Urban ^o PT, Wijaya Karya (Wika) Realty 9.460 M2/3/24/1.500	Jalan Pintu Air, Marga Mulya	Studio /21 1 Br/37.5	270 Juta 470 Juta
Prima Orchard Olympus Development 2 HaJl/11/300	Jalan Raya Pejuangan (Di Dalarn Prima Harapan Regency)	Studio / 21	275 Juta
Metropolitan Park PT. Starindo Kapital Indonesia 1,7 Ha/4-/2.000	Jalan Kali Abang, Tel aga Mas, Bekasi Timur	Studio 20	242 Juta
The Springlake View PT. Summarecon Agung 8 Ha/4/26/-	Summarecon Bekasi	Studio / 25,6	375 Juta
Grand Satria City PT. Rukun Sejahtera Bersama 2,3 Ha/2/28/2,000	Jalan Raya Pejuangan Medan Satria , Harapan Indah	Studio / 22	288 Juta
Grand Dhika City PT. Adhi Persada Property 12 Ha/3/27/-	Jalan H. Joyomartono, Bekasi Timur	Studio / 20	400 Juta
Bintara Residence PT. Jakarta Cipta Utama	Jalan I Gusti Ngurah Rai	1 Br/22,75- 25	400 —430 Juta

Lagoon Apartemen @Bekasi Town Square PT. Binakarya Propertindo Group 1 Ha	Jalan Cut Meutia	Studio/22 Dan 25 2 Br/38	453 Juta 401 luta 495 Juta
---	------------------	--------------------------------	----------------------------------

um er . Sravei Majalah Housing Estate, Februan 2016 dan Majalah Housing Estate Vol. XII No. 139 Maret 2016, hal. 46 Catatan Lp/T/Ju=Luas Proyek/ToweilLantaillumlah Unit

Kota Swamabumi Cikunir, apartemen dari PT Kopel Lahan Andalan (Kopeland) ini lokasinya di Jalan Cikunir Raya tidak jauh dari pintu tol Jatiasih di mas tol JORR. Di atas lahan 2,8 ha dibangun enam tower mencakup 8.000 unit hunian. Dipasarkan tipe studio 21,64 m² dan 2 BR 32,37 m² seharga Rp 270 dan Rp 405 juta. Target serah terima unit 2,5 tahun setelah akad. Apartemen dilengkapi *shuttle bus* ke stasiun Bekasi, area bisnis dan share workspace yang dilengkapi koneksi internet gratis bagi penghuni²³⁷.

Apartemen barn lain di Bekasi adalah Tamansari Urbano di Jalan Pintu Air, Marga Mulya Bekasi Utara, dari PT Wika Gedung, yang diperkenalkan Desember 2015. Apartemen di lahan 9.460 m² ini ada tiga tower 30 lantai mencakup 1.500 unit hunian. Tipe unitnya studio 21 in2 yang dijual Rp 268 juta dan 2 BR 37,5 in2 Rp 486 juta. Tower pertama Wet Tower dibuka Desember lalm Dua hart diluncurkan yang pecan sudah 500, masyarakat antusias karena lokasi terhubung dengan *commuter line*, hanya 150 meter dari stasiun Bekasi²¹⁸.

PT Graha Buana Cikarang, pengembangan perumahan *Jababeka Residence* (600 ha) di Kota Jababeka (5.600 ha), Cikarang Bekasi, menawaarkan apartemen *Riverview Residence* Tahap II di lahan 2,5 ha. Ada empat tower yang akan dikembangkan, masing-masing 20 lantai dengan total hunian 980 unit. Tahap dilepas setelah 264 unit di Tahap I seharga mulai dari Rp 199 juta/unit habis terjual di Desember 2015. Hunian sekelas rumah sustm sederhana milik (rusunami) int target pasar utamanya kaum peketja di tiga kawasan industri di Kota Jababeka yang dihuni 1.650 perusahaan. Developer hanya menawarkan saw pilihan, tipe studio 21

²²⁷ Majalah Housing Estate, "Apartemen-Apartemen Baru Mulai Bermunculan", Majalah Housing Estate, VOL. XII No. 140 April 2016, hal. 33.

²⁵⁵ Majalah Housing Estate, VOL XII No. 140 April 2016, hat 33.

m² seharga Rp 205 jutarnnit. Apartemen bebas dibeli masyarakat umum (secara tunai, tunai bertahap hingga 36 bulan atau dengan KPA), selaian dengan KPA bersubsidi, DP-nya 10-20 %²³⁹.

Tabel 3-6. Penawaran Apartemen Di Kawasan Terpadu Di Bek

Varna Apartemen (Luas Proyek/Tower/ Lantai/Jum Unit	Lokasi	Tipe M2	Harga (Rp/Unit)	Keterangan
Mega City @Me _g a Bekasi (PT. Mega Utama Development) 8 Ha/7/31/35 Unit Per Lantai	Jalan Abut ad Yani	Studio/22	350 Juta	7 Tower Apartemen, 1 Office Tower dan Mall
The Springlake View @Summarecon Bekasi (PT. Summarecon Agung) 8 Ha/4/26/-	Jalan Ahmad Yani	Studio/25, 6	375 Juta	Apartemen, Kondotel, Hotel, Landed House, Area Komersial dan Mall
Sentraland Bekasi (PT. Propernas Griya Utama) 8 Ha/2/26/1600	Jalan Raya Siliwangi 7, Narogong	Studio/22 1 Br/32	200 Juta 299 Juta	2 Tower Rusunami dan 2 Tower Apartemen dan Komersial.
Grand Kamala Lagoon (PT. PP Properti) 25 Ha/20/35/1.148 (Tower Barclay South)	Jalan Pekayon, Bekasi Barat (Gerbang Di Jalan Kh Noer Ali)	1 Br/36 2 Br/53	555 Juta 1,2 Miliar	38 Tower Apartemen, Perkantoran, Mal.

²³⁹ Matalah Housing Estate, "Riverview Residences Tamansari Urban", VOL. X11 No. 140 April 2016, hal. 34.

Lagoon Apartemen@Bekasi Town Square (PT. Triputri Natatama) 10 Ha/2/0/1.340)	Jalan Cut Meutia, Bekasi Timur	Studio/22 2 Br/38 3 Br/60	365 Juta 522 Juta 769 Juta	2 Tower Apartemen, Pertokoan dan Mal
BTC City (Group Gapura Prima) 4,6 Ha	Jalan Mh. Joyomartono	Studio/25, 3 3 Br/72.4	332 Juta 940 Juta	Apartemen, Mal, Kondotel, Perkantoran, Rumah Sakit
The Cityland Apartement & Hotel @Jatibening Tol Tower A (Desindo Group) 1,5 Ha/3/23/800	Jalan Raya Caman Jatibening	1 Br/33,25	447,5 Juta	1 Tower Apartemen, Hotel dan Perkantoran
Grand Dhika City (PT. Adhi Persada Property) 12 Ha/3/27/-	Jalan Mh. Joyotnartono, Bekasi Timm	Studio/20	400ta	4 Tower Apartemen, Mal, Hotel, Office Tower dan Area Komersial.
Grand Dhika City Jatiwama (PT. Adhi Persada Property) 4,6 Ha/6/-/4.200	Jalan Raya Hankam, Jatiwama	Studio/24. 84 1 Br/32.64 2 Br/49.68	534 Juta 709 Juta 1,07 Millar	6 Tower Apartemen, 1 Hotel/Kondote 1,1 Tower Perkantoran dan MS
The Oasis (PT. Cowell Development) 13,4 Ha/2/30/Tower Acacia 702 Unit	Jalan Raya Cibarusah, Cikarang Selatan	1 Br/46 2 Br/60	14,5 Juta/M2	2 Tower Apartemen, Town House, Mal, Hotel dan Perkantoran.
Chadstone Cikarang (PT. Pollux Aditaina Kencana) 2,5 Ha/4/38/Tower Dario 912 unit	Jalan Raya Cibarusah, Cikarang Selatan	1 Br/25 2 Br/42	400 Juta 680 Juta	4 Tower Apartemen, Hotel Dan Mal

3) Depok'

Berikutnya ke wilayah Depok, tenar sebagai kota kaum komuter dan mahasiswa, apartemen di kota Depok memburu pasar sivilitas akademika kampus-kampus di kawasan. Banyak pembangunan apartemen di wilayah dekat kampus, seperti antara lain Diamond Amara Avenue (Dave), apartemen dari PT Cipta Diamond Property, yang berlokasi di jalan Palakali, Kukusan Arab belakang Gfirmsium Universitas Indonesia (UI), dengan satu Menara berisi 800 unit hunian tipe studio (satu kamar) seharga Rp.320-340 juta/unit. Apartemen lain mengambil lokasi di Jalan Raya Margonda, jalan protokol kota Depok yang dipenuhi banyak fasilitas, dilalui angkutan umum dan hanya beberapa puluh meter dari jalur kereta. Selanjutnya apartemen Grand Zamzam Tower dan Saladdin Mansion, yang akan membangun 10 menara. Grand Zamzam Tower memasarkan unit di tower Cordoba (600 unit). Tipe studio 21 m² dijual Rp.370 juta. Sementara Saladdin Mansion (400 unit) menawarkan harga lebih rendah tapi dengan ukuran unit lebih kecil (studio 17,4 m²) dengan harga 250-300 juta. Sedangkan Agung Podomoro Land (APL) mengembangkan kawasan terpadu Podomoro Golf View (40 ha) berisi apartemen menengah bawah di daerah Tapos, Cimanggis di jalur tol Jagorawi sekaligus LRT Cibubur-Bogor. APL akan merangkum 45 menara. Untuk Cempaka Group menawarkan kawasan terpadu Green Lake View (13 ha) di jalan Pekapuran, Cimanggis Apartemen dengan tipe studio 20,7 m² di Menara Alamanda seharga Rp.330 juta/unit. Proyek akan diintegrasikan langsung dengan stasiun LRT Cimanggis. APL akan merangkum 45 menara apartemen dan properti lain mencakup total 45 ribu unit hunian, sebagian di antaranya apartemen bersubsidi. Tahap pertama dikembangkan empat menara berisi mayoritas tipe dua kamar. Saat pemasaran perdana Oktober 2015, Tipe Studio 20 m² dijual Rp198 juta/unit (tunai) indent (masih berupa gambar) atau Rp9,5 juta/m². Selanjutnya dipasarkan menara kedua dengan harga unit sudah di atas Rp300 juta.

²⁴⁰ Majalah Housing Estate, Vol. XII No. 139, Maret 2016, hal 47.

Dengan sasaran kaum komuter dengan akses utama tol JORR 2 Jagorawi-Margonda-Cinere atau Raya Bogor dan Tol JagorawiThRT, Cempaka Group menawarkan kawasan terpadu Green Lake View (13 ha) di Jalan Pekapuran, Cimanggis. Apartemen dengan pemandangan Situ Raw a Katang ini melepas Tipe Studio 20,7 m2 di menara Alamanda seharga Rp330 juta/unit. Selain apartemen di kawasan akan dikembangkan juga mall, kondotel, dan ruko, yang mana pembangunan sudah sampai lantai lima.

Tabel 3-7. Penawaran Apartemen Di Kawasan Terpadu Di Depok,

Nama Apartemen (Luas Proyek/Tower/Lantai/Jumlah Unit)	Lokasi	Tipe M2	Harga (Rp/Unit)	Keterangan
Cinere Terrace Suite @Centro Cinere PT. Megapolitan Development Tbk 15 14a/2/21/800 unit	Jalan Merawan, Cinere	Studio/24 2 Br/48	600 Juta 1,1, Miliar	9 Tower Apartemen, 2 Mall, Hotel dan Area Komersial
Green Lake View (PT. Depok Cipta Sejati) 13 lila/-/-39 Unit Per Lantai	Jalan Pekapuran	Studio/20 .75	330 Juta	Apartemen, Mall, Kondotel dan Ruko
Pesona Square (PT. Menara Depok Asri) 4 Ha/2/43/1.490	Jalan Ir. Juanda	Studio/25 ,9 2 Br/50,99	400 Juta 800 Juta	2 Tower Apartemen, Office Building dan Mall

umber'.Survei Majalah Housing Estate Vol. XII No. 143, Jul' 2016, Har 43.

Tabel 3-8. Penawaran Apartemen Di Bawah Rp 500 Juta Di D

Nama Apartemen (Lp/T/L/Ju)	Lokasi	Tipe/M2	Harga (Rp/Unit)
Marrakech Suites PT. Menara Depok Ash 4 Ha/3/33/1000	Jalan Ir. H. Juanda	Studio 25	430 Juta
Grand Zamzam Tower Griya Sarana Jaya Property 3 Ha/10/29/600 Unit Per Lantai	Jalan Raya Margonda 12	Studio 21	394 Juta

Oasis Suites 3000 M2/1/21/384	Jalan Sillwangi Raya 57	Studio 21,3 lbr 44,1	200 Juta 500 Juta
Green Lake View PT. Depok Cipta Sejati 13 Ha/-/-/-	Jalan Pekapuran	Studio 20,75	330 Juta
Diamond Amara Avenue (Dave) Diamond I and Development 4.200 M2/1/22/820	Jalan Palakali, Kukusan, Beji	Studio 22,6	330 Juta
Saladdin Mansion PT. Catur Bangun Mandiri	Jalan Raya Margonda	Studio 17,4	300 Juta

Sumber Survei Majalah Housingestate, Februari 2016 dan Housing Estate Vol. XII No. 139, Maret 2016, hal. 47. Catatan : Ler T/Ju=-Luas Provek/ToweilLantaillumlah Unit.

4) Tangerang¹

Penawaran apartemen baru di megapolitan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi (Jabodebetabek) selama empat bulan terakhir (Desember 2015 - Maret 2016) cukup banyak meskipun tak semeriah saat atau dua tahun lalu tahun 2014-2015. Sedikitnya ada 17 apartemen baru yang masuk ke pasar. Paling banyak di Tangerang Raya yang meliputi Kota Tangerang, Tangerang Selatan dan Kabupaten Tangerang (Provinsi Banten). Ada delapan apartemen, empat diantaranya The Noble, The Smith, Crown Sky 4TeAlam Sutera dan Kingland Avenue Apartment berada di Alam Sutera, kota baru 1.000 ha dari PT. Alam Sutera Realty Tbk, di Jalan Raya Serpong. Banyak developer yang tertarik membangun apartemen di Alam Sutera karena fasilitasnya makin lengkap, lokasinya juga strategic, dengan prospek yang baik. Tersedia juga akses langsung dari tol Jakarta-Merak ke area perumahan, sehingga waktu tempuh ke Jakarta Barat makin cepat. Ke depan jika tol JORR II serpong-Bandara terealisasi, Alam Sutera juga akan terhubung dengan was tol ke itu. Ke Bandara menjadi dekat sekali. Pertimbangan developer lain membangun apartemen di Alam Sutera, harga rumah tapak di kota baru ini sudah tinggi, paling murah Rp 3,5 miliar di klaster New Alba. Jadi untuk

²⁴¹ Majalah Housing Estate, "Apartemen-Apartemen Baru Terus Bermunculan di Jabodebetabek", VOL. XII No 140 April 2016, hal 30-31.

memenuhi kebutuhan hunian seharga dibawahnya, alternatifnya hanya apartemen, atau rumah-rumahan bentukan mungil di perumahan-perumahan sekitar itu. Itupun jumlahnya sangat terbatas.

Untuk wilayah Tangerang dan Tangerang Selatan (Tangsel), sejumlah pengembang membangun apartemen di sekitar Bintaro Jaya (2.31 ha). Ada lebih dari lima apartemen kelas menengah, Bintaro Pavilion, Emerald Bintaro, Bintaro Icon, Tower House Bintaro dan Swamabuni Bintaro. PT. Jaya Real Property Tbk (JRP), pengembang Bintaro Jaya, juga merilis Bintaro Plaza Residences berdampingan dengan Bintaro Plaza di Jalan Bintaro Utama sector 2. Di lahan seluas 10 ha akan ada tiga Menara dengan ketinggian berbeda. Tower Pertama Altiz sudah selesai dan siap dihuni, sedangkan Tower Kedua Breeze (931 unit) yang tipe studio (28 m²) dijual dengan harga Rp.450 juta/unit. Pembangunan dimulai Oktober 2016 dengan target serah terima Februari 2019. JRP juga membangun Emerald Bintaro (2,9 ha), di jalan raya Jombang Pondok Aren, dengan tujuh Menara mencakup 3850 unit hunian. Tipe Studio (21 m²) dibuka dengan harga Rp.281 juta/unit. PT. BSD Tbk menawarkan Casa de Parco Apartemen di pusat bisnis (CBD) kawasan barat BSD City (6000 ha), Serpong seluas 55 ha dengan total 1.762 unit hunian di empat menaranya. Masih disekitar BSD City terdapat banyak apartemen menengah, seperti Aksara Pure Living, Serpong Green View, Easton Park, dan Park Avenue. Di jalan Daan Mogot terdapat tiga apartemen menengah kebawah, seperti 19 Avenue (PT. Margahayuland Development), Padina Soho & Residence (PT. Patra Bangui) Property), dan Green Park View (Cempaka Group).

Apartemen Loftvilles City (6 ha) adalah bagian dari superblock yang dikembangkan Aura Grata Group di Jalan Bukit Sarua, salah satu akses dari kota baru BSD City di Serpong menuju Ciputat dan kota baru Bintaro Jaya, di Pondok Aren. Ketiganya di Tangerang Selatan. Dari stasiun Sudimara yang disinggahi *commuter line* Serpong-Tanahabang jaraknya 3-4 km. Proyek mencakup tujuh tower apartemen, hotel plus area komersial. Tahap pertama dipasarkan Tower Aegyo dan Buchida. Tipe unit studio 19-22,5 m², 1 BR 29,9 m² dan 2 BR 30-35,9

m2. Tipe Studio dibuka dengan harga mulai dari Rp 250 jutaan, Tipe 1 BR mulai dari Rp 300 jutaan²⁴².

Apartemen di Jalan Jombang Raya, Tangerang Selatan, lokasinya dapat dijangkau dengan berjalan kaki dari stasiun Sudimara. Di lahan 0,6 ha, developernya PT. Kopelland akan membangun satu menara apartemen 29 lantai (880 unit), berisi Tipe Studio, 1-2 BR seharga Rp 302-446 juta. Setiap lantai berisi 36 unit yang akan dilayani lima lift. Pemasaran tahap pertama 100 unit climatal sejak Januari 2016. Apartemen akan dilengkapi area komersial di lantai 3-4, *sky lounge*, kolam renang, dan parker di basement (3 lantai), Rencananya pembangunan dimulai Juni atau Juli 2016 dengan target selesai akhir tahun 2018²⁴³.

Kingland Avenue Apartment (KAA) dari Hongkong Kingland ini ada di Jalan Raya Serpong sekitar 100 meter dari gerbang utama Kota Baru Alam Sutera, di lahan seluas 2,2 ha akan dikembangkan empat tower apartemen 24 lantai (2.400 unit). Harganya mulai dari Rp 700 jutaan untuk Tipe 1 BR 41 m2. Jika di Alam Sutera rata-rata harga huniannya Rp 20 jutaan, KAA menawarkan Rp 17 juta saja, bahkan harga perdananya sempat dislot Rp 14,6 juta. Ground breaking dilakukan Januari 2017 dengan target selesai tahun 2019²⁴⁴.

Berikut adalah tabel penawaran apartemen yang ada di wilayah Tangerang dan Tangerang Selatan sebagai berikut :

Tabel 3-9. Penawaran Apartemen Di Bawah 500 juta Di Tangerang dan Tangerang Selatan

Nama Apartemen (Lp/T/L/Ju)	Lokasi	Tipe/M2	Harga (Rp/Unit)
Citylight Apartemen Desindo Group (1.2ha/2/20/1300)	Jalan Jr H Juanda, Tangerang Selatan	Studio A/21,50 2 Br/36	327 Juta 500 Juta
Green Lake View PT:Salaka Cipta Sejati (Cempaka Group) 5ha/5/I 6/2800	Jalan Dewi Sartika No.28 Ciputat	Studio / 21,7	322 Juta

²⁴¹ Majalah Housing estate, "Swarnabunu o". VOLX11 No. 140 April 2016 hal. 33,

²⁴² s

²⁴⁴ *Mid*, "Kingland Avenue", hal 34.

Baileys Lagoon PT. Bina Usaha Nusantara Gapura Prima Group (-/2/19/1200)	Jalan Dewi Sartika Ciputat	Studio / 25,1	294 Juta
Alterra Residence Plaza Indonesia & Ide Land Development (1,8 Ha/5/19/3768)	Jalan Re Martadinata No.27 Ciputat, Tangerang Selatan	Studio A/ 21,7	305 Juta
Akasa Pure Living PT. Dwijaya Karya	Jalan Letnan Sutopo. Astek	Studio/ 22,4 1 Br/29	289 Juta 386 Juta
Palm Regency PT. Sentra Bisnis Ciledug -/2/30/1138	Satan K.H. Hasyim Ashari	Studio /23,5- 28,5	342— 418 Juta
Silk Town PT. Jaya Real Property 12 Ha	Jala Bhayangkara, Al= Sutera	Studio /21,7	449,9 Juta
Emerald Bintaro PT. Jaya Real Property	Jalan Raya Jombang, Pondok Aren Tangerang Selatan	Studio/ 21,7 2 Br/36,4 2 Br C/38,7	265 Juta 386 Juta 440,3 Juta
The Citra PT. Ade Pede Realty	kiwi Hos Cokroaminoto, Ciledug	Studio /26,18	399 Juta
Bintaro Plaza Residences PT. Jaya Real Property Tbk	Jalan Bintaro Utama Sektor 3, Bintaro Jaya, Pondok Aren, Tangerang Selatan	Studio /28,5	450 Juta
Bintaro Pavilion PT. Megakarya Propertindo	Satan Pondok Betting Raya,Pondok Aren Tangerang Selatan	Studio /18,75	319 Juta
Bintaro Icon PT. Prima Bintaro Royale (Gapurapima Group)	Jalan Raya Jombang, Pondok Aren, Tangerang Selatan	Studio Deluxe/26,46	489 Juta

Tower House Bintaro PT. Akasa Legian Karya	Jl Raya Jombang, Pondok Men, Tangerang Selatan	Studio /22 1 Br/38	300 Juta 400 Juta
Serpong Green View	Jalan Lengkong Gudang Timur, Serpong, Tangerang Selatan	Studio /21,5 1 Br/24,6 2 Br/32	325 Juta 373 Juta 476 Juta
Easton Park PT. Kalmarland	Jalan Astek Lengkong, Serpong, Tangerang Selatan	Studio /21 1 Br/31,24	328 Juta 484 Juta
Casa De Parco Sinannas Land	Bsd City, Serpong Tangerang Selatan	Studio /27	480 Juta
Poland Avenue PT. Trimitra Propertindo (Ghm Development)	Jalan Raya Serpong, Cilenggang, Serpong Tangerang Slatan	Studio /28	380 Juta
Poris 88 PT. Poris Benteng Betawi	Satan Benteng Betawi, Poris Jaya	Studio /21,2	270 Juta
Acropolis PT. Perkasa Lestari Permai	Jalan Marsekal Suryadarma, Neglasari	Studio /11,72 1 Br/27,90	184 Juta 310 Juta
Annora Living Adhimix Property	Jalan Jenderal Sudinn an Kay 9, Cikokol	Studio/24	478 Juta
Royal Betawi PT. Cahaya Baru Raya Realty	Jalan Benteng Bewati	Studio/21,6	389 Juta
Green Park View (4,7 Ha) Cempaka Group	Jalan Daan Mogot Km 14	Studio/23,75 2 Br/34	320 Juta 420 Juta
19 Avenue (3 ha) Margahayu Land	Jalan Daan Mogot Km19, Tangerang	Studio 21 Studio 34	329 juta 532 juta
Terrace MansionPoint8 PT. Cakrawala Muni Sejahtera	Jalan Daan Mogot Km 14	Studio/28,5	458 Juta

Badina Soho And Residence PT. Patra Bangun Properti	Jalan Daan Mogot Km 19,5	Studio/24,5	350 Juta
Green Palm Residence	Satan Kosambi Raya	Studio/21,58 2 Br/35,31	330 Juta 450 Juta
Sentosa Apartment Duta Indah Group 12 Ha/3/780perlantai	:falai' Mohamad Toha	Studio/17,6- 23,4	147 — 196,5 Juta

Sumber urvel Majalah Housingestate, Februari 2016 dan Housing Estate Vol XII No. 139, Maret 2016, hal. 48. Catatan: Lp/T/Ju=Luas Proyek/Tower/LantaClumlah Unit.

Tabel 3-10. Penawaran Apartemen Di Kawasan Ter ark, Di Tanperan2, Banten

Nama Apartemen (Luas Proyek/Tower/ Lantai/Jum Unit)	Lokasi	Tipe M2	Harga (Rp/Unit)	Keterangan
Citylight Apartemen (Desindo Group) 1,2 Ha/2/20/1300	Jalan Ir. H. Juanda Ciputat	Studio 1/22 2 Br/36	390 Juta 500 Juta	2 Tower Apartemen dan Kondotel, Area Komersial
Bintaro Icon (PT. Prima Bintaro Royale Gapura Prima Group)	Jalan Raya Jombang, Pondok Aren	Studio/21. 8 2 Kamar/52	500 Juta 1 Milliar	2 Tower Apartemen, Hotel dan Mall
Roseville Soho & Suites (Aldebaran Group) 7 225 M2/-/-/881	Sunburst Bsd City, Serpong	Studio/30 1 Br/42 2 Br/60	20 Juta/M2	1 Apartemen Dan 1 <i>Small Office Home office</i> (Soho)
Acropolis (PT. Perkasa Lestari Permai)	Jalan Marsekal Suryadarma , Neglasari	Studio/11, 72 1 Bb/2790	184 Juta 310 Juta	8 Tower Apartemen, 3 Hotel, 2 <i>Office Tower</i>
19 Avenue (PT. Margahayuland Development)	Jalan Daan Mogot	Studio/17, 23 1 Br/20,5	300 — 500 Juta	2 Tower Apartemen, <i>Office Park</i> , Hotel Dan Mall

umber_ Survei Majalah Housing Estate, Juni 2016 dari Majalah Housing Estate Vol. XII No. 143, Jbli 2016, hal. 43.

5) Bogor²⁴⁵

Witayah lain yang penawaran apartemen barunya lumayan banyak adalah Bogor, Jawa Barat. Sedikitnya ada lima proyek, tiga diantaranya di Sentul, yaitu Saffron, Verdura dan Olympic Residence. Saffron dan Vendura dikembangkan di Sentul City (3.200 ha) di Sentul Selatan, Olympic Residence (2 menara/780 unit) di Jalan Sentul Baru, dekat Sirkuit Sentul, tidak jauh dari Sentul City. Semuanya di jalur tol Jagorawi. Kelebihan apartemen di Sentul, selain dekat jalan tol termasuk tol Bogor Outer Ring Road (BORA), nanti juga dilintasi LAT Cibubur-Bgor dengan dna stasiun di dekat gerbang tol Sirkuit Sentul dan Sentul Selatan. Jadi main mudah dijangkau dari Jakarta dan Bogor. Kelebihan lainnya, fasilitas *public* di Sentul City 'ltan lengicap, bahkan empat Tower Apartemen Saffron berada di atap AEON Mall, berdekatan dengan rumab sakit Pertamedika dan Pasar Bersih Sentul City. Semuanya bisa dimanfaatkan penghuni berbagai apartemen itu.

Merambah pinggir kota, beberapa apartemen menengah lainnya yang di pasarkan di Bogor, antara lain 13 Residence (Propindo Land) disamping Universitas Pakuan, Bogor Tengah dengan lahan seluas 3 ha dengan satu Menara Apartemen dengan konsep hunian ala Jepang. Tipe Studio (493 unit) dan dna kamar (61 unit) seharga rata-rata Rp.14 jta per m2. Bogor juga menawarkan apartemen subsidi, seperti Cilebut City Park (7 ha/7 menara) dari PT. Cahaya Selaras Sejati, yang berlokasi 700 meter dari stasiun Cilebut. Tiap apartemen berisi 800-1000 unit hunian. Selanjutnya proyek apartemen yang menyasar kelas sedikit di atasnya adalah

Kehadiran AEON Mall di Sentul City, tidak hanya makin inelengkapi fasilitas di kota barn seluas 3 000 hal di Bogor-Jawa Barat, tapi juga menambah daya tank konsumen untuk belt properti di kawasan yang dikembangkan PT Sentul City, Tbk. Mengawali tahun 2016 developer melansir apartemen barn Saffron Residences. Lokasi Saffron Residences sangat premium di atas AEON Mall yang terletak di kawasan CBD 1 Centerra (30 ha). Apartemen Saffron Residences terdiri atas empat

²⁴⁵ Majalah Housing Estate, VOL XII No140 April 2016, hal 31

menara. Tower pertama Saffron Noble dengan ketinggian 33 lantai menawarkan 700 apartemen untuk segmen menengah atas. 'Junin vertikal ini menawarkan empat pilihan : tipe Suite A (36,10 m²) harga mulai Rp 670 jutaan, tipe Suite B (34,50 m²) Rp 640 jutaan, tipe 1 BR harga (52,60 m²) Rp 970 jutaan, dan tipe 1 BR harga (52,60 m²) Rp 970 jutaan dan tipe 2 BR (63,80 m²) mulai Rp 1,1 miliaran. Keunggulan lain dari Saffron Residences adalah lokasinya yang terletak di kawasan CBD / Centerra Sentul City yang sudah dilengkapi beragam fasilitas modern, Untuk belanja kebutuhan sehari-hari sudah ada supermarket Giant Express dan Pasar Bersilk kemudian bagi yang ingin melakukan *general checkup* kesehatan sudah ada RS Partamedika Sentul City hasil kejasama PT Sentul City Tbk dengan RSP Pertamina. Dari CBD I kedepannya untuk menuju stasiun Light Rail Transit (LRT) hanya berjarak beberapa ratus meter saja. Stasiun tersebut nantinya akan difungsikan sebagai *Transit Oriented Development* (TOD) yang terintegrasi dengan angkutan umum lain seperti bus Trans Pakuan dan Angkutan Perbatasan Terintegrasi Busway (APTB). Sementara di kawasan CBD II (70 ha), selain Taman Budaya yang dilengkapi restoran Kopitiam OET milik tokoh kuliner Bondan Winamo, sudah ada Hotel Neo Savana dengan tingkat hunian sangat tinggi, pusat pendidikan dan latihan (Diklat) Bank BCA yang sekaligus difungsikan untuk Hotel Aston, area outbond yang sudah dilengkapi puluhan jenis wahana untuk anak-anak dan dewasa²⁴⁶.

Di luar CBD I dan II, tersedia banyak fasilitas lain yang sangat menarik. Seperti Resto Ah Poong yang dikunjungi ratusan ribu orang dalam sebulan, kondotel Alama di seberang resto Ah Poong, Sentul International Convention Center (SICC) yang sudah dimanfaatkan untuk event nasional dan internasional, lapangan golf Sentul Golf Highland 18 hole, gedung diklat IBM, pusat rekreasi Jungleland yang memiliki lebih dari 30 jenis wahana di Sentul Nirwana yang dikembangkan oleh sister company PT Sentul City Tbk. Kemudian untuk sarana pendidikan juga lengkap'.

Majalah Housing Estate, "Sentul City Pasarkan Saffron Apartment di Atas AEON Mall", VOL. XII No. 140 April 2016, hal. 17-19.

²⁴⁷ *mid.*

Tanggal 3 April 2016, PT. Metropolitan Land, Tbk melalui anak perusahaan PT Kembang Griya Cahaya melansir Kaliana Apartment. Kaliana Apartment berlokasi persis di sebelah Metropolitan Mall Cileungsi yang terletak di CBD Mefiand Urban City (17 ha) di dalam kawasan perumahan Metland Transyogi, Jl. Transyogi, Cileungsi, Bogor. Kaliana Apartement adalah satu dan sedikit apartemen di Jabodetabek yang lokasinya betul-betul hanya selangkah dengan mall, sehingga jika mau belanja kebutuhan sehari-hari atau menjamu kolega tinggal jalan kaki saja. Kaliana Apartement terdiri atas empat tower berisi 2.600 unit apartemen. Tower pertama Aster setinggi 29 lantai dengan jumlah hunian sebanyak 605 unit terdiri atas tipe studio 2335 1112 yang dibandrol mulai Rp 276 juta dan tipe 2 bedroom seluas 27,5 m² mulai Rp 446 juta (tuna^o). Selain berdampingan dengan mall, kelebihan lain apartemen pertama di Cileungsi ini adalah telah tersedianya ratusan toko untuk tempat beraneka usaha mengitari CBD Metland Urban City. Kelak di kawasan ini juga dilengkapi hotel berbintang, mini plaza yang beroperasi 24 jam, mini ballroom, club house dengan fasilitas antara lain kolam renang, fitness center dan lain-lain. Saat ini, aksesibilitas menuju lokasi Kaliana Apartement bisa melalui R. Raya Naroging, Jl. Transyogi Cibubur, dan Jatiasih. Tapi jika tol Jakarta Outer Ring Road (JORR) 2 ruas Jagorawi-Cibitung yang dijadwalkan beroperasi bersamaan dengan serail terima unit tower pertama tahun 2019, maka aksesibilitas penghuni apartemen ini akan semakin mullah karenatol tersebut melintas tidak jauh dari lokasi apartemen

²⁴⁸ Majalah Housing Estate, "Apartemen Terjangkau di Samping Metropolitan Mall Cileungsi", VOL. XII No. 140 April 2016, hal. 19.

Tabel 3-11. Penawaran Apartemen Di Bawah Rp 5

Nama Apartemen (Lp/T/L/Ju)	Lokasi	Tipe/M2	Harga (Rp/Unit)
Grand Yasmin Square PT. Yasmin Bersaudara	Nan Baru (K.H. Sholeh Iskandar)	Studio 31,5 1 Br 41,3	384 Juta 512 Juta
Menara Cibinong PT. Barokah Propertindo Mandiri	Jalan Raya Bogor Km 42	Studio 22 1 Br 33	198 Juta 297 Juta
Grande Tower Grande Group	Jalan Raya Tapos	Studio 22 2 Br 45	190 Juta 330 Juta
Green Lake View Bogor Cempaka Group	Jalan Raya Bogor		22
Cilebut City Park PT. Cahaya Selaras Sejati	Cilebut	2 Br 36	8 — 9 Juta/M2
Olimpic Residence	Sentul Selatan	Studio	380 Juta
Kal iana Apartment PT. Metropolitan Land Tbk	Jalan Transyogi — Cilengsi	Studio 23,3 Studio 25,8 2 Br 37,7	263 Jjta 290 Juta 424 Juta

umber : Survel Majalah Housingestate, Februari 2016 clan Maialah Housing Estate Vol XII No, 139, Maret 2016, hal. 49. Catatan Lptl/Ju=Luas Proyek/Tower/Lanta/Jumlah Unit

Tabel 3-12. Penawaran Apartemen Di Kawasan Te adu Di Bogor, Jawa Barat

Nama Apartemen (Luas Proyek/Tower/ Lantai/Jumlah Unit)	Lokasi	Tipe M2	Harga (Rp/Unit)	Keterangan
Saffron Apartment (PT. Sentul City Tbk) 8,8 Ha/4/36/(A.700	Sentul Selatan	Studio/34 1 Br/66	643 Juta 1,267 Miliar	4 Tower Apartemen, Mall Aeon, Perkantoran dan Hotel
The Avenue Residence (PT. Dasra Diantara) 2 Ha/2/22/1.496 Unit)	Jalan Cikaret, Cibinong	Studio/24, 6 1 Br/38,8 2 Br/48.9	229 Juta — 570 Juta	2 Tower Apartemen, Mall 3 Lantai dan Townhouses

				Eksklusif 15 Unit
Podomoro Golf View (PT. Graha Selaras) 60 Ha/25/75.000 (3 Tower)	Cimanggis	Studio 21 2 Br/35 3 Br/50	198 Juta 331 Juta 473 Juta	25 Tower Apartemen, Sekolah dan Area Komersial
Olympic Residence (Olympic Development) 6.400 M2/2/19/780	Jalan Alteri Sentul, Sentul	Studio/22 1 Br/34	Mulai 380 Juta	2 Tower Apartemen dan Komplek Pergudangan
Grand Yasmin Square (PT. Yasmin Bersaudara)	Satan Baru (K.H. Sholeh Iskandar)	Studio/29.8 1 Br/41.3	384 Juta 512 Juta	Apartemen, Kondotel dan Mall
Bogor Icon (Ciapura Prima Group)	Jalan Baru (K.H. Sholeh Iskandar)	Studio/26,4 1 Br/37	500 Juta 844 Juta	Apartemen dan Kondotel, Komersial

Sumber Majalah Housing Estate Vol XII No 14 Juli 2016. hal. 42

6) Bandung

Pembangunan apartemen juga makin menjamur di Bandung, baik di sisi barat, utara, dan juga sudah merambah di sisi timur, menyusul pencahangan pembangunan kereta cepat Jakarta-Bandung yang berhilir di stasi Tegal-luar, ditambah Pemerintah Kota Bandung sedang menyelesaikan lima proyek pembangunan infrastruktur jalan hingga tahun 2018, yaitu, BIUTR (Bandung Intra Urban Tol Road) Pasteur-Cileunyi, tiga *fly over* di persimpangan jalan Jakarta-Antasari, Kopo-Soekamo-Hatta, dan Buah Batu-Soekamo-Hatta, serta *underpass* cibiru. Paling timur di jalan Cibiru akan ada Soeta Sky Park dekat kampus UIN Susan Gunung-Djati, setelah bundaran dan *underpass* Cibim, hanya semenit ke pinto tol dal= kota, yang dibangun oleh PT Sebelas Mitra Mahakarya. Apartemen terdini atas dimenara 40 lantai yang digadang-gadang sebagai yang tertinggi di Bandung. Baru satu yang dipastikan (780 unit) berisi Tipe 1 BR 23,2m2 seharga

Rp269 juta sampai dengan 3 BR 62 m² seharga Rp893 juta. Apartemen ini sejak dipasarkan Desember 2015 sudah laku 400 unit. Apartemen bisa dibeli secara tunai bertahap 36 bulan atau dengan KPA DP 30% yang bisa di cicil 30 bulan. Apartemen akan dilengkapi ruang komersial enam lantai, dan aneka fasilitas di lantai tujuh'.

Selanjutnya masih di wilayah Bandung, tawaran lain adalah Bandung Central Park di jalan Soekarno-Hatta, persis di belakang Apartemen Tamansari Panoramic, sekitar 5 km dari pintu Tot Buah Batu. Dikembangkan BUMD Provinsi Jawa Barat, Jabar Bumi Kontruksi (JBK), di lahan 1,4 ha. Apartemen tersebut akan terdiri dari dua menara 29 lantai. Sudah dipasarkan menara Pandhega (457 unit), yang kebanyakan berisi Tipe Studio 25-27 m² dan I BR 40-43 m² seharga mulai dari Rp367,7 juta/unit. Selain tipe 2 BR, juga akan ada lima unit Tipe Garden House dan sembilan unit Tipe Penthouse. Khustis Tipe Garden House 97-117 m² yang ditawarkan seharga Rp1,4 miliar, dimana setiap unitnya di desain bertingkat. Lantai bawah untuk ruang santia ruang keluarga, ruang makan, dan dapur, dua kamar dan dua kamar mandi di tempatkan di lantai atas. JBK akan melengkapi apartemen dengan komersial seluas 5.000 m², empat lantai ruang parkir dan sky garden dengan *jogging track*. Sementara di Jalan Ibrahim Adjie (Kiaracandong) akan ada dua proyek apartemen, yang salah satunya menyasar kelas pekerja, yaitu Swarnabumi Residence (2 menara/28 lantai/30 unit per lantai). Hanya ada dua tipe, yaitu Tipe Studio dan 2 BR seharga mulai dari Rp357 juta (tunai keras) atau bisa juga secara tunai bertahap hingga 36 bulan dengan harganya Rp434 juta. Menyesuaikan dengan target pasarnya, apartemen akan menyediakan satu lantai khusus sebagai working area yang bisa digunakan untuk ruang meeting dan lain-lain. Fasilitas lain area komersial di lantai sant, klinik, playground, kolam renang dan *daycare*'.

²⁴⁰ Majalah Housing Estate, "Bandung, Apartemen Merambah Sisi Timur", VOL. XII No. 140 April 2016, hal. 40.

²⁵⁰ Majalah Housing Estate, "Bandung Central Park", VOL. XII No. 140 April 2016, hal. 41.

Tabel 3-13. Apartemen Baru Di Bandung

Nama Apartemen (Luas/Menara/Unit/ Lantai)	Lokasi	Tipe/M2	Harga Cluster (Rp/Unit)
Bandung Central Park (1,4 Ha/2/32/900) PT. Jabar Bumi Kontruksi	Jalan Soekarno Hata 783	Studio 25 1 Br 2 Br 30	300 Juta 500 Jta 7000 Juta
Hquarter Residence (-2/-1158) PT. Investland	Jalan Asia Afrika 158-162	Studio 63	1,55 Miliar
Kiara Artha Park Apartemen PT. Mega Chandra Purabuana	Jalan Ibrahim Adjie (Kiara Condong) J1 Karawang, Bandung Tengah		
Soetta Sky Park PT. Sebelas Mitra Mahakarya	Jalan Raya Cibiru No.1, Cibiru	1 Br 23,2 2 Br 52,4 4 Br 62,1 5	269 Juta 608 Juta 893 Juta
Swarnabuini Residence (7.200 M2/2/-/705) PT. Koppeland	Jalan Ibrahim Adjie, Kiara Condong	Studio 21 2 Br 32	335 luta 650 Juta

&lobar Survei Majalah Housingestate, Maret 2016 dariMajalah Housing Estate Vol. XII No. 140 April 2016, hal. 40.

Masih di wilayah Bandung, Sentraland Bandung lokasinya strategis dekat Gedung Sate (Kantor Gubernur Jawa Barat), atau tepatnya di Jalan Surapati, dan Gerbang To] Pasteur menuju lokasi melewati jalan Laying Pasuapati (Pasteur Suropati) hanya 10 menit, Proyek terdiri satu tower dengan ketinggian 14 lantai ditambah satu lantai basement, dilengkapi fasilitas kolam renang, ruang usaha untuk minimarket, salon, resto, laundry dan beraneka jasa pendukung lain serta ruang perkantoran. Tidak jauh dari lokasi ada SMA Negeri 3 Bandung di Jalan Juanda (Dago). Demikian juga ke Kampus Universitas Pajajaran di Jalan Dipati Ukur, 1T1E3 Bandung di Jalan Ganesa atau Universitas Katholik (Unika) Parahyangan di Jalan Cimbuleit hanya sekitar 15 menit²⁵¹.

²⁵¹ Majalah Housing Estate, "Sentraland Bandung", VOL. X1 No. 128 April 2015, hal. 2

Masih di wilayah Bandung, PT. Wijaya Karya Bangunan Gedung (PT Wika Gedung), perusahaan BUMN yang terpercaya kualitasnya menawarkan apartemen strata title Tamansari Tera Apartment. Tamansari Tera Apartment berlokasi di Best Location di pusat kota Bandung tepatnya di Jalan Tera di belakang Hotel Panghegar. Aksebelitas dari seluruh penjuru Kota Bandung ke lokasi apartemen mudah. Demikian pula diakses dari mar kota juga sam a mudahnya, misalnya dari Jakarta, setelah keluar tol Pasteur tinggal lums ke jalan Iayang Pasteur-Surapati (Pasupati) turun di Jalan Juanda untuk selanjutnya menuju ke Jalan Merdeka. Kelebihan Tamansari Tera Apartment adalah lokasinya yang hanya berjarak 0,5 -3 km ke beberapa perguruan tinggi favorit. Tamansari Tera Apartement dikembangkan di area 2.150 m² dan dibangun dengan konsep Art Deco_ Terdiri sato tower dengan ketinggian 19 lantai. Seperti halnya apartemen kelas menengah atas pada umumnya, hunian vertikal ini juga dilengkapi beragam fasilitas penunjang yang modern seperti swimming pool, fitness area, ada juga area komersial dari lantai dasar hingga lantai tiga yang cocok untuk usaha minimarket, salon, resto, kafe dan lain-lain. Developer menyediakan tiga pilihan, yaitu tipe studio dengan luas 35 m² yang ditawarkan dengan harga mulai Rp 835,45 juta, Tipe 1 bedroom (BR) seluas 49 m² seharaga Rp 1,14 miliar, Tipe 2 BR seluas 70 m² mulai harga Rp 1,63 miliar, 2 BR 74 m² seharga Rp 1,76 miliar dan 2 BR 71 m² seharga Rp 1.69 mi liar. Target pasarnya adalah investor dan end user. Konsum en 70 persen dari Jakarta, sisanya dari Bandung, Semarang, Surabaya dan beberapa kota besar lainnya"².

Selanjutnya ke lokasi di wilayah Karawang Barat, PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Wika (Wika Gedung) memasarkan hunian eksklusif Tamansari Mahogany Apartement. Apartement strata title pertama di Kabupaten Karawang ini terletak di lokasi yang sangat strategis di dekat Interchange Karawang Barat, Teluk Jambe. Dan pintu tol Karawang Barat 1 di ruas tol Jakarta-Cikampek hanya 200 meter kea rah pusat Kota Karawang. Tamansari Mahogany Apartment yang

²⁵² Majalah Housing Estate, "Tamansari Tera Apartemen Rp 800 jutaan Berlokasi di Kota Bandung", VOL XII NO, 128 APRIL 2015, hal, 67.

dikembangkan di lahan seluas 8.500 m² ini akan memiliki tiga tower. Dua tower untuk apartemen dan satu tower kondotel. Tower pertama apartemen dengan ketinggian 27 lantai menawarkan 796 unit apartemen dengan harga yang cukup terjangkau".

7) Surabaya

Menurut Colliers International, hingga 2019 Surabaya akan dibangun 28.640 unit apartemen dari 37 proyek. Terbanyak di Surabaya Timur (47%), disusul Surabaya Barat (36%), selebihnya tersebar di kawasan lain, itu belum termasuk apartemen dan dua rencana proyek Sinannas Land di Jangir, Surabaya Timur, dan dekat pintu tol Satelit Surabaya Barat. Madison Avenue (2,5 ha) di Jalan Jemur Andayani, Surabaya Timur, yang akan berisi lima menara. Menara kedua, berisi Tipe 1 BR 19 m² sampai 2 BR 46 m² seharga mulai dari Rp 182 juta. Fasilitasnya antara lain kolam renang sepanjang 100 m dan *food court* yang dengan target kelas menengah urban, Lokasi apartemen dekat dengan kampus Universitas Petra dan kawasan industri Rungkut. Sebelumnya sudah dipasarkan Bess Mansion di Jalan Jemursari, Surabaya Timur. Apartemen dan menara 41 lantai 723 unit itu berisi Tipe 1 BR 38,96 m² sampai Penthouse 277 m² selain Tipe *loft*. Sedikit ke arah tengah ada Belleview (Pondok Tjandra Group), di Jalan Manyar Kertoarjo. Terdapat dua menara 460 unit berisi Tipe 1 BR 33,24 m² sampai 3 BR 105,4 m² seharga Rp 711 juta-2 miliar. Fasilitasnya antara lain *shopping arcade*, kolam renang infinity berukuran olympic dan ruang multifungsi. Di sebelah barat tawaran terbaru datang dari The Rosebay (1 ha), apartemen low rise 4-8 lantai dari PT Intiland Development Tbk di dalam lahan Graha Family yang menyasar kelas menengah atas. Uniknya hanya 229 unit yang terbagi dalam Tipe 2 BR 73 m² dan 3 BR 143 m² seharga Rp 1,9 miliar. Apartemen dengan pemandangan lapangan golf akan rampung 2018'.

Majalah Housing Estate, "Tamansari Mahogany Apartment — Investasi Prospektif di Karawang Barat". VOL. XII No. 128 APRIL 2015, hal. 68.

Majalah Housing Estate, "Apartemen — Surabaya", VOL. XII No. 140 April 2016, hal. 39.

Table 3-14. Penawaran Apartemen Baru Di Sari ba a dan Sekitarnya

Nama Apartemen (Luas/Menara/Unit/ Lantai)	Lokasi	Tipe/M2	Harga (Rp/Unit)
Victoria Peak @Sipoa City Link (18(10/-/-) PT. Sipoa International Jaya	Tambak Oso, Want, Sidoarjo	1 Br 35 2 Br 51	165 Juta 330 Juta
Gunawangsa Gresik (4,5 Ha/-/-/-)	Jalan Veteran, Gresik	1 Br 20,06 2 Br 32,15	130 Iota 189 Iota
Madison Avenue	Jalan Jemur Andayani, Surabaya	1 Br 19	182 Juta
Bess Mansion (2 Ha/5/-/723) Bersatu Sukses Group	Jalan Raya Jemursari, Surabaya	1 Br 2 Br 3 Br Loft Penthouse (38, 96-227,57)	Mulai 1,3 Miliar

Sumber : Sulam Majalah Housing Estate, Maret/ 2016 dari Majalah Housing Estate Vol. XII No. 140 April 2016, hal. 40.

Propinsi Jawa Timur juga menjadi salah satu tujuan PT Wijaya Karya Bangunan Gedung (Wika Gedung) untuk mengembangkan investasinya. Tahap awal kawasan Kahuripan, Sidoarjo, yang dipilih. Tepatnya di perumahan Kahuripan Nirwana. Di sini Wika Gedung akan membangun Tarnansari Prospero Apartment. Di pilihnya kawasan Kahuripan karena kedekatannya dengan kawasan industri Maspion, tidak jauh dari tol Surabaya- Gempol, serta hanya 25 menit ke pusat kota Surabaya, dan ke Bandara Internasional Juanda. Apartemen strata title pertama di Sidoarjo ini terdiri atas tiga tower, yaitu Fortima, Beatus dan Aurum, dengan ketinggian lantai masing-masing 27 ± 1 atap dengan jumlah total Iranian sebanyak 1.645 unit. Di Tower Pertama, Fortuna dipasarkan 619 unit dengan empat pilihan, yaitu Tipe Studio dengan 21,62 m² yang ditawarkan dengan harga mulai Rp 222,8 juta, Tipe Bedroom (BR) A seluas 32.04 m² dengan harga Rp 330,2 juta,

Tipe 1 BR B seluas 33,82 m² dengan harga Rp 348,5 juta dan Tipe 2 BR seluas 43,82 m² dengan harga Rp 451,6 juta²⁷⁷.

Seperti halnya apartemen lain yang dikembangkan PT Wika Gedung, Tamansari Prospero Apartment langsung memperoleh respon tinggi dari konsumen. Sejak dipasarkan awal Februari 2015 lalu hingga medio Maret sudah terjual 40%. Konsumen 50% berasal dari kota Sidoarjo, 25% dari Surabaya dan sisanya dari berbagai kota seperti Jakarta dan kota-kota besar lain dari Jawa Timur dan provinsi lain. Konsumen yang membeli untuk dihuni sendiri (end user) dan untuk Mjuaan investasi sama besar, rasionya 50:50. Apartemen potensial disewakan kepada para profesional yang bekerja di berbagai perusahaan di Sidoarjo dan sekitarnya. Fasilitas lengkap serta keunggulan Tamansari Prospero Apartment lainnya adalah lokasinya yang dikelilingi aneka ragam fasilitas, seperti Lippo Plaza Pazkull (Pasar Kuliner), salah satu ikonnya Sidoarjo, RS Delta Sidoarjo, Sun City Mall, GOR Sidoarjo, dan lain-lain. Ke stasiun Sidoarjo yang disinggahi kereta rine Malang-Sidoarjo-Gubeng-Jakarta juga dekat. Di Tamansari Prospero Apartment sendiri juga disediakan beragam fasilitas modern mulai dari kolam renang, fitness center, sky garden, jogging track, kafe, resto, jaringan tv cable, private access card dan sarana parkir dengan kapasitas 500 kendaraan roda empat. Ground breaking pembangunannya akan dilaksanakan tanggal 29 Mei 2015²⁷⁸.

8) Semarang

Propemas Member of Perumnas, memasarkan tiga apartemen bans di Semester H tahun 2015. Sentraland Semarang yang dikembangkan di atas lahan seluas 6.574 m², lokasinya sangat strategis di dekat Simpang Lima, land marknya Kota Semarang, tepatnya di Jalan Ki Mangan Sarkoro, Semarang. *Mixed use* ini terdiri atas tiga tower dengan ketinggiannya 18 lantai plus satu lantai semi basement yang diperuntukkan buat apartemen, kondominium hotel (kondotel), mall dan perkantoran. Fasilitas untuk penghuni tersedia lengkap, antara lain *ballroom*, ruang

²⁵⁵ Majalah Housing Estate, "Tamansari Prospero Apartment — *Great Location, Great Investment at Sidoarjo*", VOL. XI NO. 128 April 2015, hat 69.

²⁵⁶ *Ibid.*

pameran, *meeting room* dan dua *infinity swimming pool* masing-masing untuk apartemen dan kondotel. Sentraland Semarang menyasar kalangan menengah atas, terutama mereka yang ingin tinggal dan bekerja di satu kompleks. Dad apartemen menuju Bandara iltemasional Ahmad Yani atau Stasiun Tawang hanya 15 menit. Menawarkan 354 unit apartemen *strata title* dan 172 unit kondotel. Apartemen maupun kondotel menawarkan dna tipe yang sama, yaitu I bedromm (BR) dengan dimensi luas 28 met dan 2 BR 56 m². Harga apartemen ditawarkan dengan harga mulai dari Rp 600 jutaan, sedangkan untuk kondotel dengan harga Rp 800 jutaan. Kondotel akan dikelola Baths Hotel dengan garansi *return on investment* (ROI) 8 persen per tahun untuk 2 tahun pertama dioperasikan²⁵⁷.

Respon konsumen memiliki apartemen maupun kondotel Sentraland Semarang cukup bagus. Terbukti sejak dipasarkan sudah *sold* 70 persen. Konsumen dari Semarang (35 persen), Jakarta (30 persen), dan selebilnya dad kota-kota sekitar Semarang, seperti Kudus, Pekalongan, Tegal, Purwodadi, Pati dan Solo. PT Propemas diminati konsumen, karena pertama berada di lokasi strategis di pusat kota dengan memanfaatkan lahan BUMN yang belum dioptimalkan. Kedua, kemudahan dalam proses perizinan karena dimiliki oleh BUMN. Ketiga, kemudahan dalam pengadaan modal baik dana BUMN maupun Perbankan BUMN yang menjadi mitra kerja. Keempat, unsur kepastian dal= penyelesaian pembangunan karena didukung oleh kemudahan perizinan dna modal kerja. Intinya apartemen yang dikembangkan oleh anak perusahaan BUMN lebib aman dan serah terima akan rebut tepat waktu. Proyek Propemas kedua di Kota Semarang ini terletak di Jalan Kolonel Sugiono. Terdiri atas 2 tower dengan ketinggian 20 lantai. Seperti halnya Sentraland Bekasi, Sentraland Semarang 2 juga menawarkan ruman susun hak milik (Rusunami) terjangkau yang menyasar konsumen MBR yang belum memiliki rumah. Total ada 526 unit yang dipasarkan dengan menawarkan satuan hunian masing-masing seluas 18 m², 1 BR 27 m² dan 2 BR 36 m²²⁵⁸.

²⁵⁷*Ibid.*, hal. 40.

²⁵⁸ *Ibid.*

Tabel 3-15. Proyek Apartemen Baru Di Semarang Atas

Nama Apartemen Luas Proyek/Tower/ Lantai/Jum Unit	Lokasi	Tipe M2 (Lb/Lt)	Harga (Rp/Linit)	Keterangan
Golden Tower (PT. Graha Prima Perkasa 3.016 M2/131-1529 Unit	Jalan Banjarsari, Tembalang	Studio (24,4 M2) 2 Br (48,8 M2)	275 Juta 504juta	Empat Lantai Terbawah Dijadikan Ruang Parkir
Mountville (PT. Diradja Elang Wicaksana) -1/1/-/300 Unit	Jalan Durian Raya, Tembalang	Tipe 24 Tipe 36 Tipe 48	299 Juta 450 Juta 590 Juta	Dirancang Sebagai Proyek Multifungsi, meliputi Apartemen, Perkantoran dan Pusat Perbelanjaan
Tamansmi Cendekia (PT. Wika Realty) 9.300 M2/2 Menara/-/1.700 Unit	Jalan Durian Raya, Tembalang	Studio (18-30 M2) 2 Br (45-50 M2)	250 Juta 700 Juta	Setiap Menara dilengkapi kolam renang dan setiap 2 Lantai tersedia <i>Thematic Communal Area</i>
The Abimanyu (PT. Abimanyuland Cahya Asia) -/3/1.400 Unit	Jalan Durian Raya, Tembalang	Studio (28 M2)	399 Juta	Sudah <i>fully furnished</i> dan <i>fully electronic</i> . Ditawarkan untuk tempat kos eksklusif dua lantai terbawah dan sam lantai <i>basement</i> untuk ruang parkir.

Royal D'paragon (PT. D'Paragon Labbaika Titania) -/3/Menara/41.500 Unit	Jalan Setiabudi, Sronдол, Banyumanik	Studio (24 M2) 2 Br (48- 50 M2)	319,5 Juta	Satu tower jadi hotel. Fasilitas food district, <i>sky pool</i> , <i>sky park</i> , <i>education center</i> dan <i>shuttle bus</i> ke kampus, fully furnished. Ditawarkan untuk tempat kos eksklusif
---	---	--	------------	--

umber Survei Majalah Housing Estate, Na 143 Juli 2016 Hal 35.

Masih di wilayah Semarang, ada enam apartemen yang dipasarkan, yaitu, Paltrow City Apartment, Tamansari Cendekia, The Abimanyu, Golden Tower, Mountville, dan Royal D'Paragon, yang mana seluruhnya menasar pasar mahasiswa dengan menawarkan unit-unit tipe studio. Paltrow City Apartment di Jalan Prof Sudharto adalah pelopor apartemen di daerah Tembalang Apartemen ini dikembangkan Adhisatya Group sejak tahun 2014. Saat ini baru dipasarkan satu menara (Bellini) setinggi 17 lantai dengan jumlah hunian 444 unit berupa Tipe Studio 25,6 m² (luas kotor). Serah terima unit akhir 2016. Menara kedua sedang dibangun tahun 2017 ini. Apartemen yang hadir berikutnya di Tembalang tahun 2015 adalah Golden Tower dan Royal D'Paragon. Golden Tower berlokasi di Jalan Banjarsari, tidak jauh dari Kampus Universitas Pandanaran, yang dikembangkan PT Graha Prima Perkasa di lahan seluas 3.016 m². Bangunan apartemen hanya satu menara berbentuk huruf L dengan total hunian 529 unit. Apartemen dimulai dari lantai lima hingga lantai 20, sedangkan empat lantai terbawah plus dua lantai basement dijadikan area parkir. Ditargetkan pembangunannya rampung pada Desember 2017. Apartemen lain yang dilansir tahun 2015 adalah Royal D'Paragon yang dikembangkan PT D'Paragon Labbika Utama di Jalan Setiabudi, Sronдол, Banyumanik. Apartemen terdiri atas tiga menara yang saling menyambung setinggi 22 lantai (1.500 unit). Fasilitasnya antara lain *food district*, *sky pool*, *sky park*, *education center* dan *shuttle bus* ke kampus. Apartemen menawarkan Tipe Studio

24 in2 dan empat Tipe 2 BR seluas 48-50 m2 seharga mulai dari Rp 319,5 juta/unit lengkap dengan perabot (*fully furnished*)²⁵⁹

Selain Mt di Tabun 2016 tercatat ada tiga apartemen baru yang diluncurkan di Tembalang, yaitu Tamansari Cendekia, The Abimanyu dan Mountville The Abimanyu dilansir oleh PT Abimanyuland Cahya Asia di jalan Durian Raya, persis di seberang Taman Tirta Agung. Rencananya apartemen terdiri (lath tiga menara setinggi masing-masing 22 lantai mencakup 1400 unit hunian. Fasilitasnya antara lain kolam renang, *fitness center*, *food court* dan perpustakaan. Tidak jauh dari The Abimanyu, di jalan Dorian Raya juga akan dikeembangkan Tamansari Cendekia dan Mountville. PT Wika Realty akan membangun apartemen Tamansari Cendekia di lahan seluas 9.300 m2. Rencananya ada dua menara (1.700 unit) masing-masing setinggi 21 lantai basement. Developer menawarkan dua tipe; yaitu Studio 18-30 m2 dan Tipe 2BR 45-50 m2 dengan harga mulai dari Rp 250 jutaan. Setiap menara dilengkapi kolam renang dan setiap dua lantai tersedia *the matic communal area* alias ruang serba guna untuk tempat penghuni berkumpul, belajar bersama outdoor dengan fasilitas jaringan wifi. Untuk keamanan dan kenyamanan, setiap penghuni diberikan *safety access card*. Apartemen ini juga memiliki fasilitas *gym center* dan ruang rite(di dua lantai terbawahnya. Untuk memudahkan penghuni, pengelola akan menyediakan *shuttle bus* ke kampus Undip. Berjarak kurang lebih 300 meter dari The Abimanyu akan berdiri apartemen Mountville, hasil kolaborasi tiga grup Garuda, grup semesta, clan gni) suara merdeka²⁷⁰.

²⁵⁹ Majalah Housing Estate, "Liputan Utama Apartemen Menjamur Di Sekitar Kampus UNDIP Seluruh Apartemen Ditujukan Untuk Hunian Mahasiswa Dari Keluarga Berada", VOL. MI NO. 143 JULI 2016. hal. 34-31

²⁹⁹ *Ibid*

9) Batam²⁶¹

Ada beberapa penawaran proyek baru di Batam, Kepulauan Riau, seperti Meistersdrat (9 ha) dari Polux Habibie International, kolaborasi keluarga Habibie dengan Pollux Properties. Pengembang asal Singapura ini sendiri cukup dikenal di Indonesia dengan beberapa proyek seperti Chadston (Cikarang, Bekasi, Tabu) dan Marquis De Lafayette (Semarang, Jateng). Berlokasi di Jalan Laksmana Bintan, Batam Center, salah satu daerah di Batam yang strategis dan berkembang menjadi pusat bisnis dengan akses bagus. Selain jadi lokasi pusat pemerintah kota, daerah ini juga memiliki pelabuhan ferry ke Singapura. Meisterstard dirancang sebagai superblok, merangkum mall, apartemen, hotel, rumah sakit, gedung-gedung kantor dan mkt). Total ada 11 menara, delapan di antaranya menara apartemen. Tahap pertama dipasarkan dua menara. Menara pertama 839 unit. *old out*. The wunderbar Residences adalah menara kedua (734 unit) yang berisi tipe 1 BR 24,8 m², 1 BR plus 42,2 m², dan 2 BR 51,6 m². Dilengkapi dengan aneka fasilitas seperti *central park*, kolam renang di setiap menara apartemen dan *outdoor fitness and sport facilities*. Meistersdat melepas menara ketiga akhir Maret 2016.

Untuk memenuhi permintaan kelas yang lebih atas, Citraland Megah (18 ha) menawarkan Tipe Penthouse. Proyek besutan Ciputra Group dan PT Artha Mega ini hanya menyediakan tujuh unit. Tipe 423/308 tiga lantai berisi lima kamar plus dua kamar pembantu dilepas Rp 7,8 miliar. Apartemen yang dilengkapi *private sky garden*, kolam renang dan *private elevator* ini didesain mewah bergaya klasik. Pasar kelas atas juga ditawarkan oleh Sinarmas Land melalui proyek terbaru Nuvasa Bay (228 ha) di Nongsa, yang merupakan pengembangan Palm Springs Golf dan Country Club. Dari pusat kota bisa dicapai dalam 30 menit, dari bandara Hang Nadim sekitar 15 menit, sedangkan ke Singapura 35 menit dengan ferry. Didesain sebagai kawasan hunian lei pada benua resor, penunahan akan berisi 1.100 rumah dan 4.000 unit apartemen, dilengkapi aneka fasilitas resor, ritel, permainan dan petualangan mar ruang seluas 10 ha, hotel, lapangan golf 18 holes

²⁶¹ Majalah Housing Estate, Batam— Semua Kelas Ada Produk Baru", VOL. XII No. 140 April 2016, hal. 41-42.

dan *club house*. Untuk harga mmah Rp 1,5 — Rp.20 miliar, sementara apartemen sekitar Rp 500 juta. Pengembangan akan dibagi dalam tiga tahap selama 15 tahun. Tahap pertama dimulai dengan 550 rumah tapak dan 2.000 unit apartemen serta *adventura park*. Pembangunan tahap awal ini ditargetkan lima tahun dimulai kuartal ketiga 2016. Target pasarnya 80% warga domestik dan 20% asing.

Tabel 3-16. Penawaran Apartemen Baru Di Batam

Nama Apartemen (Luas/Tower/Lantai/Lantai)	Lokasi	Tipe/NI2	Harga (Rp/Unit)
Bliss Park Residence Tower B (3,7 Ha/3/30/961) PT. Adhitya Intigraha	Sudut jalan Raden Satoh & Yos Sudarso, Batam Center	Studio 1 Br 50	15 Juta/M2
Formosa Residence (-/1/36/390) Pt Anita Utama Propertindo	Komplek City Plaza, Nagoya	Studio 37 2 Br 53-56 2+1 Br 92	16,5 — 25 Juta/M2
Meisterstadt (The Wunderbar Residences) Pollux Habibie International	Jalan Jenderal Alunad Yani, Batam Center	1 Br 24,8 — 42,5 2 Br 51,6	350 Juta 800 Juta
Nuvasa Bay (228 Ha/1.100 Rumah Dan 4.000 Unit Apartemen) Sinarmas Land	Nongsa, Batam		1,5 Millar (Rumah) 500 Jutaan (Apartemen)

Sumber Suryel Majalah Housingestate, Maret 2016 dan Majalah Housing Estate Vol. XII No. 140 April 2016, hal. 42.

B. Deskripsi Pengaduan Konsumen Apartemen²⁶²

Pembangunan human vertikal (apartemen) sering kali menimbulkan banyak polemik, dimana sering kali terjadi permasalahan yang berujung sengketa antara pengembang (*developer*) selaku penjual atau penyelenggara pembangunan bangunan apartemen dengan konsumen selaku pembeli unit apartemen sehubungan dengan proses pelaksanaan jual beli unit apartemen. Banyak penawaran-penawaran

²⁶² Lihat Gambar 3-1. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen BSPK DIG Jakarta Tahun 2012 —2016, Gambar 3-2. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen REI DPD Jakarta Januari 2014

Desember 2016, Gambar 3-3. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen BPKN Periode Tahun 2W 3-2016, Gambar 3-5. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen Di jir en Pemberdayaan Konsumen Periode Tahun 2015-2016, Gambar 3-6. Grafik Basil Kuesioner.

yang dilakukan pemasar atau agen properti apartemen yang menawarkan penjualan unit apartemen dengan pola atau strategi penjualan *pre project selling*, yakni penjualan yang dilakukan sebelum proyek pembangunan apartemen dimulai. Pengembang biasanya menawarkan unit-unit apartemen dalam event-event pameran (pameran properti), sementara bangunan fisik apartemen (Tower Apartemen) yang ditawarkan pengembang biasanya masih dalam bentuk gambaran (maket bangunan/Tower Apartemen maupun dalam bentuk brosur).

Dalam menawarkan dan memasarkan unit apartemen umumnya melalui iklan, baik iklan di media cetak maupun media elektronik dengan tujuan mempromosikan apartemen tersebut kepada konsumen. Namun pada faktanya sering kali iklan tersebut ataupun brosur yang disampaikan oleh pengembang menyesatkan atau tidak sesuai seperti yang ditawarkan dalam iklan atau brosur tersebut pada kenyataannya, bahkan ada pengembang yang melakukan pemasaran sebelum bangunan apartemen berdiri atau terbangun, atau masih sedang tahap perencanaan. Kondisi inilah yang seringkali menimbulkan permasalahan diantara pihak pengembang (selaku pelaku usaha) dengan pihak konsumen (sebagai pembeli unit apartemen). Tidak jarang juga harga jual yang telah disepakati tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada konsumen, misalnya kualitas bangunan apartemen atau pelayanan purna jual. Sedangkan dasar penyelesaian permasalahan konsumen tentunya hanya berupa pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang ditandatangani oleh pihak developer dan konsumen. PPJB ini juga tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, sehingga membuat konsumen kecewa dan mengalami kerugian, sedangkan penyelesaian masalah yang diberikan oleh pengembang juga dirasa belum cukup memberikan perlindungan hukum bagi konsumen (sebagai pembeli unit apartemen).

Di sisi lain pada umumnya pihak pengembang cenderung tidak memberikan informasi yang menyangkut hak-hak konsumen. Faktanya, masih banyak konsumen yang kurang mengerti hukum, sehingga apabila ada konsumen yang dirugikan belum ada keberanian dan konsumen untuk mengambil langkah lebih lanjut. Selain masih banyak konsumen yang tidak tahu hukum dalam praktik masih ada konsumen tidak peduli akan hal-hal yang sebenarnya adalah kewajiban

konsumen untuk mencari tahu atas segala keterangan-keterangan dan informasi-informasi terkait unit apartemen yang mereka akan beli. Kondisi dan perilaku konsumen tersebut memberi peluang bagi pihak pengembang untuk mengambil keuntungan, disamping dalam praktik masih banyak pekerjaan rumah yang masih belum lengkap peraturan pelaksanaan dan peraturan turunnya, seperti Peraturan Daerah (Perda) mengenai Rumah Susun/Apartemen.

Dalam transaksi jual beli unit apartemen, surat pesanan merupakan salah satu dokumen awal yang akan diterima konsumen yang telah berniat ingin membeli unit apartemen. Sebenarnya, hal yang tidak boleh diabaikan atau dilewatkan oleh konsumen sebelum menandatangani surat pesanan adalah mencermati isi dari syarat dan ketentuan surat pesanan tersebut, karena setelah menandatangani surat tersebut konsumen harus membayar *hooking fee* (biaya pemesanart), beserta uang muka (*down payment*). Umumnya surat pesanan tersebut dalam prakteknya dalam bentuk PPJB. Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 1 UKPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun, menyatakan bahwa isi dari PPJB sekurang-kurangnya mencantumkan :

- a. Nomor dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
- b. Nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
- c. Luas satuan rumah susun;
- d. Harga jual satuan rumah susun;
- e. Ketentuan pembayaran uang muka;
- f. Spesifikasi bangunan;
- g. Tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
- h. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan perumahan (pengembang).

Sangat perlu disadari dan diingat oleh konsumen (sebagai pembeli unit apartemen), bahwa Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut hanya berisi atau hanya memberikan pedoman yang tujuannya adalah untuk membantu para pihak (pihak pengembang dan pihak konsumen) yang akan melakukan transaksi. Isi dari Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tersebut namun hanyalah bersifat *general*

²⁶³ uu No. 8 Tahun 1999, Pasal 5 mengenai Kewajiban Konsumen dan Kepmenpera No. 11 Tahun 1994, Bagian III 5.4 mengenai kewajiban pemesan

(umum), dan selebihnya merupakan kewenangan (atas dasar kesepakatan) dari para Pengembang (pengembang dan konsumen) untuk menyetujui dan mencantumkan hal-hal yang diatur dalam surat pesanan atau PPJB.

Kendati sudah memiliki UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sejak tahun 1999, nasib konsumen Indonesia masih belum terlindungi, diperlakukan seandainya oleh pelaku usaha. Salah satu yang kerap diadakan adalah pengembang properti (*real estate*). Sering berjalannya waktu, pengaduan konsumen bidang properti (terutama hunian vertikal apartemen) semakin banyak, sehingga masuk tiga besar sektor yang paling banyak diadakan.

Tahun 2014, YLKI menerima 1.192 pengaduan. Proyek real estate (KPR/KPA yang terkait dengan proyek) nomor dua terbanyak diadakan (157 pengaduan), setelah perbankan (210 pengaduan). Tahun sebelumnya (tahun 2013) dari 778 pengaduan yang masuk YLKI, proyek properti atau *real estate* mendapat 121 pengaduan yang masuk atau masuk ranking ketiga terbesar bersama perbankan dan telekomunikasi. Mayoritas pengaduan menyangkut hunian vertikal (apartemen) selaras dengan booming pengembangan (developer) apartemen empat tahun terakhir²⁶⁴.

Berdasarkan hasil survei lapangan dan wawancara²⁶⁵, di antara yang paling banyak diadakan menyangkut masalah antara lain keterlambatan serah terima unit apartemen, apartemen tidak dibangun seperti kasus apartemen di Kemanggisan (Jakarta Barat) dan Jalan Gatot Subroto, Jakarta Selatan, belum adanya PRIB/AJB dan sertifikat khusus, klausul claim PPJB berat sebelah, status tanah tempat

²⁶⁴ Majalah Housing Estate, "Proyek Apartemen Paling Banyak Diadukan Konsumen Seiring Booming Pengembang Rumah Susun, Konsumen Real Estate Diperlakukan Suka-suka Tanpa Pembela", Vol. XI No. 128 April 2015, hal. 58.

²⁶⁵ Lihat Gambar 3-I. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen BSPK DKI Jakarta Tahun 2012 –2016, Gambar 3 2. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen REF DPD Jakarta Jarman 2014 - Desember 2016, Gambar 3-3. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen BPKN Periode Tahun 2013-2016, Gambar 3-5. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen Dirjen Pemberdayaan Konsumen Periode Tahun 2015-2016, Gambar 3-6. Grafik Hasil Kuesioner. Sularsi, (Coordinator Divisi Pengaduan YLKI "Konsumen Real Estate Diperlakukan Suka-suka Tanpa Pembela", Majalah Housing Estate Volume XI No.128 April 2015, hal. 58-61. Pak Dede Chatub, Ketua Pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Signature di Tebet, wawancara dengan Penulis, dengan Penulis di Apartemen Signature Tebet, tanggal 22 April 2017, Ibu Amalia Santoso, Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Green Pramuka City, wawancara dengan Penulis di Apartemen Green Pramuka City, 4 Februari 2017 dan 23 Februari 2017.

berdirinya apartemen, pemandangan (misalnya dengan alasan view) yang tidak diberi tahun sejak awal dan tidak tmasuk dalam perjanjian, uang muka dipotong saat KPR/KPA tidak disetujui, posisi unit dipindahkan, kualitas bangunan jelek, dan

Sedangkan di hilir yang paling suing dikeluhkan antara lain mengenai fasos — fasum, seperti area parker dan taman bersama tidak dibangun sesuai janji, pengenaan iuran pengelolaan (*service charge*) yang semena-mena oleh pengembang, penetapan tarif air dan listrik yang suka-suka oleh pengembang, dan lain-lain. Unhik di hilir, penyebab utamanya adalah belum terbentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS). Sebagian besar apartemen beim punya PPRS, sehingga pengelolaan apartemen masih ditangani developer. Apalagi umumnya developer atau pengembang masih meMsakan banyak unit di setiap apartemen sebagai inilknya untuk disewakan. Dengan demikian walaupun sudah terbentuk PPRS, posisi developer atau pengembang tetap menentukan dalam pengelolaan karena jumlah unit (dan dengan demikian juga jumlah suaranya) yang besar di PPRS. Oleh karena itu di apartemen yang sudah terbentuk PPRS-nya pun, perusahaan pengelola dan eksekutifnya milik atau dari developer Mau pengembang juga. Oleh karena kekuatan suaranya yang besar, developer atau pengembang bisa inengarahkan PPRS agar menunjuk perusahaan yang dibentuknya sebagai pengelola. Tidak hem sering terjadi konflik pembentukan PPRS, konflik antara penghuni dan PPRS, atau antara penghuni dan pengelola yang ditunjuk PPRS²⁶⁶.

Pengelolaan apartemen merupakan bisnis besar, karena itu banyak pengembang berupaya tetap menguasainya dengan tidak membentuk atau mengulur-ulur pembentukan PPRS. Undang-undang Rumah Susun (TJU No. 20 Tabun 2011), Pasal 75 ayat (I) jo. Pasal 59 ayat (1) dan (2), mengamanatkan pengembangan memfasilitasi pembentukan PPRS setahun setelah apartemen beroperasi (paling lama satu tahun sejak penyerahan pertama kali sanisun kepada pemilik). Pasal Pasal 59 ayat (1) jo. ayat (4) UURS, Sebelum itu pengelolaan ditangani pengembang tanpa mengenakan hiran pengelolaan kepada penghuni. Kasus sengketa penghuni apartemen ITC Roxy Mas di Jakarta Pusat yang

²⁶⁶ *Mid*

dikembangkan Sinar Mas Land, perusahaan pengelolanya, PT Jakarta Sinar Intertrade, terafiliasi dengan Sinar Mas Land, eksekutifnya juga dad grup usaha itu. Pengelolaan masih dipegang Sinar Mas Land karena perusahaan tersebut masih menguasai banyak unit di apartemen itu. Hal yang sama juga dengan kasus apartemen Kalibata City.

Berdasarkan hasil survey lapangan dari rekapitulasi data pengaduan konsumen apartemen dapat terlihat aduan konsumen apartemen yang paling banyak adalah masalah keterlambatan serah terima unit apartemen. Bahkan konsumen (pembeli) unit apartemen mencicil DP, developer atau pengembang tidak memberikan PPJB dan konsumen menerima saja' Kondisi tersebut jelas sangat bahaya. Jika sengketa, atau apartemen telah atau tidak dibangun, bagaimana dengan nasib konsumen (pembeli). Apalagi sekarang banyak pengembang-pengembang (developer-developer) baru yang reputasi dan komitmennya belum teruji dan terbukti, mereka bisa saja berbisnis properti hit and run, disinilah perlunya konsumen untuk berhati-hati dan cennat serta pintar dalam menentukan dan memilih siapa pengembangannya dari unit apartemen yang nantinya konsumen akan membelinya.

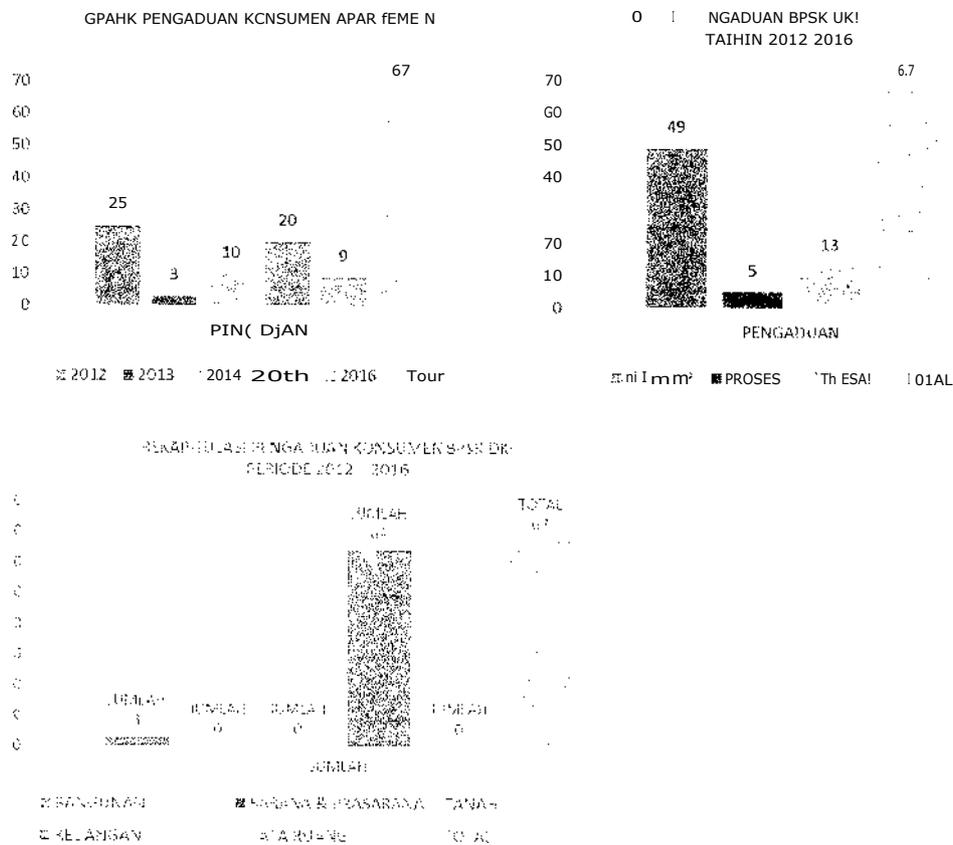
Berdasarkan hasil wawancara dengan Pak Dede Chatab, Ketua Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Apartemen Signatur di Tebet, tanggal 22 April 2017, mengatakan bahwa bisa diambil tiga apartemen besar di Jakarta, yaitu Kalibata City, Green Pramuka City, dan Green Cempaka, yang dapat mewakili permasalahan konsumen apartemen di wilayah DKI Jakarta dan juga wilayah Jabodetabek. Disainping ketiga apartemen tersebut masih ada beberapa antara lain Signature Park Tebet, Cempaka Mas, Gading Nias, dan Menara Cawang.

Berikut dibawah ini penulis menyampaikan grafik dan rekapitulasi data pengaduan konsumen apartemen adalah sebagai berikut :

¹¹⁶⁷ Seperti kasus konsumen apartemen di Green Pramuka City, Ibu Amalia Santoso, pemilik dan anggota pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Green Pramuka City, wawancara dengan Penulis di Apartemen Green Pramuka City, 23 Februari 2017.

1. BPSK : ²⁶⁸

Gambar 3-1. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen ESN(DKI Jakarta Tahun 2012 — 2016



Berdasarkan data pengaduan konsumen apartemen yang masuk ke BPSK DKI Jakarta, terdapat 67 pengaduan konsumen apartemen yang masuk dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016. Di tahun 2012 terdapat 25 pengaduan konsumen apartemen yang masuk, di tahun 2013 terdapat 3 pengaduan, di tahun 2014 terdapat 10 pengaduan, di tahun 2015 terdapat 20 pengaduan dan terakhir di tahun 2016 terdapat 9 pengaduan. Sedangkan untuk tahun ini, tahun 2017, sampai dengan penulis melakukan penelitian belum ada lagi pengaduan konsumen apartemen yang masuk ke BPSK DKI Jakarta, dan masih menyelesaikan proses penyelesaian kasus pengaduan yang masuk di tahun sebelumnya, tahun 2016.

²⁶⁸ Lihat Lampiran No.1 Daftar Pengaduan BPSK DKI Tahun 2012 s.d 2016

Dari keseluruhan pengaduan konsumen apartemen yang masuk mulai dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016, yaitu sebanyak 67 kasus konsumen, terdapat 49 kasus konsumen apartemen yang ditutup. Maksud kasus ditutup adalah bahwa kasus tersebut tidak terselesaikan di BPSK, karena beberapa alasan antara lain pihak terlapor (dalam hal ini pihak pelaku usaha/developer (pengembang) sudah tidak ada atau tidak diketahui keberadaannya, konsumen tidak meneruskan pengaduannya untuk diselesaikan oleh BPSK atau mencabut pengaduannya, para pihak tidak bersedia berdamai atau tidak tercapai kesepakatan diantara para pihak (konsumen dan pelaku usaha), yang pada akhirnya salah satu pihak melanjutkan ke jalur pengadilan. Terakhir terdapat 5 kasus pengaduan yang masih proses. Maksud kasus masih dalam proses adalah bahwa kasus tersebut masih dalam proses penyelesaian administrasi di BPSK (kelengkapan dokumen atau data pendukung).

Selanjutnya dari 67 pengaduan konsumen yang masuk, permasalahan yang paling banyak diajukan oleh konsumen apartemen adalah mengenai keuangan (pembelian apartemen), yaitu sebanyak 64 kasus pengaduan. Masalah keuangan (pembelian apartemen) antara lain mengenai kenaikan biaya maintenance, pengembalian uang muka, kenaikan biaya IPL. Selanjutnya masalah bangunan sebanyak 3 kasus pengaduan. Masalah bangunan dalam hal ini antara lain mengenai standar ukuran apartemen, keterlambatan serah terima unit apartemen, ganti rugi keterlambatan penyerahan satuan unit apartemen.

Disamping BPSK DKI Jakarta, penulis juga melakukan survei lapangan guna mendapat informasi mengenai data pengaduan konsumen apartemen di beberapa wilayah kota, seperti antara lain Bandung, Bogor, Depok, Bekasi, Tangerang yang dalam hal ini Tangerang Selatan, Solo, Semarang, Yogyakarta, Malang, Surabaya dan Bali. Pemilihan beberapa wilayah tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa di daerah tersebut sudah ada pembangunan apartemen, sehingga penulis ingin mengetahui berapa banyak jumlah pengaduan konsumen apartemen yang masuk ke BPSK.

Berdasarkan informasi dari ketua BPSK Bali, Solo, Semarang, dan Malang, meskipun sudah ada pembangunan apartemen namun sampai dengan saat ini (tahun 2017) belum ada kasus pengaduan konsumen apartemen yang masuk ke BPSK. Di

wilayah-wilayah tersebut paling didominasi kasus pengaduan konsumen adalah pengaduan konsumen dibidang pembiayaan (*leasing*). Pengaduan konsumen Leasing paling menduduki posisi teratas yang paling banyak diadukan oleh konsumen. Sedangkan untuk Yogyakarta, Surabaya, Bandung, Bogor, Depok, Bekasi, dan Tangerang Selatan berdasarkan data dan informasi yang penulis peroleh tidak banyak pengaduan konsumen apartemen yang masuk, seperti halnya di wilayah DKI Jakarta²⁶⁹.

2. REI :²⁷⁰

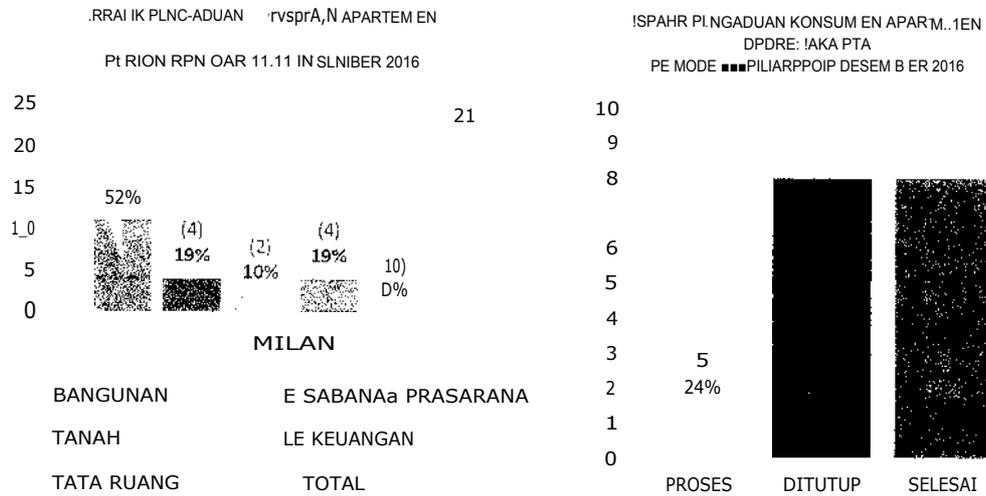
Selain BPSK, penulis juga melakukan survei lapangan ke REI guna untuk mengetahui apakah ada kasus pengaduan konsumen apartemen yang masuk ke REI. Berdasarkan informasi yang penulis dapatkan bahwa terdapat 21 pengaduan konsumen apartemen yang masuk ke REI DPD DKI Jakarta terhitung mulai dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2016. Dan 21 pengaduan konsumen yang masuk, paling banyak (52%) adalah permasalahan mengenai bangunan, antara lain mengenai kualitas bangunan apartemen dan keterlambatan serah terima unit apartemen. Selanjutnya sekitar 19% permasalahan masing-masing mengenai sarana dan prasarana (mengenai kualitas tidak sesuai standar atau izin) serta masalah keuangan (tuntutan pengembalian uang muka) dan terakhir masalah tanah (status tanah), dalam hal ini mengenai masalah sertifikat dan AJB.

Dari 21 kasus pengaduan konsumen apartemen yang masuk tersebut, 34% kasus pengaduan selesai di REI, maksudnya adalah bahwa tercapai penyelesaian diantara kedua belah pihak (konsumen dan pelaku usaha), 34% kasus ditutup, maksudnya adalah bahwa kasus tersebut tidak dapat terselesaikan di REI dengan alasan tidak tercapai kesepakatan diantara kedua belah pihak, dan 24 %kasus dalam proses, maksudnya data pengaduan konsumen baru masuk ke REI dan helm ada tindaklanjutnya dalam rangka penyelesaian (rnasih dalam proses kelengkapan dokumen pendukung).

²⁶⁹ Lihat Lampiran Data Pengaduan Konsumen Apartemen.

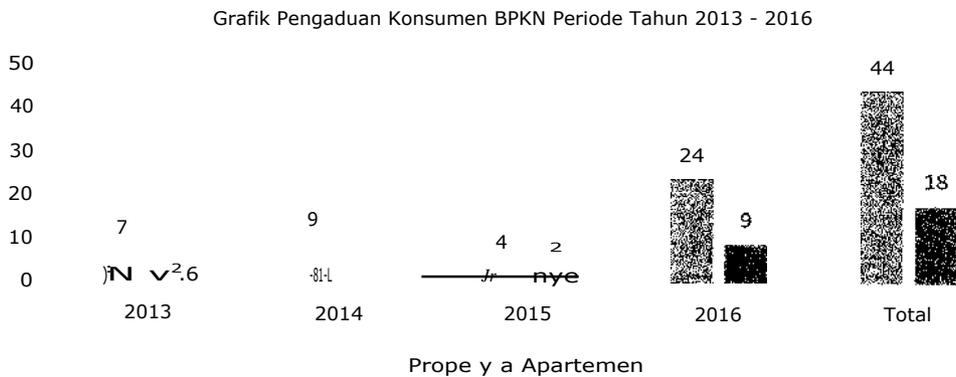
²⁷⁰ Lihat Lampiran No. 2. Rekapitulasi Pengaduan Konsumen Yang Diterinm DPD Rai DKI Jakarta Periode Januari 2014 - Desember 2016

Gambar 3-2. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen REI DPD Jakarta Januari 2014 — Desember 2016

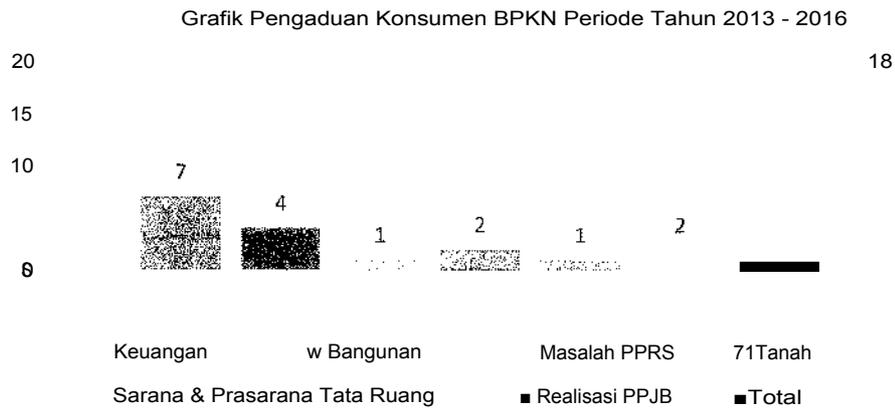


3. **BPKN** : ²⁷¹

Gambar 3-3. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen BPKN Periode Tahun 2013-2016



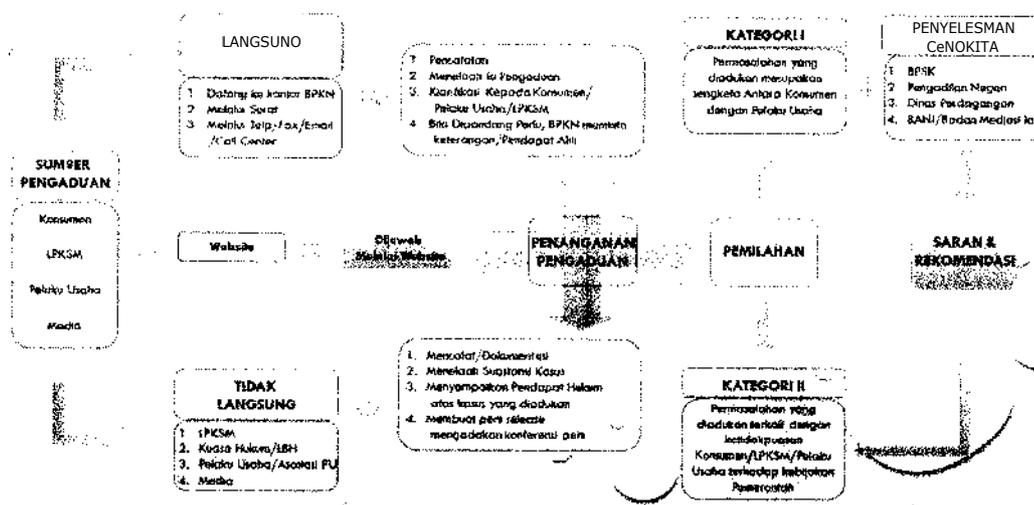
²⁷¹ Lthat Lampiran No 3 Rekap Pengaduan Konsumen Apartemen BPKN Tahun 2013-2016



Data pengaduan konsumen properti yang masuk ke BPKN dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 adalah sebanyak 44 kasus pengaduan konsumen. Adapun rinciannya untuk tahun 2013 terdapat 7 kasus pengaduan konsumen, tahun 2014 terdapat 9 kasus pengaduan, tahun 2015 terdapat 4 kasus pengaduan, dan tahun 2016 terdapat 4 kasus pengaduan.

Dan 44 kasus pengaduan konsumen properti yang masuk ke BPKN, untuk pengaduan khusus apartemen di tahun 2013 hanya ada 2 kasus pengaduan (dalam hal ini mengenai masalah keuangan dan bangunan), kemudian tahun 2014 hanya ada 5 kasus pengaduan (dalam hal ini mengenai tata ruang, realisasi PPJB, keuangan dan sengketa kepemilikan), tahun 2015 hanya ada 2 kasus pengaduan (dalam hal ini mengenai sarana dan prasarana lingkungan dan bangunan apartemen yang belum terealisasi), dan tahun 2016 hanya ada 9 kasus pengaduan (dalam hal ini mengenai keuangan, bangunan, masalah PPRS dan tanah). Jadi total pengaduan konsumen khusus apartemen ada 18 kasus.

Gambit,- 3-4. Mekanisme Pe anganan Pengaduan di BPKN

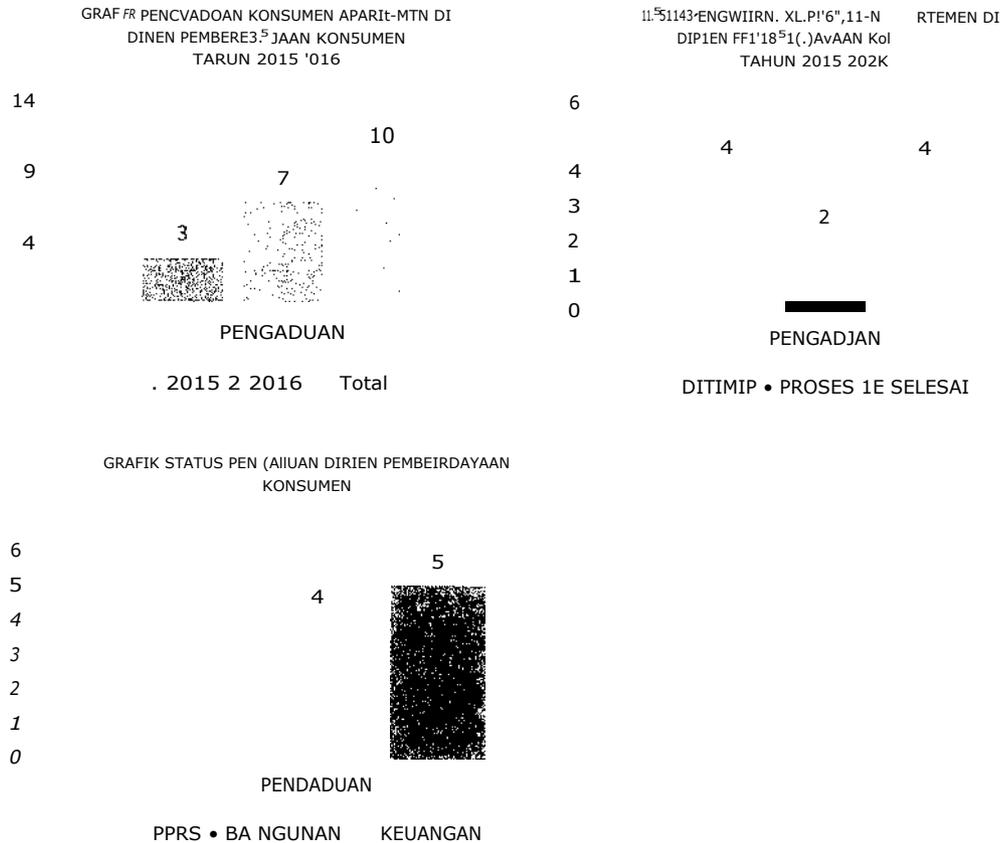


4. Dirjen Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan RI :²⁷²

Penults juga melakukan survei lapangan ke Dirjen Pemberdayaan Konsumen dan Tenth Niaga Kementerian Perdagangan RI untuk menanyakan dan memperoleh informasi mengenai apakah ada pengaduan konsumen apartemen yang masuk ke Dirjen Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga. Berdasarkan informasi dan data yang penulis peroleh bahwa dari tahun 2015 — 2016 terdapat 10 pengaduan konsumen apartemen yang masuk, yang terdapat 4 kasus pengaduan konsumen yang ditutup, 2 kasus pengaduan konsumen yang masih proses hingga saat ini, dan 4 kasus pengaduan konsumen apartemen yang selesai. Dan 10 pengaduan konsumen apartemen, terdapat 5 mengenai masalah keuangan (dalam hal ini mengenai pengembalian nang muka, biaya IPL, biaya parkir, pembatalan sepihak dengan penawaran unit apartemen barn oleh developer). Selanjutnya terdapat 4 mengenai masalah bangunan (dalam hal ini mengenai keterlambatan serah terima, ketidak sesuaian bangunan, dan beim terealisasi pembangunan apartemen), dan 1 mengenai masalah PPRS.

²⁷² Lthat Lampiran No. 4. Rekap Pengaduan Konsumen Apartemen Munn Pemberdayaan Konsumen Periode Tahun 2015-2016

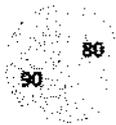
Gambar 3-5. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen Dirjen Pemberdayaan Konsumen Periode Tahun 2015-2016



Berdasarkan hasil rekapitulasi data pengaduan konsumen sebagaimana diuraikan diatas, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa terdapat total keseluruhan pengaduan konsumen sebanyak 116. Dari 116 total pengaduan konsumen, permasalahan terbanyak adalah dalam hal Keuangan sekitar 69%, selanjutnya adalah hal Bangunan sekitar 19%, kemudian dalam hal Sarana dan Prasarana sekitar 4%, dalam hal Tanah sekitar 3%, kemudian dalam hal Tata Ruang sekitar 2%, claim hal realisasi PPJB sekitar 1%, dan terakhir dalam hal PPRS sekitar 2%.

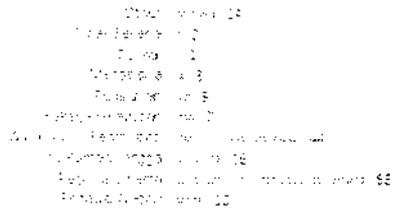
Selanjutnya berdasarkan hasil kuesioner yang penulis sebarikan kepada para responden (konsumen pemilik/pembeli unit apartemen) dan setelah diolah, dapat penulis uraikan sebagai berikut :

Jumlah Pengguna



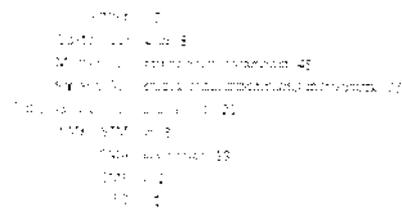
Pengguna Wanita

Pelayanan



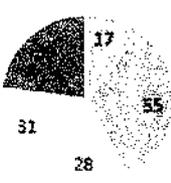
Pelayanan (2000-2025)

Perbaikan

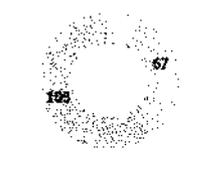


Perbaikan (2000-2025)

Pembinaan

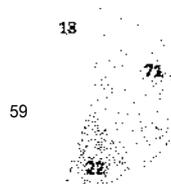
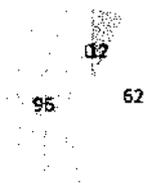


Anggaran yang dialokasikan untuk kegiatan pelatihan

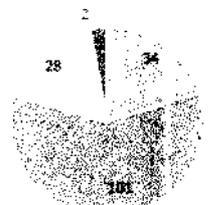


Anggaran yang dialokasikan untuk kegiatan pelatihan (2000-2025)

Tabung Pembinaan



Tabung Pembinaan



Tabung Pembinaan



Pembinaan dan Pengembangan



Pembinaan dan Pengembangan



Pembinaan dan Pengembangan



- 1 Informasi Terkait Latar Belakang Responden, adalah sebagai berikut :
 - a. Jumlah Kuesioner yang terisi dan terkumpul adalah sebanyak 170 kuesioner yang terdiri dari apartemen yang berlokasi di Jakarta, Bandung, Depok, Tangerang, Bekasi
 - b. Mayoritas jenis kelamin dari para. responden adalah wanita sebanyak 90 responden (52,9%) dan selanjutnya pria sebanyak 80 responden (47,1%)
 - c. Mayoritas pekerjaan adalah pegawai swasta sebanyak 68 (40%), disusul wirausaha (pengusaha) sebanyak 44 (25,9%), selanjutnya ibu rumah tangga sebanyak 16 (9,4%), profesi lainnya sebanyak 14 (8,2%), pegawai negeri sebanyak 10 (5,9%), pekerjaan serabutan sebanyak 7 (4,1%), pensitman sebanyak 5 (2,9%), mahasiswa sebanyak 3 (1,8%), tidak bekerja sebanyak 2 (1,2%)
 - d. Mayoritas pendidikan adalah Sarjana (S1) sebanyak 73 (42,9%), disusul master (S2) sebanyak 45 (26,5%), kemudian diploma (D1-D3) sebanyak 21 (12,4%), selanjutnya SMA sebanyak 19 (11,2%), doktor (S3) sebanyak 8 (4,7%), kemudian SMK/STM sebanyak 3 (1,8%), dan terakhir SMP sebanyak 1 (0,6%)
 - e. Mayoritas penghasi Ian adalah *range* gaji/penghasilan sebesar Rp.5 juta — 10 juta sebanyak 55 (32,4%), disusul diatas Rp.20 juta sebanyak 39 (22,9%), selanjutnya range gaji/penghasilan sebesar Rp.16 juta — 20 juta sebanyak 31 (18,2%), Rp.11 juta — 15 juta sebanyak 28 (16,5%), kurang dari Rp.5 juta sebanyak 17 (10%)

2. Pengetahuan Responden terhadap Keberadaan UUPK (UU No.8 Tabun 1999)

Mayoritas sebanyak 103 (61%) responden tidak mengetahui keberadaan UUPK dan sebanyak 67 (39%) mengetahui keberadaan UUPK (UU No.8 Tabun 1999). Dari 67 responden yang mengetahui UUPK pada umumnya mereka barn mengetahui UUPK setelah mereka melakukan pembelian unit apartemen, lalu ada juga yang menempuh pendidikan dibidang hokum, dan mempunyai pekerjaan dibidang hokum (komisioner BPKN), serta setelah mereka mendapat masalah.

3. Informasi Terkait Proses Pembelian Unit Apartemen

- a. pembelian unit apartemen mayoritas diatas tahun 2010 sebanyak 96 (56,5%), selanjutnya tahun 2001 — 2010 sebanyak 62 (36,5%), dan tahun 1991 — 2000 sebanyak 12 (7,1%)
- b. cara pembelian unit apartemen mayoritas dilakukan secara tunai/cash sebanyak 71 (41,8%), selanjutnya secara KPA sebanyak 59 (34,7%), yang mana mayoritas bank pemberi KPA dipilih sendiri oleh Responden sebanyak 32 (53,8%) dan sisanya 28 (46,2%) bank pemberi KPA ditentukan oleh pihak developer. Setelah pembelian secara KPA disusul kemudian secara tunai keras sebanyak 22 (12,9%), dan terakhir secara lainnya (other) sebanyak 18 (10,6%)
- c. Tipe unit apartemen mayoritas adalah tipe 2 kamar tidur sebanyak 101 (59,4%), selanjutnya tipe studio sebanyak 34 (20%), disusul dengan tipe 3 kamar tidur sebanyak 28 (16,5%), kemudian tipe suite sebanyak 2 (1,2%) dan lainnya sebanyak 5 (2,9%)
- d. Faktor ketertarikan Responden dalam pembelian apartemen, mayoritas didasarkan pada pertimbangan lokasi dan harga sebanyak 97 (57,1%), disusul karena lokasi, harga, fasilitas yang ditawarkan dan pengembang yang sudah dipercaya sebanyak 43 (25,3%), selanjutnya karena pertimbangan fasilitas yang ditawarkan sebanyak 12 (7,1%), kemudian karena pengembang sudah dipercaya sebanyak 5 (2,9%) dan lainnya sebanyak 13 (7,6%)
- e. Tujuan Responden membeli unit apartemen, mayoritas karena dasar pertimbangan sebagai tempat tinggal sebanyak 113 (66,5%), disusul karena dasar pertimbangan untuk investasi sebanyak 57 (33,5%)

4. Pengetahuan Responden terhadap PPJB

- a. Mayoritas sebanyak 124 (73%) responden mengetahui apa itu PPJB, dan sisanya sebanyak 46 (27%) tidak mengetahui apa itu PPJB.

- b. Dari 124 responden yang mengetahui apa itu PPJB, terdapat 54 responden yang paham akan isi dari PPJB tersebut bahkan mengetahui peraturan terkait pedoman PPJB, misalnya responden mengerti kalau PPJB isinya terdiri atas objek yang diperjualbeikan, hak dan kewajiban serta jaminan dari pengembang, hak dan kewajiban bagi pembeli. Sedangkan sisanya (70 responden) hanya mengetahui apa itu PPJB, namun tidak memahami apa saja isi dari PPJB tersebut.
 - c. Sedangkan yang 46 responden (yang tidak tahu apa itu PPJB) mereka semua hanya pasrah saja akan penjelasan dari pihak pengembang.
 - d. Dari 124 responden (yang mengetahui apa itu PPJB), mereka mengetahui hak dan kewajibannya, contohnya hak untuk mendapatkan spesifikasi bangunan apartemen sesuai dengan yang diperjanjikan, hak untuk memperoleh dan memanfaatkan fasilitas bersama, hak untuk mendirikan PPPSRS, kewajiban untuk membayar listrik, parkir, air dan service charge, kewajiban untuk melunasi pembayaran cicilan bagi yang pembelian secara KPA, kewajiban untuk menjaga dan merawat fasilitas bersama. Sedangkan sisanya 46 responden (yang tidak tahu apa itu PPJB), mereka kurang mengetahui hak dan kewajibannya.
5. Kepuasan Responden terhadap Pengembang

Sebanyak 109 (64%) responden tidak puas terhadap pengembang, contohnya keterlambatan serah terima unit, tidak transparannya kenaikan biaya 1PL, listrik, air, parkir dan service charge, serta PPPSRS belum melibatkan para pemilik/penghuni apartemen (rasih dikuasai oleh pihak pengembang). Sisanya sebanyak 61 (36%) puas terhadap pengembang.
6. Saran Responden
 - a. AJB. Dalam hal ini responden menyarankan agar pihak pengembang segera melakukan AJB setelah konsumen telah menyelesaikan seluruh pembayaran cicilan (angsuran) KPA. Pengembang sebaiknya tidak menunda-nunda untuk melakukan MB.

- b. Pendirian PPPSRS. Dalam hal ini responden menyarankan agar pendirian PPPSRS itu sepenuhnya diserahkan kepada para pemilik/penghuni apartemen dan tidak lagi dipegang oleh pihak pengembang.
- c. PPJB. Dalam hal ini responden menyarankan agar sebelum penandatanganan PPJB pihak pengembang sebaiknya memberikan penjelasan mengenai isi dalam PPJB kepada pembeli (konsumen), sehingga konsumen dapat mengetahui dan memahami isi dalam PPJB.
- d. Transparansi Kenaikan Biaya IPL. Dalam hal ini responden menyarankan agar pengembang transparansi (terbuka) claim hal pemungutan maupun kenaikan biaya IPL. Jika memang ada kenaikan biaya-biaya sebaiknya pengembang memberikan penjelasan dan pemberitahuan atas kenaikan biaya-biaya tersebut.

C. Keseimbangan Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pengembang dalam Klausul Pengikatan Jual Beli Apartemen

Sebagaimana telah penulis jelaskan dalam bab sebelumnya (Bab I di bagian Kerangka Teori), bicara tentang keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak, yang dalam hal ini antara pihak konsumen apartemen selaku pembeli unit apartemen dengan pihak pelaku usaha selaku pengembang, erat berkaitan dengan masalah hubungan hukum diantara kedua belah pihak (konsumen dan pelaku usaha)²⁷³.

²⁷³ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cot. VII, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 269. Lihat juga 'shack *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Co. T., (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 84. Soeroso mengatakan bahwa pada prinsipnya hukum mengatur hubungan antara orang satu dengan yang lainnya. Soma hubungan dalam masyarakat tidak mungkin di lepaskan dari hukum. Oleh karena itu hubungan hukum ialah hubungan antara dua atau lebih subyek hukum. Dalam hubungan hukum, hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lainnya. Selanjutnya 'shag mengatakan bahwa hubungan hukum adalah setiap hubungan yang terjadi antara dua subyek hukum atau lebih di mana hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak lain. Berdasarkan definisi tersebut, pada dasarnya hukum memiliki dua segi, yaitu segi hak (*be voegheid*) dan segi kewajiban (*plicht*). Hak dan kewajiban timbul akibat adanya suatu peristiwa yang diatur oleh hukum, seperti yang tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang timbul akibat adanya suatu perjanjian (*overeenkomst*). hubungan hukum itu setidaknya mempunyai tiga unsur, yaitu adanya orang-orang yang hak atau kewajibannya saling berhadapan, adanya obyek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban, adanya hubungan antara pemilik hak dan kewajiban, atau adanya hubungan terhadap objek yang bersangkutan Untuk mewujudkan suatu hubungan hukum, harus dipenuhi syarat-syarat, yang harus ada dasar hukumnya, yaitu peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum tersebut, dan harus menimbulkan peristiwa hukum. Contoh

Dalam hukum perlindungan konsumen terdapat tiga teori yang bicara mengenai hubungan hukum, yaitu *Let the buyer beware*³²⁴, *due care theory*²⁷⁵, dan *the privity of contract*¹. Berdasarkan ketiga teori tersebut, jelaslah bahwa hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha lahir bisa karena adanya perjanjian (perjanjian antarkonsumen dan pelaku usaha), atau bisa juga lahir tanpa adanya perjanjian (lahir atau timbul karena undang-undang).

Bila hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha lahir karena perjanjian, maka penyujudan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak tertuang dalam perjanjian yang mereka sepakati bersama. Perjanjian tersebutlah menjadi bukti tertulis atas apa yang telah mereka sepakati bersama dan kedua belah pihak wajib untuk dengan itikad baik melaksanakan apa yang telah mereka sepakati

dalam jual beli apartemen, pihak pengembang sebagai pihak yang menyelenggarakan pembangunan apartemen yang kemudian menawarkan dan menjual apartemen kepada konsumen sebagai pembeli. Pengembang berkewajiban untuk menyerahkan unit apartemen (sesuai dengan yang telah disepakati sebagaimana dijelaskan dalam FRB apartemen) dan berhak untuk meminta pembayaran atas unit apartemen yang dijual tersebut kepada konsumen (sebagai pembeli). Sebaliknya konsumen (sebagai pembeli) berkewajiban untuk membayar harga sesuai kesepakatan dan berhak untuk menerima penyerahan serah terima unit apartemen dari pengembang sesuai tanggal yang telah disepakati dalam PPJB apartemen.

¹⁷⁴ Sidharta, *Op. 01.*, hal. 61. Teori *Let The Buyer Beware (Caveat Emptor)*. Teori ini mengatakan bahwa pelaku usaha dan konsumen adalah dua pihak yang sangat seimbang, sehingga tidak perlu ada proteksi apapun bagi konsumen. Oleh karena itu masing-masing pihak (konsumen dan pelaku usaha) mempunyai kedudukan yang sama dalam dunia usaha. Baik pelaku usaha dan konsumen, saling berketergantungan satu sama lainnya. Pelaku usaha tidak akan mungkin dapat tumbuh dan berkembang tanpa dukungan dari konsumen, dan sebaliknya konsumen pun tidak akan dapat memenuhi kebutuhannya jika tidak ada pelaku usaha. Dalam prakteknya tidak cukup hanya *caveat emptor* (kehati-hatian konsumen) tapi perlu didukung juga dengan *caveat vendor* (kehati-hatian pelaku usaha).

²⁷⁵ *Ibid.*, hal. 62. Teori *The Due Care Theory*. Teori ini mengatakan bahwa pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk berhati-hati dalam memasarkan produknya, baik barang maupun jasa. Selama pelaku usaha berhati-hati dengan produknya, maka ia tidak dapat dipersalahkan. Dengan kata lain untuk dapat dipersalahkan pelaku usaha, maka konsumen lah yang harus dapat membuktikan bahwa pelaku usaha itu melanggar prinsip kehati-hatian. Beban pembuktian berdasarkan UUPK adalah beban pembuktian terbalik (Pasal 22 dan Pasal 28 UUPK), beban pembuktian tidak dibebankan kepada konsumen, selaku pihak yang menderita atau mengalami kerugian, tapi dibebankan kepada pelaku usaha yang harus membuktikan bahwa kerugian yang dialami atau diderita oleh konsumen bukan karena kesalahannya.

²⁷⁶ *Ibid.*, hal. 63. Teori *The Privity of Contract*. Teori ini mengatakan bahwa pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk melindungi konsumen, tetapi hal itu hanya dapat dilakukan jika di antara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual. Pelaku usaha tidak dapat disalahkan atas hal-hal di luar yang diperjanjikan. Artinya, konsumen hanya dapat menggugat berdasarkan wanprestasi. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPK, pelaku usaha dilarang untuk mencantumkan klausula baku yang merugikan konsumen (klausula eksonerasi).

bersama sesuai dengan isi dalam perjanjian tersebut. Bila ternyata di kemudian hari ada salah satu pihak (apakah konsumen atau pelaku usaha) tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati, maka salah satu pihak yang dirugikan dapat melakukan tuntutan dengan dasar perjanjian. Sedangkan bila hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha lahir atau timbul bukan karena perjanjian, maka dalam hal ini aturan hukum akan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak (konsumen dan pelaku usaha) mengacu kepada undang-undang, yang dalam hal ini UUPK Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 tentang hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha. Ketentuan Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUPK merupakan aturan hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha secara umum, yang mana secara khususnya bisa mengacu kepada peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait. Bila salah satu pihak (apakah konsumen atau pelaku usaha) tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan atas dasar perbuatan melawan hukum, yang dalam hal ini bisa meudasarkan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai landasan hukum tuntutan dad pihak yang dirugikan.

Para pihak yang terkait dalam pengikatan perjanjian jual belt apartemen, yaitu:

a. Pelaku Usaha

Pelaku usaha dalam hal ini adalah pelaku usaha yang menyelenggarakan pembangunan rumah susun/apartemen atau disebut sebagai pelaku pembangunan rumah susun/apartemen. Berdasarkan Pasal I angka 15 UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pelaku pembangunan rumah susun/apartemen adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan peinukiman. Selanjutnya yang dimaksud dengan pengertian setiap orang dalam hal ini, berdasarkan Pasal 1 angka 16, adalah orang perorangan atau badan hukum. Badan hukum yang dimaksud dalam hal ini, Berdasarkan Pasal 1 angka 17 UU No.20 Tahun 2011, adalah badan hukum

yang didirikan oleh warganegara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman²⁷⁷.

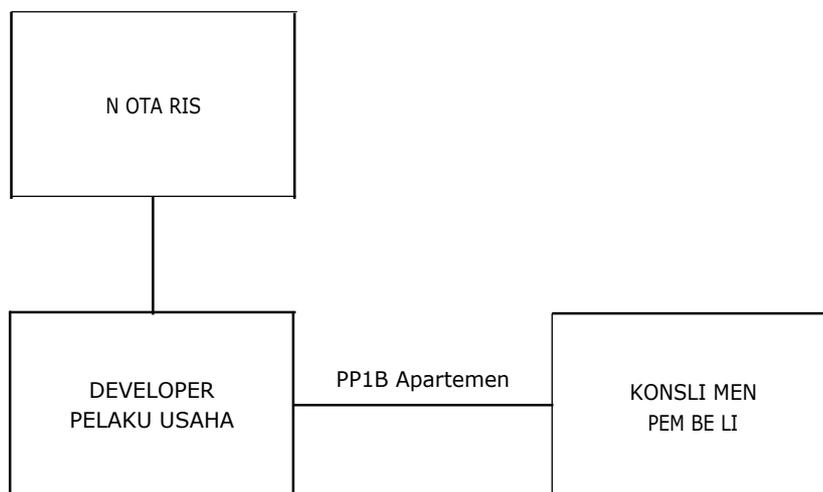
6. Konsumen

Konsumen claim hal ini adalah pembeli rumah susun/apartemen yang nantinya akan menjadi pemilik sarusun atau pemilik satuan unit apartemen²⁷⁸.

c. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat perjanjian pendahuluan jual beli atau pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) dalam bentuk akta, Pasal 15 UU No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Dalam hal ini adalah PPJB rumah susun/apartemen.

Gambar 3-6. Alur PPJB Apartemen



Dalam bidang atau rektor properti,)mutat) vertikal (apartemen), pada prinsipnya hubungan hukum antara konsumen selaku pembeli unit apartemen dan pelaku usaha selaku pengembang 'Stir atau timbal karma adanya perjanjian, dalam hal ini diawali dengan perjanjian pengikatan jual beli unit apartemen (PPJB apartemen). Dalam PPJB tersebut nantinya akan dituangkan hal apa raja yang menjadi hak dan kewajiban dari masing-masing pihak (konsumen selaku pembeli

²⁷⁷ Bandingkan dengan pengertian pelaku usaha menurut UUPK Pasal 1 angka 3.

²⁷⁸ Bandingkan dengan pengertian konsumen menurut UUPK Pasal 1 angka 2.

dengan pelaku usaha selaku pengembang). PPM ini lah yang nantinya akan menjadi bukti tertulis atas kesepakatan awal bagi kedua belah pihak.

Dasar pertimbangan yang menjadi faktor penyebab dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli atau PPJB, termasuk juga PPJB apartemen, antara lain adalah sebagai berikut :²⁷⁹

- a. Harga jual beli rumah beserta hak atas tanahnya belum dibayarkan tunas oleh pembeli rumah
- b. Pensertifikatan hak atas tanah yang masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota
- c. Hak atas tanah yang masih diterbitkan Surat Keputusan Peinberian Hak (SKPH)
- d. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang masih dalam proses penyelesaian
- e. Permohonan pembaharuan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang masih dalam proses penyelesaian
- f. Permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tempat tinggal atau hunian menjadi hak Milik yang dalam proses penyelesaian
- g. Permohonan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang masih dalam proses penyelesaiannya
- h. Pajak Penghasilan (PPM yang belum dilunasi oleh wajib pajak
- i. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dilunasi oleh wajib Bea
- j. Tanah warisan yang belum ada surat keterangan ahli warisnya
- k. Jual beli tanah harta bersama yang belum dilengkapi surat nikahnya dan
- l. Jual beli tanah yang kartu identitas penjualnya sudah tidak berlaku atau masih claim proses penyelesaian.

Adapun ketentuan yang dimuat dalam PPJB perumahan, yaitu:^{78°}

- a. Pelaksanaan pembuatan perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian penikatan jual beli pada hari, tanggal bulan tahun dan tempat
- b. Nama notaris yang membuat perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli
- c. Identitas penyelenggara pembangunan perumahan sebagai penjual rumah
- d. Identitas pembeli rumah
- e. Objek perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli yaitu letak pariah, status hak atas tanah, tipe rumah, luas bangunan, luas tanah dan fasilitas rumah
- f. Harga tanah dan bangunan rumah yang akan diperjual belikan

²⁷⁹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2014), hal. 1.240.

Ibid, hal. 241. Lihat juga Kepmenpera No. II Tahun 1994 tentang Pedoman PPM Rumah Susuni Apartemen.

- g. Pihak yang berkewajiban menanggung beban pajak dalam jual beli bangunan rumah
- h. Pihak yang berkewajiban menanggung beban bea dalam jual beli bangunan rumah
- i. Cara pembayaran harga tanah dan bangunan rumah
- j. Pembatalan secara sepihak oleh penyelenggara pembangunan perumahan apabila pembeli rumah lalai untuk membayar angsuran jumlah harga tanah dan bangunan rumah yang terutang selama bulan berturut-turut
- k. Waktu yang dibutuhkan oleh penyelenggara pembangunan perumahan untuk menyelesaikan pembangunan rumah
- l. Penyerahan bangunan rumah oleh penyelenggara pembangunan perumahan kepada pembeli rumah dengan berita acara penyerahan;
- m. Denda bagi penyelenggara pembangunan perumahan yang tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah sesuai dengan waktu yang ditentukan;
- n. Penyelenggara pembangunan perumahan menjamin bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli tidak dalam keadaan sengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang;
- o. Selama belum dilaksanakan jual beli tanah dan bangunan rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka pembeli rumah tidak dibenarkan untuk memindahkan hak atas tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari penyelenggara pembangunan perumahan;
- p. Perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli dapat dibatalkan oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak apabila ada kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak;
- q. Apabila terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan atau sebagai akibat dari perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli, maka diselesaikan secara musyawarah oleh kedua belah pihak;
- r. Segala akibat dari perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli, penyelenggara pembangunan perumahan dan pembeli rumah memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri setempat;
- s. Pada saat yang ditentukan, penyelenggara pembangunan perumahan dan pembeli rumah bersepakat untuk membuat akta jual beli tanah dan bangunan rumah di atasnya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah beban pajak dan beban bea dilunasi oleh pihak yang berkepentingan;
- t. Pemindahan hak atas tanah yang di atasnya didirikan bangunan rumah terjadi setelah dibuatnya akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;
- u. Perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli ditandatangani oleh penyelenggara pembangunan perumahan, pembeli rumah, notaris yang bersangkutan, dan 2 (dua) orang saksi; dan

- v. Perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Untuk hunian vertikal (apartemen), khususnya terhadap bangunan apartemen yang belum seluruhnya selesai dibangun atau bahkan sedang akan dibangun, sebaiknya dalam tahap PPJB juga dibuat perjanjian baku untuk memberikan hak dan kewajiban yang seimbang bagi konsumen (calon pembeli) dan pengembang (sebagai penjual). Dan beberapa contoh PPM apartemen yang penulis berhasil kumpulkan, secara umum di dalamnya menyebutkan antara lain hal-hal sebagai berikut:²⁸¹

- a) Obyek jual beli adalah Hak Milik Atas Satuan Unit Apartemen yang meliputi hak atas bangunan bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dengan catatan tanpa dilengkapi dengan persyaratan teknis dan administratif pembangunan apartemen;
- b) Fasilitas yang disediakan dan hak untuk memanfaatkannya dengan jumlah uang pangkal dan iurannya yang akan ditetapkan kemudian;
- c) Harga jual dan cara pembayaran
- d) Janji developer untuk memperoleh izin layak huni bila pembangunan telah selesai, dengan catatan tanpa menyebutkan saat/tanggal selesainya pembangunan
- e) Kewajiban developer meliputi hal-hal sebagai berikut (1) melampirkan spesifikasi bangunan, (2) pemberitahuan tanggal selesainya pembangunan, (3) perbaikan kerusakan, (4) penunjukan pengelola sementara apartemen, (5) penyelesaian masalah dalam keadaan memaksa, (6) penyiapan jual beli Hak Milik Atas Satuan Unit Apartemen, (7) penyelesaian masa/ah bila developer tidak dapat menepati tanggal penyelesaian pembangunannya, dengan catatan bahwa pembeli menanggung untuk memberikan waktu yang cukup longgar bagi penjual untuk menyelesaikannya
- f) Kewajiban pembeli antara lain meliputi kesanggupan untuk membayar (1) biaya pengelolaan dan biaya utilitas serta sanksi bila terjadi keterlambatan

²⁸¹ Lihat Lampiran No. 6. Contoh PPJB Apartemen

pembayaran, (2) biaya-biaya lain yang menjadi tanggung jawab pembeli; (3) pajak-pajak serta (4) penyelesaian peralihan satuan unit apartemen kepada pihak ketiga sebelum terbit sertifikasi Hak Milik Atas Satuan Unit Apartemen

- g) Hak developer untuk mengalihkan satuan unit apartemen kepada pihak lain dalam tahap pengikatan perjanjian jual beli dengan pemberitahuan tertulis kepada pembeli bila pembeli gagal memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pembelian satuan unit apartemen.

Oleh karenanya PPJB dalam prakteknya merupakan perjanjian baku, yang didalamnya tercantum adanya klausula-klausula baku yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha dan ditawarkan secara massal kepada konsumen, maka tentunya tidak tertutup kemungkinan klaim PPJB tersebut pihak pengembang (sebagai pelaku usaha) akan lebih melindungi kepentingannya daripada kepentingan konsumen (sebagai pembeli unit apartemen). Seringkali perumusan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak (konsumen/pembeli unit apartemen dan pelaku usaha/pengembang) yang tertuang dalam PPJB tidak seimbang dan seringkali klausul dalam PPJB tersebut lebih dominan melindungi akan kepentingan pelaku usaha (pengembang) dibanding kepentingan konsumen/pembeli unit apartemen. Artinya pihak konsumen sebagai pihak yang lebih lemah dalam *bargaining position* dibanding dengan pihak pelaku usaha, karena konsumen tidak terlibat dalam perumusan klausul-klausul dalam PPJB tersebut dan konsumen hanya pada posisi menerima atas apa yang sudah ditentukan (dibuat) oleh pihak pengembang. Padahal posisi antara konsumen dan pelaku usaha adalah posisi simbiosis mutualisme.

Terkait dengan perjanjian baku dan aturan klausula baku, yang akan dicantumkan dalam perjanjian baku, dalam perlindungan konsumen, di Indonesia dengan berlakunya UUPK maka aturan batasan klausula baku yang akan dicantumkan dalam perjanjian baku sudah diatur dalam ketentuan Pasal 18 UUPK. Ketentuan Pasal 18 UUPK merupakan aturan umum, sedangkan aturan khusus tentang klausula baku dalam PPJB hunian vertikal (apartemen) sudah ada aturannya dalam Peraturan Menteri Negara Penunahan Rakyat Nomor 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Pengikatan Mal Beli Rumah Susun (Pennenpera No.11 Tahun 1994).

Ketentuan Pasal 18 UUPK jo. Pennerpera No.11 Tahun 1994 merupakan dasar atau landasan hukum bagi pelaku usaha dalam pembuatan PPJB dan pencanttunan klausul-klausul claim PPJB", sehingga bila berpedoman dan melaksanakan ketentuan tersebut dapat memberikan keseimbangan kepentingan bagi kedua belch pihak (konsumen selaku pembeli unit apartemen dan pengembang selaku pelaku usaha).

Meskipun sudah ada aturan hukturnya, dalam prakteknya tidak sepeentthnya aturan tersebut ditaati, diikuti sebagai pedoman, dan dilaksanakan oleh pengembang. Berdasarkan survei lapangan, penulis m enetnukan banyak dan PPJB apartemen yang dibuat tidak dengan Akta Notaris, melainkan melalui akta dibawah tangan yang !Tanya dibuat oleh pihak pengembang sendiri. Disamping itu tugas pengawasan dan pengencclalian terhadap pelaksanaan pedoman PPJB Rumah Susun/Apartemen (Kepmenpera No.11 Tahun 1994 oleh Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Daerah atau Kepala Dinas) tidak berjal an dahlia prakteknya ditambah bet= adanya Peraturan Daerah (Perda) terkait aturan mengenai tugas pengawasan tersebut'. Oleh karena itulah dalam praktiknya klausul-klausul dalam PPJB Apartemen sebagian besar lebih menguntungkan kepentingan pengembang daripada kepentingan konsumen/pembeli.

282 UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 4 dan 5 mengenai Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pasal 6 dan 7 mengenai Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha jo. Kepmenpera No. 11 Tahun 1994, Bagian III 5.3 mengenai Kewajiban Pengembang dan Bagian III 5.4 mengenai Kewajiban Konsumen.

²⁸³ Pangihutan Marpaung, Staf Ahli Menteri Perumahan Rakyat, wawancara dengan Penulis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Gedung G Lantai 8, 3 April 2017. Johannes Sitepu, Wakil Ketua BPSK Bandung, wawancara dengan Penulis di BPSK Bandung, 23 Maret 2017. Dede Chatab, Pengurus Perhimpunan Penghum Apartemen Signature Park Tebet, wawancara dengan Penulis di Signature Park Tebet, 22 April 2017

D. Faktor-Faktor Yang Mendasar Belum Terwujudnya Nilai Keadilan Bagi Konsumen Terkait Klausula Baku Dalam Kepemilikan Apartemen

Pembuatan klausula baku yang mengikis konsumen dianggap membuat posisi tawar konsumen menjadi sangat lemah²⁸⁴. Meskipun demikian, klausula baku bukanlah suatu hal yang perlu "diharamkan". Seperti halnya di sejumlah Negara lain, di Indonesia klausula baku marak digunakan dalam perjanjian, khususnya perjanjian yang dekat dengan kehidupan sehari-hari, misalnya perjanjian parkir, asuransi, jual beli rumah/apartemen, kartu kredit, kredit perbankan, pengiriman barang, sewa menyewa dan sebagainya. Terkait hal tersebut, Clayton mencatat setidaknya ada tiga keuntungannya yang diperoleh dari klausula baku. Pertama, klausula baku menekan biaya transaksi. Kedua, menghasilkan manfaat yang terkait dengan eksternalitas jaringan. Ketiga, memudahkan kontrol biaya agensi dalam transaksi misal di pasar²²⁵. Pasal 18 ayat (1) UUPK mengatur tentang Batasan Pencantuman Klausula Baku yang dilarang dicantumkan oleh pelaku usaha pada setiap dokumen dan/atau perjanjian. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUPK pada prinsipnya merupakan syarat obyektif dari ketentuan larangan pencantuman klausula baku, karena pasal tersebut mengatur substansi (isi) yang dilarang dalam perumusan klausula baku. Selanjutnya, dalam Pasal 18 ayat (2) UUPK melarang pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti, yang mana ketentuan tersebut pada prinsipnya merupakan syarat subyektif dari larangan pencantuman klausula baku dalam sebuah dokumen atau perjanjian, karena ketentuan Pasal 18 ayat (2) UUPK pada akhirnya sangat bergantung pada penilaian subyektif dari pelaku usaha dan

²⁸⁴ Pandangan ini disampaikan oleh Nikentari Musdiono, Anggota DPR dari Fraksi Karya Pembangunan yang menjadi juru bicara Pengusul Usul Inisiatif RUU Perlindungan Konsumen. Proses pembahasan Rancangan Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen, (Sekretanat Jenderal Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, Juni 2001), hal. 48 sebagaimana dikutip oleh David M.L. Tobing, Klausula Baku : Paradoks Dalam Penegakkan Hukum Perlindungan Konsumen, Disertasi, (Jakarta : Fakultas Hukum Program Pascasarjana UI, 2015), hal.57-58.

²⁸⁵ David M.L. Tobing, Klausula Baku : Paradoks Dalam Penegakkan Hukum Perlindungan Konsumen, Disertasi, (Jakarta : Fakultas Hukum Program Pascasarjana UI, 2015), hal. 58

konsumen dalam melakukan penilaian terhadap pencantuman klausula baku dalam dokumen atau perjanjian²⁸⁷

Dalam kaitannya dengan klausula baku, aspek kepentingan social-ekonomi dan kepentingan hukum menjadi hal yang tidak bisa dipisahkan. Salah satu *key point* pengaturan klausula baku agar tidak merugikan kepentingan sosial-ekonomi dan kepentingan hukum konsumen dalam pandangan legislator adalah dengan mendorong konsumen agar menyadari pentingnya membaca dan mengerti apa yang tertuang di dalam suatu perjanjian sebelum mengambil keputusan²⁸⁷. Oleh karena itu maka pembentuk undang-undang merumuskan Hak dan Kewajiban baik bagi konsumen maupun pelaku usaha claim kesatuan yang tidak bisa dipisahkan, sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUPK. Pengaturan hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha dalam UUPK bertujuan untuk mengatur atau melindungi secara seimbang antara kepentingan konsumen dan kepentingan pelaku usaha.

Dalam kaitannya dengan hak-hak konsumen, ketentuan Pasal 4 UUPK memberikan kuasa bagi konsumen untuk memberikan klaim kepada pelaku usaha. 'Hak Kuasa' sesungguhnya dimiliki oleh dua lembaga yang ditugasi oleh pembentuk undang-undang untuk mengawasi, melanggar atau tidaknya suatu perjanjian atau dokumen, yang mencantumkan klausula baku. Kedua lembaga tersebut adalah BPSK dan Menteri Perdagangan²⁸⁸.

Dalam kaitannya dengan pembahasan klausula baku, kewajiban konsumen terkait erat dengan persoalan klausula baku adalah membaca perjanjian atau dokumen yang di dalamnya mencantumkan klausula baku. Dengan membaca, konsumen bisa mengantisipasi, menegosiasi atau menolak pencantuman klausula baku yang dianggap dapat merugikan dirinya di kemudian hari. Tegasnya, dengan diwajibkan konsumen untuk membaca dokumen atau perjanjian yang

²⁸⁷ *Ibid.*

²⁸⁸ *Ibid.*, hal. 59. Menurut David ML. Tobing, kata-kata "pentingnya konsumen menyadari untuk membaca dan mengerti apa yang tertuang di dalam suatu perjanjian sebelum mengambil keputusan" muncul dalam naskah proses pembahasan RUU Perlindungan Konsumen di DPR.

²⁸⁹ *Ibid.*, hal. 60.

didalamnya mengandung klausula baku, konsumen sudah dapat memprediksi segala sesuatunya terkait dengan keputusannya menerima perjanjian tersebut²⁸⁹.

Sebagaimana telah penulis uraikan pada bagian bab sebelumnya (Bab 1.), latar belakang permasalahan klausula baku claim rangka perlindungan konsumen karena didasari pada perbedaan kepentingan yang timbul dari pelaku usaha bilamana ditinjau dari sisi pelaku usaha, konsumern dan petnerintah'. Kondisi tersebut sejalan dengan hasil survei lapangan yang penulis lakukan sebagaimana telah penulis uraian di atas, baik dari basil rekapitulasi data pengaduan konsumen²⁹¹ serta hasil rekapitulasi kuesioner²⁹², maka dapat tergambar bahwa pelaksanaan klausula baku dibidang hunian vertikal (apartemen) belum menciptakan atau memberikan keadilan bagi konsumen.

Adapun faktor-faktor mendasar yang menjadi kendala belum terwujudnya atau terciptakannya uilai keadilan bagi konsumen terkait klausul dalam kepemilikan unit apartemen dapat dilihat dari tiga aspek, yaitu pertama dari aspek *sub.slansi*,

²⁸⁹ *Ibid.* David M.L. Tobing mengatakan bahwa dilihat lebihjauh, norma yang mewajibkan konsumen membaca dokumen atau perjanjian yang di dalamnya mengandung klausula baku mempertegas prinsip kewajiban membaca (*duty to read*) bagi setiap pihak yang menandatangani kontrak. Jika kontrak telah ditandatangani, hukum mengansumsikan bahwa penandatanganan telah membaca dan menyetujui apa yang dibacanya.

²⁹⁰ Lihat Bab I Bagian 1.1. latar Belakang pada hal. 6. Permasalahan tersebut antara lain meliputi :

- a. Rendahnya tingkat kesadaran hukum dari pan pelaku usaha maupun konsumen.
- b. Kurangnya informasi yang lengkap dan jelas tentang isi perjanjian (klausula baku) darta produsen/pengembang kepada konsumen.
- c. Keterbatasan pemahaman pengembang terhadap pentingnya perlindungan konsumen dari sisi pencantuman klausula baku dalam instrumen perjanjian di bidang perumahan, termasuk perumahan secara vertikal (apartemen).
- d. Keterbatasan pemahaman konsumen terhadap isi perjanjian (klausula baku) dalarn pembelian perumahan, termasuk perumahan secara vertikal (apartemen), termasuk mempelajari Perjanjian Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah atau apartemen.
- e. Banyaknya pengaduan konsumen dibidang transaksi jual belt rumah atau apartemen.
- f Lemahnya pengawasan terhadap aspek klausula baku yang dilarang (Pasal 18 IJUPK), karena disinyalir belum terdapat pengaturan yang dapat dipergunakan sebagai pedoman teknis yang pengatur klausula baku yang dilarang di bidang perumahan, termasuk juga perumahan secara vertikal (apartemen)

²⁹¹ Lihat Gambar 3-1. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen BSPK DK1 Jakarta Tabun 2012 — 2016. Lihat juga Gambar 3-2. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen REI DPD Jakarta Jarman 2014 — Desember 2016. Lihat juga Gambar 3-3. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen BPKN Periode Tahun 2013-2016. Lihat juga Gambar 3-5. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen Dirjen Pemberdayaan Konsumen Periode Tahun 2015-2016. Lihat juga Gambar 3-6. Grafik Basil Kuesioner.

²⁹² Lihat Gambar 3-6. Grafik Basil Kuesioner.

kedua dari aspek struktur dan ketiga dari aspek *culture*, sebagaimana Lawrence M. Friedman²⁹³ menyatakan bahwa hukum merupakan kesatuan dari tiga komponen, yakni substansi, struktur, dan budaya. Hukum bukan saja *rules* melainkan juga *behavior*, oleh karena itu hukum harus dilihat secara keseluruhan. Sedangkan tiga nilai dasar hukum menurut Gustav Radbruch, adalah bahwa hukum yang baik harus mempunyai 3 (tiga) nilai dasar, yakni kemanfaatan, kepastian hukum, dan keadilan²⁹⁴. Berdasarkan tiga aspek tersebut dan tiga nilai dasar hukum dengan didasarkan pada data yang penulis kumpulkan, baik melalui studi kepustakaan (dalam hal ini adalah data *legal*, yaitu peraturan perundang-undangan) maupun survei lapangan (dalam hal ini adalah data lapangan, yaitu pola tingkah laku (perilaku) konsumen dan pelaku usaha/pengembang), maka faktor-faktor mendasar belum terwujudnya atau terciptanya nilai keadilan bagi konsumen di bidang hunian vertikal (apartemen) terkait klausul dalam kepemilikan unit apartemen, antara lain adalah sebagai berikut :

1. Faktor Mendasar Dari Aspek Substansi (Regulasi).

Meskipun di Indonesia sudah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perlindungan konsumen, yakni UU No. 8 Tahun 1999 (sebagai UU Payung bagi perlindungan konsumen), yang didukung dengan perangkat peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait, yang dalam hal ini peraturan perundang-undangan di bidang properti khususnya hunian vertikal (apartemen), yaitu UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Penunahan dan Kawasan Perkotaan, beserta perangkat peraturan pelaksanaannya, pada kenyataannya di alam praktek masih banyak peraturan turunan (peraturan pelaksanaan) dan peraturan mengenai rumah susun yang belum

²⁹³ Esmi Warasih, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, (Semarang : Pustaka Magister, 2014), hal.63 yang sebagaimana dikutip dari Lawrence M. Friedman, "Legal Culture and Welfare State" dan Gunther Teubner (Ed), *Dilema of Law in the Welfare State*. Berlin-New York : Walter de Gruyter, 1986, hal. 13-27.

²⁹⁴ Esmi Warasih, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, (Semarang Pustaka Magister, 2014), hal.11, yang dikutip dari Gustav Radbruch, *Einführung In die Rechtswissenschaft*, Stuttgart : KY Kohler 1961 dalam Satjipto Raharjo, *Emu Hukum*, (Bandung : Alinmi, 1991), hal 19-21

terbentuk sebagai mana yang diamanatkan oleh peraturan rumah susun, UU No. 20 Tahun 2011.

Adaptor peraturan pelaksanaan yang dimaksud antara lain adalah sebagai berikut :

- a. PP tentang Pembinaan Penyelenggaraan Rumah Susun yang dilaksanakan oleh Pemerintah (Pasal 12 UURS);
- b. PP tentang kewajiban menyediakan Rumah Susun Umum (Pasal 16 ayat (4) UURS);
- c. PP tentang Pendayagunaan Tanah Wakaf untuk Rumah Susun Umum (Pasal 20 ayat (5) UURS);
- d. PP tentang Pemisahan Rumah Susun (Pasal 27 UURS);
- e. PP tentang Pelaksanaan Pinjam Pakai atau Sewa pada Rumah Susun Khusus (Pasal 45 ayat (7) UURS);
PP tentang Pengalihan Satuan Rumah Susun Umum (Pasal 54 ayat (4) UURS);
- g. PP tentang Pedoman Pengawasan Satuan Rumah Susun negara (pasal 55 ayat (2) UURS);
- h. PP tentang Pengelolaan rumah susun, masa transisi dan rata-rata penyerahan pertama kali pasal 60;
- i. PP tentang peningkatan kualitas rumah susun pasal 69;
- j. PP tentang pengendalian penyelenggaraan rumah susun pasal 71 ayat 92)
- k. PP tentang bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta bantuan dan kemudahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah pasal 88 ayat (4) UURS.

Selanjutnya Peraturan Menteri yang perlu segera disiapkan, antara lain adalah perencanaan pembangunan rumah susun Pasal 14 ayat (2) UURS, pedoman pertimbangan izin rencana fungsi dan pemanfaatan serta pengubahannya, standar pelayanan minimal prasarana, sarana dan utilitas (mum Pasal 40 ayat (4) UURS, kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan rumah susun Pasal 54 ayat (5), tata cara perhitungan besarnya biaya pengelolaan Pasal 57 ayat (5) UURS,

dan pecan masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun dan forum pengembangan rumah susun Pasal 96 ayat (6). Terakhir adalah peraturan daerah (Perda) yang perlu disiapkan adalah permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatannya serta permohonan izin perubahan rencana fungsi dan pemanfaatannya Pasal 33 UURS.

Pasal 18 UUPK jo. Kepmenpera No. 11 Tahun 1994 dirasakan tidak mampu untuk mengakomodir kondisi perkembangan saat ini, dan sudah segera untuk dilakukan amandemen terhadap ketentuan UUPK pada umumnya, dan Pasal 18 UUPK terkait aturan pencanhanan klausula baku serta amandemen terhadap ketentuan Pasal 52 UUPK terkait tugas pengawasan klausula baku oleh BPSK pada khususnya. Disamping amandemen terhadap UUPK, amandemen juga perlu dilakukan terhadap Kepmenpera No. 11 Tahun 1994 tentang Pedoman PPJB Rumah Susun/Apartemen melihat dalam prakteknya ketentuan Kepmenpera tersebut sudah tidak mampu untuk mengakomodir perkembangan saat ini dalam prakteknya.

Hal inilah yang mengakibatkan timbulnya celah-celah yang dimanfaatkan oleh pihak pengembang (pelaku usaha) guna meraih keuntungan bagi kepentingannya. Di sisi lain kondisi tersebut berpotensi kerugian bagi konsumen.

2. Faktor Mendasar Dan Aspek Struktur (Aparat Hukum dalam Penegakan Hukum)

Faktor mendasar dan aspek struktur adalah masalah penegakan hukum terhadap peraturan perundang-undang perlindungan konsumen terkait klausula baku bidang hunian vertikal (apartemen) dalam kepemilikan apartemen. Pada kenyataannya dalam prakteknya, penegakan hukum belum atau tidak berjalan efektif sebagaimana mestinya, terutama dalam aspek pengawasan klausula baku dan pengawasan terhadap pelaksanaan Kepmenpera No. 11 Tahun 1994 dalam hal pedoman PPJB yang wajib dipatuhi dan dilaksanakan oleh pelaku usaha (yang dalam hal ini adalah pihak pengembang sebagai perusahaan penyelenggaraan pembangunan bangunan apartemen).

Hal ini dibuktikan dari hasil wawancara penulis kepada pihak Kementerian PUPR dan juga dari hasil pengamatan penulis terhadap proses pembuatan PPJB yang dilakukan oleh pihak pengembang, dimana dalam prakteknya PPJB dibuat sendiri oleh pihak pelaku usaha (pengembang) secara akta dibawah tangan, padahal menurut ketentuan PP.113 dibuat oleh Notaris²⁹⁵.

Disamping itu, meskipun sudah ada aturan hukum mengenai pedoman PPJB yang wajib dipatuhi dan dilaksanakan oleh pelaku usaha (pengembang), melalui Kepmenpera No. 11 Tahun 1994, namun pada kenyataannya sejak tahun 1994 sampai dengan saat ini ketentuan tersebut tidak dilaksanakan oleh pelaku usaha, termasuk juga tugas pengawasan terhadap pelaksanaan Kepmenpera tersebut oleh Badan Pengawas dan Pengendalian Perumahan Daerah tidak berjalan. Hal ini dikarenakan tidak ada peraturan daerah terkait tugas pengawasan tersebut, disamping badan tersebut hanya setingkat kepala seksi yang tidak mempunyai kekuatan dan kewenangan dalam berhadapan dengan pihak pelaku usaha (pengembang), sehingga pelaku usaha (pengembang) tidak merasa terancam disamping juga tidak ada sanksi jika pelaku usaha (pengembang) tidak mengikuti dan melaksanakan pedoman PPJB tersebut sebagaimana yang diperintah oleh Kepmenpera tersebut.

Selanjutnya masih dari aspek struktur, faktor mendasar lainnya adalah perilaku atau tindakan dari aparat hukum dalam penegakan aturan hukum, meskipun dalam peraturan perundang-undangan sudah ada pasal yang mengatur mengenai tugas pengawasan dan klausula baku, yakni Pasal 52 huruf c UUPK jo. Kepmenpera No. 11 Tahun 1994 tentang Pedoman PPJB, ternyata dalam kenyataannya sampai dengan saat ini ketentuan atau aturan tersebut belum sepenuhnya berjalan dengan baik atau terlaksana dengan baik sebagaimana mestinya

²⁹⁵ Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris. Pangihutan Marpaung, Staf Ahli Menteri Perumahan Rakyat, wawancara dengan Penulis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Gedung G lanai 8, 3 April 2017. Johannes Sitepu, Wakil Ketua BPSK Bandung, wawancara dengan Penulis di BPSK Bandung, 23 Maret 2017. Dede Chatab, Ketua Perhimpunan Penghuni Apartemen Signature Park Tebet, wawancara dengan Penulis di Signature Park Tebet, 22 April 2017. Amalia Santoso, Pengurus dan Pemilik Apartemen Green Pramuka City, wawancara dengan Penulis di Apartemen Green Pramuka City, 23 Februari 2017, dan pengamatan Penulis terhadap contoh-contoh PPJB apartemen.

dalam praktiknya. Berdasarkan hasil wawancara, ternyata tugas BPSK sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 52 huruf c UUPK tidak berjalan sebagaimana mestinya atau tidak sesuai dengan yang diamanatkan oleh undang-undang. Hal ini dikarenakan selain kondisi sumber daya manusia di BPSK di masing-masing wilayah kota dimana BPSK sudah terbentuk. Disamping itu juga belum adanya aturan operasional (SOP) di BPSK yang mengatur mengenai tugas pengawasan klausula baku, serta ditambah lembaga BPSK tidak ditakuti oleh pihak pengembang. Hal inilah yang menyebabkan amanat tugas pengawasan klausula baku, sebagaimana ditentukan oleh Pasal 52 huruf c UUPK, tidak berjalan dalam prakteknya. Selain itu juga ainanat tugas pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan Kepmenpera No. 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Pengikatan Perjanjian Jual Deli Rtunah Susuni Apartemen, yang diserahkan Kepala Dinas di tingkat wilayah kotalcabupaten tidak memptinyai power untuk berhadapan dengan para pengembang dalam praktiknya, mengingat Kepada Dinas hanya setingkat Kepala Seksi sehingga tidak disegani dan ditakuti oleh para pengembang dalam prakteknya. Ditambah lagi Peraturan Daerah (Perda) tentang tugas pengawasan dan pengendalian tersebut (sebagai tindak lanjut pelaksanaan Kepmenpera No. 11 Tabun 1994) sampai dengan saat ini tidak ada (beim ada), padahal Kepmenpera No. 11 Tahun 1994 tentang Pedoman PPJB Rumah Susun/Apartemen diberlakukan sejak tahun 1994. Ini artinya sudah 23 (dua puluh tiga tahun) Perda yang dimaksud belum juga dibuat dan diberlakukan dalam prakteknya, dan Pemerintah dalam hal ini sepertinya melakukan pembiaran kondisi tersebut.

3. Faktor Mendasar Dari Aspek Budaya Atau Perilaku Masyarakat Selaku Konsumen Dan Pelaku Usaha Selaku Pengembang

Disamping aspek substansi dan struktur, maka aspek berikutnya adalah aspek budaya (perilaku) dari masyarakat, yang dalam hal ini adalah budaya (perilaku) dari konsumen apartemen dan pengembang selaku pelaku usaha di bidang bisnis properti. Budaya atau perilaku konsumen apartemen di Indonesia, berdasarkan pengamatan penulis selama melakukan survei lapangan, wawancara, dan basil kuesioneer, penulis dapat mengatakan bahwa :

- a. Pada umumnya budaya masyarakat Indonesia, sebagai konsumen apartemen, adalah konsumen yang tidak sadar hukum (tidak tahu hukum), tidak mau peduli dengan aturan hukum, tidak mau direpotkan, dipusingkan, malas untuk mencari tahu mengenai aturan hukum, membaca dan mempelajari sehingga memahami aturan hukum guna untuk mengetahui hak-haknya.
- b. Kata pun ada konsumen yang sadar hukum (sadar hukum), pada umumnya tidak peduli, tidak mau membaca, hanya dengan alasan sibuk dan tidak ada waktu, termasuk tidak mau membaca PPJB dan menanyakan klausul-klausul dalam PPJB yang mereka tidak memahami atau mengerti, dimana pada umumnya mereka langsung menandatangani PPJB tersebut.
- c. Pada umumnya masyarakat Indonesia, sebagai konsumen apartemen, tidak memperdulikan mengenai bukti kepemilikan mereka yang nantinya sebagai pegangan bagi mereka untuk bukti tertulis bahwa mereka adalah orang yang berhak secara hukum atas unit apartemen yang mereka beli. Pada umumnya konsumen sudah senang saja dan sudah percaya saja kalau sudah tanda tangan PPJB, maka PPJB tersebut menjadi bukti tertulis bahwa mereka sebagai pemilik unit apartemen yang mereka beli. Padahal PPJB bukanlah bukti atas kepemilikan unit apartemen yang mereka beli karena bukti tertulis kepemilikan atas unit apartemen adalah Sertifikat Hak Milik atas Unit Apartemen. PPJB hanyalah bukti tertulis perjanjian diantara konsumen dengan pengembang atas hak dan kewajiban mereka terkait transaksi jual beli unit apartemen yang dimaksud. PPJB bukan bukti kepemilikan bagi konsumen atas kepemilikan unit apartemen.

Oleh karena budaya konsumen apartemen pada umumnya yang tidak tuntas atau tidak sadar hukum tidak peduli, yang malas, yang tidak mau direpotkan atau dipusingkan, malas untuk mencari informasi, tidak kritis bertanya, percaya begitu saja sependeknya kepada pengembang dan menyerahkan saja kepada pengembang sepanjang keinginan konsumen untuk membeli unit apartemen yang mereka inginkan bisa terlaksana, maka kondisi inilah yang menjadi celah kesempatan atau peluang emas yang dimanfaatkan oleh pengembang untuk meraih keuntungan demi

kepentingannya, dengan memasukkan klausul-klausul dalam PPJB yang lebih menguntungkan kepentingannya daripada kepentingan konsumen. Selain itu nantinya pengembang juga bisa sesuka hatinya untuk menentukan biaya-biaya termasuk penentuan kenaikan biaya-biaya (seperti tarif listrik, air, parkir, service charge dan lain-lain) untuk dibebankan kepada konsumen, padahal ada biaya-biaya yang seharusnya menjadi kewajiban bagi pengembang untuk menanggungnya, namun sengaja dibebankan kepada konsumen karena ketidak-tahuan konsumen, ketidakperdulian konsumen.

Disamping budaya dari masyarakat Indonesia sebagai konsumen apartemen dan pelaku usaha Indonesia sebagai pengembang, termasuk juga dari aparat hukum. Hal ini terbukti dilapangan (dalam prakteknya), BPSK sebagai badan yang memang diamanatkan untuk melakukan tugas pengawasan klausula baku tidak berjalan, BPSK kesulitan untuk masuk ke pengembang untuk melakukan tugas pengawasan tersebut dikarenakan tidak ada kejelasan aturan hukum pelaksanaan tugas pengawasan tersebut dalam prakteknya (SOP) yang dapat dijadikan landasan hukum (pegangan) bagi BPSK untuk melakukan tugas pengawasan. Hal yang sama halnya juga dialami oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Daerah, yang dalam hal ini Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Daerah atau setidaknya Kepala Seksi yang ada di daerah-daerah untuk melaksanakan tugas pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan ketentuan pedoman PPJB rumah susun/apartemen tidak berjalan dilapangan, karena tidak ada atau belum ada Perda yang merupakan pelaksanaan tindak lanjut atas Kepmenpera No. 11 Tahun 1994 tentang Pedoman PPJB. Disamping Kepala Dinas tersebut (yang setingkat Kepala Seksi) tidak memiliki power yang tinggi setingkat Menteri, sehingga kondisi inilah yang menyebabkan para pengembang di lapangan tidak takut yang pada akhirnya tidak mau mengikuti dan melaksanakan pedoman PPJB sebagaimana aturan yang sudah ditentukan, baik melalui Pasal 18 UUPK jo. Kepmenpera No. 11 Tahun 1994.

Mengacu pada asumsi yang mengatakan bahwa konsumen adalah pihak yang lemah adalah tidak sepenuhnya menurut penulis benar. Disatu sisi dapat dikatakan benar adalah karena konsumen dalam posisi sebagai pihak yang membutuhkan atas

produk yang ditawarkan oleh pelaku usaha, namun perk diingat dan disadari oleh konsumen sendiri bahwa konsumen punya kewajiban untuk juga melindungi kepentingannya sendiri dengan atau melalui cara membaca, mencaii informasi se jelas-jelasnya, mempelajari apa-apa saja terkait dengan produk yang akan konsumen gunakan atau memanfaatkan guna untuk kebutuhan hidupnya sendiri, sebagaimana makna pasal kewajiban konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UUPK. Terkait dalam bisnis properti, hunian vertikal apartemen, berdasarkan hasil kuesioner terlihat, baik konsumen yang berpendidikan rendah maupun berpendidikan tinggi serta berdasarkan pekerjaan dan penghasilan, ternyata dalam prakteknya umumnya hampir dapat dikatakan sebagian besar masyarakat sebagai konsumen malas untuk membaca, mempelajari klausul-klausul dalam PPJB, padahal hal tersebut merupakan kewajiban bagi konsumen yang harus dilaksanakan oleh konsumen. Dalam prakteknya konsumen percaya begini saja kepada pengembang, konsumen menyerahkan sepenuhnya kepada pihak pengembang, konsumen merasa yakin bahwa pengembang adalah benar, padahal belum tentu benar. Konsumen baru terbangun (tersadar) jika konsumen mengalami masalah (terjadi masalah). Kondisi perilaku masyarakat selaku konsumen seperti ini lah yang ditangkap pelaku usaha untuk meraih keuntungan bagi kepentingannya dari ketidakperdulian dari konsumen.

Sedangkan disisi lain, pola tingkah laku (perilaku) pengembang/developer (sebagai pelaku usaha, pihak yang menyelenggarakan pembangunan dan pemasaran apartemen) pada umumnya adalah tidak peduli atas aturan yang sudah ditetapkan, seperti proses pembuatan PPJB yang harus dilakukan dihadapan Notaris (Pasal 15 UIJ No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris), dimana dalam prakteknya banyak pengembang/developer yang pembuatan PPJB tidak dihadapan Notaris, jadi PPJB dibuat sendiri oleh pengembang/developer. Selanjutnya aturan mengenai batasan pencantuman klausula baku sebagaimana Pasal 18 UUPK dan pedoman PPJB sebagaimana Kepmenpera No. 11 Tahun 1994 tidak diikuti (dilaksanakan) oleh pelaku usaha (pengembang). Hal ini dikarenakan fungsi pengawasan sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang tidak berjalan sehingga kondisi inilah yang

membuka peluang bagi pelaku usaha untuk mengambil keuntungan bagi kepentingannya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, akhirnya penulis dapat menyimpulkan bahwa :

1. Pembahasan mengenai pengaturan mengenai perlindungan konsumen bidang human vertikal (apartemen) terkait klausul kepemilikan apartemen, telah terdapat aturan hukum (peraturan pemndang-undangan) yang mengatur mengenai masalah tersebut;
2. Peraturan pelaksanaan sebagaimana diamanatkan oleh UURS (UU No. 20 Tahun 2011) masih belum semuanya ada
3. Meskipun sudah ada aturan mengenai pengawasan klausula baku, sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 52 huruf C UUF'K jo. Pasal 30 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 4, 7 dan 8 PP No. 58 Tahun 2001, dan aturan pedoman PPJB Rumah Susuniapartemen yang wajib diikuti oleh pelaku usaha dan aturan pengawasan dan pengendalian aturan tersebut oleh Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemntkiman Daerah, sebagaimana diamanatkan oleh Keprn enpera No. 11 Tabun 1995 bagian Menetapkan point Kedua dan Ketiga, namun pada kenyataannya dalam prakteknya aturan pengawasan tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya;²⁹⁶
4. Oleh karena aturan pengawasan tersebut tidak berjalan efektif, maka pada kenyataannya dalam prakteknya pelaku usaha masih belum mengikuti aturan pedoman PPJB rumah susun/aparteinen sebagaimana diamanatkan oleh Kepmenpera No. 11 Tahun 1994, sehingga dalam prakteknya masih terdapat klausul-klausul dalam PPJB yang merugikan konsumen (klausul eksonerasi).²⁹⁷

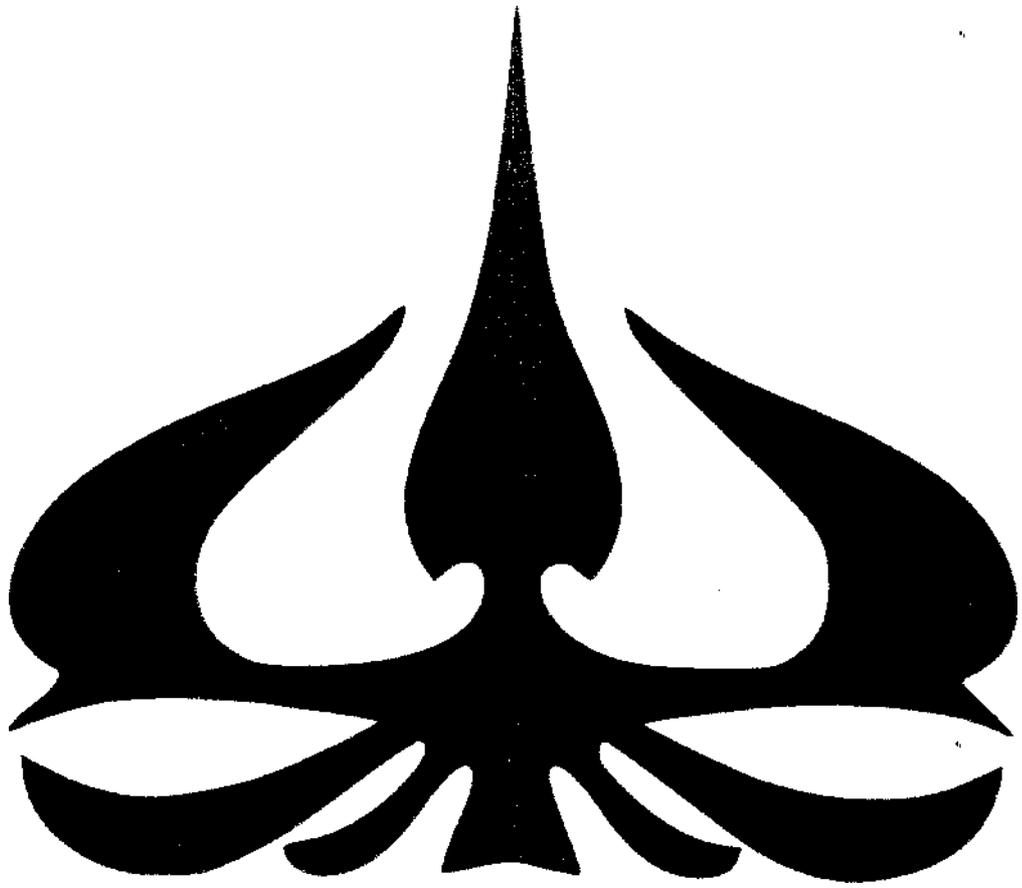
²⁹⁶ Pangihutan Marpaung, Staf Ahli Menteri Perumahan Rakyat, wawancara dengan Penulis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Pemahaman Rakyat Republik Indonesia Gedung G Imutat 8, 3 April 2017 Johannes Sitepu, Wakil Ketua BPSK Bandung, wawancara dengan Penulis di BPSK Bandung, 23 Maret 2017. Dede Chatab, Pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Signature Park Inbet, wawancara dengan Penulis di Signature Park Tebet, 22 April 2017.

²⁹⁷ Lihat Lampiran No. 6. Contoh PPJB Apartemen

5. Oleh karena tidak berjalannya pengawasan terhadap klausula baku, sebagaimana diamanatkan oleh UUPK jo. PP No. 58 Tahun 2001 serta Kepmenpera No. 11 Tahun 1994, maka dalam prakteknya masih banyak di pelaku usaha (pengembang) yang tidak mengikuti pedoman PPJB sebagaimana yang diamanatkan oleh Kepmenpera. Ini artinya kesadaran pelaku usaha (pengembang/developer) terhadap aturan hukum yang wajib diikuti dan dilaksanakan oleh pelaku usaha (pengembang) dalam hal pencantuman klausula baku dalam PPJB masih rendah.
6. Di sisi lain, meskipun sudah ada UUPK yang di dalamnya sudah mengatur mengenai hak dan kewajiban konsumen, namun dalam kenyataannya dalam prakteknya masih banyak dari konsumen yang belum mengetahui dan/atau memahatni keberadaan dari UUPK. Di samping itu juga pola tingkah laku (perilaku) dari konsumen yang tidak peduli, tidak mau repot dan pusing, malas untuk membaca dengan alasan sibuk dan tidak ada waktu, atau juga tidak mengerti dan malas bertanya, serta percaya saja kepada pelaku usaha. Oleh karena pola tingkah laku dan konsumen yang sebagian besar seperti itu, maka kondisi inilah yang ditangkap oleh pelaku usaha untuk mengambil keuntungan bagi kepentingannya.
7. Oleh karena adanya peluang kesempatan yang pelaku usaha (pengembang) tangkap dari sikap atau perilaku konsumen yang tidak peduli dalam melindungi kepentingannya, seperti antara lain untuk membaca pasal-pasal dalam ppjb, begitu saja mudah terpercay terhadap informasi-informasi dalam iklan, promosi, ataupun brosur-brosur penawaran penjualan apartemen tanpa terlebih dahulu untuk melakukan cek ulang atas kebenarannya, ketidakpedulian konsumen untuk mencari tahu mengenai rekam jejak pengembang, kondisi status tanah, dan lain-lainnya, ditambah tidak berjalannya fungsi pengawasan sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang, maka peluang inilah yang digunakan pelaku usaha untuk mengambil keuntungan bagi kepentingannya, yang salah satunya dengan mencantumkan klausula baku dalam PPJB yang lebih banyak menguntungkan bagi kepentingannya dibanding kepentingan konsumen.

8. Masih leinahnya penegakan aturan hukum dalam perlindungan konsumen, tennasuk penegakkan hukum perlindungan konsumen hunian vertikal (apartemen) terkait klausula baku dalam PPJB kepemilikan apartemen. Hal ini dapat dibuktinya dengan behtm efektif berjalannya pelaksanaan terhadap aturan hukumnya, khususnya dalam hal pelaksanaan Pasal 52 huruf C UUPK jo.Pasal 30 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 4, 7 dan 8 PP No. 58 Tatum 2001 dan ketentuan mengenai PPJB sebagaimana diatur dalam Kepmenpera No.1 I Tahun 1994.
9. Oleh karena lemahnya penegakan hukum dan ditambah dengan pola perilaku dui konsumen dan juga pelaku usaha, meskipun di Indonesia telah metniliki regulasi (aturan hukum) perlindungan konsumen bidang hunian vertikal (apartemen) terkait klausul kepemilikan apartemen, tidak mengherankan dalam praktiknya masih banyak masalah yang terjadi. Ini terlihat masih banyaknya pengaduan konsumen apartemen yang masuk ke BPSK, BPKN, dan Dirjen Pemberdayaan Konsumen Kementerian Perdagangan Republik Indonesia.²⁹⁸

²³³ Lihat Gambar 3-1. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen BSPK DIG Jakarta Tahun 2012 — 2016, Gambar 3-2. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen AEI DPD Jakarta Januari 2014 — Desember 2016, Gambar 3-3. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen BPKN Periode Tabun 2013-2016, Gambar 3-5. Grafik Pengaduan Konsumen Apartemen Dirjen Pemberdayaan Konsumen Periode Tahun 2015-2016



BAB IV

REKONSTRUKSI PENGATURAN KLAUSULA BAKU BIDANG HUMAN VERTIKAL (APARTEMEN) DIMASA AKAN DATANG YANG BERBASIS NILAI KEADILAN

A. Politik Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia

Hukum adalah suatu sistem yang terdiri dari sub-sub sistem. Mochtar Kusumaatmadja memandang, bahwa tatanan hukum sebagai suatu sistem yang tersusun atas tiga komponen (subsistem), yaitu pertama adalah asas-asas dan kaidah-kaidah hukum, kedua adalah kelembagaan hukum, dan ketiga adalah proses perwujudan hukum²⁹⁹. UUPK mengamatkan, bahwa perlunya menciptakan sistem perlindungan konsumen yang memuat unsur-unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi dan akses untuk mendapatkan perlindungan. Kepastian hukum guna memberikan perlindungan bagi konsumen dapat dilakukan melalui politik hukum perlindungan konsumen guna mengatasi permasalahan hukum yang terjadi. Posisi politik hukum dalam sistem hukum berada dalam tiga komponen (subsistem) sebagaimana yang dikemukakan oleh Lawrence Friedman, yaitu substansi, struktur dan budaya hukum³⁰⁰

Dalam dunia usaha, dua persoalan penting bagi pelaku usaha dalam menjalankan usahanya, yaitu pertama adalah menciptakan kepercayaan konsumen

²⁹⁹ Arid Sidhatta, Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum, (Bandung : Mandar Maju 2000), hal. Lihat juga Finnan Tumentara Endipradja, Hukum Perlindungan Konsumen, Filosofi perlindungan Konsumen dalam Perspektif Politik Hukum Negara Kesejahteraan, (Malang' Setara Press, 2016), hal 24.

³⁰⁰ Esmi Warasih, *Pranara Chdrum Sehualt Telaah Sosiologis, Op.01.*, hal.63 sebagaimana dikutip dari Lawrence M. Friedman, "Legal Culture and Welfare State" dan Gunther Teubner (Ed), *Dilema of Law in the Welfare State*. Berlin-New York : Walter de Gruyter, 1986, hal 13-27 Lihat juga Finnan Tumentara Endipradja, Hukum Perlindungan Konsumen, Filosofi perlindungan Konsumen dalam Perspektif Politik Hukum Negara Kesejahteraan, (Malang : Setara Press, 2016) hal. 24 Substansi hukum (legal substance), yaitu hasil actual yang diterbitkan oleh sistem hukum. misalnya peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kebijakan ekonomi, putusan hakim dan keputusan-keputusan yang bersifat teknis. Struktur hukum (legal struktur), yaitu bagian-bagian yang bergerak di dalam suatu mekanisme sistem atau fasilitas yang ada dan disiapkan dalam sistem. Misalnya lembaga-lembaga dan institusi ekonomi, pemerintahan, pengadilan, dan lain-lain. Budaya hukum (legal culture), yaitu sikap public atau nilai-nilai, komitmen moral dan kesadaran yang mendorong bekerjanya sistem hukum atau keseluruhan factor yang menentukan bagaimana sistem hukum memperoleh tempat yang logis dalam kerangka budaya milik masyarakat.

(sebagai pembeli) dan kedua adalah persaingan usaha. Kunci utama dalam keberhasilan memenangkan persaingan dalam berusaha adalah cara atau strategi pelaku usaha agar konsumen memiliki kepercayaan atas produk (barang dan/atau jasa) yang ditawarkan oleh pelaku usaha. Dengan kata lain, jika konsumen telah memiliki kepercayaan kepada pelaku usaha, maka bagaimana cara atau strategi pelaku usaha untuk mempertahankan kepercayaan konsumen agar tidak beralih kepada pelaku usaha lainnya (pesaingnya). Tentunya konsumen dapat percaya kepada pelaku usaha jika ada jaminan bahwa apa yang ditawarkan atau diberikan oleh pelaku usaha akan melindungi konsumen (kepentingan konsumen).

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia (termasuk dalam hal ini konsumen dan pelaku usaha) di dalam masyarakat (termasuk dalam hal ini dibidang perdagangan) Agar perlindungan kepentingan manusia dalam masyarakat terlindungi, maka hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum harus dapat berjalan dengan baik, damai, efektif yang tentunya didukung dengan berjalannya penegakkan hukum yang baik, sehingga jika terjadi pelanggaran atas hukum maka penegakkan hukum dalam pemberian sanksi yang tegas terlaksana atau berjalan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, yang pada akhirnya hukum menjadi kenyataan dalam kehidupan bermasyarakat. Ada tiga unsur yang wajib diperhatikan dalam penegakkan hukum, yaitu pertama adalah kepastian hukum, kedua adalah kemanfaatan, dan ketiga adalah keadilan, sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yang mengatakan bahwa tiga nilai dasar hukum yang baik apabila mempunyai 3 (tiga) nilai dasar, yakni kemanfaatan, kepastian hukum, dan keadilan".

Bicara mengenai pengertian politik hukum, Soediman Kartohadiprojo mengatakan bahwa politik hukum adalah pemikiran yang menjadi dasar campur tangan negara dengan alat-alat perengkapannya (pemerintah, badan perundang-undangan, dan lain-lain) pada hukum, campur tangan negara dengan alat-alat perengkapannya pada hukum, yaitu dalam hal pelaksanaan hukum, pengaruh dan

Esmi Warassih, *Pratana Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Op. Cit., hal. 11 yang dikutip dari Gustav Radbruch, *Einführung in die Rechtswissenschaft*, Stuttgart : K.F.Kohler 1961 dalam Satjipto Raharjo. *Hukum*, (Bandung : Alimni, 1991), hal. 19-21.

perkembangan hukum sampai dengan peneptaan hukum. dalam pelaksanaan hukum, negara berkewajiban mengadakan alat-alat perlengkapan negara (Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan) dapat bertugas melaksanakan dan menegakkan hukum sesuai dengan aturan hukumnya. Dalam pengaruh perkembangan hukum, negara menjamin bahwa hukum disusun berdasarkan kesadaran hukum dalam masyarakat (sesuai dengan nomm-nonna, kaidah-kaidah yang ada di masyarakat. Apabila kesadaran hukum masyarakat berkembang maka hukum akan berkembang pula. Dalam hal ini negara mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat, sehingga pada akhirnya negara mempengaruhi perkembangan hukum. sedangkan dalam penciptaan hukum, negara berkewajiban memelihara keadilan dan ketertiban (ketertiban mnum bagi seluruh warganegara). Untuk inemelihara keadilan dan ketertiban itulah negara menciptakan hulcum³⁰².

Secara etimologis, istilah politik hukum merupakan teijemahan Bahasa Indonesia dari istilah hukturn Belanda (*reschtspol itiek*), yang terdiri dari dua kata "recht" dan "politick". Dalam Bahasa Indonesia kata "recht" berarti hukum yang berasal dan Bahasa Arba "hulan" (kata jarnaknya "ahkam"), yang berarti putusan, ketetapan, perintah, pemerintahan, kekuasaan, hukuman dan Kata "politick" dalam karat's Bahasa Belanda yang ditulis Van der Tas, mengandung arti `beleir yang berarti kebijakan ("policy"). Jadi Politik hukum diartikan sebagai kebijakan hukum. Kata "kebijakan" dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar rencana dalam pelaksanaan main peketjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak³⁰⁴. Sedangkan secara tenninologis, berdasarkan pandangan dari beberapa ahli hukum, politik hukum memiliki ciri adanya kebijakan negara metalui alat-alat perkengkapannya dalam membuat, melaksanakan, dan merubah hukum. Kata "kebijakan" dalam hal ini berkaitan dengan adanya strategi yang sistematis, terinci dan mendasarkan

³⁰² Firman Tumantara Endipradja, *Op. Or*, hal. 27 yang dikutip dari Johannes Gunawan, Membangun Politik Hukum Perlindungan Konsumen Berlandaskan Kesederajatan Konsumen dan Pelaku Usaha, Makalah yang disampaikan pada Diskusi yang diadakan LPKSM Sukmantara dan Universitas Pasunda, tanggal 18 April 2005 di Aula Universitas Pasunda.

Ibid., hal. 30 yang dikutip dari Imam Syaukani, Ahsin Thohari, *Dasar-dasar Pollak Hukum* (Jakarta : PT.RajaCtrafindo Persada, 2004), hal. 19.

³⁰⁵ *Ibid.*

claim mertunuskan dan menetapkan hukum yang telah dan akan dilakukan, dengan menyerahkan otoritas legislasi kepada penyelenggara negara, tetapi dengan tetap memperhatikan nilai-nilai yang berlaku di masyarakat dan kesemuannya itu diarahkan dalam rangka mencapai tujuan negara yang dicita-citakan'.

Politik hukum suatu negara berbeda dengan negara lainnya. Hal ini disebabkan karena adanya perbedaan latar belakang sejarah, pandangan dunia, sosial-kultural, dan political will dad masing-masing pemerintah suatu negara. Ini artinya politik hukum bersifat local dan particular (hanya berlaku dad dan untuk negara tertentu saja) buka universal (berlaku selumh dunia). Namun bukan berarti bahwa politik hokum suatu negara mengabaikan realitas dan politik hukum internasional. Perbedaan politik hukum suatu negara tertentu dengan negara lian inilah yang kemudian menimbulkan apa yang disebut dengan politik hukum nasional^{30ti}

Frans Magnis Suseno mengatakan bahwa tujuan negara adalah memajukan kepentingan masyarakat dalam kerangka keadilan, kebebasan, dan solidaritas bangsa. Apabila bertolak dart tugas negara untuk mendukung dan melengkapi usaha masy. Takat untuk membangun kehidupan yang sejahtera, dimana masyarakat dapat hidup dengan sebaik dan seadil mungkin, maka tujuan negara adalah penyelenggaraan kesejahteraan umuin^{3w}.

Politik hukum perlindungan konstun en yang berlaku saat ini di Indonesia tergambar dalam UUPK. UUPK tel ah menganut kesederajatan posisi konsumen dan pelaku usaha dengan terbuka kesempatan dilakukan upaya penyempumaan terhadap UUPK dalam bentuk amandemen agar kesederajatan posisi konsumen dan pelaku usaha dapat lebih baik lagi. Bukan berarti saat ini UUPK belum memberikan perlindungan bagi konsumen dan belum memberikan kesederajatan posisi konsumen dan pelaku usaha, tapi masih banyak kelemahan dalam UUPK yang perlu disempumakan, seperti misalnya salah satunya adalah dalam hal perlindungan

³⁰⁵ *114d.*, hal 43

³⁰⁶ Imam Syaunkank Ahsin thohari, *Dasar-Dasar Politik Hukum*, (Jakarta . PT. RajaGrafindo, 2004). hal 13.

³⁰⁷ Frans Magnis suseno. *Etika Politik : Prinsip-prinsip Dasar Kenegaraan Modern*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Llama, 1994), hal. 310-314.

konsumen dibidang hunian vertikal terkait klausul dalam kepemilikan apartemen yang perlu dilakukan upaya amandemen terhadap aturan di UUPK dan peraturan perundang-undang terkait lainnya, yaitu UURS (UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Sus* sehingga tercipta nilai keadilan baik bagi konsumen (pembeli) maupun pelaku usaha (pengembang), yang pada akhirnya tercipta perekonomian yang sehat yang berlandaskan kepada ideologi bangsa Indonesia, yaitu Pancasila dan UUD 1945 yang menetapkan dasar demokrasi ekonomi Indonesia yang berlandaskan kepada kebersamaan dan asas kekeluargaan.

UUPK memberikan pengertian perlindungan konsumen sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen³⁰⁸. Perlindungan konsumen merupakan masalah kepentingan manusia. Oleh karenanya menjadi harapan bagi semua bangsa di dunia untuk dapat mewujudkannya mewujudkan perlindungan konsumen adalah mewujudkan hubungan perbagai dimensi yang satu sama lain mempunyai keterkaitan dan saling ketergantungan antara konsumen, pengusaha dan pemerintah'. Terkait dengan kajian penelitian ini, mengacu kepada pendapat Az Nasution, claim rangka membangun rekonstruksi pengaturan klausula baku bidang hunian vertikal (apartemen) di masa akan datang yang berbasis nilai keadilan, penulis merekomendasikan tiga hal, yaitu pertama perlunya dilakukan amandemen peraturan perlindungan konsumen dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya, khususnya dalam hal ini pengaturan perlindungan konsumen bidang hunian vertikal terkait klausul dalam kepemilikan apartemen. Kedua adalah perlunya pembentukan Badan Pengawas Klausula Baku Independen, yang nantinya bertugas untuk melakukan pengawasan klausula baku, termasuk klausula baku dibidang bisnis properti, hunian vertikal apartemen, dan ketiga adalah perlunya membangun budaya masyarakat sebagai konsumen cerdas, termasuk konsumen apartemen serta budaya pengembang yang taat hukum. Membangun budaya masyarakat sebagai konsumen cerdas diperlukan peran serta dari seluruh lapisan

UUPK, Pasal 1 angka 1. Lihat juga pengertian konsumen menurut Pasal 1 angka 2

³⁰⁸ Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, (Jakarta : Dialid Media, 2002), hal 19.

masyarakat, termasuk peran dari organisasi masyarakat (1,7 KSM) tidak cukup hanya peran pemerintah saja.

Faktor utama bagi hukum untuk dapat berperan dalam pembangunan ekonomi adalah apakah hukum mampu menciptakan *stability*, *predictability*, dan *fatness*. *Stability* adalah potensi hukum inenyeimbangkan dan mengakomodasi kepentingan yang saling bersaing. Kebutuhan fungsi hukum untuk dapat meramalkan (*predictability*) akibat dari suatu langkah-langkah yang diambil khususnya penting bagi negara. Aspek keadilan (*fairness*), seperti perlakuan yang sama dan standar pola tingkah laku pemerintah, yaitu perlu untuk menjaga mekanisme pasar dan mencegah birokrasi yang berbelit-belit³¹².

Hukum ekonomi muncul sebagai konsekuensi adanya peranan hukum dalam pembangunan ekonomi. Hukum ekonomi diartikan sebagai keseluruhan peraturan hukum yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi dan hubungan ekonomi, hukum perlindungan konsumen³¹³, menurut wilayah materinya termasuk ke dalam hukum ekonomi. Dengan kata lain, hukum perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum ekonomi.

Politik hukum Indonesia mengarahkan pembangunan hukum untuk mendukung terwujudnya pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, mengatur permasalahan yang berkaitan dengan ekonomi, terutama dunia usaha dan dunia industri, serta menciptakan kepastian investasi, terutama penegakkan hukum dan perlindungan hukum. pembangunan hukum dilaksanakan melalui pembaharuan materi hukum dengan tetap memperhatikan kemajemukan tatanan hukum yang berlaku dan pengaruh globalisasi sebagai upaya untuk meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum, penegakkan hukum dan hak-hak asasi manusia, kesadaran

³¹² Erman Rajagukguk, "Peranan Hukum di Indonesia, Menjaga Persatuan, Memulihkan Ekonomi dan Memperluas Kesejahteraan Sosial", Pidato yang disampaikan pada Dies Natalis dan Peringatan Tahun emas universitas Indonesia, Kampus HI Depok, 2000, hal. 13.

³¹³ Az. Nasution, *Op .Cit*, hal. 22. Az Nasution membedakan hukum konsumen dengan hukum perlindungan konsumen. Hukum konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk (barang dan/atau jasa) antara penyedia dan penggunaannya, dalam kehidupan bermasyarakat. Sedangkan hukum perlindungan konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk (barang dan/atau jasa) konsumen antara penyedia dan penggunaannya dalam kehidupan bermasyarakat.

hukum, serta pelayanan huktun yang berintikan keadilan dan kebenaran, ketertiban dan kesejahteraan dalam rangka penyelenggaraan negara yang tertib, teratur , lancer, serta berdaya saing

Berlakunya UUPK, UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pada tanggal 20 April 1999 yang berlaku efektif pada tanggal 20 April 2000, menempatkan perlindungan konsumen ke dalam koridor sistem hukum perlindungan konsumen yang merupakan bagian dari sistem hukum nasional. Hal int tercennin dari rumusan yang terdapat dalam UUPK yang terdapat dal= Penjelasan Umtun, sebagai berikut :

Penjelasan Umtun alinea ketiga yang menyatakan bahwa

.."olell karena itu, UUPK dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi Pernerintah dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) untuk melakulcan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen."

Penjelasan Umtun alinea terakhir yang menyatakan bahwa :

"di kemudian had rnasih terbuka kemungkinan terbentuknya tuidang-undang barn yang pada dasarnya memuat ketentuan-ketentuan yang melindungi konsumen. Dengan demikian, UUPK ini merupakan ayung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakkan hukum dibidang perlindungan konsumen".

Penjelasan Umum alinea ke-delapan yang menyatakan bahwa :

"UUPK dimmuskan dengan mengacu pada filosofi pembangunan uasional bahwa pembangunan nasional tennasuk pembangunan hukum yang memberikan perlindungan terhadap konsumen adalah dalam rangka membangun falsafah kenegaraan RI, yaitu dasar negara Pancasila dan konstitusi negara UUD 1945.

Disamping itu UUPK pada dasarnya bukan merupakan awal dan akhir dari hukum yang mengatur tentang per]indungan konsumen, sebab sampai pada terbentuk UUPK telah ada beberapa UU yang materinya melindungi kepentingan konsumen".

Selanjutnya, sebagai bagian dari sistem hukum nasional, politik hokum perlindungan konsumen dapat dilihat dari salah sato pasal UUPK, yaitu Pasal 64

¹Indonesia, *Undangaindang lentang Renton Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tabun 20052025*, Undang-undang Nomor 17 Tabun 2007, bagian Lampiran pada Bagian Mewujudkan Bangsa yang Berdaya Saing huruf E. No 34,

Ketentuan Peralihan yang secara implisit menyatakan bahwa UUPK merupakan *lexspecialist* (ketentuan khusus) terhadap ketentuan peraturan penundang-undangan yang ada sebelum UUPK, sesuai dengan asas "lexspecialist derogate leg generalis".

Terlihatlah bahwa politik hukum perlindungan konsumen dalam sistem hukum nasional mencakup substansi, struktur, dan budaya hukum. Perlunya politik hukum perlindungan konsumen untuk melindungi kepentingan-kepentingan konsumen (yang pada umumnya berada (Warn posisi yang lemah dibanding pelaku usaha) dan juga menempatkan politik hukum perlindungan konsumen setaraf dengan bidang-bidang hukum lainnya dalam sistem hukum nasional.

Landasan hukum pembangunan ekonomi terdapat dalam hukum positif Indonesia, yaitu Pasal 33, Pasal 27 ayat (2) UUD 1945, Ketetapan MPRS Nomor XXIII/MPRS/1966 yang kemudian dicabut oleh Ketetapan MPR Nomor V/MPRI1973, yang mana semuanya bersumber pada Pembukaan UUD 1945 yang dalam Penjelasan Umumnya menentukan bahwa Indonesia merupakan negara hukum disamping negara kesejahteraan' Setelah refonnasi rencana pembanktiman nasional dijabarkan dalam UU No. 25 Tabun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional Pasal 1 butir I UU No. 25 Talton 2004 menjelaskan bahwa pembangunan nasional adalah upaya yang dilaksanakan oleh semua, komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara. UU No.25 Tabun 2004 kemudian diubah dengan UU No.17 Tatum 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang nasional Tabun 2005-2025, dalam Pasal 3 menjelaskan bahwa Rencana Pembangunan Jangka Panjang adalah penjabaran dari tujuan dibentuknya Pernerintah Negara Indonesia yang tercantum dalam Pembukaan UUD 1945, yaitu untuk melindungi segenap bangsa dan selunth tuinpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keaditan sosial dalam bentuk nunusan visi,

³¹³ CFO. Sunaryati Hartono, *Hokum Ekonomi Pembangunan Indonesia*, (Jakarta BPI-IN Departemen Kehakiman, Binacipta, 1988), hal.37.

misi dan arch Pembangunan Nasional. Pembangunan ekonomi nasional Indonesia berdasarkan Pasal 33 UUD 1945 merupakan pencenninan ekonomi Paneasila¹¹⁴.

Politik hukum perlindungan konsiunen merupakan bagian dad politik hukum ekonomi nasional yang berdasarkan Pasal 33 UUD 1945. Johannes Gunawan berpendapat bahwa Politik Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia adalah

315

- a. Kebersamaan peranan konsumen dan pelaku usaha,
- b. Keseimbangan kemajuan konsumen dan pelaku usaha,
- c. Efisiensi yang berkeadilan dalam hubungan transaksional antara konsumen dan pelaku usaha,
- d. Berkelanjutan claim pengembangan konsumen dan pelaku usaha,
- e. Berwawasan lingkungan dalam pengembangan konsumen dan pelaku usaha,
- f. Kemandirian konsumen dan pelaku usaha.

Di satu sisi, berkembangnya era globalisasi ekonomi yang pada akhinya memaksa negara-negara di dunia duduk berunding untuk memperbaiki norma-norma aturan global di bidang perdagangan antar negara, yang pada akhinya membentuk suatu norma yang sangat kuat dan mengatasi sistem hulonn dan konstitusi yang berlaku dan mengikat di masing-masing negara anggota. Globalisasi mendorong muncul dan berkeembangnya regionalisme ekonomi yang

¹¹⁴ Mubyarto &tem *dan Moral Ekonomi Indonesia*, (Jakarta : LP3ES, 1994), hal 45. sistem ekonomi Pancasila yang berlandasakan Pasal 33 DUD 1945 memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- (1) Roda perekonomian digerakkan oleh rangsangan ekonomi, sosial, dan moral,
- (2) Kehendak kuat dari seluruh masyarakat kea raft keadaan pemerataan sosial sesuai asas-asas kemanusiaan,
- (3) Prioritas kebijakan ekonomi adalah penciptaan perekonomian nasional yang tangguh yang berarti nasionalisme menjiwai tiap kebijaksanaan ekonomi,
- (4) Koperasi merupakan sokoguru perekonomian dan merupakan bentuk paling kongkret dari usaha bersama,
- (5) Adanya imbangan yang jelas dan tegas antara perencanaan tingkat nasional dengan desentralisasi dalam pelaksanaan kegiatan ekonomi untuk menjamin keadilan ekonomi dan sosial.

³¹⁵ Johannes Gunawan, *Penyelesaian Sengketa Konsumen, Kelembagaan Perlindungan Konsumen, Panduan Focus Group Discussion (FGD) Penyempurnaan Materi Perubahan UTJ No. 8 Tabun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, BPKN Bidang PoneDian dan pengembangan, Tabun 2011.*

pada gilirannya memerlukan pola-pola pengaturan baru dalam hubungan antar negara, sehingga memaksa pemerintah untuk mengeluarkan kebijakan-kebijakan ekonomi yang terkadang tidak sesuai dengan nilai-nilai yang telah diamanatkan oleh konstitusi¹¹. Di sisi lain, politik hukum perlindungan konsumen yang memiliki tujuan untuk memberikan perlindungan konsumen yang lebih memadai dalam penciptaan hukum perlindungan konsumen, harus memberikan output yang berupa peningkatan kesejahteraan bagi masyarakat yang dapat menjamin terwujudnya hak dan kewajiban yang seimbang antara konsumen dengan pelaku usaha¹¹⁷,

Meski UUPK sudah mengandung sistem ekonomi kerakyatan^{31s} sebagaimana yang diamanatkan Pasal 33 UUD 1945, namun kenyataannya kondisi dan fenomena perdagangan bebas saat ini mengakibatkan kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi tidak seimbang dan konsumen berada pada posisi yang lemah. Konsumen menjadi objek aktivitas bisnis untuk literasi)) keuntungan yang sebesar-besarnya oleh pelaku usaha melalui kiat promosi, cara penjualan, dan juga penerapan klausula baku dalam perjanjian baku yang merugikan konsumen seperti salah satunya dibidang bisnis properti, hunian vertikal, dalam hal klausul kepemilikan apartemen⁹.

Ada dua alasan mengapa masalah perlindungan konsumen merupakan salah satu masalah penting di dunia saat ini, yaitu pertama, adalah bahwa seluruh anggota masyarakat adalah konsumen yang perlu dilindungi dari kualitas produk (barang dan/atau jasa) yang diberikan oleh produsen kepada masyarakat dan yang kedua, adalah bahwa ternyata para konsumen adalah pihak yang sangat menentukan dalam

FirmanTumantara Endipradja, *Op. Cit.*, hal. 166.
'ibid., hal. 167.

⁹Mubyarto, "Mengembangkan Ekonomi Rakyat Sebagai Landasan Ekonomi Pancasila", *Jurnal Ekonomi Rakyat*, 8 November 2003, sebagaimana dikutip oleh FirmanTumantara Endipradja, *Op. Cit.*, hal.170. Sistem ekonomi Kerakyatan diartikan sebagai sistem ekonomi yang demokratis, menunjuk pada asas ke-empat Pancasila, kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratareperwakilan, dimana ekonomi rakyat mendapat dukungan pemihakan yang sungguh-sungguh dari pemerintah.

¹¹² Lihat Bab II. Bagian 2.3.2. Implementasi Perlindungan Konsumen Terkait Klausula Baku dalam Jual Beli Unit Apartemen, hal. 145.

pembinaan modal untuk menggerakkan roda perekonomian'. Upaya untuk memberi perlindungan hukum terhadap konsumen tidak berarti telah ada anggapan dasar bahwa semua pihak yang bergerak dibidang usaha dan perdagangan selalu terlibat claim manipulasi yang merugikan konsumen dan tidak pula dimasukkan untuk menjadikan masyarakat tidak konsumeristis. Akan tetapi, perlindungan terhadap konsumen didasarkan pada adanya sejumlah hak (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 universal³²¹, sehingga] perlu mendapat jaminan dari negara atas pemenuhannya³²².

Bicara tentang perlindungan konsumen berarti bicara tentang salah satu sisi dari korelasi antara lapangan perekonomian dan lapangan etika. Perbedaan sistem ekonomi yang dianut suatu negara dibedakan oleh arus transformasi yang ada. Indonesia, seperti negara lainnya di dunia, memiliki konsep yang tersendiri. Di Indonesia, meskipun konsep ekonomi Pancasila masih belum jelas (masih kabur), tetapi landasannya telah disusun, arah dan sasarannya telah ditentukan. Konsekuensi logisnya bahwa konsep perlindungan konsumen versi Pancasila tentu akan berbeda dengan konsep perlindungan konsumen dari negara lain. Seperti yang dikatakan oleh Munn Ruady bahwa perbedaan bisa juga sebagai konsekuensi dari perbedaan sistem penekanan tahap-tahap dari pembangunan suatu negara. Adanya trend pembangunan untuk meningkatkan produksi dalam negeri, misalnya proteksi

³²⁰ Sambutan Menteri Kehakiman RI pada Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen, 16-18 oktober 1980, BPHN, 1983. Lihat Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hal.29 sebagaimana dikutip oleh FirmanTumantara Endipradja, *Op.Cit.*, hal.190.

³²¹ Empat dasar hak konsumen sebagaimana dikemukakan oleh Presiden Amerika Serikat, J.F. Kennedy, di depan Kongres pada tanggal 15 Maret 1962, yaitu (1) hak memperoleh keamanan, (2) hak memilih, (3) hak mendapat informasi, (4) hak untuk didengar. Empat hak dasar konsumen tersebut merupakan bagian dari Deklarasi Hak-Hak Asasi Manusia yang dicanangkan PBB pada tanggal 10 Desember 1948, yang oleh Organisasi Konsumen Sedunia (International Organization of Consumers Union-IOCU) ditambahkan empat dasar konsumen lainnya, yaitu : (1) hak untuk memperoleh kebutuhan hidup, (2) hak untuk memperoleh ganti rugi, (3) hak untuk memperoleh pendidikan konsumen, (4) hak untuk memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat, dalam C. Tantri D dan Sularsi, *Gerakan Organisasi Konsumen, Seri Panduan Konsumen*, (Jakarta: YLKI-The Asia Foundation, 1995) sebagaimana dikutip oleh Alunadi Miru dan Sutarmanto York, *1 Miami Perlindungan Konsumen*, (Jakarta PT. RajaGrafindo Persada, 2004), hal.39.

³²² *ibid.*

terhadap produsen atau pengusaha kecil, akan memberi wama tersendiri pub terhadap masalah perlindungan konstnen¹³³.

Adanya pembahan struktur politik dan ekonomi di berbagai belahan dunia, serta meluasnya globalisasi perekonomian dunia, telah menimbulkan persaingan yang semakin tajam & lam pembangunan industri barang dan jasa. Perubahan diberbagai belahan dunia yang berlangsung cepat membawa konsekuesi banyak negara melakukan efisiensi perekonomian agar kelangsungan peningkatan dan perluasan pembangunan serta peningkatan produktivitas dapat terjamin. Untuk mengantisipasi era globalisasi, diperlukan pembaharuan hulapn, institusi hukum dan profesi haulm Institusi hukum dan profesi hukum yang dibutuhkan saat ini dan di masa mendatang adalah yang mampu menjaga integritas dan persatuan nasional. Disamping itu, senmanya hams mampu mendorong pertumbuhan dan perdagangan industri, serta berfungsi memajukan keadilan sosial, kesejahteraan manusia, pembagian yang ad 1 atas hak dan keistimewaan, tugas dan beban'. Dalam kaitan ini, masalah perlindungan konsumen hams mendapat perhatian yang lebih, mengingat Indonesia terkait dengan perekonomian dunia. Salah satu masalah yang sampai saat ini masih belum terselesaikan adalah masalah perlindungan konsumen bidang properti, termasuk hunian vertikal (apartemen) terkait klausula baku dal= kepemilikan apartemen. Masalah perlindungan terhadap konsumen properti (pengaduan konsumen) pada umumnya dan hunian vertikal pada khususnya saat ini menduduki peringkat ketiga terbesar setelah masalah perlindungan konstunen di sektor perbankan dan leasing. Um umnya permasalahan yang terjadi antara lain mengenai ketidaksesuaian antara apa yang telah dijanjikan oleh pengembang dengan realitas apartemen yang diterima oleh konsumen, tidak diperolehnya infonnasi yang jelas (*assimetric information*) dan transparan dan pengembang, khususnya terhadap hal-hal yang berhubungan dengan ketidaksesuaian kondisi saran dan prasana pendukung yang dijanjikan dengan

Munn Fuady, *Hukum Bisnis dalam tech dan Praktek, Buku Kedua*, (Bandung : Citra Aditya Sakti, 1999), hal.150-151.

Erman Rajaguguk, "Peranan Hukum Dalam Pembangunan Pada Era Globalisasi Implikasinya Bagi pendidikan Hukum di Indonesia", Pidato Pengukuhan Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 4 januari 1997.

realitasnya, status tanah/bangunan yang tidak sesuai, kondisi fisik apartemen tidak sama dengan kondisi yang dijanjikan, ketidakjelasan Sertifikat Hak Milik (TIM) atau Hak Guna Bangunan (HGB), ketidakjelasan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Fasilitas Sosial (Fasos) maupun Fasilitas Umum (Fasum) oleh pengembang.' Disamping itu juga keluhan tidak adanya akses informasi dan edukasi pada konsumen properti, konsumen tidak dapat menggunakan hak pilih secara leluasa karena pilihan bank pemberi kredit pemilikan rumah (KPR) atau kredit pemilikan apartemen (KPA) telah ditentukan pengembang, sertifikat yang tidak segera diserahkan pengembang kepada konsumen, pengajuan KPR/KPA yang dipersulit perbankan.³²⁶ Selanjutnya pengembang nakal yang belum memiliki izin mendirikan bangunan, konsumen seringkali tidak mengetahui perijinan pembangunan apa saja yang harus dilengkapi oleh pengembang, konsumen sering tergiur harga murah dan terus membayar cicilan tetapi belum ada pengikatan antara konsumen dan pengembang dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), banyak apartemen yang dijual secara pre-sale atau jual gam bar yang ternyata belum mengantongi izin pembangunan, sedangkan uang cicilan konsumen sudah masuk ke pengembang.³²⁷

UUPK merupakan payung hukum (*umbrella act*), dimana kasus-kasus yang terjadi secara terintegratif dapat terkena ketentuan-ketentuan, baik dalam UUPK maupun di luar UUPK, seperti halnya kasus pengaduan konsumen properti, human vertikal apartemen, selain terkena ketentuan-ketentuan UUPK juga terkena ketentuan-ketentuan dari UURS, ITU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Oleh karena itulah peranan politik hukum dalam perkembangan UUPK yang berpihak kepada konsumen sebagai pihak yang lemah untuk mendapatkan perhatian dan perlakuan khusus kearah pemberdayaan konsumen perlu didorong dan

³²¹ Yudha Radian Nur dan Ratna Anita Carolina, *Op.Cid* Hal. 3-4

³²⁶ Penelitian YLKI, "Dominan, Pengaduan Terkait KPR", *Kompas*, 15 April 2016, hal 27.

³²⁷ *Ibid.* Lihat juga "Puluhan Pembeli Tertipu, konsumen Produk Property Sudah Bayar Ratusan Juta rupiah", *Kompas*, 5 Februari 2016, 21. Sejumlah warga Daerah Istimewa (DIY) Yogyakarta sebagai konsumen merasa tertipu oleh perusahaan Majestic Land karena mereka sudah membeli property, seperti apartemen, kondotek dan vila tetapi bangunan yang dijanjikan tidak kunjung jadi, Kantor perusahaan Majestic Land tutup (semua kegiatan proyek property berhenti), dan Pimpinan perusahaan tidak diketahui keberadaannya.

ditingkatkan. Politik hukum sangat dipertukan bagi pembenahan kehidupan masyarakat, seperti halnya masalah perlindungan konsumen dan berbagai denten yang menyangkut tentang perlindungan konsumen perlu dikoordinasikan secara simultan dan integral yang tercakup dalam politik hukum perlindungan konsumen, tennasuk didalamnya adalah komitmen dalam penegakkan hukum pada tunumnya dan penegakkan hukum perlindungan konsumen pada khususnya. Ini artinya bicara mengenai politik hukum tidak hanya mengkaji mengenai peraturan perundang-undangan dan implementasinya, akan tetapi lebih membicarakan berbagai aspek yang tercakup dalam sistem hukum yang senantiasa hams sesuai dengan dinamika masyarakat Indonesia saat ini, yang tentunya hams disesuaikan dengan konstitusi negara Indonesia, yaitu UUD 1945 Pasal 33.

B. Amandemen Peraturan Terkait Perlindungan Konsumen Bidang

Hunian Vertikal (Apartemen)

Regulasi menyangkut perlindungan konsumen di Indonesia sudah ada sejak berlakunya UU NO.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, termasuk peraturan perundang-undangan lainnya terkait perlindungan hub= bagi konsumen hunian vertikal (apartemen), sebagaimana telah penulis uraikan dan jelaskan pada bab sebelumnya (Bab 11), hanya saja berdasarkan hasil kajian dan pengamatan penulis dalam hal ini yang masih sangat lemah adalah masalah penegakkan hukum, khususnya penegakkan hukum terhadap peraturan perlindungan konsumen, termasuk penegakkan hukum terhadap peraturan tentang hunian vertikal (apartemen) yang saat ini di Indonesia didasarkan pada UU No- 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, tennasuk peraturaun pelaksanaannya dan peraturan tumnan dari UU Rumah Susun yang sampai saat ini masih belum ada. Masalah penegakkan hukum atas peraturan perlindungan konsumen, termasuk peraturan perlindungan konsumen hunian vertikal (apartemen) masih lemah, karena selamanya konsumen dalam posisi lemah, dimana terhadap permasalahan-pennasalahan yang terjadi tidak bisa diselesaikan oleh konsumen sendiri, namun hams ada intervensi pemerintah. Salah sato contohnya adalah masalah mengenai tarif listrik, air, dan parkir, dimana untuk listrik, pihak pengelola apartemen membelinya secara curah

dari PLN, baru kemudian menjualnya ke penghuni. Oleh karena itu pengelola apartemen bisa semaunya atau seandainya menentukan tarif. Tarif listrik sebagai barang publik diserahkan ke pasar bebas, yang dalam hal ini diserahkan kepada pihak pengelola yang tidak lain adalah pihak pengembang (developer). Hal ini sangat berbahaya dan seharusnya tidak boleh terjadi. Hal ini jelas sangat merugikan pihak konsumen. Oleh karena itulah, sangat pentingnya intervensi Pemerintah (peran Pemerintah) dalam hal ini.

Disamping itu, mengacu pada UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 43 ayat (2) huruf d, yang menyatakan bahwa pengembang boleh menjual unit apartemen kepada konsumen meskipun baru 20% pembangunan atau bahkan dalam prakteknya masih hanya dalam bentuk gambar saja pengembang sudah melakukan penawaran unit apartemen kepada konsumen. Hal ini jelas sangat berbahaya bagi perlindungan kepentingan konsumen. Kondisi tersebut terjadi dan sepertinya Pemerintah mendiamkan saja tidak mengambil langkah atau tindakan terhadap pengembang-pengembang yang nakal tersebut.

Konsumen perumahan, termasuk konsumen human vertikal (apartemen) di Indonesia seolah tak berdaya menghadapi tingkah laku pengembang yang merugikan. Buktinya, sudah ribuan orang yang menjadi korban kasus penunahan fiktif. Pada perumahan atau human vertikal (apartemen) tidak fiktif pun, konsumen juga seringkali tidak berdaya. Konsumen dirugikan, misalnya karena penyerahan rumah atau penyerahan unit apartemen yang tidak sesuai jadwal atau spesifikasi rumah atau unit apartemen yang tidak sesuai dengan janji. Padahal di Indonesia sudah ada produk hukum yang mengatur tentang perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam UUPK. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf f UUPK secara tegas telah menyebutkan bahwa pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut. Namun dalam praktek jual beli unit satuan rumah susun atau apartemen, pasal tersebut seolah dibuat tidak memiliki kekuatan hukum, dan biasanya pengembang telah mengatur hal tersebut sedemikian rupa yang kemudian dituangkan dalam bentuk klausulaklausula baku dalam perjanjian jual beli unit

satuan rumah susun atau apartemen, sehingga membuat posisi hukum konsumen menjadi lemah. Oleh karena itu, konsumen sebagai pihak yang dipandang lebih lemah perlu mendapatkan perlindungan guna penegakkan hak-hak konsumen, serta sekaligus sebagai bentuk upaya untuk menuntut ganti kerugian sebagai akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang.

Salah satu hasil dari pengembangan prinsip-prinsip perlindungan konsumen dapat dilihat dari perubahan-perubahan konstruksi hukum yang sudah mapan dalam relasi antara produsen dengan konsumen. Hubungan yang semula dibangun atas prinsip *caveat emptor*, berubah menjadi prinsip *caveat venditor*. Dan semula *let the buyer beware* menjadi *let the seller beware*. Prinsip lain yang dikembangkan dalam rangka melindungi konsumen dari akses negatif klausula baku adalah "doktrin ketidakadilan" Doktrin *unconscionability* yang melarang perjanjian yang isinya sangat tidak seimbang, sehingga menimbulkan ketidakadilan bagi salah satu pihak. Doktrin *unconscionability* memberikan wewenang kepada seorang hakim untuk mengesampingkan sebagian bahkan seluruh perjanjian demi menghindari hal-hal yang dirasakan sebagai bertentangan dengan hati nurani.³³⁰

Pembuatan klausula baku yang merugikan konsumen dianggap membuat posisi tawar konsumen menjadi sangat lemah. Meskipun demikian, klausula baku bukanlah suatu hal yang perlu "diharamkan". Seperti halnya di sejumlah Negara

David ML. Tobin, Klausula Baku : Paradoks Dalam Penegakkan hukum Perlindungan Konsumen, Disertasi, *Op. Cu*, hal. 57. Prinsip *caveat emptor* sudah diterapkan sejak kerajaan Romawi. Prinsip ini berarti, pembeli sendiri yang harus memikirkan dan bertanggung jawab atas perlindungan terhadap kepentingannya. Baik pada masyarakat dengan tradisi *Chi*/ Law seperti kerajaan Romawi Kuno maupun pada masyarakat dengan tradisi *Common Law* seperti di Inggris sampai pada Abad Pertengahan hukum tanggung jawab produk dipengaruhi oleh doktrin *caveat emptor* yang sama sekali tidak melindungi kepentingan konsumen, sebagaimana dikutip dari Inosentius Samsub Perlindungan Konsumen : Kenningkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak, Disertasi, (Jakarta : Pasco Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia: 2004), hal 83.

/bid. Posner mencatat bahwa antara tahun 1950 sampai 1960 pengadilan mulai mengenali ketidakadilan dari prinsip *caveat emptor* dalam bidang penjualan properti. Sejak saat itu pengadilan mulai menerapkan prinsip *caveat venditor* sebagai paradigma baru dalam relasi konsumen dan produsen. Sejak periode itu, pengadilan mulai membolehkan pembeli untuk *'recover for personal injury and property damage resulting from defective construction'*. meskipun perkembangan itu tidak dituangkan ke dalam legislasi, sebagaimana dikutip dari Richard A. Posner, *The Economic of Justice*, (USA Harvard University Press : 1983), p 184.

³³⁰ */bid*

lain, di Indonesia klausula baku marak digunakan dalam perjanjian, khususnya perjanjian yang dekat dengan kehidupan sehari-hari, salah satu contoh antara lain seperti perjanjian parkir, asuransi, Mal bell rumah atau apartemenimmah susun, kartu kredit, kredit perbankan, pengiriinan barang, sewa menyewa dan sebagainya. Terkait hal tersebut, Clayton mencatat setidaknya ada tiga keuntungan yang diperoleh dari klausula baku. Pertama, klausula baku menekan biaya transaksi. Kedua, menghasilkan manfaat yang terkait dengan eksternalitas jaringan. Ketiga, memudahkan kontrol biaya agensi dalam transaksi ini sal di pasar". Pasal 18 ayat (1) UUPK mengatur tentang Ketentuan Pencantuman Klausula Baku yang dilarang dicantumkan oleh pelaku usaha pada setiap dokumen dan/atau perjanjian. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) IJUPK tersebut pada prinsipnya merupakan syarat obyektif dari ketentuan larangan pencantuman klausula baku. Dikatakan demikian karena pasal tersebut mengatur substansi (isi) yang dilarang dalam perumusan klausula baku. Selanjutnya, dalam Pasal 18 ayat (2) UUPK melarang pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti. Ketentuan ini secara prinsip merupakan syarat subyektif dan larangan pencantuman klausula baku dalam sebuah dokumen atau perjanjian. Dikatakan demikian karena ketentuan Pasal 18 ayat (2) UUPK pada akhirnya sangat bergantung pada penilaian subyektif dari pelaku usaha dan konsumen dalam melakukan penilaian terhadap pencantuman klausula baku dal= doktunen atau perjanjian'.

Pada dasarnya terdapat dua model pengaturan mengenai larangan pencantuman klausula baku ini yang diterapkan di berbagai Negara di dunia. Model Pertama adalah pelarangan dilakukan melalui pembatasan secara langsung terhadap jenis - jenis kontrak secara spesifik, misalnya kontrak penjualan barang, kontrak kredit, ataupun kontrak asuransi, dan lain sebagainya. Melalui model ini, klausula—klausula yang dianggap merugikan konsumen dalam masing—masing kontrak tersebut, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan dengan demikian klausula

³³¹ *Ibid.*, 58
³³² *Ibid.*

tersebut dinyatakan batal atau tidak absah. Model yang kedua adalah pelarangan dilakukan secara umum dan melingkupi segala bentuk kontrak atau perjanjian. Melalui model ini, secara tegas dinyatakan bentuk—bentuk klausula mana saja yang tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak boleh digunakan dalam kontrak. Model ini mencantumkan daftar hitam klausula atau (*black list approach*) yang tidak boleh digunakan oleh pelaku usaha dalam jenis kontrak apapun'. Di Indonesia, model kedua inilah yang diterapkan dan dituangkan ke dalam UU Perlindungan Konsumen. Sebagaimana isi atau substansi larangannya telah disampaikan di atas, sepanjang bahwa terdapat suatu klausula yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) UUPK, tanpa perlu memperhatikan di dalam jenis kontrak seperti apa klausula tersebut berada, secara hukum klausula tersebut adalah klausula yang tidak absah, tidak dapat diberlakukan, dan karenanya bersifat batal demi hukum³³⁴.

Terkait persoalan properti, termasuk hunian vertikal (apartemen), perlu pengawasan dari pemerintah untuk mengontrol pengembangan dan pengelolaan apartemen secara berkala. Harus ada juga aturan yang melarang developer menerima langsung uang konsumen selama apartemen dikembangkan, tapi ditampung di *escrow account* wali amanat yang kemudian mencairkannya secara bertahap sesuai progress proyek. Pemasaran apartemen juga mengikuti ketentuan UU, baru boleh dilakukan kalau sudah terbangun setidaknya 20%, sebagaimana ketentuan Pasal 43 ayat (2) huruf d UURS. Brosur developer dan *price list* sebaiknya juga diteliti keabsahannya, sehingga kalau nanti wanprestasi bisa digugat. Menurut UUPK, brosur bisa menjadi bahan gugatan. Selain itu konsumen juga disarankan membentuk asosiasi untuk memperkuat kedudukannya di pasar. Bila ada yang dirugikan, mereka bisa menggugat pengembang secara bersama-sama (*class action*), seperti diatur dalam UUPK dan kemungkinan menangnya lebih besar karena suaranya lebih kuat.

¹⁴¹ Thomas Wilhemson, "Regulation of Contract Terms," yang dikumpulkan oleh Samsul, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2014), hal. 201.

Ibid

Namur' disayangkan, Pemerintah cq Kementerian Pekerjaan Umum dan Penunahan Rakyat sepertinya tidak berdaya berhadapan dengan pengembang, apalagi pengembang besar, seperti tidak berani untuk menindak pengembang-pengembang besar yang jelas-jelas telah merugikan konsumen. Bahkan Kepala Dinas Perumahan (Badan Pen gemdalian Pembangunan Perumahan dan Pemulciman Daerah) tidak berfungsi dilapangan dalam melakukan tugas pengawasan dan pengendalian sebagaimana diamanatkan oleh Kepmepera No11 Tahun 1994, tennasuk tugas pengawasan BPSK, sebagaimana diamanatkan oleh UUPK Pasal 52 huruf c, terhadap pencantuman klausula baku, tennasuk dalam pencantuman klausula balm dalam PPTI13 apartemen, tidak berjalan dalam prakteknya. Hal inilah yang memberikan peluang kepada pengembang untuk memperoleh keuntungan bagi kepentingannya melalui pencantuman klausula baku dalam PPM apartemen yang merugikan konsumen.

Melanjut pembahasan dari bab sebelumnya (Bab 3 Bagian Faktor-faktor Mendasar Belum Terwujudnya Nilai Keadilan Bagi Konsumen Terkait Klausula Baku dal am Kepemilikan Apartemen, maka dalam rangka membangun ketnbali (rekonstruksi) pengaturan perlindungan konsumen dibidang hunian vertikal (apartemen) dimasa mendatang yang berbasis nilai keadilan, penulis mengusulkan perlu Rah:1Rn amandemen terhadap peraturan-peraturan yang terkait yang mengatur mengenai perlindungan konsumen dalam klausul kepemilikan apartemen. Adapun matrik amandemen terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud adalah sebagai berikut :

Tabel 4-1. Matrik Amandemen Peraturan Terkait Perlindungan Konsumen Bidang Mantua Vertikal artemen

NO.	PERATURAN	AMANDEMEN	KETERANGAN
1.	EU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)		Terkait pemmsalallan yang in enjadi fokus kajian dalam penulisan disertasi ini, maka penulis

	<p>Pasal 1 angka 9 :</p> <p>Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat adalah lembaga non-Pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh Pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen.</p>	<p>Amandemen Pasal 1 angka 9 ³³³</p> <p>Dalam UUPK Pasal I angka 9, LPKSM diartikan sebagai Lembaga non Pemerintah kurang jelas mengenai bentuk dan status dari Lembaga yang dimaksud.</p> <p>Penults mengusulkan sebaiknya dalam pengertiannya langsung tegas mengatakan "<i>LPKSM adalah badan <u>hukum nirlaba nonpemerintah</u>, yang berhentuk <u>Yuman</u>, yang dalam anggaran dasarnya menyebutIcan</i></p>	<p>mengusulkan untuk melakukan amandemen terhadap ketentuan Pasal 1 angka 9 (Pengertian LPKSM), Pasal 18 (Batasan Pencanturan Klausula Baku), Pasal Pasal 52 huruf c (Tugas dan Kewenangan BPSK), Pasal 60 (Sanksi Administratif yang dapat diberikan oleh BPSK)</p> <p>Penults usulan perubahan atas definisi LPKSM adalah badan hukum</p>
--	---	--	---

³³³ Renti Maharaini Kern, "Maude Usulan Perubahan UUPK No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen", Narasumber dalam Rapat Pembahasan mengenai Perubahan/Amandemen Rancangan Undang-undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang diadakan oleh Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) Republik Indonesia, Kementerian Perdagangan Republik Indonesia, Jakarta, 25 November 2015 di Jakarta.

<p>Pasal 18 :</p> <p>(1) Pelaku usaha claim menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau meneantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha; b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang 	<p><i>dengan tegas tujuan didirikannya otgamsasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen, dan 'doh melaksanakan kegiatan seksual dengan angganm, sena terdafiar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".</i></p> <p>Amandemen Pasal 18 UUPK :³³⁶</p> <p>Perlu dipertegas mengenai <u>pengertian "Perjanjian Baku" selain pengertian K-lausul a Baku.</u> (claim Bab 1 Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 10). Pengertian "Perjanjian Baku" adalah adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula klausulanya sudah di bakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk mentndingkan atau meminta perubahan. (Satan Remy Sjandeni)</p>	<p>Penambahan satu pasal dalam Bab 1 Bagian Ketentuan Umum mengenai Pengertian Perjanjian Baku, disamping pengertian Kl ausula Baku</p>
---	--	---

	<p>yang dibeli konsumen;</p> <p>c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;</p> <p>d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angstran;</p> <p>e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;</p> <p>f. memberi hak <u>kepada pelakm</u></p>		
--	---	--	--

	<p>usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek Mal belt jasa;</p> <p>g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan barn, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dal= masa konsumen mem anfaatkan jasa yang dibelinya;</p> <p>lr. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau halc jaminan terhadap barang yang dibeli oteh konsumen</p>		
--	---	--	--

	<p>secara angsuran.</p> <p>(2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang penggunaannya sulit dimengerti.</p> <p>(3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.</p> <p>(4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.</p> <p>Pasal 52 huruf e</p>	<p>Amandemen Pasal 18 ayat (2) :</p> <p>Untuk ayat (2), perlu dipertegas mengenai standar ukuran-ukuran/kriteria-kriteria dari letak atau bentuknya ukuran/kriteria huruf yang digunakan dan kriteria cara pengungkapannya.</p> <p>Aturan/ketentuan mengenai standar ukuran/kriteria dan letak atau bentuknya, ukuran/kriteria huruf yang digunakan, serta cara pengungkapannya dapat diatur lebih rinci dan jelas dalam Peraturan Pemerintah.</p>	<p>Perlunya dipertegas mengenai aturan standar dari kriteria letak atau bentuknya, huruf dan cara pengungkapannya dimaksudkan untuk terwujud adanya keseragaman di antara pelaku usaha dalam penggunaan atau pencantuman klausula baku dalam perjanjian baku.</p> <p>Peraturan Pemerintah ini adalah untuk ketentuan mengenai klausula baku diluar sektor keuangan, mengingat ketentuan mengenai klausula baku dibidang keuangan sudah diatur dalam UU 0.1K, UU No.21 Tahun 2011.</p> <p>Terkait dibidang properti, termasuk human vertikal (apartemen), ketentuan mengenai batasan klausula baku yang dicantumkan dalam PPJB Apartemen wajib mengacu kepada ketentuan Pasal 18 UUPK.</p> <p>Terkait rekomendasi penulis mengenai</p>
--	---	--	---

<p>Tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi; b. memberikan konsultasi perlindungan konsumen; c. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku; d. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang e. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen; f. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa 	<p>Amandemen terhadap ketentuan Pasal 52 huruf c :³³⁷</p> <p>Salah satu tugas dari BPSK berdasarkan UUPK (UU No.8 Tahun 1999), Pasal 52 hurdle, adalah melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku namun dalam prakteknya dilapangan sejak UUPK resmi diberlakukan tahun 2000 sampai saat ini fungsi pengawasan oleh BPSK terhadap pencantuman klausula baku tidak efektif berjalan, sehingga dilapangan masih banyak ditemukan adanya pelanggaran terhadap pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen.</p> <p>Atas dasar pertimbangan tersebut, penulits mengusulkan, sebaiknya <u>untuk tugas pengawasan terhadap klausula baku tidak berada pada BPSK tapi pada Badan Independen (Badan Pengawas Klausula Baku Independen) yang diberikan tugas dan kewenangan untuk itu oleh undang-undang.</u> (Lihat pengertian BPSK sebagaimana Pasal angka 11 UUPK, <i>Badan Penyelesaian Sengketa</i></p>	<p>amandemen ketentuan Pasal 52 huruf c, dalam hal pembentukan Badan Pengawas Klausula Baku Independen (Badan Pengawas Independen), maka penulits claim hal ini mengusulkan 2 (dua) alternatif pinball, yaitu pertama, apakah akar dibentuk Badan Pengawas Independen; atau kedua tidak perlu membentuk Badan Pengawas Independen, namun tugas pengawasan terhadap klausula baku di serahkan kepada BPKN. Jika tugas pengawasan tersebut diserahkan kepada BPKN, maka tidak perlu membentuk badan baru, dan kewenangan BPKN ditambah dengan kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku dalam perjanjian baku.</p>
--	--	---

³³⁷ *Ibid.*

	<p>perlindungan konsumen;</p> <p>g. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;</p> <p>h. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang ini;</p> <p>i. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen; mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;</p> <p>k. memuhiskan dan menetapkan ada atau tidak adanya</p>	<p><i>Konsumen adalah badan <u>Yang benugas menangani don</u> <u>n2envelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen</u>)</i></p> <p><u>Aturan/ketentuan Badan Pengawas</u> yang dimaksud dapat diatur <u>lebih lanjut dalam</u> peraturan tersendiri (sebagai pelaksanaan dad undang-undang), yaitu <u>claim Peraturan Pemerintah</u>. Dalam PP dapat diatur secara detail mengenai pembentukan Badan Independen (Badan Pengawas Klausula Baku Independen), kepada siapa nantinya Badan Pengawan Independen bertanggungjawab, persyaratan keanggotaan, berapa lama jangka waktu masa keanggotaan dan beralchimya masa keanggotaan, tugas dan kewenangan, termasuk ketentuan mengenai standar ukuran/kiriteria tentang bentuk, huruf yang digunakan, serta bagaimana cara pengungkapannya.</p>	
--	--	---	--

<p>kerugian di pihak konsumen;</p> <p>1. memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;</p> <p>menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-undang ini.</p>	<p>Sebaiknya kewenangan BPSK untuk menjatuhkan sanksi adm in stratif <u>dihilangkan atau dihapuskan</u>. BPSK tidak berwenang menjatuhkan sanksi administratif karena BPSK bukan instansi yang menerbitkan atau mengeluarkan izin. Kewenangan menjatuhkan sanksi admi staff <u>sebaiknya diganti dengan menjatuhkan sanksi perdata berupa penetapan pemberian ganti mgi.</u></p>	<p>Lihat komentar Pasal 60 ULIPK.</p>
<p>Pasal 60 :</p> <p>(1) Badan penyelesaian sengketa konsumen berwenang m enjatuhkan sanksi administratif terhadap pelaku usaha yang melanggar Pasal 19 ayat (2) dan</p>	<p>Amandemen Pasal 60 :³³⁸</p> <p>Mengacu pada ketentuan Pasal 60 ayat (1) <u>pada prinsipnya substansinya adalah sanksi perdata berupa penetapan ganti kerugian</u>. Bagi pelaku usaha yang melanggar Pasal 19 ayat (2), dan (3) Pasal 20 25 dan 26 maka pelaku usaha bertanggungjawab untuk</p>	<p>Apakah BPSK berwenang menjatuhkan sanksi administratif? Kewenangan BPSK menjatuhkan sanksi administratif tidak <u>tepat</u>, karena BPSK bukan instansi yang menerbitkan atau mengeluarkan izin usaha. Sanksi administratif umnya berupa pencabutan izin <u>usaha, sedangkan</u></p>

	<p>ayat (3), Pasal 20, Pasal 25, dan Pasal 26.</p> <p>(2) Sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).</p> <p>(3) Tata cara penetapan sanksi administratif se bagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan.</p>	<p>memberikan ganti kerugian kepada konsumen yang ditingikan.</p> <p>Pembatasan ganti rugi maksimal Rp.200 juta sebaiknya perk dipikirkan kembali karena <u>bagaimana untuk konsumen yang dinkikan melebihi jumlah Rp.200 juta?</u> Jadi sebaiknya pengaturan penetapan sanksi administratif dal— ketentuan Pasal 60 UUPK perlu dinunuskan secara lebih jelas lagi.</p>	<p>BPSK bukan instansi penerbit izin.</p>
2.	<p>UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS)</p> <p>Pasal 43 •</p> <p>(1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melati PPJB yang dibuat di hadapan notaris.</p>	<p>Amandemen Pasal 43 dengan menambahkan satu ayat yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai PPJB Rumah Susun/Apartemen diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah. Dal am Peraturan <u>Pemerintah int perlu</u></p>	<p>Terkait permasalahan yang menjadi fokus kajian dalam penulisan di sertasi ini, maka penulst mengusulkan untuk melakukan amandemen terhadap ketentuan Pasal 43 jo.Pasal 98 dan 110.</p> <p>Ketentuan lebih lanjut mengenai klausul dalam PPJB diatur lebih lanjut dalam peraturan tersendiri, yaitu dalam Peraturan Pemerintah (PP).</p>

	<p>(2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditakukan setelah mem enuhi persyaratan kepastian atas:</p> <p>a. status kepemilikan tanah;</p> <p>b. kepemilikan IMB;</p> <p>c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;</p> <p>d. keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan</p> <p>e. hal yang diperjanjikan_</p>	<p>diatur secara jelas dan tegas mengenai isi dari PPJB dan klausul-klausul yang dicantumkan dalam PPJB yang tentunya rn engacu kepada ketentuan batasan klausula bake sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 18 UUPK. disamping itu juga, nantinya dalam Peraturan Pemerintah ini perlu diatur mengenai sanksi yang dapat diberikan atau diterapkan kepada pelaku usaha (pengembang) yang melanggar ketentuan terkait pedoman PPJB.</p> <p>Penulis juga mengusulkan dalam UURS pada Bagian Ketujuh mengenai Pemasaran dan Jual Beli <u>perlu ada pasal yang mengatur mengenai pemasaran unit rumah susuniapartemen melalui iklan</u> hal-hal apa saja wajib dipenuhi dalam iklan pemasaran rumah susun/apartemen, termasuk sanksi bagi pelaku usaha (pengembang) yang melanggar. Ketentuan lebih lanjut mengenai iklan pemasaran rumah susun/apartemen diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah,</p>	<p>Maksud adanya ketentuan mengenai iklan pemasaran rumah susun/apartemen agar pengembang dalam melakukan pemasaran atau promosi rumah susun/apartemen melalui iklan dapat dipastikan persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang benar telah dipenuhi oleh pengembang, seperti status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, dan lain-lain. Artinya janji-janji pengembang dalam iklan adalah benar.</p>
--	---	--	---

			Dengan demikian hal ini dapat memberikan kepastian perlindungan bagi pembeli sebagai konsumen.
3.	Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Kepmenpera No.11 Tahun 1994)	Penulis mengusulkan ketentuan mengenai Pedoman PPJB Rumah Susun/Apartemen tidak <u>dalam Peraturan Menteri, tapi dalam Peraturan Pemerintah</u> tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun/apartemen.	<p>Terkait permasalahan yang menjadi fokus kajian dalam penulisan disertasi ini, maka penulis mengusulkan untuk melakukan amandemen terhadap Kepmenpera No.11 Tahun 1994, yaitu bahwa ketentuan pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun tidak dalam bentuk Keputusan Menteri, melainkan perlu dalam Peraturan Pemerintah (PP), dengan dasar pertimbangan antara lain :</p> <p>Keputusan Menteri tidak termasuk dalam tata mut peraturan perundang-undang, sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) UU No.10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, sehingga <u>Kepmenpera Ini</u></p>

			<p>tidak mempunyai kekuatan mengikat meskipun Kepmenpera ini mengatur tentang pedoman PPM rumah susun/apartemen. Oleh karena itu dapat diasumsikan bahwa Kepmenpera ini hanya sebagai pedoman saja bagi pelaku usaha dan tidak ada sanksi seandainya pelaku usaha tidak mengikuti Kepmenpera tersebut.</p> <p>2. Oleh karena tidak ada sanksi jika pelaku usaha tidak mengikuti pedoman PPJB rumah susun/apartemen sebagaimana diatur dalam Kepmenpera ini, maka perlu ketentuan pedoman PPJB sebagaimana diatur dalam Kepmenpera No.1 I Tabun 1994 diubah tidak lagi dalam Keputusan Menteri tapi claim Peraturan Pemerintah, sehingga dapat dimasukkan pasal <u>mengenai sanksi</u></p>
--	--	--	--

			bila pelaku usaha tidak mengikuti dan melaksanakan ketentuan mengenai pedoman PPJB. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 98 jo.110 UURS.
--	--	--	--

C. Pembentukan Badan Pengawas Independen

1. Kclembagaan Perlindungan Konsumen menurut UUPK

Pasal 29 UUPK jo.Pasal 2 dan Pasal 3 PP No.58 Tahun 2001 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen, menetapkan bahwa pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen dalam menjamin diperolehnya hak konsumen dan pelaku usaha serta dilaksanakannya kewajiban konsumen dan pelaku usaha menjadi tanggungjawab dari Pemerintah, yang mana tanggungjawab Pemerintah ini dilaksanakan oleh Menteri dan/atau Menteri teknis terkait³³⁹ _ Pemerintah (yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Menteri) bertanggungjawab untuk mewujudkan tujuan perlindungan konsumen, sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 3 UUPK³⁰. Tugas pembinaan

Menteri yang dimaksud dalam hal ini adalah Menteri Perdagangan Republik Indonesia, yaitu Menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggungjawabnya meliputi bidang perdagangan, Pasal 1 angka 13 UUPK, dan/atau Menteri teknis terkait. Menteri teknis terkait dalam hal ini adalah Menteri yang bertanggungjawab secara teknis menurut bidang tugasnya, seperti perlindungan konsumen dibidang properti, hunian vertikal (apartemen), maka disamping Menteri Perdagangan (dalam hal perlindungan konsumen secara umum), Menteri teknis terkait dalam hal ini adalah Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Menteri PUPA), Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, mengingat bidang hunian vertikal (apartemen) termasuk dalam bidang tugas dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, yang dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal Rumah Susun Umum.

³⁰ UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 3 menjelaskan bahwa perlindungan konsumen bertujuan :

- a. meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri,
- b. mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya konsumen;
- d. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;

penyelenggaraan perlindungan konsumen untuk mewujudkan tujuan perlindungan konsumen (sebagaimana ketentuan Pasal 3 UUPK) dilakukan melalui upaya-upaya, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 29 ayat (4) UUPK jo. Pasal 3 PP No.58 Tahun 2001, yaitu meliputi upaya untuk :

- a. terciptanya iklim usaha dan rumbuhnya hubungan yang sehat antara pelaku usaha dan konsumen;
- b. berkembangnya lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat;
- c. meningkatnya kualitas sumber daya manusia serta meningkatnya kegiatan penelitian dan pengembangan di bidang perlindungan konsumen.

Ketentuan pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen untuk mewujudkan tujuan perlindungan konsumen, sebagaimana diamanatkan Pasal 29 UUPK diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah (PP) No.58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen^m.

Pasal 4 PP No.58 Tahun 2001 menyatakan bahwa :

"Dalam upaya untuk menciptakan iklim usaha dan menumbuhkan hubungan yang sehat antara pelaku usaha dan konsumen, Menteri melakukan koordinasi penyelenggaraan perlindungan konsumen dengan menteri teknis terkait dalam hal :

- a. penyusunan kebijakan di bidang perlindungan konsumen;
- b. penerbitan peraturan perundang-undangan dan informasi yang berkaitan dengan
- c. perlindungan konsumen;
- d. peningkatan peranan BPKN dan BPSK melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia dan lembaga;
- e. peningkatan pemahaman dan kesadaran pelaku usaha dan konsumen terhadap hak dan kewajiban masing-masing;
- f. peningkatan pemberdayaan konsumen melalui pendidikan, pelatihan, keterampilan;
- g. penelitian terhadap barang dan/atau jasa beredar yang menyangkut perlindungan konsumen;
- h. peningkatan kualitas barang dan/atau jasa;

e. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;

I meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Tanggal 2 Juli 2001, Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) No 103 Tahun 2001 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No 4126.

- i. peningkatan kesadaran sikap jujur dan tanggung jawab pelaku usaha claim memproduksi, menawarkan, mempromosikan, mengiklankan, dan menjual barang dan/atau jasa; dan;
- j. peningkatan pemberdayaan usaha kecil dan menengah dalam memenuhi standar mutu produksi barang dan/atau jasa serta pencantuman label dan klausula baku."

Selanjutnya Pasal 5 menyatakan bahwa

"Dalam upaya untuk mengembangkan LPKSM, Menteri melakukan koordinasi penyelenggaraan perlindungan konsumen dengan menteri teknis terkait dalam hal :

- a. pemasyarakatan peraturan perundang-undangan dan informasi yang berkaitan dengan perlindungan konsumen;
- b. pembinaan dan peningkatan sumber daya manusia pengelola LPKSM melalui pendidikan, pelatihan, dan keterampilan."

Selanjutnya Pasal 6 PP No.58 Tahun 2001 menyatakan bahwa :

Dalam upaya untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia serta meningkatkan kegiatan penelitian dan pengembangan di bidang perlindungan konsumen, Menteri melakukan koordinasi penyelenggaraan perlindungan konsumen dengan menteri teknis terkait claim hat :

- a. peningkatan kualitas aparat penyidik pegawai negeri sipil di bidang perlindungan konsumen;
- b. peningkatan kualitas tenaga peneliti dan penguji barang dan/atau jasa;
- c. pengembangan dan pemberdayaan lembaga pengujian mutu barang; dan
- d. penelitian dan pengembangan teknologi pengujian dan standar mutu barang dan/atau jasa serta penerapannya.

Pasal 29 UUPK jo. Pasal 2 dan Pasal 3 PP No.58 Tahun 2001 menjadi dasar adanya keterlibatan Pemerintah dalam pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen. Hal ini didasarkan pada kepentingan yang dimatkan oleh Pembukaan UUD 1945 bahwa kehadiran negara antara lain untuk mensejahterakan rakyat, yang dijabarkan dalam Pasal 33 UUD 1945 dan Garis-Garis Besar Hainan Negara (GBHN), serta peraturan perundang-undangan. Sejak GBHN Tahun 1983, mast!) perlindungan konsumen sudah ada masuk dalam GBEIN Tahun 1983, dimana disebutkan bahwa pembangunan nasional pada umumnya dan pembangunan ekonomi pada khususnya harus menguntungkan konsumen. Selanjutnya dalam GBHN Tahun 1988 juga kembali disebutkan bahwa pembangunan ekonomi yang

dilakukan di Indonesia harus menjamin kepentingan konsumen. Hal yang sama juga disebutkan dalam GBHN Tahun 1993 yang menyatakan bahwa pembangunan ekonomi harus melindungi kepentingan konsumen.

Perlunya keterlibatan (peran serta) atau hadirnya negara dalam masalah perlindungan konsumen didasarkan atas beberapa faktor, yaitu lemahnya posisi konsumen dibanding posisi pelaku usaha, kurangnya (masih rendahnya) tingkat kesadaran konsumen akan hak-haknya yang pada umumnya karena didasarkan pada tingkat pendidikan yang masih rendah dari masyarakat Indonesia sebagai konsumen, masih kurangnya (masih rendahnya) tingkat kesadaran masyarakat Indonesia (sebagai konsumen) terhadap hukum.

Tanggungjawab Pemerintah atas pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen dimaksudkan untuk memberdayakan konsumen memperoleh haknya. Pemberdayaan konsumen tersebut sesuai asas keadilan dan keseimbangan, tidak merugikan kepentingan pelaku usaha. Ini artinya UUPK sebagai piranti hukum yang melindungi konsumen tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha (kepentingan pelaku usaha), tetapi sebaliknya melalui UUPK dapat mendorong iklim usaha yang sehat dan lahirnya pelaku usaha yang tangguh yang mampu bersaing dan mampu menghadapi persaingan global.

Disamping Pemerintah bertanggungjawab dalam pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen, berdasarkan Pasal 30 UUPK jo Pasal 7 dan Pasal 8 PP No.58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen, Pemerintah juga bertanggungjawab dalam pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen serta penerapan (pelaksanaan) UUPK dalam praktiknya dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait, termasuk juga masyarakat dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk turut juga melaksanakan pengawasan tersebut. Peran Pemerintah dalam pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen dilaksanakan oleh Menteri dan/atau Menteri teknis terkait. Berdasarkan Pasal 8 PP No.58 Tahun 2001, pengawasan oleh Pemerintah dilakukan terhadap pelaku usaha dalam memenuhi standar mutu produksi barang/atau jasa, penentuan label dan klausula baku, serta pelayanan

puma jual barang dan/atau jasa. Pengawasan dilakukan dalam proses produksi, penawaran, promosi, pengiklanan dan penjualan barang dan/atau jasa. Selanjtnya berdasarkan Pasal Pasal 9 PP No.58 Tabun 2001, pengawasan oleh masyarakat dilakukan terhadap barang dan/atau jasa yang beredar di pasar, yang dilakukan dengan cara penelitian, pengujian dan atau survei. Aspek pengawasan meliputi pemuatan informasi tentang risiko penggunaan barang jika dihantskan, pemasangan label, pengiklanan, dan yang disyaratkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebiasaan dalam praktik dunia usaha. Hasil pengawasan dapat disebarluaskan kepada masyarakat dan dapat disampaikan kepada Menteri dan m anted teknis. Selanjutnya Pasal 10 PP No.58 Tahun 2001 menjelaskan bahwa pengawasan oleh LPKSM dilakukan terhadap barang dan/atau jasa yang beredar di pasar. Pengawasan dilakukan dengan cara penelitian, pengujian dan atau survei. Aspek pengawasan meliputi pemuatan infonnasi tentang risiko penggunaan barang jika diharuskan, pemasangan label, pengiklanan, dan lain-lain yang disyaratkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebiasaan dalam praktik dunia usaha. Penelitian, pengujian dan/atau dilakukan terhadap barang dan/atau jasa yang diduga tidak memenuhi unsur keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keselamatan konsumen. Hasil pengawasan dapat disebarluaskan kepada masyarakat dan dapat disampaikan kepada Menteri dan menteri teknis. Ketentuan mengenai pengawasan oleh LPKSM sama dengan ketentuan pengawasan oleh masyarakat, hanya saja pengawasan oleh LPKSM melalui penelitian, pengujian dan/atau survei hams didasarkan pada adanya dugaan bahwa produk (barang dan/jasa) yang menjadi objek penelitian, pengujian, dan/atau survei tidak memenuhi unsur keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keselamatan konsumen.

Kata "lembaga" atau "institution" dal am tenninologi hukum diartikan sebagai "pranata" atau "organisasi". Jika "lembaga" dimaksudkan (diartikan) sebagai "pranata", maka terkait dengan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam UUPK seperti klausula baku, garansi, gugatan penvakilan kelompok (class action), atau gugatan atas dasar legal standing LPKSM. Lain halnya jika "lembaga" yang dimaksud adalah sebagai subyek atau organisasi perlindttngan konswnen, yaitu orang perorangan atau badan yang diberi kewenangan tertentu untuk menjalankan

fungsi dan tugas perlindungan konsumen menurut UUPK, maka "lembaga" atau "institusi" yang dimaksud adalah Kementerian Perdagangan Republik Indonesia, Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM). Disamping lembaga-lembaga tersebut (Kementerian Perdagangan, BPKN, BPSK, dan LPKSM), masih juga mencakup konsumen dan kelompok konsumen, pelaku usaha dan asosiasi pelaku usaha, yang mana untuk pelaku usaha dan asosiasi pelaku usaha memang tidak diatur secara khusus dalam UUPK³⁴².

Mengacu kepada pendapat Shidarta, berdasarkan UUPK, kelembagaan yang berwenang menjalankan fungsi dan tugas perlindungan konsumen, adalah:

1) Kementerian Perdagangan Republik Indonesia

Spectrum M_k = di bidang perlindungan konsumen sangat luas. Oleh sebab itu, lembaga Pemerintah yang dimaksud dalam UUPK bisa terdiri dari banyak instansi teknis (Kementerian Teknis) yang terkait perlindungan konsumen. Pasal 1 angka 3 UUPK secara tegas menyatakan bahwa Menteri yang dimaksud dalam UUPK adalah Menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggungjawabnya meliputi bidang perdagangan. Ini berarti Menteri yang dimaksud dalam UUPK adalah Menteri Perdagangan. Mengacu kepada ketentuan Pasal 29 UUPK, tidak secara tegas memberi fungsi pembinaan dan pengawasan selalu dibawah koordinasi Menteri Perdagangan. Pasal 29 ayat (2) UUPK menyebutkan bahwa pembinaan oleh Pemerintah atas penyelenggaraan perlindungan konsumen dilaksanakan oleh Menteri Perdagangan dan/atau Menteri teknis terkait. Selanjutnya Pasal 29 ayat (3) UUPK menegaskan bahwa Menteri Perdagangan melakukan koordinasi atas penyelenggaraan perlindungan konsumen. Ketentuan yang sama juga dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 30 ayat (2) UUPK yang menyatakan bahwa pengawasan oleh Pemerintah dilaksanakan oleh Menteri Perdagangan dan/atau Menteri teknis terkait. Mengacu pada masing-masing ketentuan Pasal 29 dan Pasal 30 UUPK yang menyebutkan kata "Menteri dan/atau Menteri teknis terkait", ini akan dapat diartikan (ditafsirkan)

Sidarta, "Pemetaan Kelembagaan Perlindungan Konsumen", Jurnal Hukum Projustitia, Januari 2006, Volume 24 No.1, hal 61

kedudukan Menteri Perdagangan tidak lebih tinggi dibandingkan Menteri-menteri teknis terkait lainnya dalam hal pembinaan dan pengawasan perlindungan konsumen. Dengan kata lain dapat diartikan bahwa kedudukan Menteri Perdagangan adalah sama (sejajar) dengan Menteri-Menteri teknis terkait lainnya dalam hal pembinaan dan pengawasan perlindungan konsumen. UUPK sama sekali tidak meletakkan fungsi koordinasi sepenuhnya di tangan Menteri Perdagangan, meskipun di Kementerian Perdagangan ada Direktorat Jenderal Perlindungan Konsumen dan Tertib Niaga, hanya saja untuk proses pengangkatan dan pemberhentian anggota BPKN dan BPSK, berdasarkan ketentuan Pasal 51 ayat (3) UUPK, Menteri Perdagangan diberikan kewenangan tersebut, bahkan kewenangan tersebut meliputi juga dalam hal menetapkan Kepala Sekretariat dan anggota Sekretariat BPSK di berbagai Kabupaten/Kota.

Kementerian Perdagangan merupakan Kementerian teknis, sama halnya dengan Kementerian lainnya, seperti antara lain Kementerian Perindustrian, Kementerian Perhubungan, Kementerian Kesehatan, Kementerian Agama, Kementerian Komunikasi dan Informasi, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dan lain-lainnya. Hal ini terlihat bahwa masing-masing Kementerian memiliki kewenangan dalam hal perlindungan konsumen. Ini artinya masalah perlindungan konsumen tidak saja berada sepenuhnya pada Kementerian Perdagangan, meskipun dalam UUPK jelas dikatakan Menteri yang dimaksud dalam UUPK adalah Menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggungjawabnya meliputi bidang perdagangan (Pasal 1 angka 13 UUPK), namun juga kewenangan perlindungan konsumen juga ada di Kementerian teknis lainnya yang terkait dengan masalah perlindungan konsumen. Sebagai contoh masalah perlindungan konsumen dibidang properti, hunian vertikal (apartemen), terkait klausula baku dalam kepemilikan apartemen, disamping masuk dalam kewenangan Kementerian Perdagangan juga mencakup kewenangan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPA).

a. Profil Direktorat Jenderal Perlindungan Konsumen Dan Tertib Niaga (Ditjen PKTN)³⁴³

Menjawab tantangan globalisasi sekaligus mewujudkan pencapaian perlindungan konsumen dan pengamanan pasar dalam negeri, pada tahun 2010 Kementerian Perdagangan Republik Indonesia membentuk Direktorat Jenderal Standardisasi dan Perlindungan Konsumen (Ditjen SPK). Pada tahun 2015 Ditjen SPK resini berganti nama menjadi Direktorat Jenderal Perlindungan Konsumen dan Tertib Niaga (Ditjen PKTN) berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 48 Tahun 2015 tentang Kementerian Perdagangan, diperinci lewat Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 08/M-DAG/PER/2/2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Perdagangan Ditjen PKTN muncul dengan visi yang selaras dengan visi Presiden Republik Indonesia yakni *"Terwujudnya Indonesia yang Berdaulat, Mandiri, dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong"*. Adapt' misi Ditjen PKTN adalah mewujudkan keamanan nasional yang mampu menjaga kedaulatan wilayah; menopang kemandirian ekonomi dengan mengamankan sumberdaya maritime; mencenninkan kepribadian Indonesia sebagai negara kepulauan; mewujudkan masyarakat maju, berkeadilan dan demokratis berlandaskan Negara hukum; mewujudkan politik luar negeri bebas-aktif dan memperkuat jati diri sebagai negara maritim; mewujudkan kualitas hidup manusia Indonesia yang tinggi, maju, dan sejahtera; mewujudkan bangsa yang berdaya saing; mewujudkan Indonesia menjadi negara maritim yang mandiri, maju, kuat, dan berbasiskan kepentingan nasional; dan mewujudkan masyarakat yang berkepribadian dalam kebudayaan.

Sebagaimana dirumuskan dalam Perpres No.48 Tahun 2015, Ditjen PKTN memiliki tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pemberdayaan konsumen, standardisasi perdagangan dan pengendalian mutu barang, tertib ukur, dan pengawasan barang beredar dan/atau jasa di pasar, serta

³⁴³ [Indonesia.kemendag.go.id/daektod-pemberdanan-konsumen-kelembaaan](http://indonesia.kemendag.go.id/daektod-pemberdanan-konsumen-kelembaaan) dan indonesia.kemendag.go.id/about-us (Online) diunduh pada tanggal 3 Mei 2017, 08:30 WIB

pengawasan kegiatan perdagangan. Dalam melaksanakan tugasnya, Direktorat Jenderal Perlindungan Konsumen dan Tertib Niaga (Ditjen PKTN) menyelenggarakan fungsi, antara lain:

- 1) Perumusan kebijakan di bidang pemberdayaan konsumen, standarisasi perdagangan dan pengendalian mutu barang, tertib ukur, dan pengawasan barang beredar dan/atau jasa di pasar, serta pengawasan kegiatan perdagangan;
- 2) Pelaksanaan kebijakan di bidang pemberdayaan konsumen, standarisasi perdagangan dan pengendalian mutu barang, tertib ukur, dan pengawasan barang beredar dan/atau jasa di pasar, serta pengawasan kegiatan perdagangan;
- 3) Penyusunan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang pemberdayaan konsumen, standarisasi perdagangan dan pengendalian mutu barang, tertib ukur, dan pengawasan barang beredar dan/atau jasa di pasar, serta pengawasan kegiatan perdagangan;
- 4) Pelaksanaan pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pemberdayaan konsumen, standarisasi perdagangan dan pengendalian mutu, barang, tertib ukur, dan pengawasan barang beredar dan/atau jasa di pasar, serta pengawasan kegiatan perdagangan;
- 5) Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pemberdayaan konsumen, standarisasi perdagangan dan pengendalian mutu barang, tertib ukur, dan pengawasan barang beredar dan/atau jasa di pasar, serta pengawasan kegiatan perdagangan;
- 6) Pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Perlindungan Konsumen dan Tertib Niaga; dan
- 7) Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

b. Unit Pendukung dan Pelaksana Teknis di Ditjen PKTN

Dalam melaksanakan peran, tugas beserta fungsinya, Direktorat Tederal Perlindungan Konsumen dan Tertib Niaga (Ditjen PKTN) ditunjang oleh satu unit pendukung dan lima unit pelaksana teknis, yaitir"

1. Sekretariat Direktorat Jenderal Perlindungan Konsumen dan Tertib Niaga;
2. Direktorat Pemberdayaan Konsumen;

Direktorat Pemberdayaan Konsumen, bertugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan, penyusunan pedoman, nonna, standar, prosedur dan kriteria, serta pemberian bimbingan teknis dan evaluasi pelaksanaan kebijakan di bidang pemberdayaan konsumen dengan fungsi, antara lain' :

- a) Penyiapan perumusan kebijakan di bidang analisa perlindungan konsumen, pelayanan pengaduan konsumen, bimbingan konsumen dan pelaku usaha, fasilitasi kelembagaan, dan pembinaan jejaring pertindungan konsumen;
- b) Penyiapan pelaksanaan kebijakan di bidang analisa perlindungan konsumen, pelayanan pengaduan konsumen, bimbingan konsumen dan pelaku usaha, fasilitasi kelembagaan, dan pembinaan jejaring perlindungan konsumen;
- c) Penyiapan penyusunan pedoman, nonna, standar, prosedur, dan kriteria di bidang analisa perlindungan konsumen, pelayanan pengaduan konsumen, bimbingan konsumen dan pelaku usaha, fasilitasi kelembagaan, dan pembinaan jejaring perlindungan konsumen;
- d) Penyiapan pemberian bimbingan teknis dan evaluasi pelaksanaan kebijakan di bidang analisa perlindungan konsumen, pelayanan pengaduan konsumen, bimbingan konsumen dan pelaku usaha, fasilitasi kelembagaan, dan pembinaan jejaring pertindungan konsumen;
- e) Pelaksanaan urusan tata usaha kepegawaian, kenangan, dan rumah tangga Direktorat; dan

³³⁶ <http://ktn.kemendag.id/id/about-us> (Online), diunduh pada tanggal 6 Mei 2017 pada jam 09.00 WIB

³⁴⁵ <http://ditonpktn.kemendag.go.id/id/about-us/main-duty/directorate-standard> (online), diunduh pada tanggal 3 Mei 2017 jam 08.50 WEB.

0 Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Direktur Jenderal.

3. Direktorat Standardisasi dan Pengendalian Mutu;

Direktorat Standardisasi dan Pengendalian Mutu, bertugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan, penyusunan norms, standar, prosedur, dan kriteria, pemberian bimbingan teknis dan supervisi, serta evaluasi dan pelaporan di bidang standardisasi dan pengendalian mutu dengan fungsi, antara lain :³¹¹⁶

- a) Penyiapan perumusan kebijakan di bidang perumusan dan penerapan standar, bimbingan dan sarana mutu, verifikasi mutu, pembinaan dan evaluasi jabatan fungsional penguji mutu barang dan kelembagaan standardisasi;
- b) Penyiapan pelaksanaan kebijakan di bidang perumusan dan penerapan standar, bimbingan dan sarana mufti, verifikasi mute, pembinaan dan evaluasi jabatan fungsional penguji mutu barang dan kelembagaan standardisasi;
- c) Penyiapan penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang perumusan dan penerapan standar, bimbingan dan sarana mutu, verifikasi mutu, pembinaan dan evaluasi jabatan fungsional penguji mufti barang dan kelembagaan standardisasi;
- d) Penyiapan pelaksanaan pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang perumusan dan penerapan standar, bimbingan dan sarana mutu, verifikasi mutu, pembinaan dan evaluasi jabatan fungsional penguji mutu barang dan kelembagaan standardisasi;
- e) Penyiapan evaluasi dan pelaporan di bidang perumusan dan penerapan standar, bimbingan dan sarana mutu, verifikasi mutu, pembinaan dan evaluasi jabatan fungsional penguji mutu barang dan kelembagaan standardisasi; dan
- t) Pelaksanaan urusan tata usaha kepegawaian, keuangan, dan rumah tangga Direktorat.

4. Direktorat Metrologi;

Direktorat Metrologi, bertugas melaksanakan pertnnsuan, pelaksanaan dan pengendalian kebijakan, penyusunan pedoman, nonna, standar, prosedur, dan kriteria, serta pemberian bimbingan teknis dan evaluasi pelaksanaan kebijakan di bidang metrologi legal dengan fungsi, antara lain

- a) Penyiapan perumusan kebijakan di bidang analisa kemetrolgian, kelembagaan dan penilaian kemetrolgian, Mat Ukur, Takar, Timbang dan Perlengkapannya (UTTP) dan standar ukuran, penilaian dan evaluasi Jabatan Fungsional Kemetrolgian, serta penegakan hukum dan bimbingan operasional kemetrolgian;
- b) Penyiapan pelaksanaan kebijakan di bidang analisa kemetrolgian, kelembagaan dan penilaian kemetrolgian, Alat Ukur, Takar, Timbang dan Perlengkapannya (IMP) dan standar ukuran, penilaian dan evaluasi Jabatan Fungsional Kemetrolgian, serta penegakan hukum dan bimbingan operasional kemetrolgian;
- c) Penyiapan penyusunan nonna, standar, prosedur, dan kriteria di bidang analisa kemetrolgian, kelembagaan dan penilaian kemetrolgian, Mat Ukur, Takar, Timbang dan Perlengkapannya (UTTP) dan standar ukuran, penilaian dan evaluasi Jabatan Fungsional Kemetrolgian, serta penegakan hukum dan bimbingan operasional Kemetrolgian;
- d) Penyiapan pelaksanaan pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang analisa kemetrolgian., kelembagaan dan penilaian kemetrolgian, Mat Ukur, Takar, Timbang dan Perlengkapannya (UTTP) dan standar ukuran, penilaian dan evaluasi jabatan Fungsional Kemetrolgian, serta penegakan hukum dan bimbingan operasional kemetrolgian,
- e) Penyiapan evaluasi dan pelaporan di bidang analisa kemetrolgian, kelembagaan dan penilaian kemetrolgian, Alat Ukur, Takar, Timbang dan Perlengkapannya (UTTP) dan standar ukuran, penilaian dan evaluasi jabatan Fungsional Kemetrolgian, serta penegakan hukum dan bimbingan operasional kemetrolgian; dan

f) Pelaksanaan unman tata usaha kepeg aian, keuangan, dan rumah tangga Direktorat.

5. Direktorat Pengawasan Barang Beredar dan Jasa;

Direktorat Pengawasan Barang Beredar dan Jasa, bertugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan, penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria, pemberian bimbingan teknis dan supervisi, serta evaluasi dan pelaporan di bidang pengawasan barang beredar dan jasa dengan fungsi, antara lain :³⁴⁸

- a) Penyiapan perumusan kebijakan di bidang pengawasan produk logam, mesin dan elektronika, pengawasan produk basil pertanian, kimia dan aneka, pengawasan jasa, analisa kasus perlindungan konsumen dan bimbingan operasional Petugas Pengawas Barang dan Jasa (PPBJ) dan Penyidik Pegawai Negeri SipilPerlindungan Konsumen (PPNS-PK), serta penegakan hukum perlindungan konsumen;
- b) Penyiapan pelaksanaan kebijakan di bidang pengawasan produk logam, mesin dan elektronika, pengawasan produk hash pertanian, kimia dan aneka, pengawasan jasa, analisa kasus perlindungan konsumen dan bimbingan operasional Petugas Pengawas Barang dan Jasa (PPBJ) dan Penyidik Pegawai Negeri SipilPerlindungan Konsumen (PPNS-PK) dan penegakan hukum perlindungan konsumen;
- c) Penyiapan penyusunan norma, standar, prosedur, kriteria di bidang pengawasan produk logam, mesin dan elektronika, pengawasan produk hash pertanian, kimia dan aneka, pengawasan jasa, analisa kasus perlindungan konsumen dan bimbingan operasional Petugas Pengawas Barang dan Jasa (PPBJ) dan Penyidik Pegawai Negeri Sipil-Perlindungan Konsumen (PPNS-PK), serta penegakan hukum perlindttngan konsumen;
- d) Penyiapan pelaksanaan pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengawasan produk logam, mesin dan elektronika, pengawasan produk hash pertanian, kimia dan aneka, pengawasan jasa, bimbingan operasional Petugas Pengawas Barang dan Jasa (PPBJ) dan Penyidik Pegawai Negeri

³⁴⁸ http://di.tiennktn.kemenclooo.id/about-us/main-dt_direktorat-metrolooi (Online) diunduh pada tanggal 6 Mei, 2017 pada jam 09 05 WIB

Sipil-Perlindungan Konsumen (PPNS-PK), serta penegakan hukum perlindungan konsumen;

- e) Penyiapan evaluasi dan pelaporan di bidang pengawasan produk logam, mesin dan elektronika, pengawasan produk hasil pertanian, kimia dan aneka, pengawasan jasa, bimbingan operasional Petugas Pengawas Barang dan Jasa (PPBJ) dan Penyidik Pegawai Negeri Sipil Perlindungan Konsumen (PPNS-PK), serta penegakan hukum perlindungan konsumen; dan
- f) Pelaksanaan urusan tata usaha kepegawaian, keuangan, dan rumah tangga Direktorat.

6. Direktorat Tertib Niaga;

Direktorat Tertib Niaga, bertugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan, penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria, pemberian bimbingan teknis dan supervisi, serta evaluasi dan pelaporan di bidang tertib niaga dengan fungsi, antara lain

- a) Penyiapan perumusan kebijakan di bidang pengawasan dan pendaftaran barang K3L (Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Lingkungan Hidup), analisa kasus perdagangan, bimbingan operasional Petugas Pengawas Tertib Niaga (PPTN) dan Penyidik Pegawai Negeri Sipil Perdagangan (PPNS-DAG), penegakan hukum perizinan di bidang perdagangan dalam negeri, perdagangan luar negeri, dan bidang perdagangan lainnya, serta penegakan hukum terhadap kegiatan distribusi barang pokok, barang penting dan barang yang diatur, serta kepi atm, perdagangan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b) Penyiapan pelaksanaan kebijakan di bidang pengawasan dan pendaftaran barang K3L (Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Lingkungan Hidup) analisa kasus perdagangan, bimbingan operasional Petugas Pengawas Tertib Niaga (PPTN) dan Penyidik Pegawai Negeri Sipil Perdagangan

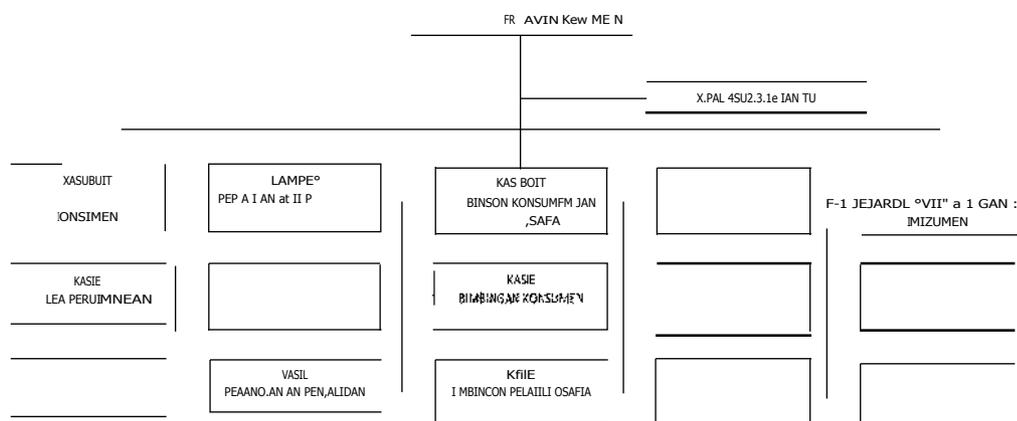
(PPNS-DAG), penegakan hukum terhadap kegiatan distribusi barang pokok, barang penting dan barang yang diatur, serta kegiatan perdagangan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

- c) Penyiapan penyusunan nomenclature, standar, prosedur, kriteria di bidang pengawasan dan pendaftaran barang K3L (Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Lingkungan Hidup), analisa kasus perdagangan, bimbingan operasional Petugas Pengawas Tertib Niaga (PPTN) dan Penyidik Pegawai Negeri Sipil Perdagangan (PPNS-DAG), penegakan hukum perizinan di bidang perdagangan dalam negeri, perdagangan luar negeri, dan bidang perdagangan lainnya, serta penegakan hukum terhadap kegiatan distribusi barang pokok, barang penting dan barang yang diatur, serta kegiatan perdagangan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d) Penyiapan pelaksanaan pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengawasan dan pendaftaran barang K3L (Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Lingkungan Hidup), analisa kasus perdagangan, bimbingan operasional Petugas Pengawas Tertib Niaga (PPTN) dan Penyidik Pegawai Negeri Sipil Perdagangan (PPNS-DAG), penegakan hukum perizinan di bidang perdagangan dalam negeri, perdagangan luar negeri, dan bidang perdagangan lainnya, serta penegakan hukum terhadap kegiatan distribusi barang pokok, barang penting dan barang yang diatur, serta kegiatan perdagangan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e) Penyiapan evaluasi dan pelaporan di bidang pengawasan dan pendaftaran barang K3L (Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Lingkungan Hidup), analisa kasus perdagangan, bimbingan operasional Petugas Pengawas Tertib Niaga (PPTN) dan Penyidik Pegawai Negeri Sipil Perdagangan (PPNS-DAG), penegakan hukum perizinan di bidang perdagangan dalam negeri, perdagangan luar negeri, dan bidang perdagangan lainnya, serta penegakan hukum terhadap kegiatan distribusi barang pokok, barang

penting dan barang yang diatur, serta kegiatan perdagangan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

- 0 Pelaksanaan urusan tata usaha kepegawaian, keuangan, dan nunah tangga Direktorat.

Gambar 4-1. Dugaan Struktur Organisasi Dirjen Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan



Stunber : Dirjen Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan

2) Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN)

BPKN merupakan suatu lembaga yang lahir karena amanat dari undang-undang (UNPK) dalam rangka mengembangkan upaya perlindungan konsumen, sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 31 UUPK³⁵⁰. BPKN berkedudukan di Ibu Kota Negara Republik Indonesia dan bertanggungjawab kepada Kedudukan BPKN tidak seperti lembaga Pemerintah non Kementerian pada umumnya. Ada keistimewaan pada BPKN, }Tartu dari susunan keanggotaannya yang terlebih dulu hams dikonsultasikan kepada DPR sebelum diangkat dan diberhentikan oleh Presideen (atas usul Menteri Perdagangan)³⁵².

uu Pelaksanaan ketentuan Pasal 31 UUPK telah ditetapkan (disahkan), yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No.57 Tahun 2001 tentang Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), tanggal 21 Juli 2001, LNRI No.102 Tahun 2001, TLNRI No.4125.

³⁵⁰ UUPK, Pasal 32 Maksud berkedudukan di Ibu Kota Negara adalah di Jakarta.

³⁵² *Ibid.*, Pasal 35 ayat (2).

Susunan organisasi dan keanggotaan BPKN, berdasarkan ketentuan Pasal 35 UUPK, BPKN terdiri atas seorang ketua merangkap anggota, seorang wakil ketua yang juga merangkap anggota, serta sekurang-latrangnya 15 (Lima belas) orang dan sebanyak-banyaknya 25 (dua puluh lima) orang anggota yang mewakili semua unsur, yaitu unsur pemerintah, pelaku usaha, LPKSM, akademisi, dan tenaga dengan masa jabatan ketua, wakil ketua dan anggota adalah selama 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali untuk satu kali masa jabatan berikutnya. Ketua dan wakil ketua dipilih oleh anggota. Adapun untuk persyaratan keanggotaan BPKN, sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 37 UUPK, yaitu W141, berbadan sehat, berkelakuan baik, tidak pernah dihukum karena kejahatan, dan memiliki pengetahuan dan pengalaman dibidang perlindungan konsumen serta berusia sekurang-kurangnya 30 (tigapuluh) tahun. Seperti yang dikemukakan oleh Yusuf Sofie, bahwa memiliki pengetahuan dan penguasaan dibidang perlindungan konsumen tidak selalu harus Sarjana Hukum dan atau yang dipersamakan dengan Sarjana Hukum. Yang diperlukan adalah pengetahuan dan pengalaman dibidang perlindungan konsumen. Pengetahuan saja belum cukup, dan harus diperlukan pengalaman dibidang perlindungan konsumen³⁵⁴. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 38 UUPK, keanggotaan BPKN bisa berhenti karena meninggal dunia, Mengundurkan diri atas permintaan sendiri, bertempat tinggal diluar wilayah negara RI, sakit secara terus menerus, berakhirnya masa jabatan sebagai anggota dan dibekukan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 34 UUPK, BPKN mempunyai fungsi tugas sebagai berikut :

- a. Memberikan saran dan rekomendasi kepada pemerintah dalam rangka penyusunan kebijaksanaan di bidang perlindungan konsumen;
- b. Melakukan penelitian dan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perlindungan konsumen;

³⁵³ *Ibid.*, Pasal 36

³⁵¹ Yusuf Sofie, *Sinopsis dan Komentar Undang-undang Perlindungan Konsumen (Panduan Bagi Konsumen dan Pelaku Usaha)*, (Jakarta : Perum percetakan negara RI, 2008), hal66.

- c. Melakukan penelitian terhadap barang dan/atau jasa yang menyangkut keselamatan konsumen;
- d. Mendorong berkembangnya lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat;
- e. menyebarluaskan informasi melalui media mengenai perlindungan konsumen dan memasyarakatkan sikap berperilaku kepada konsumen; Menerima pengaduan tentang perlindungan konsumen dan masyarakat, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat, atau pelaku usaha;
- g. Melakukan survei yang menyangkut kebutuhan konsumen.

Dalam melaksanakan tugasnya BPKN dapat bekerja sama dengan organisasi konsumen internasional. Berdasarkan data lapangan³⁵¹ dan seperti yang dikemukakan oleh Yusuf Shofie, pada kenyataannya, BPKN tercatat menerima pengaduan konsumen sesuai Pasal 34 ayat (1) huruf f UUPK³⁵⁷.

Untuk melancarkan pelaksanaan tugas, BPKN dibantu oleh sekretariat yang dipimpin oleh seorang sekretaris yang diangkat oleh Ketua BPKN. Fungsi, tugas, dan tata kerja sekretariat diatur dalam keputusan Ketug. BPKN (Pasal 39 UUPK). Bila diperlukan BPKN dapat membentuk perwakilan di Ibu Kota Daerah Tingkat I untuk membantu pelaksanaan tugasnya, yang mana pembentukan perwakilan ditetapkan dalam Keputusan Ketua BPKN (Pasal 39 dan Pasal 40 UUPK). Adapun biaya untuk pelaksanaan tugas BPKN dibebankan kepada APBN dan sumber lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 42 UUPK). ketentuan lebih lanjut mengenai BPKN diatur dalam Peraturan Pemerintah. Adapun PP yang dimaksud dalam hal ini adalah PP No.57 Tahun 2001 tentang BPKN, PP

³⁵⁵ Lihat Rekapitulasi Data Pengaduan Konsumen Apartemen, Bab HI, Bagian Deskripsi Pengaduan Konsumen, hal.206.

³⁵⁷ Yusuf Shofie, hal.63. Sejumlah warga tercatat mengadukan kerusakan produk handycam Sony ke BPKN dan YLKI. Langkah ini ditempuh konsumen karena produk yang dibeli ternyata cacat produksi. Salah satu konsumen, Hendri Gunawan di Jakarta, mengatakan bahwa pihaknya terpaksa mengadukan hal tersebut ke BPKN dan YLKI karena produk yang dibelinya setahun lalu ternyata sudah tidak bisa digunakan lagi. Handycam sony DCR TRV 22E yang dibelinya pada 31 Desember 2004. Pihak Sony yang diwakili DJohan Tanudjaja diperoleh penjelasan bahwa berdasarkan observasi persentasi kerusakan tersebut masih sangat normal. (sumber . "Produk Handycam Sony Diduga Cacat", Suara Pembaruan Daily, 29 Maret 2005).

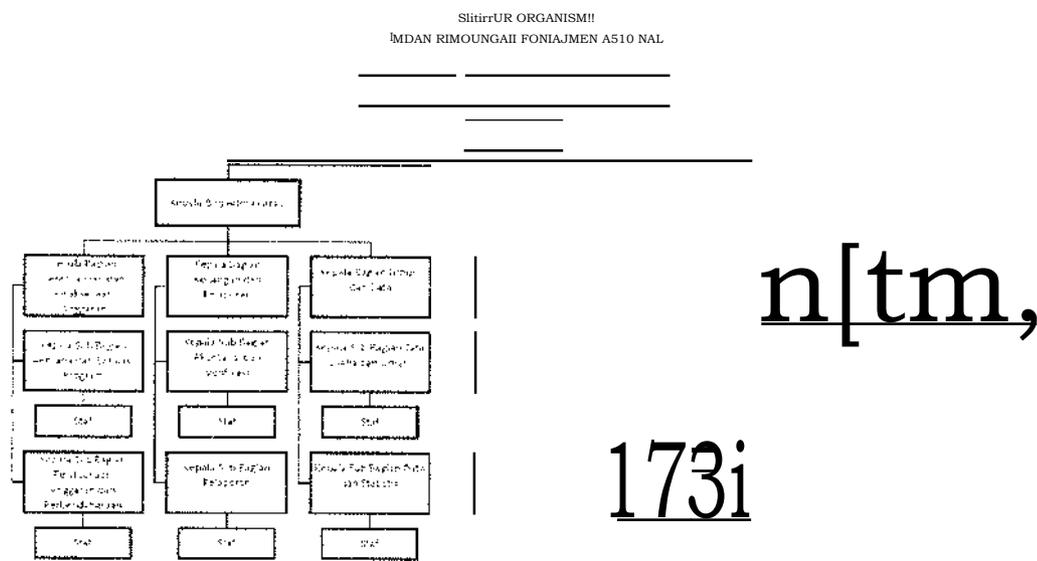
no.57 Tahun 2001 tersebut tidak mengatur secara detail yang seharusnya dapat mengatur lebih detail lagi mengingat fungsi BPKN cukup strategic dalam terselenggaranya perlindungan konsumen.

Terkait dengan ketentuan Pasal 40 UUPK, penulis sependapat dengan Yusuf Shofie, kemtmngkinan dibentuknya perwakilan BPKN di Ibu Kota Daerah Tingkat (Provinsi) dapat memberikan peluang kepada BPKN untuk mengetahui ada tindaknya perbedaan karakter perlindungan konsumen di masing-masing Kota atau kabupaten. Masalah-masalah yang dihadapi konsumen dan pelaku usaha dapat saja berbeda-beda, dan dapat dimungkinkannya berkembangnya berbagai Peraturan Daerah (Perth), baik langsung maupun tidak langsung berkaitan dengan perlindungan konsumen untuk dapat dicermati etch BKPN³⁵² Sebagaimana masalah perlindungan konsumen dibidang properti, hunian vertikal (apartemen), UUPK Pasal 18 mengatur mengenai batasan pencantuman klausula baku dalam perjanjian baku, dalam transaksi jual beli apartemen (PPJB apartemen) UURS Pasal 43 ayat (1) jo.Pasal 98 menetapkan bahwa PPJB dibuat dengan Akta Notaris dengan telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 43 ayat (2)nya, dengan sanksi pidana jika pelaku usaha tidak memenuhi sebagaimana ketentuan tersebut (Pasal 110 UURS). Ketentuan Pasal 43 jo Pasal 98 dan Pasal 110 UURS ditindaklanjuti dengan Kepmenpera No.11 Tahun 1994 tentang Pedoman PPJB Apartemen, dimana Bagian Ketiga dui Kepmenpera tersebut menetapkan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pedoman PPJB Apartemen dilakukan oleh Kepala Dinas, yang dalam hal ini adalah Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Daerah. Namun dalam prakteknya ketentuan Kepmenpera No.11 Tahun 1994 tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya, dengan kata lain ketentuan tersebut tidak dilaksanakan oleh pelaku usaha (pengembang). Hal ini satahnya dikarenakan tidak adanya Perda sebagai tindaklanjut dari ketentuan Kepmenpera tersebut dilapangan³⁵⁸.

³⁵⁷ *Ibid.*, hal.67.

³⁵⁸S Pangihutan Marpaung (Paul), Staf Ahli Menteri PUPA, wawancara dengan penulis, tanggal 3 April 2017, bertempat di Gedung S Lantai 8 Kementerian PUPA, Jalan Patimura Kebayoran Jakarta Selatan.

Gam bar 4-2. Bagan Struktur Organisasi BPKN



Somber BPKN Mei 2017

Sebagai perbandingan di Amerika Serikat, tidak ada lembaga perlindungan konsumen seperti BPKN di Indonesia yang diberi tugas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 34 WPK. di Amerika Serikat masing-masing bidang ditangani oleh Komisi yang berbeda, seperti *The Federal Trade Commission* (FTC) memfokuskan pada perlindungan konsumen akibat praktik curang dan penipuan oleh pelaku usaha, *The Consumer Product Safety Commission* (CPSC) yang memantau sekitar 15.000 produk berkaitan dengan alat-alat rumah tangga, sekolah dan tempat rekreasi, dan sementara itu *The Federal Communications Commission* (FCC) mendorong persaingan dalam bisnis komunikasi sekaligus melindungi kepentingan publik di sektor komunikasi. Selanjutnya *The Federal Reserve Board* (FED) yang memberi perlindungan bagi konsumen perbankan, kemudian *The Food and Drug Administration* (FDA) yang kalau di Australia dikenal dengan nama *The Australian Competition and Consumer Commission* (ACCC), dibentuk pada tanggal 6 November 1995 yang merupakan penggabungan dua badan, yaitu *The Trade Practices Commission* dan *The Price Surveillance Authority*, yang berfungsi utama FDA adalah sebagai badan kesehatan publik yang bertugas melindungi konsumen sebagaimana diamanatkan dalam undang-undang federal yang berkaitan dengan

makanan, obat-obatan, kosmetika dan kesehatan pada umumnya, termasuk pengawasan terhadap kualitas darah untuk keperluan transfusi³⁵⁹. FDA ini kurang lebih dapat disamakan dengan Badan pengawas Obat dan Makanan di Indonesia. Sedangkan untuk perlindungan bagi konsumen di jalan raya terdapat *The National Highway Traffic Safety Administration* (NHTSA) dan *The Securities and Exchange Commission* (SEC) yang melindungi masyarakat yang ingin bertransaksi di bursa".^o

Berbeda dengan BPKN di Indonesia, FDA tidak sekedar bertugas memberikan rekomendasi kepada Pemerintah. FDA secara aktif menjalankan fungsi pengawasannya, seperti menegur langsung perusahaan-perusahaan yang terbukti melanggar peraturan dan menetapkan standar pelabelan. Jika perusahaan tidak memperbaiki kesalahannya, FDA dapat membawa perkara tersebut ke pengadilan dan memaksa perusahaan menghentikan penjualan dan memusnahkan produk yang ada, bahkan sanksi pidana pun dapat dikenakan jika ditemukan adanya tindakan kriminal di dalamnya'. Sedangkan tugas utama ACCC (Australia) adalah menjalankan fungsi yang diberikan oleh dua undang-undang, yaitu *The Trade Practices Act 1974* dan *The Price Surveillance Act 1983*, yang melarang praktik curang dalam bisnis yang mencakup banyak hal, termasuk perlindungan terhadap para konsumen. ACCC adalah komisi satu-satunya di Australia yang diberi wewenang sangat besar, khususnya untuk beracara di pengadilan federal. ACCC dapat mengajukan gugatan ganti rugi bahkan menjadi penuntut dalam kasus-kasus pidana tertentu. ACCC juga dapat menjadi perwakilan *class action* atau *representative action* yang menderita kerugian akibat praktik curang dalam bisnis³⁶².

³⁵⁹ Sidharta, hal.107.

³⁶⁰ Sidharta, "Pemetaan Kelembagaan Perlindungan Konsumen", Jurnal Hukum Projustitia, Januari 2006, Volume 24 No.1, hal. 73.

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Op.Cit*, hal. 200. Lihat juga Sidharta, *Op. Cit.*, ban 07.

³⁶² *Ibid.*

3) Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

a. Landasan Hukum BPSK

Lahirnya UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang disahkan dan diundangkan pada tanggal 20 April 1999, dan berlaku secara efektif tanggal 20 April 2000 inengatur antara lain keberadaan lembaga penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang disebut dengan BPSK. Saat ini sudah ada beberapa BPSK di Indonesia, antara lain Medan, Palembang, Jakarta Pusat, Semarang, Jogjakarta, Surabaya, Malang, Makasar, Bandung. Pembentukan BPSK ini dilatarbelakangi adanya globalisasi dan perdagangan bebas yang didukung kemajuan teknologi dan informatika dan dapat memperluas ruang gerak transportasi barang dan/ atau jasa melintasi batas-batas wilayah suatu Negara. Untuk mengatur kelembagaan BPSK tersebut telah dikeluarkan sejumlah peraturan perundang-undangan sebagai berikut

- 1) Keputusan Presiden No.90/ 2001 tentang Pembentukan BPSK.
- 2) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.301 MPP/ Kep./ 10/2001 tanggal 24 Oktober 2001 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota dan Sekretariat BPSK.
- 3) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.302 MPP/Kep./10/2001 tanggal 24 Oktober 2001 tentang Pendaftaran LPKSM.
- 4) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.350/MPP/Kep./12/2001 tanggal 10 Desember 2001 tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen_
- 5) Surat Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.605/MPP/Kep./8/2002 tanggal 29 Agustus 2002 tentang Pengangkatan Anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

³⁶³ Drs. H. Suherdi Sukandi, *Fungsi Dan Peranan Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Semiloka UUPK dan BPSK Kota Bandung, Bandung 29 Mei 2004

b. Kelembagaan BPSK

Berdasarkan Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dinyatakan bahwa pemerintah membentuk BPSK di tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen di Mar pengadilan. Dengan demikian, di setiap daerah tingkat (kabupaten atau kotarnadya) di Indonesia nantinya akan dibentuk dan didirikan BPSK, guna menyelesaikan sengketa konsumen di sawing badan peradilan.

Oleh karena Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) diundangkan terlebih dahutu menclahului Undang-Undang Pemerintah Daerah (UU Pemda)³⁶⁴ maka dalam kerangka sistem hukum nasional sesuai asas *les pasietori derograt legi priori* (ketentuan yang berlaku kemudian menghapus ketentuan terdahulu), maka penyebutan Daerah Tingkat II pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) diubah menjadi Daerah Kota atau Daerah Kabupaten. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) mempertanggung jawabkan pelaksanaan togas dan wewenang meliputi bidang perdagangan. Sedangkan mengenai anggaran untuk pelaksanaan kegiatan BPSK dibebankan kepada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara serta sumber-sumber lainnya yang sesuai dengan peraturamperaturan yang berlaku. Adapun susunan anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 50 UUPK, terdiri atas :

- a. Ketua merangkap anggota.
- b. Wakil ketua merangkap anggota.
- c. Anggota.

Menurut Pasal 49 ayat (3) dan ayat (5) Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), keanggotan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) terdiri dan tiga un sur :³⁶⁵

- a. Unsur pemerintahan (3 orang — 5 orang).
- b. Unsur konsumen (3 orang — 5 orang).

³⁶⁴ Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) diundangkan tanggal 20 April 1999 dan mulai berlaku efektif I (smu) tahun kemudian (20 April 2000), sedangkan Undang-Undang Pemenntah Daerah (UU Pemda) diundangkan dan mulai berlaku efektif 7 Mei 1999 (path tanggal diundangkannya).

³⁶³ Yusuf Shofie, *Penyelesaian Sengketa Konsumen Manama UUPK (Tech dan Pmktek Penegakan Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 29.

c. Unsur pelaku usaha (3 orang — 5 orang).

Pengangkatan dan pemberhentian anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) ditetapkan oleh Menteri Perindustrian dan Perdagangan (Deperindag). Untuk dapat diangkat sebagai anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) harus dipenuhi persyaratan sesuai dengan (Pasal 49 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen).

Dalain melaksanakan fungsinya untuk menjarnin dan menegakkan hak-hak konsumen, BPSK diberi tugas dan wewenang sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3) serta pasal 20, 25 dan Pasal 26, jadi tidak secara keseluruhan pasal-pasal dalam UU PK No. 8 Tahun 1999 yang dilanggar oleh pelaku usaha dapat dikenakan sanksi administratif Tugas-tugas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) pada Pasal 52 butir (e), butir (f), butir (g), butir (h), butir (i), butir (j), butir (k), dan butir (m) dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) sebenarnya telah diserap dalam fungsi utama Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Dengan membandingkan bobot tugas dan wewenang yang demikian Inas, serta syarat-syarat untuk menjadi anggota BPSK patut dipertanyakan apakah ada orang-orang yang berkompeten untuk itu di setiap wilayah Kabupaten/Kota. Terlebih-lebih lagi untuk anggota yang berasal dari unsur konsumen, harus dilakukan seleksi yang benar-benar matang. Jika pemerintah diberikan kewenangan untuk mengangkat dan memberhentikan wakil-wakil konsumen dalam keanggotaan BPSK, dikhawatirkan ada kecenderangan untuk tidak lagi meiperpercayaai objektifitas mereka dalam memperjuangkan kepentingan konsumen tatkala bersengketa di BPSK. Kewenangan BPSK sendiri sangat terbatas. Lingkup sengketa yang berhak ditanganinya mencakup pelanggaran Pasal 19 ayat (2), Pasal 20, Pasal 25 dan Pasal 26. Pengertian sanksi administratif disini telah mendapat pengaruh dari sistem *common law*, sehingga dapat berupa penetapan ganti rugi (lihat Pasal 60 UUPK). Pelanggaran terhadap pasal-pasal lainnya yang bernuansa pidana, sepenuhnya menjadi kewenangan pengadilan. Termasuk kategori ini adalah pelanggaran terhadap pencantuman klausula baku (Pasal 18 UUPK), sekalipun pengawasan terhadap pencantuman klausula baku adalah bagian tugas BPSK (Pasal 15 UUPK).

Tugas dan wewenang BPSK dalam rangka menjalankan fungsinya sebagai badan yang menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen diluar pengadilan sebagai berikut:³⁶⁶

- a) Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara konsiliasi, mediasi dan arbitrase;
- b) Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c) Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku; (tugas dan wewenang ini terkait dengan norma (kaidah) larangan pencantuman klausula baku sebagaimana ketentuan Pasal 18 UUPK. Terkait tugas ini, BPSK melakukan tugas pengawasan klausula baku tidaklah selalu terkait dengan adanya sengketa konsumen. BPSK diharapkan bersikap pro aktif menengakkan nonna-norma pencantuman klausula baku yang dimanatkan Pasal 18 UUPK)
- d) Melaporkan kepada penyidik tnum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- e) Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f) Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g) Nlemanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h) Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- i) Minta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada poin G dan H yang tidak bersedia memenuhi panggilan BPSK;
- j) Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;

³⁶⁶ H.Suherdi Sukandt *Op.cit.* Lihat juga UUPK Pasal 52 dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan (Menperindag), No.301/MPP/Kep/10/2001., Pasal 3.

- k) Mem utuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian dipihak konsumen;
- l) Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m) Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-undang No. 8 Tabun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. (lMat juga Pasal 60 UUPK).

c. Proses Beracara di BPSK

Menurut IJTJ No. 8 Tabun 1999 Pasal 52 huruf c, BPSK selaku badan atau lembaga saat ini bertugas dan berwenang dalam menyelesaikan sengketa konsumen yang terjadi mempunyai beberapa cara penyelesaian atau sering disebut dengan metode penyelesaian sengketa yang antara lain adalah mediasi atau arbitrase atau konsiliasi.

Secara singkat atau garis besarnya metode penyelesaian sengketa konsumen adalah sebagai berikut:

1. Melalui metode mediasi yaitu dalam penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan melalui cara ini pada dasarnya saina dengan cara konsiliasi, hanya yang mem bedakan dari kedua cam dimaksud bahwa majelis aktif dengan memberikan nasehat, petunjuk, saran dan upaya lain dalam penyelesaian sengketa, namun demikian hash keputusan seluruhnya diserahkan kepada para pihak.
2. Melalui metode arbitrase yaitu dalam penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan melalui cam ini, pelaksanaannya berbeda dengan cam mediasi dan konsilias. Majelis bertindak aktif untuk mendamaikan pan pihak yang bersengketa. Bilamana tidak tercapai kesepakatan, cara persuasif tetap dilakukan dengan memberi penjelasan kepada para pihak yang bersengketa perihal peraturan perundang-undangan dibidang perlindungan konsumen. Keputusan atau kesepakatan dalam penyelesaian sengketa sepenuhnya menjadi wewenang majelis.

3. Melalui metode konsiliasi yaitu claim penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan melalui cara ini, bahwa majelis berupaya untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa, jika melalui cara ini majelis hanya bertindak sebagai konsiliator (pasif). Hasil penyelesaian sengketa konsumen tetap berada ditangan para pihak.

Pemilihan metode penyelesaian sengketa dengan cara mediasi atau konsiliasi atau arbitrase sepenuhnya diserahkan kepada para pihak yang bersengketa untuk memperoleh keputusan atau kesepakatan untuk menentukan baik bentuk maupun jumlah ganti rugi yang harus diterima oleh konsumen, dengan kesepakatan yang akan dituangkan dalam perjanjian tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bersengketa, sebagai bukti untuk pembuatan berita acara oleh panitia Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

I. Konsiliasi :

- a. BPSK membentuk sebuah badan sebagai pasif fasilitator;
- b. Badan yang membiarkan yang bennasalah untuk menyelesaikan masalah mereka secara menyeluruh oleh mereka sendiri untuk bentuk dan jumlah kompensasi;
- c. Ketika sebuah penyelesaian dicapai, itu akan dinyatakan sebagai persetujuan rekonsiliasi yang diperkuat oleh keputusan BPSK;
- d. Penyelesaian dilaksanakan paling lama 21 hari kerja.

2. Mediasi :

- a. BPSK membentuk sebuah fungsi badan sebagai fasilitator yang aktif untuk memberikan petunjuk, nasehat dan saran kepada yang bennasalah;
- b. Badan ini membiarkan yang bennasalah menyelesaikan permasalahan mereka secara menyeluruh untuk bentuk dan jumlah kompensasinya;
- c. Ketika sebuah penyelesaian dicapai, itu akan diletakkan pada persetujuan rekonsiliasi yang diperkuat oleh keputusan BPSK;
- d. Penyelesaian dilaksanakan paling lama 21 hari kerja.

3. Arbitrasi :

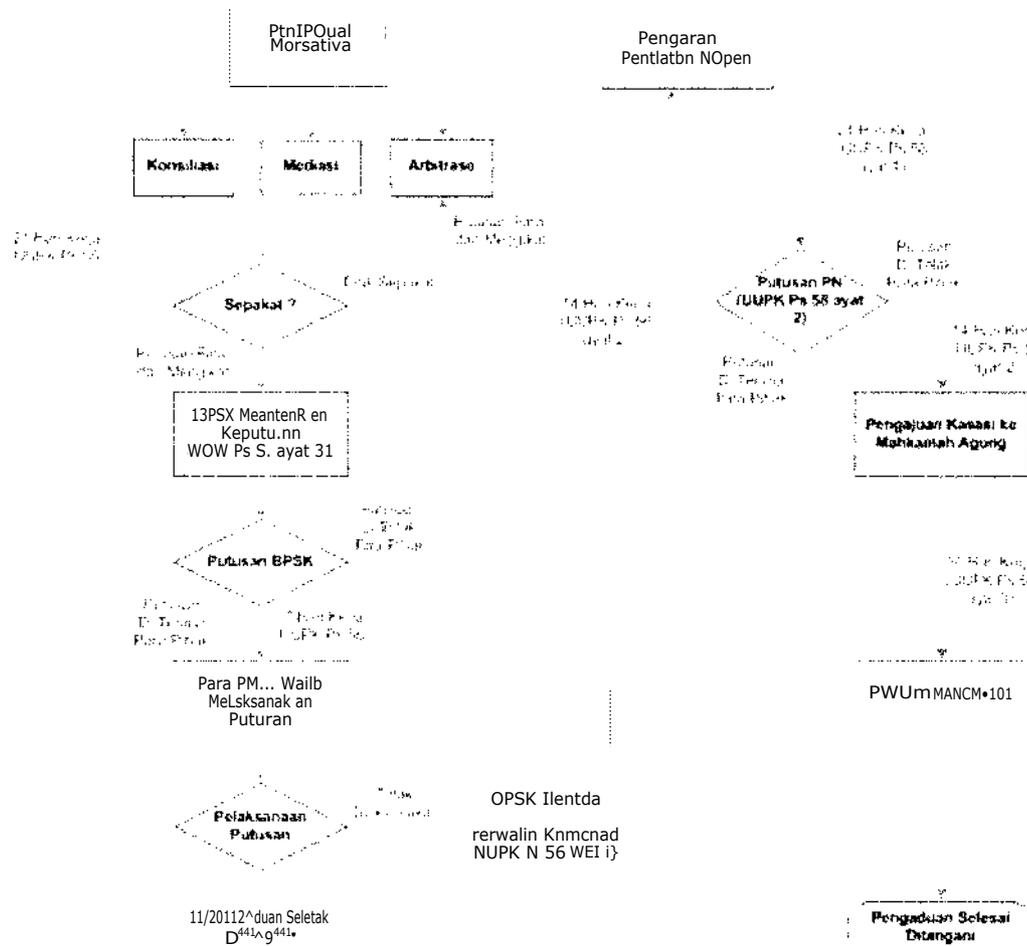
- a. Yang bermasalah memilih arbiter dalam menyelesaikan masalah konsumen;
- b. Kedua belah pihak seutuhnya membiarkan tersebut menyelesaikan permasalahan mereka;
- c. BPSK membuat sebuah penyelesaian final yang mengikat;
- d. Penyelesaian harus diselesaikan dalam jangka waktu 21 hari kerja paling lama.
- e. Ketika kedua belah pihak tidak puas pada penyelesaian tersebut, kedua belah pihak dapat mengajukan upaya keberatan kepada pengadilan negeri dalam 14 hari setelah penyelesaian diinformasikan;

I Tuntutan dari kedua belah pihak harus dipenuhi dengan persyaratan sebagai berikut :

- Surat atau dokumen yang diberikan ke pengadilan adalah diakui atau dituntut salah/palsu;
 - Dokumen penting ditemukan dan disembunyikan oleh lawan; atau;
 - Penyelesaian dilakukan melalui sato dari tipuan pihak dalam investigasi permasalahan di pengadilan.
- g. Pengadilan negeri dari badan peradilan berkewajiban memberikan penyelesaian dalam 21 hari kerja;
- h. Jika **kedua belah pihak tidak puas pada keputusan pengadilan/penyelesaian**, mereka tetap memberikan kesempatan untuk mendapatkan sebuah kekuatan hukum yang cepat kepada pengadilan tinggi dalam jangka waktu 14 hari.
- i. Pengadilan Tinggi badan pengadilan berkewajiban memberikan penyelesaian dalam jangka waktu 30 hari

Gambar 4-3. Alur Penyelesaian Sengketa *Malta* BPSK

Alur Penyelesaian Sengketa Melalui BPSK



Sumber. Yusuf Shofie *Penyelesaian SenglieivaKonsumen Mantilla LURK (Tema dan Prakiek Penegakan Nakuru*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 29.

BPSK tidak sama dengan *Small Claims Colin* yang dikenal di sejumlah negara, seperti Malaysia, Hongkong, dan Singapura'. BPSK bukan lembaga

¹¹¹ Renti Maharaini Kerti, "Perbandingan Penyelesaian Sengketa Konsumen antara BPSK di Indonesia dengan *Small Claims Tribunals* di Singapura, *Junta' Legislasi Indonesia*, Vol.10 Maret 2013, ISSN 0216-1338, hal.58-59. Bila BPSK dibandingkan dengan *Small Claims Tribunals* di Singapura, eksistensi keberadaan BPSK tidak termasuk bagian dari pengadilan (diluar pengadilan), sedangkan *Small Claims Tribunals* di Singapura termasuk dalam lingkup Mahkamah (Pengadilan dalam istilah di Singapura), yaitu masuk dalam lingkup *Subordinate Court*. BPSK berdiri tahun 2000 sedangkan. *Small Claims Tribunals* di Singapura berdiri sejak tahun 1985 sejak berlakunya *Small Claims Tribunals Act (Chapter 308)*. BPSK khusus untuk sengketa (gugatan)

peradilan sebagaimana ditnaksud dalam UU No. 4 Tahun 2004³⁵⁸ tentang Kekuasaan Kehakiman, melainkan lembaga *quasi reschspraa0*". Fungsi utama BPSK adalah sebagai instrument hukum penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan. Biaya pelaksanaan tugas BPSK dibebankan pada Anggaran Pendapatan Daerah (APBD) berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) No.90 Tahun 2001,21 Juli 2001.

4) Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM)

Peran serta lembaga swadaya masyarakat dalam bidang hukum sudah mulai masuk dalam peraturan perundang-undangan, seperti dalam undang-undang lingkungan hidup dan juga perlindungan konsumen. Diakui bahwa perjuangan penyelenggaraan perlindungan konsumen di Indonesia dimotori pertama kali oleh YLKI yang berdiri sejak tahun 1973. LPKSM mempunyai kedudukan sebagai mitra masyarakat dan Pemerintah (bahkan mitra pelaku usaha) dalam upaya melindungi hak-hak konsumen. Dikatakan mitra masyarakat karena LPKSM didirikan secara swadaya oleh masyarakat (meskipun ada yang disubsidi juga oleh Pemerintah Daerah) dan berfungsi mengupayakan penguatan hak-hak konsumen. Untuk

konsumen diluar pengadilan, Pasal 45 ayat (3) jo.Pasal 47 UUPK, sedangkan *Small Claims Tribunals di Singapura* untuk senma sengketa (gugatan) perdata, seperti perselisihan yang timbul dan kontrak untuk penjualan barang atau kontrak untuk penyediaan layanan, atau tortious kerusakan atas harta benda (tapi tidak termasuk kerusakan yang timbul sehubungan dengan kecelakaan kendaraan bermotor), atan satrap kontrak yang berkaitan dengan sewa bangunan pemukiman tidak melebihi 2 (dua) tahun, sebagaimana dinyatakan dalam *Part II 'Establishment and Jurisdiction of Hibunals, Article 5 'Jurisdiction of Tribunal'*". BPSK merupakan badan independen yang berwenang untuk menangani dan menyelesaikan sengketa diluar pengadilan, sedangkan *Small Claims Tribunals di Singapura* tidak seperti BPSK yang merupakan badan independen diluar pengadilan, namun merupakan suatu pengadilan khusus yang dibentuk dan masuk dalam lingkup pengadilan yang berwenang menangani dan menyelesaikan sengketa-sengketa kecil. Di Malaysia ada *The 'tribunal far Consumer (Jahns* berdasarkan *Consumer Protection Act 1999 Number 5999 Section 85 Par(XII*, sedangkan khusus di bidang perumahan, termasuk hunian vertikal (apartemen) ada *Tribunal Jim Homebuyer Claims berdasarkan Act 118 Housing Development (Control and Licensing) Act 1999. Tribunal Clams di Malaysia* sama seperti *Small Claims Tribunal di Singapura*.

³⁶⁸ UU No.4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman menggantilcan UU No.14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang sebagaimana telah diubah dengan UU No.35 Tahun 1999 tentang Perubahan atas UU No.14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.

Lihat ketentuan Pasal 57 UUPK, yang menyatakan bahwa Putusan majelis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (3) dirintakan penetapan eksekusinya kepada Pengadilan Negeri di tempat konsumen dirugikan. Ini berarti dengan adanya perrnintaan "penetapan eksekusi" semakin menettaskan bahwa BPSK bukanlah institusi pengadilan.

menjalankan fungsinya, LPKSM bertugas menampung keluhan konsumen, menjembatani komunikasi antara konstnnen, pelaku usaha dan/atau Pemerintah, melakukan kajian-kajian kritis, menyelenggarakan advokasi, sampai kepada mengajukan gugatan ke pengadilan'.

Berdasarkan ketentuan Pasal 44 UUPK, tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat meliputi kegiatan:

- a. Menyebarkan informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban dan kehati-hatian konsumen dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Memberikan nasehat kepada konsumen yang memerlukannya;
- c. Bekerja sama dengan instansi terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen;
- d. Membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atas pengaduan konsumen;
- e. Melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen.

Ketentuan lebih lanjut tugas dan LPKSM telah diterbitkan PP No.59 Tahun 2001 tentang LPKSM.

Salah satu indikator keberhasilan pembinaan Pemerintah dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen adalah terlihat dari kualitas LPKSM. Mikan saja dilihat dan jumlah LPKSM yang ada dimasing-masing wilayah di Indonesia, akan tetapi yang terpenting adalah kualitas kinerja dan aktifitas kegiatan yang telah dilakukan oleh LPKSM. Jumlah banyaknya LPKSM di masing-masing

trUPK, Pasal 44 ayat (3), Tugas LPKSM meliputi tugas antara lain :

- a. menyebarkan informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban dan kehati-hatian konsumen dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa,
- b. memberikan nasehat kepada konsumen yang memerlukannya;
- c. bekerja sama dengan instansi terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen;
- d. membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atas pengaduan konsumen;
- e. melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen.

Selanjutnya pada ayat (4) nya mengatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai tugas LPKSM diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP), yang dalam hal ini adalah PP No.59 Tahun 2001 tentang LPKSM

wilayah tidak penting jika tidak ditunjang kinerja dan aktifitas dari LPKSM tersebut. Terkait tugas LPKSM yang diamanatkan oleh UUPK, salah satunya pedampingan kepada masyarakat (sebagai konsumen), penulis mengusulkan sudah saatnya peran serta LPKSM ini bisa lebih berfokus khusus pada bidang-bidang tertentu, sehingga akan ailmnt LPKSM khusus bidang properti, termasuk &titian vertikal, LPKSM bidang perbankan dan pembiayaan, LPKSM bidang asuransi, LPKSM bidang kesehatan dan lain-lain.

Meskipun LPKSM dikatakan sebagai Lembaga non Pemerintah, tetapi bukanlah LPKSM "independen", mengingat LPKSM yang dimaksud dalam UUPK adalah LPKSM yang hams terdaftar dan inendapat pengakuan Pemerintah, dengan tugas-tugas yang hams diatur dalam PP. setelah diberlakukannya PP No.59 Tahun 2001 tentang LPKSM, berdasarkan Pasal 2 PP No.59 Tahun 2001 menetapkan bahwa Pemerintah mengakui LPKSM yang memenuh syarat, yakni terdaftar pada Pemerintah kabupaten/Kota dan bergerak di bidang perlindungan konsumen sebagaimana tercantum dalam anggaran dasarnya. Pendaftaran yang dimaksudkan hanyalah pencatatan dan buka merupakan perizinan. Hal yang sama pula bagi LPKSM yang membuka kantor perwakilan atau cabang tersebut kepada Pemerintah Kabupaten/Kota setempat dan tidak perlu melakukan pendaftaran di tempat kedudukan kantor perwakilan atau cabang tersebut. LPKSM dapat melakukan kegiatan perlindungan konsumen diseluruh wilayah Indonesia. Sedangkan tatacara pendaftaran LPKSM diatur melalui Keputusan Menteri'. LPKSM Indonesia yang

³⁷¹ Keputusan Menteri (Kepmen) Perindustrian dan Perdagangan Nona 30211VIPP/Kep/10/2001, tanggal 24 Oktober 2001, tentang Pendaftaran LPKSM sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 480/MPP/Kep/642001, tanggal 13 Juni 2002. Keputusan Menteri ini sebagai pelaksanaan ketenman Pasal 44 ayat (1) UUPK Cara pengakuan dituangkan dalam bentuk Tanda Daftar LPKSM yang kewenangannya path Menteri Perdagangan. Pasal 3 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdangan No.302/MPRKep/10/2001, kewenangan dapat dilimpahkan kepada Bupati atau Walikota (UU No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Jo.Pasal 3 ayat (2) Keputusan Menteri Perindustriann dan Perdagangan No.302/MPP/kep10/2001). Kewenangan int pun dapat dilimpahkan kepada Kepala Dinas (Perdagangan) setempat, khusus untuk Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Walikota dapat melimpahkan kewenangan tersebut kepada Kepala suku Dinas (Perdagangan), UU No.34 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Propvinsi Daerah Khusus ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta jo. Pasal 11 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.480/MPP/Kep/6/2001 tanggal 13 Juni 2002. Berdasarkan sumber data dari Direktorat Perlindungan Konsumen Direktorat Perdagangan Dal= Negeri Kementerian Perindustrian dan Perdagangan Tahun 2002, terdapat 41 LPKSM.

mencatatkan did sebagai anggota *Consumer Internasional* (CI), yaitu Lembaga Pembinaan dan Perlindungan Konsumen (LP2K) di Semarang dengan anggota penuh nomor 409 dan YLKI^{r/2} dengan anggota penuh nomor 774. Jadi Indonesia barn 2 anggota dalam CI. Jika dibandingkan dengan di India ada 14 anggota, Australia ada 5 anggota, Malaysia ada 4 anggota, Thailand ada 3 anggota, Fitipina ada 2 anggota dan Singapura ada 1 anggota. Tidak semua anggota CI adalah lembaga swadaya masyarakat yang independen dan berskala nasional (full members), selebihnya adalah organisasi independen berskala local (affiliate members) dan badan-badan pemerintah (government affiliate). CI saat ini terdiri dari 250 anggota dari 115 negara. Dua pertiga diantaranya berasal dari negara-negara berkembang³⁷³.

[litta:/vlki.or.id/profil/sejarah](http://litta.vlki.or.id/profil/sejarah) (Online) diunduh pada tanggal 6 Mei 2017 pada jam 09.27 WM.

Sejarah Pendirian YLKI : Langkah Awal Menuju Gerakan Konsumen. Pendirian Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) didasari pada perhatian atas kelangkaan produk nasional yang berkualitas dan kecenderungan memilih dan berbelanja produk impor di era tahun 70an, serta perhatian terhadap perlunya pemberdayaan bangsa dan produksi dalam negeri. Kelembagaannya disahkan melalui Akte Notaris Loeban Tobing, S.H pada tanggal 11 Mei 1971

YLKI diprakarsai oleh figur-figur yang telah ikut berjasa dalam masa perjuangan kemerdekaan, sebagian besar diantaranya adalah para tokoh perempuan pejuang seperti Ibu Sujono Prawirabisma, Ibu SK Trimurti, Abu Soemarno sena Ibu Lasmidjah Nardi (yang kemudian menjadi Ketua YLKI pertama).

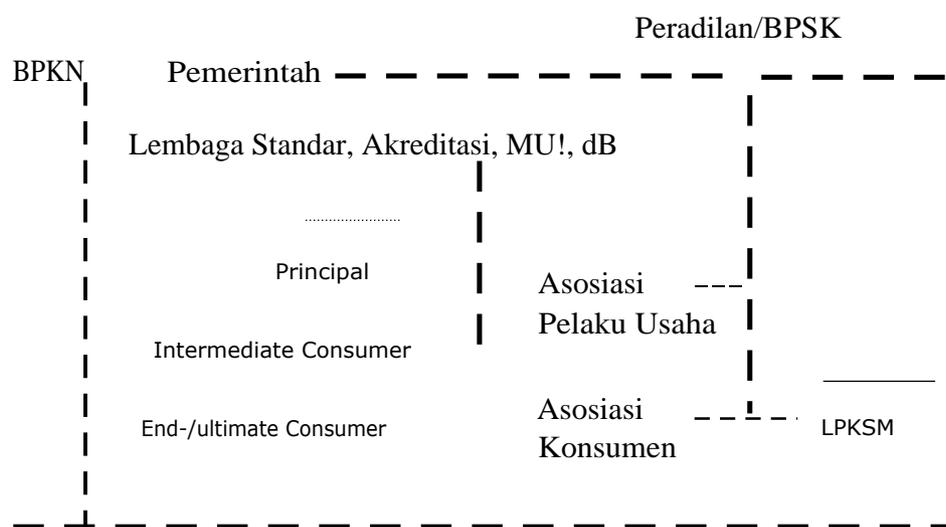
Keberadaan YLKI diharapkan tidak hanya dapat mendorong penggunaan produk dalam negeri ditengah maraknya keberadaan produk impor, tetapi juga memperkuat posisi konsumen. Berbeda dengan gerakan konsumen di negara-negara maju, gerakan konsumen di Indonesia tidak hanya berfokus pada kepentingan konsumen semata. Sebagai suatu negara berkembang, dimana produsen juga dianggap masih berada pada tahap pertumbuhan, diperlukan sudut pandang yang seimbang untuk menilai kepentingan konsumen dan produsen.

YLKI bergabung dengan Organisasi Konsumen Internasional (*International Organization of Consumer's Union* – IOCU) sejak 15 Maret 1974, dan telah menjadi Anggota dari Organisasi yang sekarang dikenal sebagai *Consumers International* (CI).

³⁷³ Shidarta, Sidharta, "Pemetaan Kelembagaan Perlindungan Konsumen", Jurnal Hukum Projustitia, Januari 2006, Volume 24 No.1, *Op.Cit*, hal.74.

Gambar 4-4. Hubungan Sinergis antar-lembaga

Hubungan Sinergis antar-lembaga



Sumber Sidharta 2005

2. Badan Pengawas Klausula Baku Independen

Berdasarkan ketentuan Pasal 52 huruf c UUPK, BPSK diberi tugas untuk melaksanakan pengawasan terhadap pencatuman klausula baku sebagaimana ketentuan pencatuman klausula baku dalam ketentuan Pasal 18 UUPK, dan berdasarkan ketentuan Pasal 62 UUPK, bag pelaku usaha yang melanggar ketentuan Pasal 18 UUPK akan dikenakan sanksi pidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah). Int artinya BPSK atas amanat undang-undang diberi peon yang lebih jauh, yaitu sebagai badan yang berwenang melakukan pengawasan terhadap pencatuman klausula baku. Ketentuan Pasal 52 huruf c UUPK int bersifat umum, artinya bahwa pengawasan terhadap pencatuman klausula baku yang diamanatkan Pasal 52 huruf c UUPK berlaku untuk berbagai bidang usaha, kecuali bidang keuangan (perbankan, pasar modal, asuransi dan lembaga pembiayaan) dengan berlakunya UU Otoritas Jasa Keuangan (OJK), UU No.21 Tahun 2011 tentang OJK, maka pengawasan terhadap pencatuman klausula baku dibidang keuangan menjadi kewenangan dart OJK. Sedangkan diluar bidang keuangan, maka

tugas pengawasa terhadap pencatuman klausula baku berada dalam kewenangan BPSK sebagaimana ketentuan Pasal 52 blade UUPK.

Terkait sektor properti, tennasuk hunian vertikal (apartemen), yang menjadi fokus kajian penelitian int, maka berdasarkan ketentuan Pasal 52 huruf c UUPK (sebagai UU Payung bag perlindungan konsumen) jo. Kepmenpera No.11 Tabun 1994 tentang Pedoman PPJB Rumah Susun (sebagai aturan khusus dibidang perumahan, termasuk hunian vertikal), maka tugas pengawasan terhadap klausula baku dalam PPJB/AJB apartemen menjadi tugas kewenangan dari BPSK dan Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Daerah (sebagai badan yang ditugaskan berdasarrrkan Kepmenpera No.11 Tabun 1994). Int artinya khusus dibidang properti, tennasuk hunian vertikal, dalam rangka pengawasan terhadap klausula baku dalam klausul kepemilikan apartemen BPSK bisa berkoordinasi (bekerja sama) dengan Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Daerah. Tugas Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap ketentuan pedoman PPJB didasarkan Kepmenpera No.11 Tahun 1994.

Dilapangan, dalam prakteknya, berdasarkan *study lapangan*^{17/} tugas pengawasan klausula baku terkait klausul dalam PPJB/AJB apartemen tidak berjalan sebagaimana mesti (tidak efektif berjalan), dikarenakan antara lain kurangnya kondisi sumber daya manusia di BPSK di masing-masing wilayah kota yang beton memadai dalam melakukan togas pengawasan terhadap klausula baku, belum adanya aturan oprasional (SOP) di BPSK yang mengatur mengenai tugas pengawasan klausula baku, di samping itu lembaga BPSK tidak ditakuti oleh pihak pengembang. Disamping itu, tugas pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan Kepmenpera No.11 Tahun 1994 tentang Pedoman Pengikatan Perjanjian Jual Belt Rumah Susan/Apartemen, yang diserahkan Kepala Dinas di tingkat wilayah kotadcabupaten tidak mempunyai power untuk berhadapan dengan para pengembang dalam praktenya, mengingat Kepada Dinas hanya setingkat Kepala Seksi sehingga tidak disegani dan ditakuti oleh para pengembang dalam

^{r74} Lihat Bab III, Bagian 3.4. Faktor-faktor Mendasar Belum Terwujudnya Nilai Keadilan Bagi Konsumen Terkait Klausula Baku dalam Kepemtlikan Apartemen, hal.260.

prakteknya. Ditambah lagi Peraturan Daerah (Perda) tentang tugas pengawasan dan pengendalian tersebut (sebagai tindak lanjut pelaksanaan Kepmenpera No.11 Tahun 1994) sampai dengan saat ini tidak ada (belum ada), padahal Kepmenpera No. 11 Tahun 1994 tentang Pedoman PPJB Rumah Susun/Apartemen diberlakukan sejak tahun 1994. Ini artinya sudah 23 (dua puluh tiga tahun) Perda yang dimaksud (beim)) juga dibuat dan diberlakukan dalam prakteknya, dan Pemerintah dalam hal ini sepertinya melakukan pembiaran kondisi tersebut.

Oleh karena itulah maka penulis merekomendasikan untuk melakukan rekonstruksi pengaturan klausula baku bidang hunian vertikal di masa mendatang yang dapat mewujudkan nilai keadilan adalah untuk melakukan amandemen terhadap ketentuan Pasal 18 UUPK jo. Pasal 52 huruf c UUPK jo. Bagian III Kepmenpera No.11 Tahun 1994, sebagaimana telah penulis uraian diatas (Bab IV, Bagian 4.2. Amandemen Peraturan Peraturan terkait Perlindungan Konsumen Bidang Hunian Vertikal (apartemen), hal .279). Sebagai tindak lanjut dari amandemen peraturan tersebut, maka penulis merekomendasi perlu dibentuk badan pengawasan klausula baku independen. Saat ini menurut pengamatan penulis sudah sangat urgensi pembentuk badan pengawas klausula baku independen. Dikatakan independen karena nantinya badan pengawas ini benar-benar bebas dari segala kepentingan dan tidak berada dibawah Kementerian, benar-benar netral, sehingga benar-benar independen dalam menjalankan tugas pengawasan dan tidak terpengaruh oleh berbagai kepentingan-kepentingan, baik kepentingan pelaku usaha maupun kepentingan-kepentingan kelompok lainnya yang berkepentingan. Nantinya badan pengawas independen ini langsung bertanggungjawab kepada Presiden. Untuk bisa independensi dari badan pengawas ini, maka nantinya orang-orang yang telah terseleksi masuk dalam badan pengawas ini adalah orang-orang yang benar-benar dapat terjalin independensinya dan memiliki integritas tinggi, berkepribadian baik, jujur dan memegang komitmen dalam menjalankan tugasnya nanti.

Penulis menyadari bahwa dalam pembentukan suatu badan tentunya diperlukan dana, termasuk sumber keuangan sebagai anggaran bagi berjalannya operasional dan badan tersebut. Oleh karena itu, Penulis memberikan adanya dua alternatif pilihan terkait pembentukan badan pengawasan klausula baku

independen, yaitu apakah nantinya akan membentuk Badan Pengawas Klausula Baku Independen atau apakah BPKN (sebagai badan eksisting dibidang penyelenggaraan perlindungan konsumen) yang akan diberikan tugas pengawasan klausula baku, sehingga tidak diperlukan pembentukan badan baru sebagai Badan Pengawas Klausula Baku Independen.

Jika alternatif pilihan pertama yang mau diambil, dalam pembentukan Badan Pengawas Klausula Baku Independen tersebut harus meliputi perwakilan dari unsur Pemerintah, asosiasi pelaku usaha, dan asosiasi konsumen (Tripartit). Mereka yang masuk dalam Badan Pengawas Independen (sebagai perwakilan dari unsur Pemerintah, Asosiasi Pelaku Usaha dan Asosiasi Konsumen) harus melalui seleksi dan memenuhi persyaratan, antara lain memiliki kemampuan, pengetahuan dan pengalaman dibidang perlindungan konsumen yang sudah terbukti kualitasnya dalam prakteknya, disamping memiliki integritas, kejujuran, konsisten, dan komitmen dibidang perlindungan konsumen yang sudah terbukti dalam prakteknya. Pentingnya bagi anggota badan Pengawasan Independen dalam penguasaan dan pemahaman mengenai hukum perlindungan konsumen dan juga hukum perjanjian (kontrak), karena nantinya mereka akan bertugas untuk memeriksa, mereview terhadap klausul-klausul yang tercantum dalam perjanjian baku yang dibuat oleh pelaku usaha. Setelah dilakukan pemeriksaan terhadap klausul-klausul yang tercantum dalam perjanjian baku tersebut tidak merugikan bagi konsumen (tidak termasuk klausul eksonerasi yang dilarang), maka mereka akan memberikan "ace" atau persetujuan bahwa perjanjian baku yang dibuat oleh pelaku usaha yang mencantumkan klausul-klausul baku tersebut boleh untuk ditawarkan kepada konsumen. Tentunya jika pilihan pertama pembentukan Badan Pengawas Independen yang dipilih, maka tentunya diperlukan biaya untuk pembentukan badan tersebut dan diperlukan waktu untuk proses seleksi dari keanggotaan badan pengawas tersebut.

Jika alternatif pilihan kedua yang dipilih (ditempuh), maka tidak perlu dibentuk badan baru sebagai badan pengawas klausula baku independen, namun dapat mengoptimisasikan fungsi dari BPKN sebagai badan pengawas klausula baku. Dilihat dari unsur dalam BPKN ini pun sudah meliputi unsur Tripartit, yaitu

ada unsur Pemerintah, Pelaku Usaha, Konsumen bahkan juga sudah masuk unsur dari akademisi. Pilihan alternatif kedua ini tentunya dapat menghemat biaya karena tidak perlu membentuk badan baru, hanya saja perlu pengoptimalisasikan persyaratan rekrutmen keanggotaan dari BPKN sehingga nantinya dapat melahirkan keanggotaan BPKN yang mampu dalam bidang perlindungan konsumen sehingga dapat menjalankan tugas dengan baik dan optimal, termasuk tugas dalam pengawasan klausula baku. Tugas pengawasan klausula baku ini dapat ditempuh terlebih dulu dilakukan secara preventif, dengan cara (melalui) pemeriksaan dan review terhadap kontrak-kontrak baku (perjanjian-perjanjian baku) yang mencantumkan klausul-klausul baku sebelum nantinya perjanjian baku (kontrak baku) tersebut ditawarkan oleh pelaku usaha kepada konsumen.

Oleh karena itu, terkait tugas dan kewenangan BPKN, sebagaimana diatur dalam Pasal 34 UUPK, maka tentunya perlu dilakukan amandemen terhadap ketentuan Pasal 14 UUPK (terkait tugas BPKN) dengan menambalikan tugas pengawasan terhadap klausula baku. Selanjutnya, disamping amandemen terhadap ketentuan Pasal 34 UUPK, penulis juga mengusulkan perlu adanya pembenahan dalam struktur organisasi BPKN dengan menambahkan satu divisi khusus, yang nantinya memiliki tugas dalam pelaksanaan pengawasan terhadap klausula baku. Dalam melaksanakan fungsi pengawasan ini, penulis juga mengusulkan BPKN perlu untuk melakukan koordinasi (sinergi) dengan instansi-instansi lainnya yang terkait, seperti contohnya dibidang properti atau perumahan, termasuk juga hunian vertikal (apartemen), maka BPKN perlu untuk berkoordinasi dengan BPKN-BPKN di masing-masing wilayah Kota/Kabupaten (dalam hal ini Kepala Dinas Perdagangan yang ada di masing-masing wilayah Kota/Kabupaten), dan juga koordinasi dengan Kementerian PUPR di tingkat Pusat dan Daerah. Untuk di tingkat Daerah, koordinasi dilakukan kepada Kepala Dinas-Kepala Dinas Perumahan Rakyat, yang berada di masing-masing wilayah Kota/Kabupaten. Dengan terjalinnya koordinasi yang baik dan sinergi kerjasama yang terjalin baik dan efektif berjalan, maka dapat terwujud fungsi pengawasan terhadap klausula baku yang komprehensif.

D. Membangun Budaya Masyarakat Sebagai Konsumen Cerdas

1. Upaya Menumbuhkan Kesadaran Masyarakat

Sebagaimana telah penulis uraikan diatas (Bab IV Bagian 4.2 Amandemen Peraturan Terkait Perlindungan Konsumen Bidang Hunian Vertikal (Apartemen), dan Bagian 4.3. Pembentukan Badan Pengawas Independen), dalam rekonstruksi pengaturan klausula baku bidang hunian vertikal (apartemen) dimasa akan datang yang berbasis nilai keadilan, masih ada satu hal lagi yang penulis usulkan, yaitu membangun budaya masyarakat sebagai konsumen cerdas. Dalam membangun budaya masyarakat sebagai konsumen cerdas, penulis mengusulkan 2 (dua) cara yang dapat dilakukan, yaitu pertama kepada masyarakat itu sendiri dengan cara menumbuhkan kesadaran masyarakat terhadap pengetahuan dan pemahaman hukum serta hak-haknya maupun kewajiban-kewajibannya sebagai konsumen, dan kedua melalui peningkatan peran serta LPKSM di lapangan (dalam prakteknya). Peningkatan peran serta LPKSM di lapangan melalui cara optimalisasi fungsi dan kualitas dari LPKSM di masyarakat sebagai pendamping konsumen terhadap pelaku usaha. Optimalisasi fungsi dari LPKSM dapat dilakukan melalui cara perlu adanya LPKSM yang memang fokus kepada bidang-bidang tertentu, seperti LPKSM bidang perbankan, LPKSM bidang asuransi, LPKSM bidang Lembaga Pembiayaan, termasuk LPKSM khusus bidang properti, baik *landed house* maupun *vertical house* (rumah susun/apartemen). Dengan terfokusnya LPKSM pada bidang-bidang tertentu dapat diharapkan LPKSM dalam melaksanakan fungsinya bisa lebih fokus hanya pada bidang-bidang tertentu saja, sehingga dapat diharapkan LPKSM mampu menjadi pendamping masyarakat (konsumen) dalam berhadapan dengan pelaku usaha dalam prakteknya.

Terkait implementasi pengaturan klausula baku, sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 18 UUPK jo. Kepmenpera No, 11 Tahun 1994 khusus untuk klausula baku dalam PPM apartemen, penulis sependapat dengan David M.L. Tobing bahwa implementasi pengaturan klausula baku dalam ketentuan Pasal 18 UUPK sangat dipengaruhi oleh perilaku konsumen dan pelaku usaha³⁷⁵.

³⁷⁵ David M.L. Tobing, *OISC it*, hal.1,94

Untuk mengetahui sikap konsumen dan pelaku usaha terhadap pengaturan klausula baku diperlukan penelitian tentang perilaku konsumen dan pelaku usaha. Penelitian atau riset perilaku memfokuskan kajian pada perilaku manusia sebagai individu. Hal ini berbeda dengan riset sosial dimana fokus kajiannya adalah perilaku manusia sebagai kelompok atau perilaku masyarakat. Hal ini didasarkan pada suatu konsep bahwa sains perilaku digunakan sebagai suatu payung bagi berbagai cabang sains yang mempelajari tentang perilaku manusia sebagai individu sedangkan sains sosial digunakan sebagai suatu payung bagi berbagai cabang sains yang mempelajari tentang masyarakat³⁷⁶.

Studi perilaku konsumen lebih diitikberatkan guna keperluan pelaku usaha dalam menentukan strategi pemasaran bukan untuk lebih mengetahui sikap dan reaksi konsumen ketika mengkonsumsi barang dan/atau memnfaatkan jasa. Secara umum terdapat dua kelompok pemanfaat studi perilaku konsumen, yaitu pertama adalah kelompok peneliti (riset) dan kedua adalah kelompok yang berorientasi pada implementasi. Pemanfaat yang tergolong dalam kelompok kedua meliputi organisasi pemasaran (pemasar atau produsen), lembaga pendidikan dan perlindungan konsumen, organisasi pemerintah dan politik, serta konsumen³⁷⁷. Peran perilaku konsumen bagi pemasar atau produsen adalah mampu membujuk konsumen untuk membeli produk yang dipasarkan, memahami konsumen dalam perilaku, bertindak dan berfikir agar pemasar atau produsen mampu memasarkan produknya dengan baik, memahami mengapa dan bagaimana konsumen mengambil keputusan sehingga pemasar atau produsen dapat merancang strategi pemasaran dengan baik³⁷⁸. Sedangkan peran perilaku konsumen bagi lembaga pendidikan dan perlindungan konsumen adalah untuk mengetahui dan mempengaruhi konsumen yakni untuk membantu konsumen memilih komunitas dengan benar, terhindar dari penipuan serta menjadi konsumen yang bijaksana. Peran perilaku konsumen bagi organisasi pemerintah dan politik adalah sebagai dasar pentmusan kebijakan publik

³⁷⁶ *Ibid.*, sebagaimana dikutip dari Ali Mohammad, Memahami Riset dan Perilaku Sosial, (Jakarta: Bunn Aksara, 2014), hal.34

³⁷⁷ *Ibid.*, sebagaimana dikutip dari Daryanto dkk, Konsumen dan Pelayanan Prima, (Yogyakarta: Gaya Media, 2014), him 10.

³⁷⁸ *Ibid.*

dan perundang-undangan untuk melindungi konsumen. Dalam hal ini pemerintah berkewajiban untuk mengempangi pilihan konsumen melalui pelarangan terhadap produk bisnis yang merugikan konsumen³⁷⁹.

Perilaku konsumen (*customer behavior*) merupakan proses dan aktivitas yang dilakukan seseorang yang berhubungan dengan pencarian, pemilihan, pembelian, penggunaan serta pengevaluasian sebuah produk atau layanan demi memenuhi kebutuhan dan keinginan konsumen itu sendiri⁸⁰. Berdasarkan definisi perilaku konsumen, maka perilaku konsumen di Indonesia sangat dipengaruhi atas tingkat pengetahuan dan kesadaran akan hak dan budaya hukumnya mengingat perkembangan perlindungan konsumen itu sendiri baru mulai dirasakan sejak UUPK disahkan dan diberlakukan. Budaya hukum merupakan faktor terpenting dalam meneliti perilaku konsumen dalam menyikapi perjanjian khususnya perjanjian yang memuat klausula baku".

Hak-hak konsumen telah diakui dan diterima secara universal sebagai hak yang harus dilindungi dan dihormati, antara lain meliputi hak keamanan dan keselamatan; hak atas informasi; hak untuk memilih, hak untuk didengar, dan hak atas lingkungan hidup. Secara universal, hak-hak tersebut adalah hak yang melekat pada setiap konsumen. Meskipun demikian kiranya masih dapat dikaji lebih cermat lagi dalam hubungan hukum yang meliputi sifatnya, bagaimana penjabaran dan pelaksanaan hak-hak tersebut di dalam hukum nasional masing-masing Negara³³³. Gerakan perlindungan konsumen melihat betapa pentingnya hak-hak konsumen, sehingga melahirkan pemikiran yang berpendapat bahwa hak-hak konsumen merupakan generasi keempat hak-hak asasi manusia yang merupakan kata kunci dalam konsepsi hak asasi manusia claim perkembangan umat manusia di masa-

³³⁸ *Ibid.*

³²¹ *Ibid.*, sebagaimana dikutip dari Arief Yahya, *Paradox Marketing, Unusual Way to Win*, (Jakarta: Kompas Gramedia, 2012), hlm 7.

³³ *Ibid.*, hal 95.

³³³ *Ibid.*, hal 96, sebagaimana dikutip dari Sri Redick' Barton, *Aspek-aspek Hukum Perlindungan Konsumen pada Era Perdagangan Bebas*, termuat dalam *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 39.

masa yang akan datang³⁸³. Dasar pemikiran adanya generasi keempat hak-hak asasi manusia adalah untuk masa yang akan datang konsep hak asasi manusia tidak saja dalam konteks hubungan vertikal antara rakyat dan Negara, tetapi dalam hubungan horizontal, sesama warga masyarakat, claim hal ini antara konsumen dan produsen (pelaku usaha), karena praktek eksploitasi tidak saja dalam hubungan vertikal tetapi juga dalam hubungan horizontal³⁸⁸.

Dari sisi peranan dalam hukum, hak adalah peranan (*role*) yang fakultatif sifatnya karena boleh tidak dilaksanakan, sementara kewajiban merupakan *role*/peranan imperatif karena tidak boleh tidak dilaksanakan³⁸⁸. Menurut H.J. McCloskey, secara umum hak dapat diartikan sebagai klaim atau kepemilikan individu atas sesuatu. Seseorang dikatakan memiliki hak jika dia memiliki klaim untuk melakukan tindakan dalam suatu cara tertentu atau jika orang lain berkewajiban melakukan tindakan dengan cara tertentu kepadanya³⁸⁶. Faktor kesadaran hak konsumen dan pelaksanaan hak tersebut menjadi faktor terbesar yang menyebabkan lemahnya posisi konsumen terutama claim hubungan dengan pelaku usaha yang didasarkan atas perjanjian yang memuat klausula baku. Penelitian Sadao pembinaan Hukum Nasional menyimpulkan faktor penting yang menyebabkan lemahnya konsumen antara lain :³⁸⁷

1. Masih rendahnya tingkat kesadaran konsumen akan haknya;
2. Belum terkondisinya masyarakat konsumen karena sebagai masyarakat belum tahu akan hak-hak dan kemana halnya disalurkan jika mendapatkan kesulitan atau kekurangan dari standar barang atau jasa yang sewajarnya.

³⁸³ *Ibid.*, sebagaimana dikutip dari Jimly Asshiddiqie, 'Dimensi Konseptual dan Prosedural Pemajuan Hak Asasi Manusia Dewasa Int, Perkembangan ke Arah Pengertian Hak Asasi Manusia Generasi Keempat', paper Diskusi Terbatas tentang Perkembangan Pemilsiran tentang Hak Asasi Manusia, Institute for Democracy and Human Right, (Jakarta : the Habib:lie Center, 2000), hlm.12.

³⁸⁴ *Ibid.*, hal.97, sebagaimana dikutip dari Inosensius Samsul, *Perlindungan Konsumen, Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, (Jakarta : Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hal9.

Soerjono Soekanto dkk, *Sendi-Sendi limit Hukum dan Tata Hakim'*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993), hal.4 1 .

"David NIL.Tobing, hal97.

³⁸⁷ NHT Siahaan, *Hukum Konsumen, Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, hlm.42

3. Belum terkondisinya masyarakat konsumen menjadi masyarakat yang mempunyai ketnauan inenuntut hak-haknya.
4. Proses peradilan yang ruwet dan waktu yang berkepanjangan.
5. Posisi konsumen yang lemah.

Hasi] penelitian dan Badan pembinaan Hukum Nasional dalam menyimpulkan faktor penting yang menyebabkan lemahnya konsumen tersebut diatas sejalan (senada) dengan hasil kuesioner yang penulis lakukan terkait pengetahuan masyarakat (responden) terhadap keberadaan HUPIC^{lsg}.

Kesadaran adalah kemampuan untuk tnenilai sitausi seseorang dalam kerangka kognitif yang luas. Kesadaran adalah faktor yang menentukan bagaimana seseorang atau kelompok melukiskan dan menjelaskan masalab hidup yang mereka hadapi, dan apakah mereka melihat masalah tersebut sebagai suatu ketidakadilan. Agar mereka tidak menerima begitu saja pennasalahan yang ada, dibutuhkan paling tidak kesadaran atas apa yang menjadi haknya³⁸⁹. Tingkat kesadaran konsumen atas hak-haknya dimulai dari pengetahuan konsumen itu sendiri tentang hak yang telah disediakan atau diberikan oleh Negara dalam UUPK. Berdasarkan basil penelitian lapangan yang dilakukan David bAL.Tobing dari 720 responden pada 4 (empat) kota yang berbeda terlihat Dicta bahwa sebanyak 6820% responden tidak mengetahui UUPK yang telah memuat hak-hak konsumen. Sementara yang mengetahui haknya 31.80% responden saja. Dari hasil penelitian dilakukan juga analisis tabulasi silang (*cross tabulasi*), berdasarkan tingkat pendidikan, variabel pendidikan menjadi unsur penting untuk menilai tingkat pengetahuan responden pada aspek hukum perlindungan konsumen, vang mana hasilnya adalah bahwa

³⁸⁸

Lihat Basil Rekapitulasi Kuesioner pada Bab III, Bagian 3.2. Deskripsi Pengaduan Konsumen Apartemen, hal 239-240. Berdasarkan hasil rekapitulasi kuesioner yang penulis lakukan, dapat diketahui bahwa pengetahuan responden terhadap keberadaan UUPK (UU No.8 Tabun 1999) mayoritas sebanyak 103 (61%) responden tidak mengetahui keberadaan UUPK dan sebanyak 67 (39%) mengetahui keberadaan UUPK (UU No.8 Tabun 1999). Dari 67 responden yang mengetahui UUPK, pada umumnya mereka bare menuetahui UUPK setelah mereka melakukan pembelian unit apartemen, lalu ada juga yang menempuh pendidikan dibidang hukum, dan mempunyai pekerjaan dibidang hukum (komisioner BPKN), serta setelah mereka mendapat masalah.

Adriaan W. Bedner dan Jacqueline yel, 'Sebuah Kerangka Analisis untuk Penelitian Empiris dalam Bidang Akses Terhadap Keadilan', termuat dalam Kajian Sosio Legal, Sulistyowati Irianto dkk, (Jakarta Universitas Indonesia, 2012), hal..81.

selain pengetahuan tentang UUPK, konsumen di empat kota juga ditanyakan pengetahuan mereka tentang klausula baku yang dilarang dalam UUPK, dari 720 responden terlihat faktanya sebanyak 75% responden tidak mengetahui regulasi dan aturan tentang beberapa klausula baku yang dilarang dalam UUPK dimana aturan tersebut terdapat jenis-jenis klausula baku yang dilarang beserta aturan tentang cara dan tempat penulisannya klausula baku tersebut, sementara yang mengetahui hanya 25% responden saja³⁹⁰. Terlihat dari hasil penelitian yang dilakukan David M.L. Tobing sejalan (senada) dengan hasil kuesioner yang penulis lakukan terkait pengetahuan masyarakat (responden) terhadap keberadaan UUPK³⁹¹.

Tingkat kesadaran konsumen atas hak-haknya sangat dipengaruhi dari informasi yang diterima konsumen. Pemberian informasi yang jelas merupakan salah satu hak konsumen yang paling penting'. Menurut Prof. Hans W. Micklitz seorang ahli hukum konsumen dari Jerman, tipe konsumen dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu konsumen yang terinformasi (*well informed*) dan konsumen yang tidak terinformasi. Ciri-ciri tipe pertama antara lain memiliki tingkat pendidikan tertentu, memiliki sumber daya ekonomi yang cukup, sehingga dapat berperan dalam ekonomi pasar, dan lancar berkomunikasi. Dengan memiliki tiga potensi, konsumen jenis ini mampu bertanggung jawab dan relatif tidak memerlukan perlindungan. Tipe konsumen kedua memiliki ciri-ciri antara lain kurang berpendidikan, termasuk kelas menengah ke bawah dan tidak lancar berkomunikasi. Konsumen jenis ini perlu dilindungi dan khususnya menjadi tanggung jawab Negara untuk memberikan perlindungan³⁹³. Berdasarkan tipe

³⁹⁰ David M.L. Tobing, *Op.Cit.*, hal. 98.

³⁹¹ Lihat Hasil Rekapitulasi Kuesioner pada Bab III, Bagian 3.2. Deskripsi Pengaduan Konsumen Apartemen, hal.239-240.

³⁹² David M.L. Tobing, *Op.pat*, hal.101, sebagaimana dikutip dari Isha Yustiman, Bujuk Rayu Konsumerisme, *Alenelaah Persia's? Iklan di Era Konsumsi*, (Depok : Linea Pusataka, 2013), hal.. 23. Informasi itu sendiri dapat dianggap sebagai derajat ketidakpastian. Artinya semakin besar ketidakpastian maka semakin besar jumlah informasi yang diperlukan. Situasi yang memerlukan informasi disebut *entropy*, sementara situasi yang tidak memerlukan informasi lagi disebut *negentropy*. Dengan demikian informasi juga dapat didefinisikan sebagai sejumlah pecahan yang diperlukan untuk mengurangi ketidakpastian dalam suatu situasi. Seseorang akan memerlukan lebih banyak informasi jika ia berada dalam situasi yang kompleks ketimbang situasi yang sederhana.

³⁹³ Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, *Oprit*, hal. 25.

konsumenten dan Prof. Hans W. Micklitz dan dikaitkan dengan hasil rekapitulasi kuesioner yang penulis lakukan (terkait konsumen bidang properti yang dalam hal ini hunian vertikal (apartemen), terlihat bahwa ternyata jenis pendidikan tidak menjamin bahwa masyarakat (sebagai konsumen) mengetahui dan memahami keberadaan UURK³⁹⁴, termasuk PPJB apartemen'.

Oleh karena itulah dalam rangka membangun budaya masyarakat sebagai konsumen cerdas perk, ditingkatkan kesadaran masyarakat sebagai konsumen terhadap pengetahuan dan pemahaman terhadap hukum yang dalam hal ini adalah UUPK sebagai undang-undang payung yang mengatur perlindungan konsumen di Indonesia, karena UUPK telah mengatur hak-hak dan kewajiban bagi konsumen dan pelaku usaha. Dengan sadarnya masyarakat akan hukum dan akan apa yang menjadi hak dan keNyajibannya, begitu juga pelaku usaha di sisi lainnya maka dapat diharapkan terciptanya hubungan harmonis diantara konsumen dan pelaku

³⁹⁴ Lihat Hasil Rekapitulasi Kuesioner pada Bab RI, Bagian 3.2. Deskripsi Pengaduan Konsumen Apartemen, hal 240-241. Berdasarkan hasil rekapitulasi kuesioner, mayoritas pendidikan responden adalah Sarjana (S1) sebanyak 73 (42,9%), disusul master (S2) sebanyak 45 (26,5%), kemudian diploma (D1-03) sebanyak 21 (12,4%), selanjutnya SMA sebanyak 19 (11,2%), doktor (S3) sebanyak 8 (4,7%), kemudian SMIUSTM sebanyak 3 (1,8%), dan terakhir SMP sebanyak 1 (0,6%) Dan tingkat pendidikan, terlihat pengetahuan responden terhadap keberadaan UUPK (UU No.8 Tahun 1999) mayoritas sebanyak 103 (61%) responden tidak mengetahui keberadaan UUPK dan sebanyak 67 (39%) mengetahui keberadaan UUPK (UU No.8 Tahun 1999). Dan 67 (39%) responden yang mengetahui UUPK, umumnya mereka baru mengetahui UUPK setelah mereka melakukan pembelian unit apartemen, lalu ada juga yang menempuh pendidikan dibidang hukum, dan mempunyai pekerjaan dibidang hukum (komisioner BPKN), serta setelah mereka mendapat masalah.

³⁹⁵ Terkait pengetahuan responden terhadap PPJB apartemen, mayoritas sebanyak 124 (73%) responden mengetahui apa itu PPJB, dan sisanya sebanyak 46 (27%) tidak mengetahui apa itu PPJB. Dan 124 (73%) responden yang mengetahui apa itu PPJB, terdapat 54 responden yang paham akan isi dari PPJB tersebut bahkan mengetahui peraturan terkait pedoman PPJB, misalnya responden mengerti kalau PPJB isinya terdiri atas objek yang diperjualbelikan, hak dan kewajiban serta jaminan dari pengembang, hak dan kewajiban bagi pembeli. Sedangkan sisanya (70 responden) hanya mengetahui apa itu PPJB, namun tidak memahami apa saja isi dari PPJB tersebut. 46 responden (yang tidak tahu apa itu PPJB) mereka semua hanya pasrah saja akan penjelasan dari pihak pengembang.

Dari 124 responden (yang mengetahui apa itu PPJB), mereka mengetahui hak dan kewajibannya, contohnya hak untuk mendapatkan spesifikasi bangunan apartemen sesuai dengan yang diperjanjikan, hak untuk memperoleh dan memanfaatkan fasilitas bersarna, hak untuk mendirikan PPPSRS, kewajiban untuk membayar listrik, parkir, air dan *service charge*, kewajiban untuk melunasi pembayaran cicilan bagi yang pembelian secara KPA, kewajiban untuk menjaga dan merawat fasilitas bersama. Sedangkan sisanya 46 responden (yang tidak tahu apa itu PPJB), mereka kurang mengetahui hak dan kewajibannya.

usaha. Terkait bidang properti yang dalam hal ini adalah bidang hunian vertikal (apartemen) dan dalam rangka membangun kesadaran masyarakat sebagai konsumen cerdas, ada beberapa tips yang dapat penulis sampaikan kepada masyarakat sebagai konsumen apartemen yang perlu diperhatikan dan dilaksanakan sebelum membeli unit apartemen yang diinginkan. Adapun tips-tips tersebut antara lain adalah sebagai berikut :

1. Periksa dan cek status tanah *clear and clean*, tidak dalam sengketa.
2. Periksa dan cek perizinan dan legalitas lengkap seperti sertifikat, SIPPT (Surat Iht Penunjukkan Penggunaan Tanah) di wilayah DKI Jakarta yang ana SIPPT diberikan oleh Gubemur DKI Jakarta, FMB (Erin Mendirikan Bangunan), dan lain-lain.
- 3 Periksa dan cek sesta simak klaim-klaim yang disampaikan tertnasuk janji membangun fasos (fasilitas sosial), fasum (fasilitas umum), pastikan ada dalam foothills atau brosur atau leaflet, jangan hanya percaya janji lisan dari pengembang.
4. Brosur dan leaflet juga bisa menjadi dasar gugatan kalau pengembang wanprestasi. Memang pengembang mencantumkan *disclaimer* (penolakkan) di brosur dan leaflet, tapi kalau sudah dicantumkan dalam leaflet itu sudah *declare* (dinyatakan), kalau ada *disclaimer* lagi, itu berarti bisa dianggap menipu.
5. PPJB fair baik buat konsumen maupun developer dan mencanttunkan jadwal serah terima unit,. kalau ada keterlambatan ada sanksi yang jelas bagi developer.
6. Cerrnati juga sistem pembayaran dan sanksi kalau telat melakukan pembayaran dan bagaimana pula kalau developer telat melakukan serah terima dan nasib uang muka yang sudah dibayar oleh KPR/KPA ditolak.
7. Pastikan juga ada PPJB selama melakukan pembayaran uang muka, jangan hanya stunt tanda pemesanan dan kwitansi.
8. Sebaiknya membeli dengan KPA karena bank ikut melakukan pengamanan kendati harga apartemen lebih mahal.

9. Belt sebaiknya proyek dari pengembang yang sudah dikenal lama reputasinya, karena mereka biasanya lebih berkomitmen demi menjaga nama baiknya.

Disamping tips-tips sebagaimana tersebut di atas, dalam rangka menumbuhkan kesadaran masyarakat (sebagai konsumen) maka perlu peran serta negara dalam hal MI (kehalalan negara) melalui edukasi kepada masyarakat. Edukasi kepada masyarakat dapat dilakukan melalui iklan, baik iklan media cetak maupun media elektronik (melalui iklan layanan publik). Melalui iklan tersebut dapat disampaikan pesan-pesan maupun tips-tips kepada masyarakat terkait upaya yang perlu masyarakat mengetahui, memahami, serta mencermati terhadap hal-hal yang harus diperhatikan dan dilaksanakan sebelum masyarakat melakukan transaksi jual beli, termasuk transaksi jual beli di bidang properti, baik *landed house* maupun *vertikal house*. Penayangan iklan melalui media elektronik ini dapat dilakukan secara konsisten dan berkesinambungan, misalnya di hari-hari libur dan di jam-jam tertentu dimana jam-jam yang umumnya masyarakat sedang menonton televisi melalui selingan iklan pada acara-acara berita, keluarga (di akhir pekan) maupun acara sinetron. Diharapkan melalui iklan yang dilakukan secara konsisten dan berkesinambungan masyarakat tergerak dan sadar terhadap langkah-langkah yang perlu diperhatikan claim kehidupannya sehari-hari termasuk dalam rangka transaksi jual beli. Langkah iklan ini merupakan langkah preventif yang dapat dilakukan oleh pemerintah dan akan lebih bagus lagi jika langkah ini juga dapat dilakukan oleh lembaga-lembaga swadaya masyarakat (LSM) maupun peran PICK (Pembinaan Kesejahteraan Keluarga) mulai di setiap lingkungan RT (Rukun Tetangga) dan RW (Rukun Warga) sampai dengan ditingkat kelurahan dan kecamatan melalui program penyuluhan kepada masyarakat.

Gerakan menumbuhkan kesadaran masyarakat yang dapat dilakukan oleh pemerintah melalui iklan, juga dapat dilakukan melalui peran serta (partisipasi) dunia pendidikan, mulai dari pendidikan dasar (sekolah dasar sampai dengan jenjang pendidikan tinggi yang dalam hal ini perguruan tinggi). Gerakan menumbuhkan kesadaran masyarakat melalui peran serta dunia pendidikan dapat ditempuh melalui kurikulum mata pelajaran, pengarahan-

pengarahan yang bisa disampaikan dengan tentunya disesuaikan dengan tingkat pendidikan. Misalnya untuk di tingkat dasar (sekolah dasar) sudah mulai diperkenalkan budaya masyarakat sebagai konsumen cerdas dengan cara permainan dan begitu seterusnya sampai ditingkat perguruan tinggi bisa dilakukan melalui program penyuluhan, seminar, maupun program pengabdian kepada masyarakat (PKM). Gerakan kesadaran masyarakat sebagai konsumen cerdas dapat berhasil (terwujud) bila didukung dengan komitmen dan konsisten yang kuat dari semua kalangan dan tidak saja dari pemerintah. Dengan konsisten melakukan upaya-upaya tersebut dapat diharapkan tumbuhnya kesadaran masyarakat (budaya masyarakat) yang peduli dan sadar hukum.

2. Optimalisasi Peran LPKSM

Selain upaya menumbuhkan kesadaran masyarakat itu sendiri dalam rangka memajukan sebagai konsumen cerdas penulis juga mengusulkan (menyarankan) perlu juga didukung dengan mengoptimalkan peran LPKSM sebagai pendamping konsumen. UUPK telah mengatur mengenai keberadaan maupun fungsi dari LPKSM sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 jo. Pasal 44 UUPK. Sebagaimana telah penulis uraikan di bab sebelumnya (Bab IV, Bagian 4.2. Amandemen Peraturan Terkait Perlindungan Konsumen Bidang Hunian Vertikal (Apartemen) dan Bagian 4.3.1. Kelembagaan Perlindungan Konsumen menurut UUPK), penulis mengusulkan agar LPKSM — LPKSM yang ada dapat diarahkan dan dibina kepada bidang-bidang tertentu, seperti LPKSM khusus bidang properti (baik landed maupun vertikal house), sehingga nantinya LPKSM tersebut mampu menjalankan fungsinya di masyarakat (sebagai pendamping konsumen properti) dalam berhadapan dengan pelaku usaha. Upaya-upaya ataupun langkah-langkah yang dapat ditempuh melalui kehadiran pojok-pojok LPKSM pada setiap event pameran properti sehingga kehadiran LPKSM dapat dimanfaatkan oleh masyarakat. Selain itu kehadiran pojok-pojok LPKSM di setiap event pameran properti, kehadiran LPKSM juga bisa ada di kantor-kantor pemasaran properti. Hal ini tentunya perlu ada dukungan yang harmonis dengan pelaku usaha (sebagai pengembang atau developer).

Oleh karena perlu upaya optimalisasi peran LPKSM dalam rangka membangun masyarakat sebagai konsumen cerdas, tentunya keberadaan LPKSM ini perlu didukung dengan aturan yang jelas dan pasti. Keberadaan LPKSM ini adalah suatu badan yang berbentuk badan hukum yang jelas dalam maksud dan tujuannya adalah untuk menyelenggarakan perlindungan bagi konsumen dan terdaftar di instansi belwenang, sehingga pemerintah dalam hal ini dapat melakukan pembinaan dan pengawas terhadap sepak terjang dari LPKSM tersebut. Pemerintah dalam hal ini juga hams tegas dan berani untuk menimindak kepada LPKSM — LPKSM yang nyata-nyata terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan UUPK ataupun terbukti menyimpang dari maksud dan tujuan LPKSM itu sendiri sebagaimana tertuang dalam AD dan LPKSM tersebut.

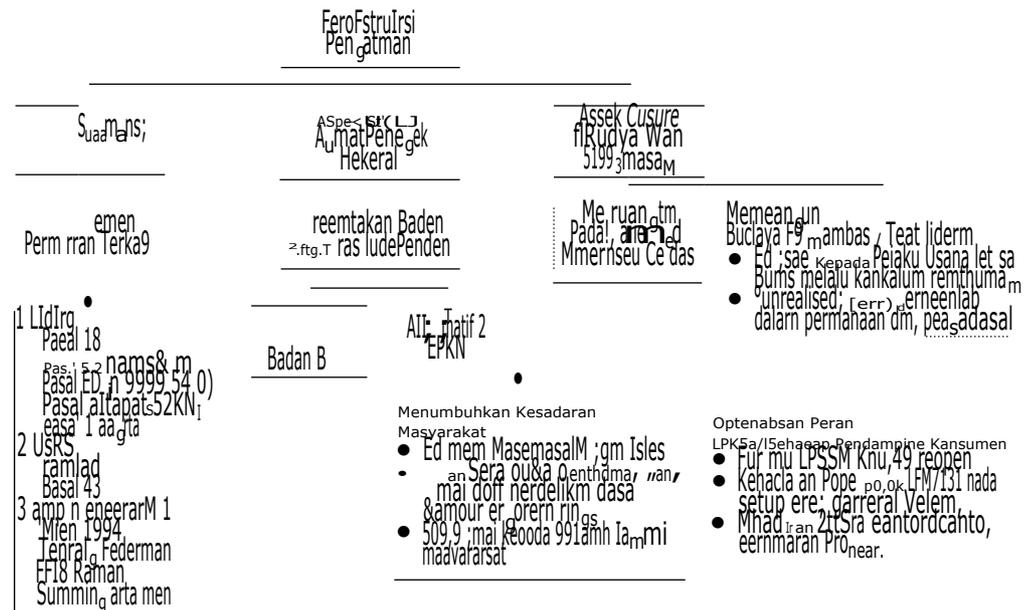
Menumbuhkan kesadaran masyarakat sebagai konsumen cerdas tidak dapat berdiri sendiri jika tidak didukung dengan edukasi bagi pelaku usaha (yang dalam hal ini pengembang/developer). Edukasi kepada pelaku usaha tidak cukup hanya melalui aturan hukum (peraturan perundang-undangan yang berlaku) tapi perlujuga didukung dengan peran pemerintah melalui pembinaan dan pengawasan. Bicara pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen sudah diatur dalam UUPK Pasal 29 dan 30. Edukasi kepada pelaku usaha juga dapat ditempuh melalui etika bisnis, yang mana dalam etika bisnis inipun sudah masuk dalam kurikulum di perguruan tinggi yang dalam hal ini adalah di fakultas ekonomi.

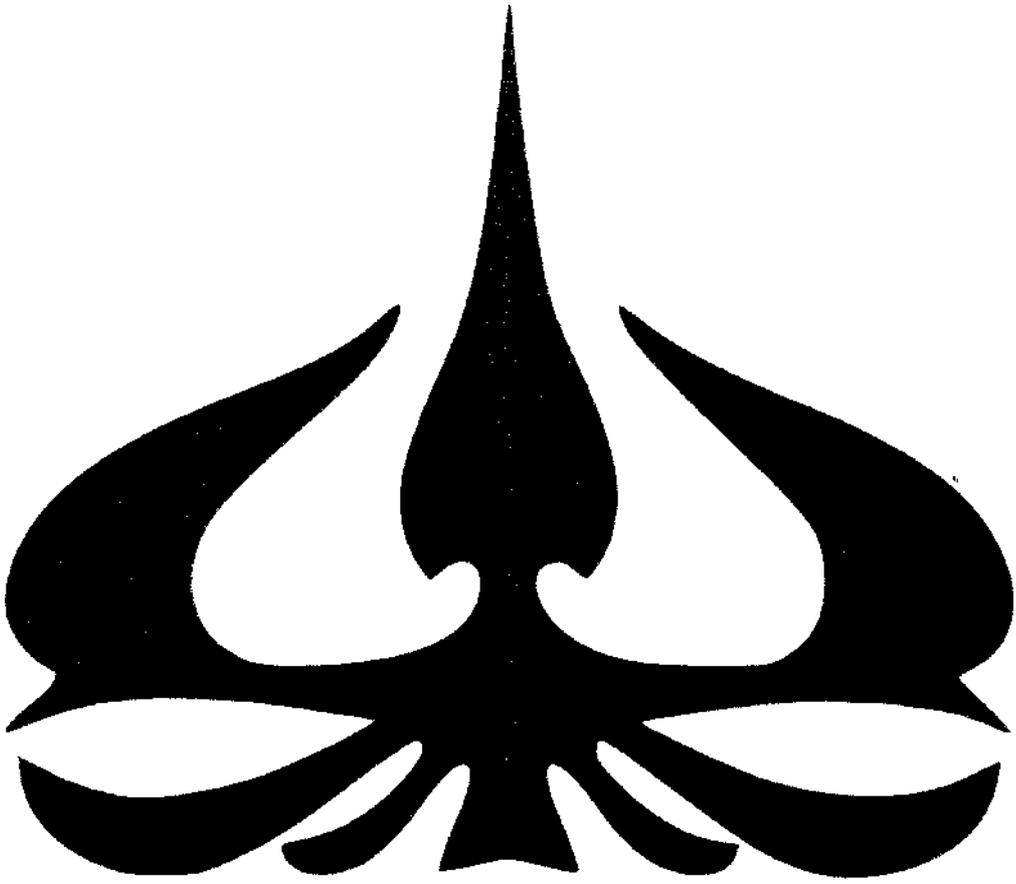
Akhir kata penults dapat mengatakan bahwa cantiknya peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan partisipasi dari aparat hukum atau aparat penegakkan hukum dan masyarakat maka peraturan perundang-undangan tersebut tidak akan membawa keadilan dan manfaat di masyarakat atau dalam kehidupan bermasyarakat. Sangat penting harmonisasi diantara ketiga unsur, yaitu regulasi (peraturan perundang-undangan), aparat hukum, dan masyarakat. Dalam rangka membangun kembali pengaturan klausula baku bidang hunian vertikal (apartemen) di masa mendatang yang berbasis nilai keadilan, maka selain perlunya perubahan (amandemen) terhadap substansi (peraturan perundang-undangan) dan struktur (aparat hukum dan aparat penegakkan hukum), maka perlu juga didukung dengan membangun budaya dan masyarakat dan pelaku usaha, yaitu membangun budaya

masyarakat sebagai konsumen cerdas dan metnbangun budaya pelaku usaha sebagai pelaku usaha yang memiliki etika berbisnis yang baik. Perubahan substansi (regulasi) dan struktur (peningkatan optimalisasi dart aparat hukum) akan menjadi lengkap jika juga didukung dengan perubahan budaya dari masyarakat (sebagai konsumen) dan juga budaya pelaku asaha.

Berikut penults sampai flowchart dan "Rekonstruksi Pengaturan Klausula Baku Bidang Hunian Vertikal (Apartemen) Dimasa Akan Datang Yang Berbasis Nilai Keadilan" sebagai berikut :

Gambar 4-5. Rekonstruksi Pengaturan Klausula Baku Bidang Hunian Vertikal (Apartemen) Dimasa Akan Datang Yang Berbasis Nilai Keadilan





BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Regulasi pelaksanaan klausula baku dalam memberikan perlindungan hukum bagi konsumen terkait persoalan pembangunan properti bidang hunian vertikal (apartemen), terdapat dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sebagai UU Payung bagi perlindungan konsumen, serta Peraturan Pemerintah No. 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen, Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 350/Mpp/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Disamping itu peraturan penundang-undangannya yang terkait, yaitu UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11 Tahun 1994 tentang Pedoman PPJB Rumah Sustin/Apartemen serta KUHPerduta Buku Ke-tiga tentang Perikatait Meskipun sudah ada regulasi yang mengatur, namun dalam prakteknya peraturan perundang-undangan tersebut belum berjalan efektif sebagaimana mestinya, khususnya dalam hal fungsi pengawasan klausula baku dan pelaksanaan pedoman PPJB Rumah Susun/Apartemen disamping bettun adanya sampai dengan saat ini peraturan pelaksanaan dari UU No.20 Tahun 2011. Kondisi inilah yang dimanfaatkan pelakti usaha (pengembang) guna kepentingannya, yang disisi lain menimbulkan kerugian bagi konsumen (pembeli/pemilik unit apartemen).
2. Tiga faktor mendasar belum terwujudnya keadilan bagi konsumen terkait klausul dalam kepemilikan apartemen, yaitu pertama aspek substansi (regulasi), kedua aspek struktur (aparatur penegak hokum), dan ketiga aspek *culture* (budaya dan masyarakat, konsumen dan pengembang). Untuk aspek substansi, pelaksanaan regulasi perlindungan konsumen bidang hunian

vertikal (apartemen) terkait klausul dalam kepemilikan apartemen belum efektif berjalan dalam prakteknya. Terbukti tidak berjalannya pelaksanaan fungsi pengawasan klausula baku sebagaimana yang diamanatkan oleh UUPK dan Kepmenpera No. 11 Tahun 1994. Disamping itu, belum adanya Peraturan Daerah (Perda) di masing-masing daerah yang mengatur mengenai penyelenggaraan pelaksanaan pembangunan hunian vertikal (apartemen) terkait masalah perizinan, petigelolaan dan kepemilikan apartemen bagi petilik/penghuni (P3SRS), kepemilikan benda bersama, tanah bersama dan surat kepemilikan bersama bangunan (tower) apartemen. Untuk aspek struktur adalah masalah penegakan hukum. Dalam prakteknya, penegakan hukum belum berjalan efektif terutama fungsi pengawasan terhadap peneantuman klausula baku oleh BPSK dan pelaksanaan Kepmenpera No.11 Tahun 1994 terkait aturan pedoman PPJB rumah susun/apartemen oleh Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Daerah (Dinas Perumahan). Disamping itu, pelaksanaan ketentuan kewajiban pengembang untuk membuat PPJB Apartemen dalam bentuk Akta Notaris beserta persyaratan yang wajib dipenuhi pengembang terkait kepastian status kepemilikan tanah, perizinan seperti IMB dan SIPPT, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dan keterbangunan paling sedikit 20% dan total keseluruhan bangunan apartemen tidak berjalan efektif dalam prakteknya. Terakhir, untuk aspek *culture*, perilaku masyarakat (konsumen/pemilik unit apartemen) pada umumnya belum sadar hukum sehingga inasth banyak konsumen yang tidak membaca dan mempelajari PPJB, tidak mencari informasi karena alasan kesibukan, konsumen percaya saja kepada pengembang dan menyerahkan sepenuhnya kepada pihak pengembang dengan keyakinan bahwa pengembang adalah benar. Disisi lain, perilaku pengembang pada umumnya tidak peduli alas aturan yang sudah ditetapkan, seperti proses pembuatan PPJB dalam bentuk Akta Notaris, aturan batasan pencantuman klausula baku dan persyaratan pemasaran sebelum bangunan apartemen selesai dibangun. Hal ini dikarenakan pengawasan terhadap klausula baku oleh BPSK dan Dinas Perumahan terhadap pengawasan

pelaksanaan ketentuan pedoman PPJB apartemen tidak berjalan dalam prakteknya serta tidak ada sanksi jika pedoman tersebut tidak diikuti dan dilaksanakan.

3. Tiga hal yang perlu dilakukan dalam rekonstruksi pengaturan klausula baku bidang hunian vertikal (apartemen) dimasa mendatang, yaitu pertama amandemen terhadap UUPK, UURS, dan Kepmenra No.11 Tahun 1994 tentang Pedoman PPJB. Kedua adalah membentuk badan pengawasan klausula baku independen. Dalam hal ini, penulis mengusulkan 2 (dua) alternatif pilihan, yaitu pembentukan badan baru atau tidak perlu pembentukan badan baru namun melakukan optimalisasi peran BPKN sebagai badan yang bertugas melakukan pengawasan terhadap klausula baku. Ketiga adalah membangun budaya masyarakat sebagai konsumen cerdas. Hal ini dapat dilakukan melalui dua cara preventif, yaitu upaya menumbuhkan kesadaran masyarakat terhadap hukum dan optimalisasi peran LPKSM sebagai pendamping konsumen. Upaya menumbuhkan kesadaran masyarakat terhadap hukum dapat ditempuh melalui upaya edukasi kepada masyarakat, baik melalui iklan di media cetak maupun elektronik, penyuluhan yang dapat dilakukan oleh PKK (melibatkan peran PKK yang ada di masyarakat) di setiap lingkungan RT dan RW bahkan meliputi sampai wilayah kelurahan dan kecamatan, sampai pada dunia pendidikan mulai dari pendidikan tingkat dasar (sekolah dasar) sampai jenjang pendidikan tinggi (perguruan tinggi) melalui kurikulum pendidikan yang disesuaikan dengan tingkat pendidikan. Sedangkan dalam rangka optimalisasi peran LPKSM, penulis mengusulkan perlu dilakukan pembenahan LPKSM yang ada dengan memfokuskan keberadaan LPKSM tersebut untuk bidang-bidang tertentu, misalnya dalam hal ini LPKSM khusus bidang properti hunian vertikal (rumah susun/apartemen) disamping bidang-bidang khusus lainnya seperti perbankan, pembiayaan (leasing), asuransi, dan kesehatan. Perlu partisipasi LPKSM pada setiap event-event pameran properti dan di kantor-kantor pemasaran properti sehingga kehadiran LPKSM (sebagai pendamping

konsumen) dapat langsung dimanfaatkan oleh masyarakat. Selanjutnya perlu sosialisasi UUPK dan UTJRS kepada masyarakat secara konsisten dan berkelanjutan. Pendampingan kepada masyarakat (sebagai konsumen) dapat dilakukan mulai dari masa pra transaksi, transaksi, dan pasca transaksi, dengan didukung peningkatan koordinasi yang baik antar instansi pemerintah, seperti Kementerian Perdagangan, Kementerian PUPR, BPSK, BPKN, REI, dan APERSI.

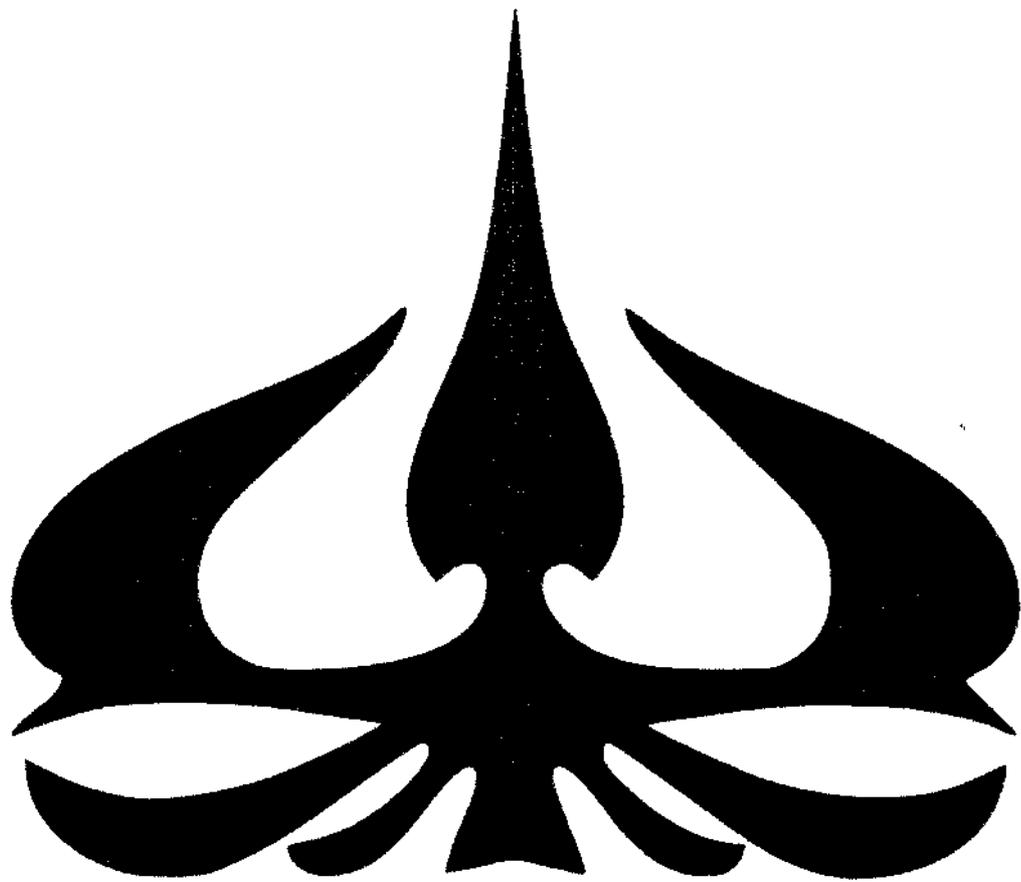
B. Saran

1. Saran kepada eksekutif (Pemerintah) adalah perlu keberanian, keseriusan, komitmen yang kuat serta ketegasan Pemerintah (sebagai regulator) dalam menjamin pelaksanaan penegakan hukum perlindungan konsumen dibidang hunian vertikal (apartemen) dan komitmen tegas Pemerintah secara konsisten dalam melakukan tugas pembinaan dan pengawasan. Penulis juga menyarankan Pemerintah (eksekutif) dan DPR (legislatif) untuk konsisten bersama-sama mendorong realisasi atandemen terhadap UUPK dan UURS.
2. Saran kepada pelaku usaha (pengembang/pihak penyelenggara pembangunan apartemen), adalah perlu tidak baik dan integritas pengembang claim menjalankan usahanya. Pengembang sebaiknya mengambil keuntungan secara sewajar dengan cara fair sebagaimana amanat peraturan persaingan usaha.
3. Saran kepada masyarakat (konsumen) adalah perlu kesadaran hukum dari masyarakat untuk peduli terhadap aturan huktnn yang berlaku dan hal-hal yang menjadi kewajibannya dalam rangka proses pembelian apartemen dengan mata membaca PPJB sebelum penandatanganan. Penulis juga menyarankan beberapa tips sebagai pedoman bagi masyarakat sebelum membeli unit apartemen, antara lain :
 - 1) Jadilah konsumen cerdas, konsumen yang sadar hukum, konsumen yang mengetahui, mengerti dan memahami hak-haknya dan kritis dalam

melindungi apa yang menjadi kepentingannya, dengan demikian dapat meminimalkan risiko tidak dipermainkan oleh pihak pengembang.

- 2) Jadilah konsumen yang perduti untuk membaca serta mempelajari peraturan hukum terkait perlindungan bagi kepentingan diri sendiri.
- 3) Konsumen (sebagai calon pembeli) sebaiknya perlu mencari informasi, memeriksa, dan memastikan mengenai status tanah *clear and clean* dan bangunan (tower) apartemen tidak dalam sengketa.
- 4) Konsumen (sebagai calon pembeli) sebaiknya perlu juga mencari informasi selengkap mungkin dan menanyakan (memastikan) mengenai perizinan dan legalitas lengkap seperti sertifikat, S1PPT, IMB dan lain-lain, termasuk mencari informasi mengenai riwayat dan reputasi dari pengembang.
- 5) Simak dan cennati janji-janji pengembang dalam formulir atau brosur atau *leaflet*, dan jangan hanya percayajanji lisan karena brosur dan *leaflet* bisa menjadi dasar gugatan kalau pengembang wanprestasi.
- 6) Konsumen tidak malas untuk membaca PPJB dan mencermati serta memastikan hal-hal seperti pencantuman jadwal serah terima unit, kalau ada keterlambatan ada sanksi yang jelas bagi pengembang, termasuk mencermati sistem pembayaran dan sanksi kalau telat melakukan pembayaran dan bagaimana pula kalau pengembang telat melakukan serah terima dan nasib uang muka yang sudah dibayar serta bagaimana kalau KPR/KPA ditolak.
- 7) Pastikan ada PPJB selama melakukan pembayaran itang muka, jangan hanya surat tanda pemesanan dan lavitansi.
- 8) Sebaiknya membeli dengan KPA karena bank ikut melakukan pengamanan kendati harga apartemen lebih mahal.
- 9) Beli sebaiknya proyek dari pengembang yang sudah dikenal reputasinya karena mereka biasanya lebih berkornitmen demi menjaga nama baiknya.
- 10) Dan penulis menyarankan bagi konsumen untuk menahan dub keinginan berinvestasi dibidang properti hunian vertikat (apartemen) saat ini sepanjang belum adanya ketegasan dalam penegakan hukum terhadap

regulasi yang berlaku saat ini Hal ini setidaknya dapat menjadi desakan moral dan konsumen kepada Pemerintah (sebagai eksekutif) untuk series dal am implementasi penegakan hukum. guna terwujudnya keadilan bagi konsumen dan pengembang.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- A James Barnes Terry Morehead Dworkin, Eric L. Richards. *Law for Business*. Illinois: Ricards D Irwin Inc, 1987.
- Ahmadi Mini, and Sutarman. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004.
- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filoso/is dan Sosiologis)*. Jakarta: Gunung Agung, 2002.
- Asser. *Handeling Tot de Beoefening Van Het Nederlands Burgerlyk Recht*. Tjeenk Willink XZwole, 1968.
- Badruzaman, Madam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 1994.
- Hukum Perikatan dalam KUHPerduta Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin serta Penjelasan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Pecanjan Kredit Bank*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- Barnett, Randy E. *A Consent "theory of Contract*. Columbia: Law Review March, 1986.
- Black, K. *Business Statistics: Contemporary Decision Making, 6th edition*. John Wiley & Sons, 2010.
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perianj tan Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Cahyadi, Antonius dan Fernando Manulang. *Pengantar ke Filscifig Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2010.
- cracken, Mc. *Thinking and Valuing; An Introduction Portly Historical, to the Study of the Philosophyof Value*. London: Mac Milian, 1950.
- Dabin, & Radbnrch. *The Legal Philosophi*. New York: Harvard University Press, 1950.
- Daeng, Risqoh Warisman. *Aparlemen Di Jakarta Selatan, Skripsi*. Semarang: Universitas Diponegoro Semarang Fakultas Teknik, 2014.
- deChiara, Joseph. *Time Saver Standardsfir Residential Development*. 1984.

- Endipradja, Firman Turnantara. *Hukum Perlindungan Konsumen, Filosofi perlindungan Konsumen dalam PerTektite Pohl & Hukum Negara Kesejahteraan*. Malang: Setara Press, 2016.
- Esmi Warasih, Ade Saptorno, Shidarta, et all. *Penelitian Hukum Interdisipliner Sebuah Pengantar Menuju Sosio-Legal*. Yogyakarta: Thafa Media, 2016.
- Fajar, Arief Ahmad. *Apariemen Dikawasan intermodal BSD Tangerang, Skripsi*. Semarang: Universitas Diponegoro Semarang, 2016.
- Friedman, Lawrence M. *American law an Introduction, (Second Edition)*, diterjemahkan oleh Wishnu Basuki. Jakarta: Tata Nusa, 2001.
- The Legal system a Social Science Perspective*, diterjemahkan oleh Al Khozim. Bandung: Nusa Media, 2013.
- Fuady, Munir. *Dinamika Teori Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2007.
- Hukum Bisnis dalam Lori dan Praktek, Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Hukum Kontrak (Buku Kedua)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Hukum Kontrak Buku Kesatu*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Pengantar Hukum Bisnis Ivlenata Bisnis Moderen di Era Global*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2012.
- Fuller, Lent. *The Morality of Law, edist revisi*. New Haven & London: Yale University Press, 1971.
- Geme, Maria Theresia. *Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ala Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Lemur*. Malang: Program Doktor Jima Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2012.
- Gravetter, F. i & Forzano. *Research Methods for the Behavioural Sciences*. Cengage Learning, 2011.
- Fladjon, Phipilus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT Bina limn, 1987.

- Hartono, CFG. Sunaryati. */cum kkonomi Pembangunan Indonesia*. Jakarta BPHN Departemen Kehakiman, Binacipta, 1988.
- Hartono, Soenaryati. *Apakah the Rule of Law itu?* Bandung: Alumni, 1976.
- Hartono, Sri Redjeki. *'Aspek-aspek Hukum Perlindungan Konsumen pada Era Perdagangan Bebas; lemma, datum 'Mum Perlindungan Konsumen*. Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Herry Prasetya, Iwan Priyoga dan Dicky Ekaputra. *Perancangan Apartemen Sewa di Surakarta,,Skripsi*. Semarang: Universitas Pandanaran Semarang, n.d.
- Hornbeck, James. *Apariements and Dormitories*. 1962.
- HS, Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Hutagalung, Arie S. *Serha Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia Kampus U[, 2002.
- Teharan Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Imam Syaukani, Ahsin Thohari. *Dasar-Dasar Politik Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo, 2004.
- Imam, Koeswahyono. *Hukum Rumah Susun : Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayumedia, 2004.
- [shag. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Get. I*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- John, Rawls. *A Theory of Justice*. Massachussets: The Bellnap Press of Havard University Press, 1971.
- Kano, Erwin. *Panduan Hukum Untuk PemilikTenghuni Rumah Susun (Kondominium.Apartemen, dan Itzisunami)* Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009.
- Kelse, Hans. *Teori Hukum Murni*. Bandung: Nusa Media, 2014.
- Kelsen, Hans. *General Theory of Law and State*. USA: University Press cambridge, Harvard, 1961 .
- Hukum dan Lipka* Bandung: Alumni,2011.

- remit Umum tentang Hukum dan Negara, terjemahan Raisul Muttagien.*
Bandung: Nusa Media, 2014.
- Kusumoharnidjojo, Budiono. *Keteraban yang Add. Problematik Filsafat Hukum.*
Jakarta: Grasindo, 1999.
- M. Sadar, M. Taufik Makarao, dan Habloe] Marwadi. *Hukum Perlindungan
Konsumen di Indonesia.* Jakarta: Akademia, 2012.
- M.Philipus, Hardjon. *Perlindungan Hukum haw Rakyat di Indonesia.* Surabaya:
PT.Bina Ilmu, 1987.
- Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri. *Penelitian Hukutn Normatif Suatu Tinjauan
Singkat.* Jakarta: CV Rajawali, 1985.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum.* Jakarta: Kencana Prenada
Media, 2008.
- Mascai, John. *Housing.* New York: John Wiley & Sons, 1976.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hulaim Acara Perdata Indonesia.* Yogyakarta: Liberty,
1981.
- .11/lengenal Hukum Suatu Pengantar.* Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Rangkuman Kuliah Hukum Perdata.* Yogyakarta: Pascasarjana Universitas
Gadjah Mada, 1987.
- Abmadi. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak Jakarta: RajaGrafindo
Persada, 2007.*
- Hukum Perdata Mater/i dan Formil.* Jakarta: USAID, The Asia Foundation
dan Kemitraan Partnership, n.d.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitahf, Edisi Rewisi.* Bandung: PT.
Remaja Rosdakarya, 2015
- Mubyarto. *&stem dan Moral Ekonomi Indonesia.* Jakarta: LP3ES, 1994.
- Nasution, Az. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar.* Jakarta: Daya
Widya, 1999.
- Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar.* Jakarta: Dialid Media,
2002.
- Nicholas, Barry. *The French Law Of Contract.* Oxford: Clarendon Press, 1992.

- Nurbani, H. Salim HS dan Erlies Septiana. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tests dan Disertasi*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013.
- Teori Hukum pada Penelitian Tests dan Diseaasi Buku Kedua*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014_
- Paksi, Tutut Ferdiana Mahita. *Merefleksikan Pendekatan Socio-Legal datum Penelitian Hukutn"*, tulisan dalam buku yang berjudul *Rendition Hukum Interdisiptiner Sebuah Pengantar menuju Sosio-legal*. Yogyakarta: Thafa Media, 2016.
- Philip Nonet, Philipe & Selznick. *Hukum Responsif diterjemahkan oleh Raisul Kluttagian*. Bandung, : Nusa Media, 2013.
- Poenvadamiinta, WJS. *KWH1as Limon Bahasa Indonesia, Cetakan IX*. Jakarta: Balai Pustaka, 1986.
- Posner, Richard A. *Economic Analysis of Law, seventh edition*. New York: Aspen Publishers. 2007.
- . *The Economic ofJustice*. USA: Harvard University Press, 1983.
- Pumama, Muh. Arfan. *Implementor Larangan Pencantuman Klausula Baku Sena Penyeimhcmgan Kepentingan Hukum Pelaku Usaha Dan Konsumen*. Jakarta: Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia, 2011.
- Rahardjo, SaBipto. *Hukum datum Jagat Ketertiban*. Jakarta: UKI Press, 2006.
- . *Emu Hulcum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Ihnu Hukum*. Bandung: Alumni, 1991.
- Menihedah Hukum Progresif* Jakarta: Kompas, 2006.
- Negara Hukum yang Membahagiakan Rakyatnya*. Yogyakarta: Gentapress, 2008.
- Penegakkan Hukum Progresif* Jakarta: Kompas, 2010.
- Rawls, John. *A Theory ofjustice, diterjemahkan oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Reviere, Rebecca. *Needs Assessment: A Creative and Practical Guide for Social Scienties*. Taylor&Francis, 1996.

- Rifai. *Perkembangan Kota DKI Jakarta Tahun 1961 sampai 1980, Skripsi*. Jakarta: Jurusan Geografi FMIPA UI, 1985.
- Rusli, Haridjan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- Salim, H. *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KITH Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Samsul, Inosentius. *Perlindungan Konsumen : Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak, Thsertam*. Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.
- Santoso, Urip. *Hukum Perunwhan*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo, 2000.
- Shofie, Yusuf / *Capita Selecta Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2008.
- Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut UUPK (Teori dan Praktek Penegakan Hukum)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Sinopsis dan Komentar Undang-undang Perlindungan Konsumen (Panduan Bagi Konsumen dan Pelaku Usaha)*. Jakarta: Perum percetakan Negara RI, 2008.
- Siahaan, N.H.T. *Hukum Konsumen Perlindungan Konsumen dan Tanggung jawab Produk* Jakarta: Panta Rei, 2005.
- Sidabalok, Janus. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- sidharta, Arid. *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelthan Hukum*. Jakarta: UI Press, 1984.
- Soerjono Soekanto, dick. *Sendi-Sendi Ilmu Rubin? dan Tata Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum, Cet. VII*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjhoen. *Hukum Perduct*. Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1985.

- Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intennasa, 2005.
- *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intenmsa, 1998,
- Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermedia, 2003.
- Sugianto, Fajar. *Economic Analysis of Law Seri Analisis Ke-ekonomian Tentang Hukum Seri I Pengantar*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Suseno, Frans Magnis. *Etika Politik Prinsip-prinsip Dasar Kenegaraan Modern*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1994.
- Sutedi, Adrain. *Hukum Rumah Susun Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012,
- Suteki, Metodologi Penelitian Hukum. *Metodologi Penelitian Hukum*. Semarang: Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2014.
- Syatideni, Satan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Tjitrosudibio, R. Subekti dan R. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1985.
- Tobing, David M.L. *Klausula Baku Paradoks Dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: FH Program Pascasarjana UT, 2015.
- *Klausula Baku : Paradoks Dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen, Diserrasi*. Jakarta: Fakultas Hukum Program Pascasarjana UI, 2015.
- Travers, Reza Banakar and Max, *Theory and Method in Socio-Legal Research*, Portland USA: Hart Publishing, 2005.
- Van Dunne dan Van Der Nurght, *Penyalahgunaan Keadaan, diterjemahkan Prof Dr. Sudikno Mertolaisumo*. Yogyakarta: Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata, 1987.
- Vel, Adriaan W. Bedner dan Jacqueline. *Webuah Kerangka Analisis untuk Penelitian Empiris dalam Bidang Akses Terhadap Keadilan', termuat dalam Kaftan Sosio Legal, Sulistyowati Irianto ed.* Jakarta: Universitas Indonesia, 2012.
- Vollmar, H.F.A. *Pengantar Studi Hukum Perdata, dilidit Diterjemahkan oleh I.S. Adiwartama*. Jakarta: Rajawali Press, 1984.

Wahyono, Padmo. *Indonesia Negara Berdasarkan Atas Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983.

Sistem Hukum Nasional Dalam Negara Hukum Pancasila. Jakarta: Rajawali Press, 1992.

Warasih, Esmi. *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*. Semarang: Pustaka Magister, 2004.

Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologi Semarang: Pustaka Magister, 2014.

Wignjosoebroto, Soetandyo. *Legal Pluralism dan Implikasi metodologinya : Sebuah pendekatan terhadap Hukum yang Multilateral*. Semarang: Modul Metode Penelitian Hukum Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro,

Wilhemson, Thomas. *"Regulation of Contract Terms," yang dikumpulkan oleh Inosennus Samsul, Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2014.

Yudha Hadian Nur, Ratna Anita Carolina. *Penerapan Klausula Baku claim Jual Beli Perumahan*. Jakarta: Kementerian Perdagangan Republik Indonesia, n.d.

Yustiman, Ihza. *Bujuk Rayl Konsumerisme, IVIenelaah Persuasi Iklan di Era Konsumsi*. Depok: Linea Pusataka, 2013.

Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2013.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

UUD Negara RI Tatum 1945.

UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

UU No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

UU No.9 Tahun 2015 tentang Perubahan kedua atas UU No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

UU No.10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

UU No.12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

UU No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Buku Ketiga Kitab Undang-undang tentang Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 34 Tahun 2016 tentang Tarif Baru PPh Final 2.5% atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 57 Tahun 2001 tentang BPKN.

Peraturan Pemerintah (PP) No.58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Perlindungan Konsumen.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 59 Tahun 2001 tentang LPKSM.

Peraturan Pemerintah (PP) No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 tentang PPAT.

Keputusan Presiden No. 90 Tahun 2001 tentang Pembentukan BPSK.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan dan Belanja Susun.

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 301 MPP/Kep./10/2001 tanggal 24 Oktober 2001 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota dan Sekretariat BPSK.

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.302 MPP/Kep./10/2001 tanggal 24 Oktober 2001 tentang Pendaftaran LPKSM.

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.350/MPP/Kep./12/2001 tanggal 10 Desember 2001 tentang Tugas dan Wewenang BPSK.

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 605/MPP/Kep./8/2002 tanggal 29 Agustus 2002 tentang Pengangkatan Anggota BPSK.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/P12171992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buktt Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966, tanggal 2 March 2016.

Strata Titles Act Number 318, 1985. tanggal 1 Januari 2006.

Contracts Act Number 136, 1950. tanggal 1 Januari 2006.

Consumer Protection Act Number 599, 1999.

Housing Development (Control And licensing) Act Number 118, 1966 jo. Amandement of *Housing Development (Control And Licensing) Regulation 1989, Schedule G "Sale and Purchase Aereement (Land and Building)"*.

Home Buyer Tribunal diatur dalam *Second Schedule Forms (Regulation 5) Housing Development (Control And Licensing) Act Number 118, 1966*

Housing Development (Tribunal for Homebuyer Claims) Regulation 2012 Form 1 (Regulatin 6), Statementof Claim in The Tribunal For Homebuyer

Form2 (Regulation 10) Statement of Defence and Counter Claim in the Tribunal for Homebuyer

Form3 (Regulation 14) Defence to Counter Claim in The Tribunal for Homebuyer Claims.

Form 4 (Regulation 9) Notice of Hearing in the Tribunal for Homebuyer

Form 5 (regulation 20) Award for Claimant Where Respondent Did Not File Statement of Defence in the Tribunal for Homebuyer

Form 6 (regulation 21) Award Whhere Respondent Admits Claim in the Tribunal for Homebuyer Claims.

Form 7 (Regulation 22(2)) Awardfor Respondent Where Claimant is Absent in the Tribunal for Homebuyer Claims.

*Firma (Regulation 22(5) Award for Claimant where Respondent is absent
Tribunal for Homebuyer*

*For 9 (Regulation 23 (2)) Award by Consent in the Tribunal for Homebuyer
Claims.*

Form 10 (Regulation 24 (5)) Award after Hearing in the Tribunal fir Homebuyer

*Form 11 (Regulation 25) Summons to Witness in the Tribunal far Homebuyer
Claims.*

*Form 12 (Subregulation26 (2)) Application for Setting Aside Award in the Tribunal
for Homebuyer*

ARTIKEL/ MAKALAH/ JURNAL/ WEB :

<http://tmett.pengenianabli.com/2014/08/prinsip-orinsip-ekonomi> lum Itt

[titosildinaakunt.tvordpress.com/resume/mod I-dan-prinsip-ekonomi/](http://titosildinaakunt.tvordpress.com/resume/mod-I-dan-prinsip-ekonomi/)

YLKI, "Dominan, Pengaduan Terkait KPR", *Kompas*, 15 April 2016.

"Puluhan Pembeli Tertipu, konusmen Produk Properti Sudah Bayar Ratusan Juta
rupiah", *Kompas*, 5 Februari 2016, 21.

[bur di nil ib.esaungaul.ac id/oubl ie/IJEU-Unde duate-1536-
BABI IRA 200722011 FI Koff](http://www.esaungaul.ac.id/oubl/ie/IJEU-Unde-duate-1536-BABI-IRA-200722011-FI-Koff)

[http://www.lakalta.ac.id/s1hd2012/Docs/Lap 531 1117\).¹lap 3A Min](http://www.lakalta.ac.id/s1hd2012/Docs/Lap%20531%201117.pdf)

[http://bappedajakarta.go id/ipatte id-1 13 I](http://bappedajakarta.go.id/ipatte/id-1-13-I)

[http://www.lakalta.ac id/N 2/bankdatallistin es/detail 0939](http://www.lakalta.ac.id/N2/bankdatallistin/es/detail/0939)

Badan Pusat Statistik (BPS) dan Badan Perencanaa Pembangunan Nasional
(Bappenas), *Proyeksi Penduduk Indonesia*, (Jakarta CV. Dhannaputra,
2013).

[Intp://tv iribunnews.comMetropolitan./2012/10/05/jundah-penduduk-dan-
perumahan-jakarta-tak-imbang](http://tv.tribunnews.com/Metropolitan/2012/10/05/jundah-penduduk-dan-perumahan-jakarta-tak-imbang), "Jumlah Penduduk dan Perumahan Jakarta
tak Imbang", Jumat, 5 Oktober 2012 08:24 WM.

Kementerian Perumahan Rakyat, Deputi Bidang Perumahan Formal, "Kebijakan Pemerintah Terhadap Permasalahan Konsumen Rumah Susun", yang disajikan pada Seminar Peningkatan Pelayanan dibidang Perumahan Sebagai Upaya Menjamin dan Terpenuhinya Hak Konsumen, Hotel Bidakara Jakarta, 2 April 2014.

Edo Rusyanto, "Kapitalisasi Pasar Rp.152,37 Triliun, 2016, Nilai Properti Hunian Melonjak 32,4%", *Investor Daily*, 5 Januari 2016, hal.17.

Torushon Simanungkalit, "Kapitalisasi Pasar Rp.152,37 Triliun, 2016 Nilai Properti Hunian Melonjak 32,4%", *Investor Daily* 5 Januari 2016.

Sutan Remy Syandeni, *Kehebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para lthak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993).

Ali Tranghanda, "Permasalahan Konsumen Dibidang Property", Makalah yang disampaikan pada Seminar Nasional "Peningkatan Pelayanan Dibidang Perumahan sebagai upaya menjamin dan Terpenuhinya Hak-hak Konsumen", Hotel Bidakara Jakarta, 2 April 2014.

Ir. Soraya Msi, Deputi Bidang Perumahan Formal, Kementrian Perumahan Rakyat, "Kebijakan Pemerintah Terhadap permasalahan Konsumen Rumah Susun", Makalah yang disampaikan pada Seminar Nasional "peningkatan Pelayanan dibidang Perumahan sebagai upaya menjamin dan Terpenuhinya Hak-hak Konsumen", Hotel Bidakara Jakarta, 2 April 2014.

[Into 91reposit o rv.usirac._____tstreannl 23456789/37384\(3 /Chapter%2011.off](#)

Fahmi Radhi, "Berbenah Menuju ASEAN Community 2015", Media Berkala Komisi Persaingan usaha Kempen si Edisi 42 Tahun2013.

Adhi S Lukma, "Industri Pangan Hadapi MEA 2015", *Kotnpas*, 23-10-2014.

"Masyarakat Ekonomi ASEAN Optimisme Bersyarat", *Kompas*, 23-1-2015.

Beginda Pakpahan, "Tantangan ASEAN", *Rumpus*, 7 Agustns 2014.

Hussein Ahmed Tura, *Interpretation of Contracts Under Ethiopian Civil Code: Subjective or Objective Method?*, AAU Student Law Review Vol. 2, No. I July 2011.

Wayne Barnes, *The French Subjective Theory of Contract: Separating Rhetoric From Reality*," *Majalah French Subjective Theory of Contracts*, Vol. 1, 2008.

Andrew S. Gold, "A Property Theory of Contract", *Northwestern University Law Review*, 2009, USA, Vol. 103, No. 1.

Mg: [14111V.Imv.coriecli](#) *ethr.wex adhesion (millvdt caramel of adha.cion* Adhesion Contract (Contract of Adhesion) Diakses 10 Erb 2014, Jam 13.40W1B.

Clayton P. Gillette, "[Standard Form Contracts" (2009). *New York University Law and Economic Working Paper*.

Susan Randall, 'Freedom of Contract in Insurance, in *Connecticut Insurance Law*" Journal Vol.14 No.1 Tahun 2008).

Badan Pembinaan Hukum Nasional. "Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen", (Jakarta BPFIN, 1980).

David Horton, ' *The Shadow terms" Contract Procedure and Unilateral Amendments*", (57 *UCLA Law Review* 605, 2010).

Panagian Simungkalit, Siapkah Kau Tinggal di Apart= en 7 Majalah *Housing Estate*, Vo1.X11 No.143, Juli 2016.

Adrian Priohutomo, "*Karelia Dominasi Investor*", Majalah *Housing Estate* Vol.XI No.128 April 2015.

https://en.wikipedia.org/wiki/Ministry_of_Urban_Wellbeing. Housing and Local Government (Malaysia) 7'he Ministry of Urban Wellbeing, Housing and Local Government is a ministry of the Government of Malaysia that is responsible for urban wellbeing housing local government town planning country planning, fire and rescue authority. landscape solid waste management. strata management. m (Onevi enders pawnbrokers.

11 NV\ w.kpkt.tzm mv/indevolipinansiview '312 (online) tanggal 20 Mei 2017, NW 14.20 pm Malaysia Time.

ww~w. u ma I huk um could st nail-rum hsumapartem en-cian-kondom in ium/

<http://en.wikipedia.org/wiki/Aparunen>

[lit\(rylmsatbahasa.di knas.go iddrbbiIndex.php\)](lit(rylmsatbahasa.di knas.go iddrbbiIndex.php))

Hendrianto, "Pereinajaan Penukiman dengan Pendekatan Pembangunan yang Bertumpu pada Masyarakat sebagai Altematif Penanganan Permukiman Kumuh", *Junta' Perencanaan Wilayah dan Kota*, Nomor 22, ITB Bandung, 1996.

Abimanyu, "Prospek Keefektifan Implementasi Peraturan Tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah DKI Jakarta", Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Nomor 21 ITB Bandung, 1996.

"Apartemen Dibawah Rp.500 Juta di Jabodetabek, Mengandalkan Transportasi Masal", Majalah Tren Properti Housing Estate, Vol.XII. No.139, Maret 2016.

Edo, Rusyanto, "Pasar Apartemen Jabodetabek Masih Menggiurkan Investor Daily, 26 April 2017.

Survei Majalah *Housing Estate*, Majalah *Housing Estate*, Vol.XII No.139 Maret 2016, hal.45. Februari 2016.

Survei Majalah *Housing Estate*, Februari 2016 dari Majalah *Housing Estate*, Vol.XII No.139 Maret 2016.

Survei Majalah *Housing Estate*, April 2016 dari Majalah *Housing Estate*, Vol.XII No.141, Mei 2016.

Majalah *Housing Estate*, Vol.XII, No.140, April 2016.

Majalah *Housing Estate*, Vol.XII No.141, Mei 2016.

Survei Majalah *Housing Estate*, April 2016 dari Majalah *Housing Estate*, Vol.XII No.141, Mei 2016.

Survei Majalah *Housing Estate*, April 2016, dari Majalah *Housing Estate* Vol.XII No.141, Mei 2016.

Majalah *Housing Estate* Vol.XII No.143, Juli 2016.

"Apartemen Dibawah Rp.500 Juta di Jabodetabek, Mengandalkan Transportasi Masal", Majalah Tren Properti Housing Estate, Vol XII. No.139, Maret 2016.

Survei Majalah *Housing Estate*, Februari 2016 dari Majalah *Housing Estate* Vol.XII No.139 Maret 2016,

Survei Majalah *Housing Estate*, Februari 2016 dari Majalah *Housing Estate* Vol.XII No.139 Maret 2016,

"Apartemen-Apartemen Baru Mulai Bermunculan", Majalah *Housing Estate*, Vol.XII No.140 April 2016.

- Majalah Housing Estate, VOL.XII No.140 April 2016, "Riverview Residences Tam ansari Urbano", VOL,XII No.140 April 2016.
- Majalah Housing Estate, Vol.XII No.139, Maret 2016.
- Survei Majatab Housing Estate Vol.Xii No.143, Juli 2016.
- Survei Majalah Housing Estate, Februari 2016 dari Housing Estate Vol.Xii No.139, Maret 2016.
- "Apartemen-Apartemen Baru Tents Bennuncul an Jabodetabek", Majalah Housing Estate, VOL.XII No.140 April 2016.
- "Swamabumi Bintaro", Majalah Housing Estate, VOL.XII No.140 April 2016.
- Survei Majalah Housingestate, Juni 2016, Majalah Housing Estate Vol,Xi1 No.143, Juli 2016.
- "Sentul City : Pasarkan Saffron Apartment di Atas AEON Mall", Majalah Housing Estate, VOL.XII No.140 April 2016.
- "Apartemen Terjangkau di Samping Metropolitan Mall Cileungsi", Majalah Housing Estate VOLX11 No.140 April 2016.
- Sinai Majalah Housingestate, Februari 2016 dari Majalah Housing Estate Vol.XII No.139, Maret 2016.
- Majalah Housing Estate Vol.XII No.143, Juli 2016.
- "Bandung, Apartemen Merambah Sisi Timur", Majalah Housing Estate, VOL.XII No. 140 April 2016.
- "Bandimg Central Park", Majalah Housing Estate VOL.XII No.140 April 2016.
- Survei Majalah Housingestate, Maret 2016 dari Majalah Housing Estate Vol.XII No.140, April 2016.
- "Sentraland Bandung", Majalah Housing Estate VOL.XI No.128 April 2015.
- "Tamansari Tara : Apartemen Rp 800 jutaan Berlokasi di Kota Bandung", Majalah Housing Estate VOL.X.11 NO.128 APRIL 2015.
- "Tamansari Mahogany Apartment — Investasi Prospektif di Karawang Barat", Majalah Housing Estate VOL.XII No.128 APRIL 2015.

"Apartemen - Surabaya", Majalah Housing Estate VOL.X11 No.140 April 2016, Survei Majalah Housing Estate, Maret 2016 dari Majalah Housing Estate Vol.X11 No.140 April 2016.

"Tamansari Prospero Apartment - *Great Location, Great Investment at Sidoarjo*", Majalah Housing Estate VOL.XI NO.128 April 2015.

"Liptitan Utama Apartemen Menjamur Di Sekitar Kampus UNDIP Seluruh Apartemen Ditujukan Untuk Hunian Mahasiswa Dan Keluarga Berada", Majalah Housing Estate VOL.XII NO.143 JULI 2016.

"Bat= - Semua Kelas Ada Produk Baru", Majalah Housing Estate, VOL.XII No.140 April 2016.

"Proyek Apartemen Paling Banyak Diadukan Konsumen Seiring Booming Pengembang Rumah Susun, Konsumen Real Estate Diperlakukan Suka-suka Tanpa Pembela", Majalah Housing Estate, Vol. XI No.128 April 2015.

Johannes Gunawan, Membangun Politik Hukum Perlindungan Konsumen Berlandaskan Kesederajatan Konsumen dan Pelaku Usaha, Makalah yang disampaikan pada Diskusi yang diadakan LPKSM Sulcmantara dan Universitas Pasunda, tanggal 18 April 2005 di Aula Universitas Pasunda.

Erman Rajagulguk, "Peranan Hukum di Indonesia, Menjaga Persatuan, Menmlihkan Ekonomi dan Memperluas Kesejahteraan Sosial", Pidato yang disampaikan pada Dies Natalis dan Peringatan Tahun emas universitas Indonesia, Kampus UI Depok, 2000.

Mubyarto, "Mengembangkan Ekonomi Rakyat Sebagai Landasan Ekonomi Pancasila", Jumal Ekonomi Rakyat, 8 November 2003.

Sambutan Menteri Kehakiman RI pada Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konstunen, 16-18 oktober 1980, BPHN, 1983.

C. Tantri D dan Sutarsi, "Gerakan Organisasi Konsumen, Seri Panduan Konsumen ", (Jakarta : YLKI-The Asia Foundation, 1995).

Erman Rajagulguk, "Peranan Hukum Dalam Pembangunan Pada Era Globahsasi Implikasinya Bagi pendidikan fink= di Indonesia", Pidato Pengukuhan Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 4 januari 1997.

"Puluhan Pembeli Tertipu, Konusmen Produk Properti Sudah Bayar Ratusan Juta Rupiah", *Kompas*, 5 Februari 2016.

Ruin Maharaini Kerti, "Matrik Usul an Perubahan UUPK No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen", Nara dalam Rapat Pembahasan mengenai

Perubahan Amandemen Rancangan Undang-undang Perlindungan Konsumen No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang diadakan oleh Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) Republik Indonesia, Kementerian Perdagangan Republik Indonesia, Jakarta, 25 November 2015 di Jakarta.

_____ "Perbandingan Penyelesaian Sengketa Konsumen antara *BPSK* di Indonesia dengan *Small Claims Tribunals* di Singapura, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol.10 No.1, Maret 2013, ISSN 0216-1338.

Sidharta, "Pemetaan Kelembagaan Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum Projustitia*, Januari 2006, Volume 24 No. 1.

<http://iditienaktirkeinenendag.go.id/id/direktorat-pemberdavaan-konsumen/kelembagaan> dan <http://nditjenpkn.kemendagri.go.id/about-us> (Online) pada tanggal 3 Mei 2017, 08.30 WIB.

<http://ditjetiplattkemendag.go.id/id/about-us> (Online), pada tanggal 6 Mei 2017 pada jam 09.00 WIB.

<http://ditjenpkn.kemendag.go.id/id/about-us/main-dutvidirektorat-standard> (online) diunduh pada tanggal 3 Mei 2017 jam 08.50 WIB.

<http://ditjenpkn.kemendwz.go.id/id/about-us/main-dutvidirektorat-penLiawasan-barang-beredar-dan-jasa> (Online) pada tanggal 6 Mei 2017 pada jam 08.55 WIB.

<http://iditienpkn.kemendau.go.id/id/about-us/main-dutvidirektorat-pemberdayaan-konsumen> (Online) pada tanggal 6 Mei 2017 pada jam 09.00 WIB.

<http://iditienpkn.kemendatrans.go.id/id/about-us/main-dutvidirektorat-metrologi> (Online) pada tanggal 6 Mei 2017 pada jam 09.05 WIB.

Drs. H. Suherdi Sukandi, *Fungsi Dan Peranan Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Semiloka UUPK dan BPSK Kota Bandung, Bandung 29 Mei 2004.

<http://iditienpkn.kemendatrans.go.id/id/about-us/main-dutvidirektorat-metrologi> (Online) pada tanggal 6 Mei 2017 pada jam 09.27 WIB.

www.research-methodology.com/sampling-in-primary-data-collection/purposive-sampling/definisi . pada tanggal 9 Juni 2017 pukul 19.00 WIB.

<http://www.portal-statistik.com/2014/10/27/teknik-penelitian-sampel-dentmn-metode.html> pada tanggal 9 Juni 2017 pukul 19.00 WIB.

[http://researchli-methodolthiv.netisampline-in-prima-data-collection/random-sampling/li foil](http://researchli-methodolthiv.netisampline-in-prima-data-collection/random-sampling/li%20foil), pada tanggal 9 Juni 2017.

[https://id.m.wikipedia.org/wiki/Sampel \(statistika\)#cite_note-Needs-I](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Sampel_(statistika)#cite_note-Needs-I), pada tanggal 9 Juni 2017 pukul 19.10 WM.

Surya Desisinansyah Eka Putra, "Bingkai Keadilan Hukum Pancasila Dalam Perspektif Hukum Dan Relevansinya Dengan Keadilan Di Indonesia", *Junta' Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Th. 27, Nomor 1, Februari 2014.

Babder Johan Nasution, "Kajian Eilosofis Tentang Konsep Keadilan Dan Pernikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern", *Jamal Yustisia* Vol. 3 No.2 Mei - Agustus 2014.

WAWANCARA :

Dana S.H., *Legal Manager* Apartemen Taman Rasuna Ku an, wawancara dengan penulis tanggal 1 Februari 2017.

Diki, Pengunis Perhimpunan Apartemen Taman Rasuna Jakarta, wawancara dengan penulis tanggal 18 Januari 2017 di Apartemen Taman Rasuna Jakarta R.IOG.

Kasta Tarigan S.H., Mkn, Marketing Manager Springhill Kemayoran, wawancara dengan penulis tanggal 10 Februari 2017 di Apartemen Springhill Kemayoran.

Rahma, S.E., *Building Management* Springhill Kemayoran, wawancara dengan penulis, tanggal 10 Februari 2017, di Apartemen Springhill Kemayoran.

Amir Sitorus, S.E., M.H., Presiden Direktur PT Simasindo Tbk, wawancara dengan penulis, tanggal 2 Maret 2017 di PT Simasindo Tbk SCBD Jakarta.

Prof. Dr. Nuarrual Hilai MD Dahlan, Professor Madya dari Universiti Utara Malaysia (UUM), wawancara dengan Penulis, tanggal 18 Mei 2017 di Jabatan Undang-undang Ruang 3030 Universiti Utara Malaysia, Malaysia.

Dr. Aspalillab Binti A. Rahman, Senior Lecturer University Utara Malaysia (UUM), wawancara dengan penulis, tanggal 17 Mei 2017 di Jabatan Undang-undang Universiti Utara Malaysia, Malaysia.

Dr. Nor Anita Abdullah, Senior Lecturer, Pensyarah Kanan, Universiti Utara Malaysia (UUM), wawancara dengan Penulis, tanggal 17 Mei 2017 di

Jabatan Undang-undang Ruang 3124 Universiti Utara Malaysia (UUM),
Malaysia.

Pangihutan Marpaung, Staf Ahli Menteri Perumahan Rakyat, wawancara dengan
Penulis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Pemmahan Rakyat Republik
Indonesia Gedung G Lantai 8, 3 April 2017, Jakarta.

Fina Syafinas, Kepala Seksi Direktorat Rumah Susun, Kementerian Pekerjaan
Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, wawancara dengan
penulis, tanggal 3 April 2017 di Gedung S Lantai 8 Kementerian Pekerjaan
Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Jakarta.

Johannes Sitepu Wakil Ketua BPSK Bandung, wawancara dengan Penulis,
tanggal 23 Maret 2017, di BPSK Bandung, Bandung.

Dadang, Ketua Sekretariat BPSK Bandung, wawancara dengan Penulis, tanggal 23
Maret 2017 di BPSK Bandung, Bandung.

Dani, Pen gurus BPSK Bandung, wawancara dengan Penulis, tanggal 23 Maret 2017
di BPSK Bandung, Bandung.

Bambang Sumantri, S.H., Wakil Ketua BPSK Jakarta, wawancara dengan penulis,
tanggal 5 Januari 2017 di BSPK Jakarta, Jakarta

Ambar, Penguins BPSK Jakarta, wawancara dengan penulis, tanggal 12 Desember
2017, di BPSK Jakarta, Jakarta.

Abdulrahman, Pengurus BPSK Tangerang Selatan, wawancara dengan penulis
tanggal 4 april 2017 di BPSK Tangerang Selatan, Tangerang.

Kiblat Jhon, Ketua BPSK Tangerang Selatan, wawancara dengan penulis melalui
telephone, tanggal 3 April 2017.

Taufik All. Pengurus BPSK Bekasi, wawancara dengan penulis melalui telephone,
tanggal 25 Maret 2017, 26 Maret 2017, 30 Maret 2017, 6 April 2017.

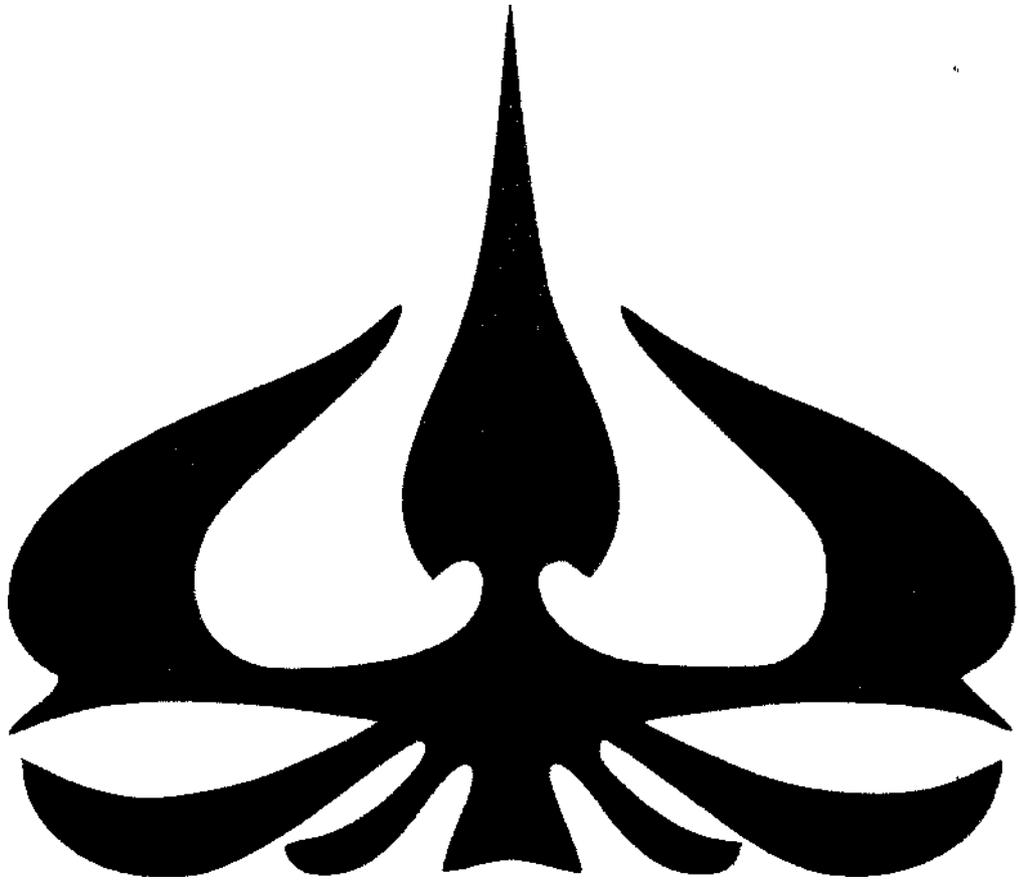
Komang, Ketua BPSK Bali, wawancara dengan penulis melalui telephone, tanggal
16 Desember 2017, 18 Desember 2017, 22 Desember 2017, 4 Januari
2017, dan 18 Januari 2017.

Pak Bambang, Pengurus BPSK Solo, wawancara dengan penulis melalui telephone,
tanggal 5 Januari 2017, 12 Februari 2017.

Dede Chatab, Penguins Perhimpunan Penghuni Apartemen Signature Park Tebet,
wawancara dengan Penulis di Signature Park Tebet, 22 April 2017, Jakarta.

Ibnu Tadj, Ketua APERSSJ, wawancara dengan penulits melalui telephone, 21 April 2017.

Amalia Santos°, Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Green Pramuka City, wawancara dengan Penulits di Apartemen Green Pram uka City, 4 Februari 2017 dan 23 Februari 2017, Jakarta.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : N.G.N. Renti Maharaini Kerti
 Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 28 Agustus 1970
 Agama : Islam
 Mamat : Jalan Sunan Kudus No. 5 RT.003/RW.015
 Rawamangun Jakarta Timur 13220
 Telephone : R. 021-4895187, Hp. 0819.707508, 0815.9198608
 Jenis kelamin : Perempuan
 Ayah : (alm) Drs.Parwis Winten
 Ibu : Gustina Thalib
 Saudara Kandung
 (kakak) : N.G.P. Ayuntina Suhartini,
 I.G.M. Parwinte Wibawa, S.E.
 E-mail : maharaini.Wvahoo.com maharaini288.nail.com
 No.NPWP : 37.243.258.3-003.000

RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Sekolah Dasar (SD) Sriwedari, Jakarta, Lulus Tahun 1983;
2. Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 74, Jakarta, Lulus Tahun 1986;
3. Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) I, Jakarta, Lulus Tahun 1989;
4. Tahun 1989 - 1993: Lulus dari Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta;
5. Tahun 1998 - 2001: Lulus dari Pascasarjana Program Studi Ilmu Hukum Universitas Indonesia, Jakarta;
6. Tahun 2014 -- 2017 :Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta.

SERTIFIKASI KEAHLIAN

1. Sertikat Pendidik dengan Nomor Registrasi 11103101614456 yang dikeluarkan oleh Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia, tertanggal 14 November 2011, Lulus Sertifikasi Dosen dan dinyatakan sebagai Dosen Profesional pada bidang Emu Hukum;
2. Metniliki izin advokat yang dikeluarkan oleh Peradi (Perhimpunan Advokat Indonesia) dengan nomor : 00.11741, sejak tahun 1999 sampai dengan sekarang, dan menjadi advokat terdaftar pada Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI).

PENGALAMAN ORGANISASI

1. Sebagai Anggota Peradi (Perhimpunan Advokat Indonesia) dari tahun 1999 sampai dengan sekarang;
2. Sebagai Pengurus APSI (Asosiasi Pengacara Syariah Indonesia) dari tahun 2003 sampai dengan sekarang;
3. Sebagai Anggota Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) bidang pendidikan dan penalaran pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti Jakarta dari tahun 1991 sampai dengan 1993.

PENGALAMAN MENGAJAR

1. Dosen Tetap pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti Jakarta untuk mata kuliah Hukum Dagang, Hukum Perlindungan Konsumen, **Baum** Persaingan Usaha, Hukum Perusahaan, Hukum Asuransi dari tahun 1995 sampai dengan sekarang;
2. Sebagai Dosen Tidak Tetap pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STLE) Trisakti Jakarta untuk mata kuliab Hukum Bisnis I dan Hukum Bisnis II, dari tahun 2001 sampai 2007;
3. Sebagai Dosen Tidak Tetap pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta untuk mata kuliabr Hukum Perlindungan Konsumen, tahun 2010 sampai dengan tahun 2011;
4. Sebagai Pengajar pada Pendidikan Khusus Profesi Advokat (PKPA) yang diselenggarakan oleh DPW APSI DKI Jakarta bekerjasama dengan PERADI dan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, untuk materi Hukum Acara Persaingan Usaha, tanggal Agustus 2007;
5. Sebagai Pengajar pada Pendidikan Khusus Profesi Advokat (PKPA) yang diselenggarakan oleh DPW APSI DKI Jakarta bekerjasama dengan PERADI dan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah

Jakarta, untuk mated Hukwn Kepailitan elan Hukum Acara Pengadilan Niaga, tanggal 15 Agustus s/d 31 Oktober 2005.

6. Sebagai Pengajar pada Bimbingan Teknis Bantuan Hukum Kementerian ESDM Jakarta, tanggal 25 dan 26 September 2013 di Medan Sumatera Utara;

7 Sebagai Pengajar pada Pelatihan Hukum Asuransi di Sumarecon Aming Group Jakarta dalam rangka "in House Training Retail Legal Sumarecon Aging Group", Maret 2016 di Jakarta.

PENGALAMAN NARASUMBER/PEMBICARA

1. Sebagai Narasumber dalam Seminar HKI (Flak atas Kekayaan Intelektual) Teknologi Proses dan Penauggulan Limbah Batik, Pekalongan, 5 September 2007, yang diselenggarakan atas kerjasama Departemen Perindustrian RI, KADIN Indonesia, Departemen Perdagangan RI, Pemerintah Provinsi Pekalongan, dan Museum Batik Pekalongan;
2. Sebagai Pembicara pada Gelar Tenun Tradisional Indonesia, di *Jakarta Convention Center (JCC)*, Desember 2007, yang di selenggarakan oleh Departemen Perindustrian RI;
3. Sebagai Narasumber dalam Rapat Pembahasan mengenai Perubahan/Amandemen Rancangan Undang-undang Perlindungan Konsumen No.8 Tabun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang diadakan oleh Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) Republik Indonesia, Kementerian Perdagangan Republik Indonesia, Jakarta, 25 November 2015 di Jakarta.

PENGALAMAN SAKSI AHLI

1. Sebagai Saksi Ahli Hukum Perseroan dalam perkara dugaan tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta otentik dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP dan atau Pasal 372 KUHP terkait Jual beli Saham PT. Kodel, berdasarkan laporan Polisi Nomor : LP/6100/XI1/2016/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 13 Desember 2016;
2. Sebagai Saksi Ahli Hukum Perseroan dal am perkara dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP terkait Jual Belt Sahara PT. Bank Dinar Indonesia, Tbk, berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP/6185/X11/2016/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 17 Desember 2016;
3. Sebagai Saksi Ahli Hukum Perusahaan dalam dugaan tindak pidana Pemalsuan dan/atau Membuat/Menggunakan Akta Otentik yang isinya tidak benar atau tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan atau menyeluruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta otentik dan atau Pengelapan sebagaiman dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan/atau Pasal 264 KUHP dan/atau Pasal 266 KUHP dan/atau Pasal 372 KUHP jo.Pasal 55 ayat (1) ke. I

KUHP yang diduga dilakukan oleh Donni Pranoto, Tommy Lybianto dan Lo Khie Sin, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 16 Mei 2017;

4. Sebagai Saksi Ahli Hukum Bisnis dalam dugaan telah terjadinya tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHPidana, berdasarkan Laporan Pd isi Nomor : LP/109/1/2016/PMJ/Restro Jakarta Barat, tertanggal 3 Februari 2016, pada Kasai Reskrim Polres Metro Jakarta Barat, Jalan S. Farman 31;
5. Sebagai Saksi Ahli Hukum Perlindungan Konsumen dalam dugaan telah terjadi tindak pidana dibidang Perlindungan Konsumen, sebagaimana dimaksud Pasal 62 ayat (1) jo. Pasal 18 bumf c dan UU NO. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, berdasarkan Laporan Polisi Nomor: LP/ 575/ V/ 2015/ Bareskrim, tanggal 05 Mei 2015, pada Direktorat Reserse Kriminal Khusus Kepolisian Negara Republik Indonesia Petri Daerah Metro Jaya, November 2015;

PENGALAMAN TENAGA AHLI

1. Sebagai Tenaga Ahli Hukum Bisnis/Ekonomi untuk "Kajian Peraturan Perundang-undangan Terkait Sektor Pertambangan Mineral dan Batubara" pada Badan Kordinasi Pen anam an Modal Republik Indonesia (BKPM) Jakarta, April 2016 sampai dengan Juli 2016;
2. Sebagai Tenaga Ahli Hukum Bisnis untuk "Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Proyek Kerjasama Pemerintah — Badan Usaha Jaringan Tulang Punggung Serat Optik Nasional Palapa Ring" pada Proyek Kerjasama antara BP3TI (Balai Penyedia dan Pengelola Pembiayaan Telekomunikasi dan Informatika) Kementerian Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia dengan KOMINFO (Kementerian Komunikasi dan Informasi) Republik Indonesia, September 2015 sampai dengan Desember 2015;
3. Sebagai Tenaga Ahli Hukum Bisnis untuk "Kajian Kebijakan Perlindungan Konsumen Tentang Kajian Pelayanan Kesehatan Oleh Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) : Studi Pemberian Informasi Dan Tata Kelola Pengaduan Pelayanan Kesehatan", Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) bekerjasama dengan Fakultas Hukum Uuiversitas Trisakti Jakarta, Juli 2015 sampai dengan Oktober 2015;
4. Sebagai Tenaga Ahli Hukum Bisnis untuk "Kajian Penegakan Hukum dalam Bidang Perkeretaapian", pada Direktorat Perkeretaapian Kementerian Perhubungan Republik Indonesia, Mei 2014 sampai dengan September 2014;
5. Sebagai Tenaga Ahli Hukum Ekonomi/Bisnis untuk "Penyusunan Rekomendasi Kebijakan Perencanaan Investasi di bidang Infrastruktur, Kajian Perbedaan Konsep *Public Private Partnership* (PPP) dan *Private lincmce*

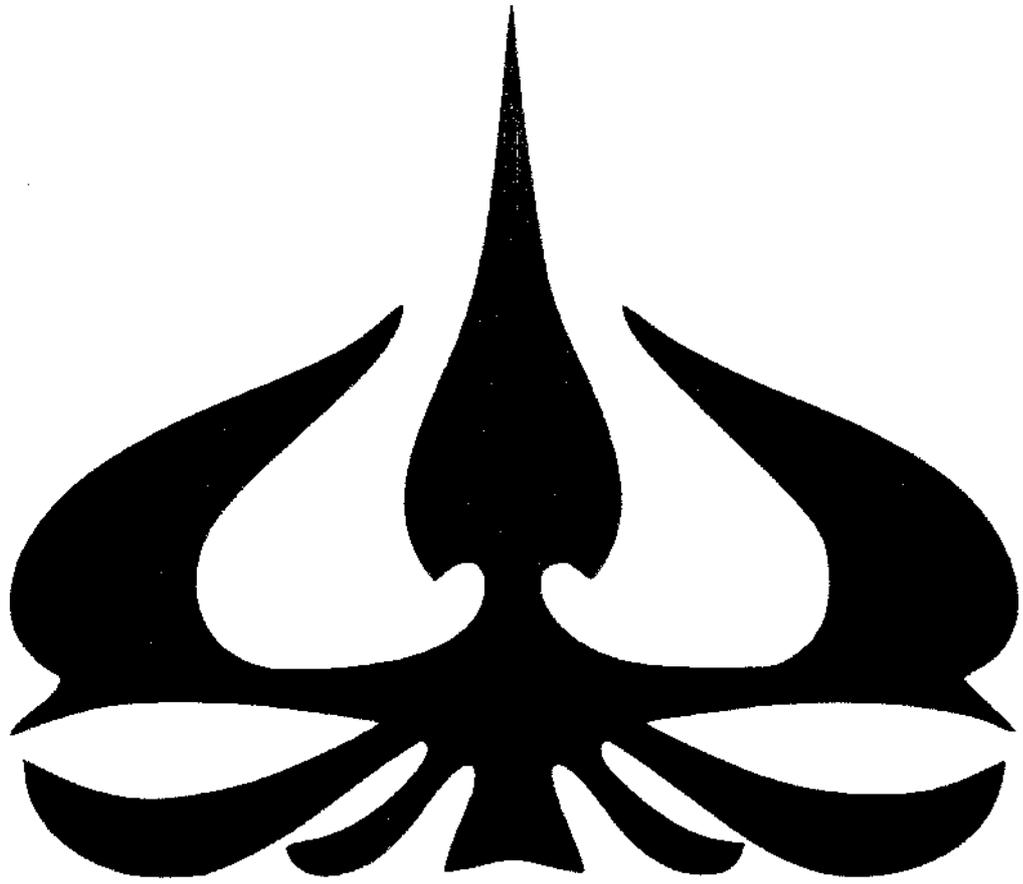
Initiative (PEI) dalam Penyediaan Infrastruktur", Badan Kordinasi Penanaman Modal (BKPM) Jakarta, Agustus 2013 sampai dengan Desember 2013;

6. Sebagai *Legal & Regulatory Expert in Joint Venture Project Railway Double Tracking on Java South Line (III) Package B For Management Consulting Services*, pada Konsorsium 0,Egis bceoin International (PT.Egis Indonesia), INGEROSEC, SAU (Sucofindo Advisory Utatna), PT. IREC REKA YASA, dan IDK, April 2012 sampai dengan April 2013;
7. Sebagai Tenaga Ahli Hukum Bisnis untuk "Pembuatan Legal Opinion dan Perjanjian Konsesi Kepelabuhanan antara Otoritas Pelabuhan dengan PT. Pelindo II (Persero)", kill 2012 sampai dengan Desember 2012;
- 8 Sebagai Tenaga Ahli Hukum Bisnis untuk Kajian Pengembangan Kerjasama Antar Pemerintah, dan Pemerintah dengan Pemerintah Daerah dalam Penyelenggaraan Perumahan Formal, Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Juli 2012 sampai dengan Jarman 2013;
9. Sebagai Tenaga Ahli Hukmn Bisnis untuk "Due Diligence PT Agri ntara (PIHK-Purwakarta) Sehubungan Dengan Rencana Pengambil Alihan Sebagian Besar Saham (Akuisisi) yang Akan Dilakukan PT. Pupuk Sriwijaya (Persero) terhadap PT. Perkebunan Agrintara", Oktober 2011 sampai dengan Desember 2011;
10. Sebagai Tenaga Ahli Hukum Bisnis untuk Kajian Hukum Pemetaan Asset BUMN, Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Republik Indonesia, September 2011 sampai dengan Desember 2011;

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benamanya.

Jakarta. Juni 2017

N.G.N. Renti Maharaini Kerti



LAMPIRAN

LAMPIRAN I. Tabel Daftar Pengaduan Konsumen BPSK DKI Jakarta Tahun 2012 — 2016.

LAMPIRAN II. Tabel Pengaduan Konsumen Apartemen REI DPD Jakarta Januari 2014 — Desember 2016.

LAMPIRAN III. Tabel Pengaduan Konsumen Apartemen BPKN Periode Tahun 2013 — 2016.

LAMPIRAN IV. Tabel Pengaduan Konsumen Apartemen Dirjen Pemberdayaan Konsumen Periode Tahun 2015-2016.

LAMPIRAN V. Form Kuesioner.

LAMPIRAN VI. Tabel Hasil Kuesioner.