



ACTA DIURNAL

Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 1, Nomor 2, Juni 2018

PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM *PRE PROJECT SELLING* APARTEMEN MELALUI IKLAN DALAM PERSPEKTIF PERBANDINGAN DI INDONESIA DAN TIONGKOK

Liauw Regina Mulia Wijaya^{a*}, Susilowati S. Dajaan^b, Agus Suwandono^c

^aProgram Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^bDepartemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^cDepartemen Hukum Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

INFORMASI NASKAH:

Naskah diterima 10/04/2018

Naskah diterbitkan 29/06/2018

Halaman publikasi <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive>

*Koresponden Penulis:

^aAlamat email: regina.liauw@gmail.com

ABSTRAK

Pelaku pembangunan apartemen saat ini sering menggunakan strategi penjualan *pre project selling* melalui media iklan untuk menarik perhatian konsumen, namun seringkali masih menimbulkan permasalahan. Seperti Indonesia, Tiongkok juga memiliki permasalahan terkait perlindungan konsumen apartemen yang dijual secara *pre project selling* melalui iklan. Penelitian ini bertujuan menganalisis perlindungan dan penyelesaian hukum bagi konsumen pembeli apartemen yang dirugikan dalam *pre project selling*

apartemen melalui iklan di Indonesia dan Tiongkok. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perbandingan dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum melalui pengaturan terhadap konsumen pembeli satuan rumah susun yang dirugikan dalam *pre project selling* apartemen melalui iklan telah dilakukan di Indonesia dan Tiongkok walaupun belum sempurna, masih terdapat beberapa kelemahan. Penyelesaian hukum mengenai *pre project selling* apartemen melalui iklan di Indonesia dan Tiongkok agar lebih efektif dan efisien sebaiknya diselesaikan secara non litigasi, apabila tidak berhasil baru diselesaikan melalui pengadilan. Pengadilan sebagai upaya hukum terakhir karena pengadilan memiliki 2 (dua) kelemahan utama yaitu proses persidangan yang relatif lama dan peran hakim yang pasif.

Kata kunci: perbandingan hukum, perlindungan konsumen, *pre project selling*.

ABSTRACT

Nowadays the apartment's developers often use pre-project selling strategy through advertisement to attract consumer's attention, however this strategy may create some problems. Similar with Indonesia, China has various problems related to consumer protection of apartments sold in pre-project selling through advertisement. This research is intended to analyze the legal protection and legal settlement of consumers which buying apartment units that are harmed in the pre-project selling apartments through advertisement in Indonesia and China. This research is using a comparative approach method with analytical descriptive research specification. The result showed that the legal protection by legislation for consumers which buying apartment units that are harmed in the pre-project selling apartments through advertisement in Indonesia and

China both have been done but not yet perfect, there are some weaknesses. Legal settlement regarding pre-project selling apartments through advertisement in Indonesia and China should be resolved by non litigation way to be more effective and efficient, if it fails then the dispute should be resolved through the courts. The court is set as the final legal effort because it has 2 (two) major weaknesses, which are the time in process of trial and the role of a passive judge.

Keywords: *comparison law, consumer protection, pre-project selling.*

PENDAHULUAN

Salah satu kebutuhan dasar hidup manusia adalah terpenuhinya kebutuhan akan tempat tinggal.¹ Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan.² Rumah susun berdasarkan tujuannya dapat dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara dan rumah susun komersial yang sering disebut apartemen.

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.³ Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang, namun karena tujuan diselenggarakannya adalah untuk mendapatkan keuntungan, maka biasanya penyelenggaraan rumah susun komersial dilakukan oleh pihak swasta yang merupakan pengusaha.

Pelaku pembangunan menggunakan berbagai cara untuk menarik perhatian konsumen, salah satunya adalah dengan menawarkan produknya yang berupa apartemen secara *pre project selling* melalui

media iklan. Iklan *pre project selling* apartemen saat ini dapat kita jumpai di berbagai tempat melalui berbagai media, namun pada kenyataannya, hingga saat ini Indonesia belum membentuk undang-undang yang mengatur periklanan secara khusus. Peraturan mengenai periklanan saat ini tersebar di beberapa undang-undang, di antaranya adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK), selain itu persyaratan tentang penjualan apartemen secara *pre project selling* juga tidak selalu diindahkan oleh pelaku pembangunan.

Penulisan hukum mengenai perlindungan konsumen dalam *pre project selling* apartemen melalui iklan juga banyak dilakukan di beberapa negara, antara lain di Tiongkok. Dalam penulisan hukum ini bermaksud untuk melakukan perbandingan hukum mengenai perlindungan konsumen dalam *pre project selling* melalui iklan antara Indonesia dan Tiongkok.

Pengaturan mengenai rumah susun di tingkat nasional Tiongkok sendiri tidak tersusun secara sistematis dan komprehensif.⁴ Peraturan-peraturan mengenai rumah susun tersebar dalam beberapa undang-undang, salah satunya dalam Undang-Undang Properti Republik

¹ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UU Perumahan Pemukiman)

² Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UU Rusun).

³ Pasal 1 UU Rusun.

⁴ Chen, Lei dan Mostert, Hanri. "The Unavoidable of Formalizing Condominium Ownership in China: A Pilot Study", (2007), Vol. 2.1, *Asian Journal of Comparating Law*, hlm. 5.

Rakyat Tiongkok Tahun 2007 yang dikeluarkan oleh Kongres Rakyat Nasional (selanjutnya disebut UU Properti Tiongkok), sedangkan perlindungan konsumen diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Republik Rakyat Tiongkok yang dikeluarkan oleh Kongres Rakyat Nasional Tahun 1993, dirubah pertama kali Tahun 2009 dan kedua kali Tahun 2013 (selanjutnya disebut UU Perlindungan Konsumen Tiongkok) dan periklanan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Periklanan Republik Rakyat Tiongkok yang dikeluarkan oleh Kongres Rakyat Nasional Tahun 1994 dan dirubah Tahun 2015 (selanjutnya disebut UU Periklanan Tiongkok).

Rumah susun yang belum selesai dibangun diizinkan untuk dijual oleh pengembang setelah pengembang memperoleh Izin Penjualan Rumah Susun bagi rumah susun yang sedang dibangun namun belum selesai pembangunannya (selanjutnya disebut *Forward Sale License for Commodity House*),⁵ namun pada prakteknya terdapat banyak sekali sengketa antara konsumen dan developer di Tiongkok karena kenyataan yang diterima oleh konsumen pada saat serah terima apartemen berbeda dengan ekspektasinya pada saat menandatangani perjanjian jual beli apartemen ketika apartemen tersebut belum selesai dibangun. Harapan dan bayangan konsumen pada umumnya terbentuk berdasarkan iklan, kata-kata dari sales pengembang apartemen tersebut dan klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian jual beli apartemen tersebut.⁶

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan yang akan dikaji dan diteliti yakni

bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli satuan rumah susun yang dirugikan dalam *pre project selling* apartemen melalui iklan di Indonesia dan Tiongkok, serta bagaimanakah penyelesaian hukum mengenai *pre project selling* apartemen melalui iklan di Indonesia dan Tiongkok.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perbandingan, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Data yang diperoleh dalam penelitian ini diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yang hasilnya ditampilkan dalam bentuk uraian secara deskriptif.

PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Yang Dirugikan Dalam Pre Project Selling Apartemen Melalui Iklan Di Indonesia Dan Tiongkok

Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh pihak yang berwenang kepada semua pihak, untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban hukum yang dimilikinya, dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum.⁷ Secara teoretis, bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi dua, yaitu perlindungan yang bersifat preventif dan perlindungan yang bersifat represif. Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan, sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah sengketa.⁸ Lain halnya dengan perlindungan secara

⁵ Pasal 45 Peraturan Administrasi Perumahan Perkotaan Republik Rakyat Tiongkok Tahun 2009.

⁶ Xue hua, "Area Berbahaya dalam Jual Beli Rumah", 2017, <<http://www.shjcy.gov.cn/jcfy/rdzt/31980.jhtml>> [diakses pada 6/08/2018].

⁷ Eman Ramelan (et.al.), *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun, Strata Title, Apartemen*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta., 2015, hlm. 50.

⁸ Salim, HS., dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm. 264.

preventif, adapun perlindungan hukum yang bersifat represif berfungsi sebagai penyelesaian apabila terjadi sengketa.⁹

Perlindungan hukum bagi konsumen pada prinsipnya merupakan perlindungan hukum terhadap pihak yang lemah yang selalu dikaitkan dengan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang lemah (konsumen). Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi konsumen adalah dengan pembuatan peraturan perundang-undangan yang menjamin terlaksananya hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga tercipta masyarakat yang tertib.¹⁰

Perlindungan hukum secara preventif melalui peraturan perundang-undangan bagi konsumen pembeli satuan rumah susun yang dirugikan dalam *pre project selling* apartemen dapat dilihat dalam Pasal 42 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan Pemukiman) menyebutkan bahwa rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan syarat telah memenuhi kepastian atas status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen), Pasal 42 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rusun) menyebutkan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan dengan syarat pelaku pembangunan sekurang-kurangnya telah memiliki kepastian peruntukan

ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin, kemudian segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/ atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak, selanjutnya Pasal 43 UU Rusun menyebutkan bahwa PPJB sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dibuat di hadapan notaris setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan hal yang diperjanjikan. Terhadap pelanggaran Pasal 43 ayat (2) UU Rusun tentang persyaratan yang wajib dipenuhi sebelum PPJB dilaksanakan diancam dengan pidana penjara paling lambat 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), akan tetapi Pasal 45 UU Perumahan dan Pemukiman lebih lanjut mengatur bahwa:

“Badan Hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/ atau rumah susun tidak boleh 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).”

Perlindungan hukum secara preventif melalui peraturan perundang-undangan bagi konsumen pembeli satuan rumah susun yang dirugikan dalam *pre project selling* apartemen melalui iklan dapat dilihat dalam UU Perlindungan Konsumen. Pasal 8 ayat (1) huruf

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 265-270.

f UU Perlindungan Konsumen mengatur bahwa pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam iklan. Pasal 9 ayat (1) mengatur juga bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti. Pasal 16 menyebutkan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan.

Perlindungan hukum secara preventif melalui peraturan perundang-undangan bagi konsumen pembeli satuan rumah susun yang dirugikan dalam *pre project selling* apartemen melalui iklan di Tiongkok dapat dilihat terutama dalam Pasal 2 Peraturan Kementerian Konstruksi Republik Rakyat Tiongkok Tentang Manajemen Penjualan Perumahan Tahun 2001, Pasal 3 Peraturan Kementerian Konstruksi Republik Rakyat Tiongkok Tentang Manajemen Penjualan Perumahan Tahun 2001 jo. Pasal 45 Peraturan Administrasi Perumahan Perkotaan Republik Rakyat Tiongkok Tahun 1994 yang dikeluarkan oleh Komite Tetap Kongres Rakyat Nasional, dirubah pertama kali Tahun 2007 dan kedua kali Tahun 2009 (selanjutnya disebut Peraturan Administrasi Perumahan Perkotaan Tiongkok Tahun 2009), Pasal 26 jo. Pasal 58 UU Periklanan Tiongkok.

Pengertian *pre project selling* menurut Pasal 2 Peraturan Kementerian Konstruksi Republik Rakyat Tiongkok Tentang Manajemen Penjualan Perumahan Tahun 2001 adalah penjualan di muka oleh pelaku pembangunan rumah susun kepada konsumen (satuan) rumah susun dimana rumah susun yang dijual tersebut masih dalam tahap pembangunan, dan untuk itu, konsumen membayar uang muka atau membayar secara penuh harga (satuan)

rumah susun tersebut. Selanjutnya, dalam Pasal 3 Peraturan Kementerian Konstruksi Republik Rakyat Tiongkok Tentang Manajemen Penjualan Perumahan Tahun 2001 jo. Pasal 45 Peraturan Administrasi Perumahan Perkotaan Tiongkok Tahun 2009 pada intinya menyatakan bahwa pelaku pembangunan yang hendak menjual apartemen secara *pre project selling* wajib memiliki *Forward Sale License for Commodity House* yang baru akan diberikan kepada pelaku pembangunan yang memenuhi persyaratan yaitu memiliki Izin Penggunaan Tanah Negara, memiliki Izin Perencanaan Proyek Pembangunan, memiliki dana lebih dari 25% total anggaran yang dibutuhkan, telah membuat jadwal perkembangan pembangunan serta memastikan tanggal penyelesaian dan penerimaan akhir pembangunan gedung apartemen, kemudian mengajukannya ke departemen administrasi perumahan setingkat kota atau di atasnya. Kemudian, setelah penjualan apartemen secara *pre project selling* dilakukan, perjanjian jual beli tersebut wajib dilaporkan/dicatatkan di Departemen Administrasi Perumahan dan Administrasi Pertanahan setingkat kota atau di atasnya. Pelanggaran terhadap persyaratan yang tercantum dalam Pasal 45 Peraturan Administrasi Perumahan Perkotaan Tiongkok Tahun 2009 diancam dengan penghentian secara paksa oleh Departemen Administrasi Perumahan setingkat kota atau di atasnya terhadap kegiatan penjualan apartemen secara *pre project selling* tersebut, penyitaan penghasilan dari penjualan tersebut dan dapat disertai denda.

Pasal 26 UU Periklanan Tiongkok menyebutkan bahwa pelaku usaha yang mengiklankan *real estate* yang dipasarkannya, harus memberikan informasi yang jujur mengenai *real estate* tersebut, luas

bangunan harus ditulis secara jelas apakah luas bangunan yang dimaksud adalah luas bangunan atau luas ruangan. Iklan *real estate* dilarang mencantumkan janji akan kenaikan harga properti di kemudian hari atau *return on investment*, menyebutkan waktu yang spesifik untuk menuju suatu tempat tertentu, melanggar peraturan mengenai harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan informasi yang menyesatkan mengenai transportasi, perniagaan, fasilitas kebudayaan, pendidikan dan fasilitas lainnya, baik yang masih dalam tahap perencanaan maupun yang sedang dalam tahap pembangunan. Menurut Pasal 58 UU Periklanan Tiongkok, iklan *real estate* yang melanggar Pasal 26 UU Periklanan Tiongkok dapat dikenakan sanksi berupa:

1. pemberhentian publikasi iklan yang diperintahkan oleh Departemen Administrasi Industri dan Perdagangan,
2. perintah kepada Pengiklan (Pelaku Usaha) untuk menghilangkan dampak dari iklan dalam ruang lingkup yang relevan,
3. denda kepada Pengiklan (Pelaku Usaha) mulai dari satu sampai tiga kali dari biaya iklan, dan jika biaya iklan sulit dihitung atau terlalu rendah, akan diberikan denda mulai dari RMB 100.000,00 (seratus ribu Renminbi) hingga RMB 200.000,00 (dua ratus ribu Renminbi); dan jika pelanggarannya serius, akan diberikan denda mulai dari tiga hingga lima kali dari biaya iklan, dan jika biaya iklan sulit untuk dihitung atau terlalu rendah, akan diberikan denda mulai dari RMB 200.000,00 (dua ratus ribu Renminbi) hingga RMB 1.000.000,00 (satu juta Renminbi), dan
4. Pengiklan dapat dibatalkan izin usahanya, serta
5. Otoritas Persetujuan Iklan dapat mencabut dokumen persetujuan periklanannya,

dan tidak memproses permohonan untuk persetujuan periklanan dalam satu tahun.

Perlindungan hukum secara preventif untuk menjamin terciptanya masyarakat yang tertib telah dilakukan oleh pemerintah Indonesia dan Tiongkok, namun pada prakteknya masih terdapat berbagai kasus dalam kedua negara tersebut. Hal ini terjadi karena salah satunya disebabkan oleh beberapa kelemahan dalam pengaturan perundang-undangan mengenai *pre project selling* apartemen melalui iklan.

Beberapa kelemahan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai *pre project selling* apartemen melalui iklan di Indonesia adalah:

1. Belum dibentuknya undang-undang yang secara khusus mengatur mengenai periklanan di Indonesia sehingga pengaturan terhadap periklanan yang salah satu tujuannya adalah untuk melindungi konsumen masih bersifat umum;
2. Terdapat ketidakjelasan mengenai istilah pemasaran sebagaimana disebutkan dalam Pasal 42 UU Rusun dan Pasal 42 UU Perumahan dan Pemukiman sehingga dapat membuat kesalahpahaman antara pemangku kepentingan seperti misalnya apakah promosi termasuk dalam lingkup pemasaran dan apakah konsep pemasaran yang dimaksud dalam pasal 42 UU Rusun merupakan konsep *pre project selling* ataukah konsep *pre project selling* sebenarnya hanya terbatas pada PPJB;
3. Adanya pengaturan dalam Pasal 45 terhadap Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan dan Pemukiman dapat menimbulkan celah hukum bagi pelaku pembangunan untuk tetap melakukan pemasaran meski izin belum dimiliki, dimana Pasal 42 UU Perumahan dan Pemukiman mengharuskan pelaku pembangunan untuk

memenuhi sejumlah persyaratan sebelum melakukan pemasaran, akan tetapi Pasal 45 UU Perumahan dan Pemukiman dapat ditafsirkan bahwa ketentuan Pasal 42 UU Perumahan dan Pemukiman dapat dikecualikan selama pelaku pembangunan tidak mengambil dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari konsumen. Ketentuan ini dapat membuat pelaku pembangunan leluasa memungut uang dari konsumen sebelum izin diterbitkan baik dengan alasan uang muka, uang pemesanan atau bentuk-bentuk lainnya;

4. Tidak ada ketentuan sanksi terhadap pelaku usaha yang melakukan pelanggaran baik terhadap Pasal 42 UU Rusun maupun Pasal 42 UU Perumahan dan Pemukiman. Sanksi hanya dikenakan terkait dengan pelanggaran aturan PPJB yang diatur dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rusun, sebagaimana diatur dalam Pasal 110 UU Rusun. Tidak adanya sanksi terhadap pelanggaran Pasal 42 UU Rusun dan UU Perumahan dan Pemukiman telah menimbulkan celah hukum bagi pelaku pembangunan untuk memasarkan apartemen yang belum memenuhi persyaratan Pasal 42 ayat (2) UU Rusun dan UU Perumahan dan Pemukiman. Pada prakteknya, agar tidak terkena ketentuan Pasal 110 UU Rusun karena tidak terpenuhinya persyaratan Pasal 43 UU Rusun tentang PPJB, pelaku pembangunan seperti Lippo Group yang membangun Meikarta pada saat pertama kali memasarkan apartemennya, mereka tidak langsung membuat PPJB, namun menggunakan istilah uang pesanan untuk mendapatkan Nomor Urut Pemesanan

(NUP) sebelum launching atau yang kemudian disebut dengan istilah *booking fee* (setelah launching) oleh marketingnya.¹¹ Kelemahan hukum ini telah membuat penegak hukum kesulitan menindak tegas pelaku pembangunan yang melakukan pelanggaran terhadap Pasal 42 ayat (2) UU Rusun jo. Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan dan Pemukiman.

Kelemahan mendasar yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai *pre project selling* apartemen melalui iklan di Tiongkok adalah belum dibentuknya undang-undang yang mengatur mengenai apartemen secara khusus di Tiongkok sehingga untuk mencari informasi mengenai regulasi apartemen harus dilakukan audit peraturan perundang-undangan terlebih dahulu karena ketentuan mengenai apartemen tersebar di beberapa peraturan perundang-undangan. Hal ini akan sangat merugikan konsumen karena tidak semua konsumen mengerti bagaimana cara melakukan audit peraturan perundang-undangan, selain itu untuk melakukan audit peraturan perundang-undangan juga membutuhkan waktu yang relatif lama dan ketelitian.

Kelemahan-kelemahan yang terdapat dalam pengaturan mengenai *pre project selling* di Indonesia dapat diperbaiki dengan berbagai cara yang di antaranya adalah dengan:

1. Membentuk undang-undang yang khusus mengatur mengenai periklanan di Indonesia yang mengatur tentang hak dan kewajiban pelaku pembangunan yang mengiklankan penjualan apartemen secara *pre project selling*, karena peraturan yang mengatur mengenai periklanan secara

¹¹ Wawancara dengan Ajeng Susanti, Bagian Marketing Meikarta tanggal 3 Agustus 2017.

khusus saat ini baru berupa kode etik yang kekuatan mengikatnya lemah. Menurut Sudaryatmo,¹² selaku pengurus harian Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) salah satu hambatan dalam mewujudkan undang-undang periklanan disebabkan oleh adanya penolakan dari perusahaan periklanan yang khawatir kreatifitas dalam pembuatan iklan akan terhambat apabila dibentuk undang-undang periklanan dan menurut beliau, pemberlakuan kode etik periklanan sebagai panduan dalam beriklan dipandang cukup untuk saat ini. Menurut hemat peneliti, pendapat dari Sudaryatmo tersebut menunjukkan lemahnya kedudukan konsumen, sehingga undang-undang periklanan perlu segera dibentuk untuk melindungi konsumen periklanan di Indonesia. Apabila pembuatan undang-undang tentang periklanan membutuhkan waktu yang terlalu lama, pemerintah dapat membuat Peraturan Presiden atau Peraturan Menteri Perumahan Rakyat terlebih dahulu dimana di dalamnya diatur bahwa klausul iklan yang memiliki kekuatan mengikat wajib dicantumkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli;

2. Menambahkan pengertian pemasaran yang dimaksud dalam UU Rusun dan UU Perumahan dan Pemukiman, sehingga terdapat kejelasan apakah pemasaran yang dimaksud termasuk salah satunya adalah kegiatan promosi melalui iklan dan apakah konsep *pre project selling* yang biasa diketahui oleh orang awam termasuk ke dalamnya;
3. Menghapuskan ketentuan Pasal 45 UU Perumahan dan Pemukiman sehingga tidak menimbulkan celah hukum bagi

pelaku pembangunan untuk memasarkan apartemen yang belum memenuhi persyaratan Pasal 42 UU Perumahan dan Pemukiman secara *pre project selling*;

4. Menambahkan sanksi terhadap pelanggaran Pasal 42 ayat (2) UU Rusun jo. Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan dan Pemukiman untuk memudahkan penegakkan hukum terhadap pelanggaran Pasal tersebut, sehingga ketertiban dalam masyarakat dapat ditingkatkan dan perlindungan hukum bagi konsumen *pre project selling* apartemen dapat lebih maksimal.

Selain hal-hal tersebut di atas, ada beberapa kelebihan pengaturan mengenai *pre project selling* apartemen di Tiongkok yang dapat dijadikan contoh oleh Indonesia, yaitu dalam hal keterlibatan pemerintah dalam pengawasan dan pengendalian *pre project selling*. Dengan mewajibkan setiap pelaku pengembangan untuk memiliki *Forward Sale License for Commodity House* sebelum menjual apartemen secara *pre project selling* dan mewajibkan pelaku pembangunan untuk mencatatkan/ melaporkan perjanjian jual beli apartemen yang dilakukan secara *pre project selling*, pemerintah dapat memeriksa perjanjian jual beli tersebut, apabila ditemukan pelanggaran hukum dalam klausul-klausul perjanjian maka pemerintah dapat segera bertindak. Hal ini dapat meminimalisir pelanggaran terhadap hak-hak konsumen yang tertuang dalam perjanjian jual beli tersebut.

Kelemahan mendasar yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai *pre project selling* apartemen melalui iklan di Tiongkok dapat diatasi dengan dibentuknya undang-undang yang mengatur mengenai apartemen secara

¹² Dedi Harianto, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen terhadap Iklan yang Menyesatkan*, Ghalia Indonesia, Bogor., 2010, hlm. 72.

khusus. Dengan dibentuknya undang-undang yang mengatur mengenai apartemen secara khusus maka penelusuran hukum mengenai *pre project selling* apartemen dapat lebih efektif dan efisien.

Penyelesaian Hukum Mengenai Pre Project Selling Apartemen Melalui Iklan di Indonesia dan Tiongkok

Penyelesaian sengketa mengenai *pre project selling* apartemen melalui iklan di Indonesia dan Tiongkok dilihat dari segi normatif dapat dilakukan secara litigasi dan non litigasi (termasuk penyelesaian secara damai), akan tetapi upaya hukum tersebut bergantung/ dibatasi dengan klausul pilihan forum yang telah dituangkan dalam perjanjian, yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Klausul pilihan forum dapat dibuat dengan memuat beberapa pilihan forum sebagai upaya penyelesaian sengketa, misalnya dipilih musyawarah terlebih dahulu kemudian apabila musyawarah tidak berhasil maka akan ditempuh upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi, apabila mediasi tidak berhasil maka akan ditempuh jalur litigasi, akan tetapi semuanya itu kembali lagi kepada kesepakatan para pihak.

Sengketa antara konsumen dan pelaku usaha di Indonesia yang ditempuh melalui badan peradilan diselesaikan melalui badan peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.¹³ Dalam lingkungan peradilan umum terdapat 2 tingkat pengadilan, yaitu Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi

yang keduanya berada di bawah Mahkamah Agung.¹⁴ Gugatan untuk mendapatkan ganti rugi atas pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha dapat dilakukan oleh seorang konsumen yang dirugikan atau ahli warisnya, sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama (*class action*), Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat yang memenuhi syarat yaitu berbentuk Badan Hukum atau Yayasan yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatannya sesuai dengan anggaran dasarnya, pemerintah atau instansi terkait apabila barang atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar atau korban yang tidak sedikit.¹⁵ Dasar gugatan yang diajukan ke pengadilan dapat berdasarkan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) atau wanprestasi (Pasal 1234 KUH Perdata).

Penyelesaian sengketa konsumen secara non litigasi dapat ditempuh berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.¹⁶ Setiap konsumen yang dirugikan (seorang konsumen yang dirugikan atau ahli warisnya) dapat menggugat pelaku usaha secara non litigasi melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha di luar pengadilan yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang berkedudukan di ibukota daerah kabupaten atau kota.¹⁷ BPSK melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen melalui konsiliasi, mediasi atau arbitrase.¹⁸

¹³ Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).

¹⁴ Pasal 25 ayat (1) Jo. Pasal 26 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman (UU Kekuasaan Kehakiman).

¹⁵ Pasal 46 UUPK.

¹⁶ Pasal 46 ayat (2) UUPK.

¹⁷ Pasal 2 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor:350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

¹⁸ Pasal 52 UUPK..

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dengan perantaraan BPSK sebagai penasehat dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak.¹⁹ Perantara yang berperan sebagai penasehat dalam proses mediasi biasa dikenal dengan mediator. Mediator menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan adalah pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian. Proses mediasi itu sendiri pada dasarnya bersifat tertutup kecuali para pihak menghendaki lain.²⁰ Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dengan perantaraan BPSK untuk mempertemukan para pihak yang bersengketa, dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak.²¹ Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang dalam hal ini para pihak yang bersengketa menyerahkan sepenuhnya penyelesaian sengketa kepada BPSK. penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Arbitrase dilakukan sepenuhnya dan diputuskan oleh Majelis yang bertindak sebagai Arbiter.

Prosedur berperkara melalui BPSK sebenarnya cukup sederhana. Konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa kepada BPSK baik secara lisan maupun tertulis ke Sekretariat BPSK.²² Selanjutnya Ketua BPSK akan memanggil pelaku

usaha secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari kerja sejak permohonan penyelesaian sengketa diterima secara benar dan lengkap. Dalam surat panggilan tersebut dicantumkan secara jelas mengenai hari, tanggal, jam dan tempat persidangan serta kewajiban pelaku usaha untuk memberikan surat jawaban terhadap penyelesaian sengketa konsumen dan disampaikan pada hari persidangan pertama. Persidangan pertama dilaksanakan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan penyelesaian sengketa konsumen diterima oleh BPSK dan wajib mengeluarkan putusan paling lambat dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak gugatan diterima.²³ Terhadap putusan BPSK dimintakan penetapan eksekusi oleh BPSK kepada Pengadilan Negeri di tempat konsumen yang dirugikan. Putusan BPSK pada dasarnya merupakan putusan yang final dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, namun apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dan upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil baik oleh salah satu pihak maupun para pihak, maka sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui pengadilan.

Penyelesaian sengketa selain dapat diselesaikan secara litigasi dan non litigasi melalui BPSK, dapat juga diselesaikan secara damai tanpa bantuan BPSK. Penyelesaian sengketa secara damai adalah penyelesaian sengketa antara para pihak melalui cara-cara damai yang pada umumnya dilakukan dengan cara musyawarah antara para pihak yang bersangkutan. Mekanisme penyelesaian

¹⁹ Pasal 1 angka (10) Kepmenperindag Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK

²⁰ Pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (PMA Prosedur Mediasi di Pengadilan).

²¹ Pasal 1 angka (9) Kepmenperindag Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK.

²² Pasal 15 Kepmenperindag Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK.

²³ Pasal 55 UUPK.

sengketa secara damai seringkali dilakukan oleh YLKI yang bertindak sebagai mediator.²⁴

Pada prinsipnya, sengketa antara konsumen yang dirugikan dan pelaku usaha di Tiongkok dapat diselesaikan dengan 5 (lima) cara, yaitu berkompromi atau bernegosiasi dan berdamai secara langsung dengan pelaku usaha, meminta lembaga perlindungan konsumen untuk menjadi perantara dalam proses mediasi, meminta bantuan dari departemen yang bersangkutan dengan perlindungan konsumen untuk menyelesaikan sengketa, menyelesaikan secara arbitrase melalui lembaga arbitrase yang ditunjuk sesuai dengan perjanjian arbitrase antara konsumen dan pelaku usaha, atau mengajukan gugatan ke pengadilan rakyat.²⁵

Cara-cara penyelesaian sengketa di Tiongkok apabila dilihat lebih jauh mirip dengan cara-cara penyelesaian sengketa di Indonesia. Cara penyelesaian sengketa pertama yaitu melalui berkompromi atau bernegosiasi dan berdamai secara langsung dengan pelaku usaha mirip dengan cara penyelesaian sengketa secara damai di Indonesia. Cara ini banyak digunakan untuk menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha di Tiongkok yang bernilai kecil atau yang produknya telah memiliki nama baik di pasaran karena kelebihan dari cara penyelesaian sengketa ini sendiri yaitu cepat, sederhana dan sifatnya yang damai. Cara penyelesaian pertama ini tidak banyak digunakan untuk kasus yang bernilai besar maupun terhadap produk yang kurang dikenal oleh masyarakat karena kurangnya daya mengikat dan daya paksa bagi penyelesaian

sengketa yang diselesaikan oleh cara pertama ini.²⁶

Cara penyelesaian sengketa yang kedua yaitu meminta lembaga perlindungan konsumen untuk menjadi perantara dalam proses mediasi mirip dengan cara penyelesaian sengketa secara damai di Indonesia yang pada umumnya dilakukan dengan cara musyawarah antara para pihak yang bersangkutan dan seringkali dilakukan oleh YLKI yang bertindak sebagai mediator.²⁷ Cara ini biasa digunakan apabila cara pertama tidak berhasil karena terdapat perbedaan pola pikir yang cukup jauh antara konsumen dan pelaku usaha sehingga dibutuhkan campur tangan pihak ketiga untuk menyelesaikan permasalahan di antara mereka. Tahapan proses mediasi dibagi menjadi 4 (empat) tahap, yaitu tahap pengajuan gugatan oleh konsumen kepada lembaga perlindungan konsumen, setelah gugatan diterima, dimulai tahap penyelidikan, pemahaman kasus dan pengumpulan bukti-bukti, kemudian dimulai tahapan dimana mediator mengungkapkan kesalahan masing-masing pihak, memberitahu hak dan kewajiban para pihak dan memberikan nasihat kepada kedua belah pihak agar tercipta penyelesaian sengketa yang adil dan dapat dijalankan. Setelah tercapai kata sepakat di antara kedua belah pihak maka dibuat perjanjian perdamaian (perjanjian mediasi) yang ditandatangani kedua belah pihak.²⁸ Kelebihan dari cara penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah cepat, relatif sederhana dan hadirnya bantuan pihak ketiga yang ahli di bidangnya untuk menjadi penengah

²⁴ Dedi Harianto, *Op.cit.*, hlm 240.

²⁵ Pasal 39 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Republik Rakyat Tiongkok Tahun 2013.

²⁶ Hu Dong Hua, *Bagaimana Cara Melindungi Hak-hak Konsumen*, Penerbit Finansial dan Ekonomi Tiongkok, Beijing: 2011, hlm. 94-95.

²⁷ Dedi Harianto, *Op.cit.*, hlm 240.

²⁸ Hu Dong Hua, *Op.cit.*, hlm 95-96.

sekaligus memberikan pemahaman yang lebih baik kepada para pihak. Kekurangan dari cara ini adalah daya mengikat dan daya paksa yang lemah terhadap perjanjian perdamaian yang dibuat oleh para pihak.

Cara penyelesaian sengketa yang ketiga yaitu meminta bantuan dari departemen yang bersangkutan dengan perlindungan konsumen untuk menyelesaikan sengketa tidak dikenal di Indonesia. Departemen administrasi untuk industri dan perdagangan pemerintah di berbagai tingkatan dan departemen administratif terkait lainnya harus mengambil tindakan untuk melindungi hak dan kepentingan konsumen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam lingkup tugasnya masing-masing. Departemen administrasi yang relevan (misalnya, pengaduan produk pangan ke departemen pengawas obat dan makanan) harus mendengarkan pandangan konsumen, asosiasi konsumen dan organisasi lain tentang perilaku operator bisnis, kualitas barang dan jasa, dan menyelidiki dan menanganinya secara tepat waktu.²⁹

Departemen administrasi terkait setelah menerima pengaduan dari konsumen akan memeriksa terlebih dahulu apakah permasalahan tersebut berada dalam lingkup kewenangannya atau tidak. Bila kasus tidak diterima maka departemen tersebut wajib memberitahukan alasannya, bila kasus diterima maka akan dilakukan pemeriksaan lanjutan untuk mengetahui duduk perkara serta hak dan kewajiban dari para pihak yang bersengketa. Pada intinya departemen administrasi terkait bertindak seperti mediator dan permasalahan privat antara pelaku usaha dengan konsumen

tetap diselesaikan oleh kedua belah pihak berdasarkan musyawarah mufakat. Apabila tercapai kata sepakat di antara mereka maka akan dibuat perjanjian perdamaian (perjanjian mediasi) yang akan ditandatangani oleh para pihak dan dicap oleh departemen administrasi yang bersangkutan. Bila departemen administrasi terkait menemukan pelanggaran pelaku usaha dalam bidang administrasi maka departemen administrasi terkait dapat memberikan sanksi administrasi namun bila ditemukan atau dicurigai terdapat pelanggaran dalam bidang hukum publik maka kasus akan diserahkan ke pengadilan.³⁰ Kelebihan dari penyelesaian sengketa dengan menggunakan cara ketiga ini adalah efisien, cepat dan daya mengikat yang kuat. Kekurangan dari penyelesaian dengan menggunakan cara yang ketiga adalah ruang lingkup kasus penyelesaian sengketa yang sempit dan terbatas.

Cara penyelesaian sengketa yang keempat yaitu secara arbitrase melalui lembaga arbitrase yang ditunjuk sesuai dengan perjanjian arbitrase yang dibuat oleh konsumen dan pelaku usaha mirip dengan cara penyelesaian konsumen di Indonesia secara non litigasi melalui arbitrase BPSK. Perbedaannya terletak pada arbitrase yang dimaksud dalam UU Perlindungan Konsumen Tiongkok merupakan arbitrase yang dikenal di Indonesia pada umumnya dan tunduk pada Undang-Undang Arbitrase Republik Rakyat Tiongkok yang dikeluarkan oleh Kongres Rakyat Nasional Tahun 1994, dirubah pertama kali Tahun 2009 dan kedua kali Tahun 2017, bukan arbitrase yang secara spesifik menangani sengketa antara konsumen dan pelaku usaha sebagaimana halnya BPSK.

²⁹ Pasal 32 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Republik Rakyat Tiongkok Tahun 2013.

³⁰ Hu Dong Hua, *Op.cit.*, hlm 97-98.

Badan arbitrase di Tiongkok merupakan badan peradilan yang berwenang mengadili sengketa di bidang hukum perjanjian dan hukum harta kekayaan. Badan arbitrase bersifat independen namun tetap berada di bawah pengawasan pengadilan rakyat. Terhadap sengketa yang tidak dapat diselesaikan oleh cara pertama, kedua dan ketiga dapat diajukan ke arbitrase berdasarkan kesepakatan para pihak (perjanjian arbitrase). Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat. Kasus yang telah diadili oleh badan arbitrase tidak dapat diajukan lagi ke badan arbitrase atau pengadilan rakyat, kecuali bila konsumen merasa putusan arbitrase bermasalah, maka dalam kurun waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah putusan dijatuhkan, konsumen dapat mengajukan pembatalan putusan arbitrase ke Pengadilan Rakyat Tingkat II/Menengah. Putusan arbitrase dapat dibatalkan bila ditemukan bahwa arbitrase dilakukan tanpa adanya perjanjian arbitrase, bila badan arbitrase mengadili sengketa yang berada di luar lingkup kewenangannya, bila majelis arbitrase tidak memenuhi syarat atau prosedur arbitrase tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, bila bukti yang dijadikan dasar putusan arbitrase merupakan bukti palsu, bila pelaku usaha menyembunyikan bukti yang dapat mempengaruhi putusan arbitrase, bila arbiter yang menangani sengketa tersebut sedang dalam pemeriksaan kasus penyuapan, penggelapan, malpraktik untuk keuntungan pribadi atau memutarbalikkan hukum dalam perkara dan bila putusan tersebut melanggar kepentingan umum.³¹ Cara penyelesaian sengketa melalui arbitrase di Tiongkok tidak

lazim digunakan karena konsumen merasa bahwa penyelesaian melalui arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa yang prosedurnya berbelit-belit.³² Cara penyelesaian sengketa melalui arbitrase sebenarnya mempunyai kelebihan yang utama yaitu putusannya yang bersifat final dan mengikat.

Cara penyelesaian sengketa yang kelima yaitu penyelesaian melalui jalur pengadilan. Proses berperkara di pengadilan Tiongkok serupa dengan di Indonesia yaitu harus diajukan gugatan terlebih dahulu oleh pihak yang merasa dirugikan. Gugatan dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu gugatan perdata, gugatan pidana dan gugatan administrasi. Sengketa antara konsumen dan pelaku usaha merupakan permasalahan perdata sehingga terhadapnya diajukan gugatan perdata. Gugatan dapat diajukan dengan syarat bahwa gugatan diajukan oleh orang yang telah dirugikan secara langsung oleh subyek hukum tertentu yang konkrit dan jelas, disertai permohonan gugatan, alasan gugatan beserta fakta-faktanya di lingkungan hukum perdata.³³ Setelah gugatan diterima, dilanjutkan dengan tahapan persiapan sebelum persidangan, persidangan, putusan dan eksekusi. Tahapan persidangan yang demikian kurang lebih sama dengan tahapan persidangan di Indonesia. Perbedaannya terletak bahwa di Tiongkok, permasalahan antara konsumen dan pelaku usaha pada umumnya dianggap permasalahan yang ringan sehingga terhadapnya banyak digunakan proses persidangan yang sederhana, walaupun pada praktiknya tetap dilihat kasus per kasus. Keuntungan dari proses persidangan sederhana adalah waktu yang diperlukan lebih sedikit

³¹ Pasal 58 Jo. Pasal 59 Undang-Undang Arbitrase Republik Rakyat Tiongkok Tahun 2017.

³² Hu Dong Hua, *Op.cit.*, hlm. 101-102.

³³ *Ibid.*, hlm. 102-103.

yaitu paling lambat 3 (tiga) bulan, dibandingkan dengan proses persidangan biasa yang memakan waktu paling lambat 6 (enam) bulan³⁴, sehingga tercapai penyelesaian sengketa yang efektif dan efisien. Kelemahan dalam penyelesaian sengketa melalui pengadilan adalah waktu yang diperlukan, walaupun dikatakan bahwa waktu yang dibutuhkan relatif cepat apabila diselesaikan melalui prosedur sidang sederhana namun tetap saja lebih lambat bila dibandingkan dengan penyelesaian secara damai, selain itu penyelesaian melalui sidang bersifat terbuka untuk umum sehingga dapat mencoreng nama baik pelaku usaha apabila permasalahannya diketahui publik.

Penyelesaian sengketa mengenai *pre project selling* apartemen melalui iklan di Indonesia dan Tiongkok walaupun dilihat dari segi normatif dapat dilakukan secara litigasi dan non litigasi, akan tetapi upaya hukum tersebut bergantung/ dibatasi dengan klausul pilihan forum yang telah dituangkan dalam perjanjian, yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.³⁵ Dalam kasus Meikarta, klausul pilihan forum dibatasi dengan musyawarah dan pengadilan. Pasal 24.1 ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum pembelian apartemen Meikarta yang wajib ditandatangani oleh pembeli apartemen Meikarta ketika melakukan pemesanan menyebutkan bahwa:

“Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul diantara Para Pihak sebagai akibat Penegasan Pemesanan ini dan/ atau setiap dan seluruh Penegasan

Pemesanan/dokumen yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Penegasan Pemesanan ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat tanpa ada campur tangan dari Pihak Ketiga manapun (termasuk namun tidak terbatas kepada seluruh media komersil apapun juga) dalam perselisihan tersebut yang dapat memperkeruh perselisihan. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai dalam waktu 60 (enam-puluh) hari setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak lainnya secara tertulis adanya perselisihan dan perbedaan pendapat tersebut, maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Kantor Panitera Pengadilan Negeri setempat dimana PENERIMA PESANAN berdomisili.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 24.1 tersebut maka penyelesaian sengketa konsumen Meikarta wajib diselesaikan secara musyawarah dan bila tidak tercapai kata mufakat maka konsumen hanya dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dan tidak terbuka kemungkinan untuk menyelesaikannya dengan cara lain, sehingga konsumen sebaiknya cermat dan teliti dalam membaca dan memahami isi perjanjian jual beli apartemen secara *pre project selling* melalui iklan, terutama pada klausul pilihan forum karena apabila di kemudian hari terjadi sengketa di antara mereka, penyelesaian sengketa hanya dapat diselesaikan dengan cara yang telah tertera di dalam klausul tersebut.

³⁴ Pasal 149 jo. Pasal 161 Undang-Undang Acara Perdata Republik Rakyat Tiongkok yang dikeluarkan oleh Kongres Rakyat Nasional Tahun 1991, sebagaimana dirubah pertama kali Tahun 2007 dan kedua kali Tahun 2012.

³⁵ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 8 Undang-Undang Perjanjian Republik Rakyat Tiongkok yang dikeluarkan oleh Kongres Rakyat Nasional Tahun 1999.

Penyelesaian sengketa konsumen melalui jalur litigasi mempunyai kelebihan dan kelemahan. Kelebihan dalam penyelesaian sengketa konsumen melalui jalur litigasi terletak pada kekuatan putusannya. Putusan hakim pengadilan mempunyai kekuatan mengikat kedua belah pihak (Pasal 1917 KUH Perdata) dan kekuatan eksekutorial untuk melaksanakan apa yang diterapkan dalam putusan hakim tersebut secara paksa oleh alat-alat negara. Kelemahan dalam penyelesaian sengketa melalui pengadilan terletak pada waktu yang relatif lama dalam penyelesaian sengketa karena prosesnya yang berbelit-belit,³⁶ biaya yang relatif mahal,³⁷ dan posisi hakim yang pasif yang mengakibatkan hakim tidak dapat meminta kepada penggugat untuk memperbaiki aspek formalitas gugatan yang keliru (misalnya *obscuur libel*) dalam jangka waktu tertentu, sehingga meskipun sejak awal sudah dapat diprediksi bahwa gugatan akan di *Niet Ontvankelijk Verklaard* (NO), hakim akan tetap memeriksa dan memutus sengketa tersebut.³⁸

Salah satu sengketa antara pelaku pembangunan dan konsumen yang dirugikan dalam penjualan apartemen secara *pre project selling* melalui iklan di Indonesia dapat dilihat dalam sengketa antara Irma Rachmawati Rozy (Penggugat) melawan PT. Titan Property (Tergugat) dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 570/Pdt.G/2011/PN.JKT SEL. Dalam putusan tersebut terlihat bahwa menurut pertimbangan hakim, sengketa tersebut dikategorikan ke dalam sengketa wanprestasi dan bukan perbuatan melawan

hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat sehingga hakim tidak memeriksa pokok perkara dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Dalam hal ini kekurangan dalam hukum acara perdata yang perlu dicermati terutama dalam hal hakim bersifat pasif. Hakim seharusnya dapat bersikap aktif dalam menangani kasus perlindungan konsumen karena konsumen sebagai pihak yang kedudukannya lebih lemah patut dilindungi, seperti halnya kedudukan rakyat dalam kasus tata usaha negara, sehingga seperti misalnya dalam kasus ini, apabila sejak awal hakim sudah dapat memperkirakan bahwa gugatan akan di NO, hakim dapat meminta konsumen untuk merubah dasar gugatan dari perbuatan melawan hukum menjadi wanprestasi.

Penyelesaian sengketa mengenai *pre project selling* apartemen melalui iklan di Tiongkok dapat dilakukan dengan 5 (lima) cara yang sama seperti di Indonesia, dibatasi oleh klausul pilihan forum, sehingga konsumen harus cermat dan teliti sebelum membuat perjanjian untuk memilih forum yang lebih menguntungkan para pihak. Setiap cara yang diberikan oleh negara untuk menyelesaikan sengketa memiliki kekurangan dan kelebihan masing-masing sebagaimana telah dibahas sebelumnya, namun ada satu hal menarik yang dapat kita cermati yaitu arbitrase sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa merupakan cara yang kurang diminati oleh konsumen Tiongkok karena menurut mereka prosedur arbitrase lebih berbelit-belit daripada cara penyelesaian sengketa yang lain,

³⁶ F. Williem Saija, "Beberapa Persoalan dalam Penyelesaian Perkara Perdata Terkait Asas Peradilan Cepat dan Solusinya Suatu Kajian Empiris", *Varia Peradilan* No. 302, Januari 2011, hlm. 33.

³⁷ Dedi Harianto, *Op.cit.*, hlm. 246.

³⁸ F. Williem Saija, *Op.cit.*, hlm. 40.

termasuk pengadilan.³⁹ Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan di Tiongkok dengan proses persidangan sederhananya berhasil menarik minat para pencari keadilan di bidang perlindungan konsumen, sehingga Indonesia sebaiknya membentuk undang-undang hukum acara perdata yang baru dimana di dalamnya proses persidangan dibagi menjadi 2 (dua) yaitu proses persidangan sederhana untuk mengadili kasus yang sederhana dan proses persidangan biasa untuk mengadili kasus yang lebih rumit agar waktu persidangan terhadap kasus yang sederhana di Indonesia dapat lebih singkat.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum melalui pengaturan terhadap konsumen pembeli satuan rumah susun yang dirugikan dalam *pre project selling* apartemen melalui iklan telah dilakukan baik di Indonesia maupun di Tiongkok walaupun belum sempurna. Kelemahan pengaturan di Indonesia adalah belum dibentuknya undang-undang yang mengatur periklanan secara khusus, belum terdapat pengertian pemasaran yang dimaksud dalam UU Rusun dan UU Perumahan dan Pemukiman, terdapat celah hukum dalam Pasal 45 UU Perumahan dan Pemukiman, ketiadaan sanksi terhadap pelanggaran Pasal 42 ayat (2) UU Rusun jo. Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan dan Pemukiman dan kurangnya ketentuan pengawasan terhadap *pre project selling* apartemen. Kelemahan mendasar dalam pengaturan di Tiongkok adalah belum dibentuknya undang-undang yang mengatur mengenai apartemen secara khusus.

Pemerintah Indonesia sebaiknya membentuk undang-undang yang mengatur tentang periklanan secara khusus atau

membuat Peraturan Presiden yang mengatur bahwa klausul iklan yang memiliki kekuatan mengikat wajib dicantumkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli, menambahkan pengertian pemasaran yang dimaksud dalam Pasal 42 UU Rusun dan ketentuan sanksi terhadap pelanggaran Pasal 42 ayat (2) UU Rusun, serta menghapuskan ketentuan Pasal 45 UU Perumahan dan Pemukiman. Pemerintah Tiongkok sebaiknya membentuk undang-undang yang mengatur tentang apartemen secara khusus.

Penyelesaian hukum mengenai *pre project selling* apartemen melalui iklan di Indonesia dan Tiongkok agar lebih efektif dan efisien sebaiknya diselesaikan dengan cara negosiasi terlebih dahulu, kemudian apabila tidak berhasil, sebaiknya ditempuh upaya mediasi, apabila mediasi tidak berhasil juga baru diselesaikan lewat pengadilan sebagai upaya terakhir, namun semua ini baru dapat terjadi apabila tidak terbentur dengan klausul pilihan forum dalam perjanjian. Pengadilan dijadikan upaya hukum terakhir terutama di Indonesia karena terdapat 2 (dua) kelemahan utama dalam penyelesaian sengketa melalui pengadilan, yang pertama adalah tidak adanya proses persidangan yang lebih sederhana sehingga seringkali dikeluhkan oleh masyarakat bahwa proses peradilan di Indonesia memakan waktu yang relatif lama, dimana dalam hal ini Tiongkok dengan adanya proses persidangan sederhana lebih baik daripada Indonesia dan yang kedua adalah peran hakim yang pasif dalam menangani kasus perlindungan konsumen sehingga kedudukan konsumen yang lemah kurang terlindungi.

³⁹ Hu Dong Hua, *Op.cit.*, hlm. 101-102.

Indonesia perlu membentuk undang-undang hukum acara perdata yang baru dan berlaku secara nasional untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengadilan. Dalam hukum acara perdata yang baru sebaiknya proses persidangan dibagi menjadi 2 (dua) cara yaitu sederhana dan biasa dan hakim dapat berperan aktif dalam kasus perlindungan konsumen. Selama belum dibentuk undang-undang hukum acara perdata yang baru, konsumen sebaiknya cermat dan teliti dalam membaca dan memahami isi perjanjian jual beli apartemen secara *pre project selling* melalui iklan, terutama pada klausul pilihan forum karena apabila di kemudian hari terjadi sengketa di antara mereka, penyelesaian sengketa hanya dapat diselesaikan dengan cara yang telah tertera di dalam klausul tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Dedi Harianto, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen terhadap Iklan yang Menyesatkan*, Ghalia Indonesia, Bogor: 2010.
- Eman Ramelan, et.al., *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun, Strata Title, Apartemen*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta: 2015.
- Salim, HS., dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta: 2016.
- Hu Dong Hua, *Bagaimana Cara Melindungi Hak-hak Konsumen*, Penerbit Finansial dan Ekonomi Tiongkok, Beijing: 2011.

Jurnal

- Williem F. Saija, "Beberapa Persoalan dalam Penyelesaian Perkara Perdata Terkait Asas Peradilan Cepat dan Solusinya Suatu Kajian Empiris", *Varia Peradilan* No. 302, 2011.
- Chen, Lei dan Mostert, Hanri. "The Unavoidable of Formalizing Condominium Ownership in China: A Pilot Study", (2007), Vol. 2.1, *Asian Journal of Comparating Law*.

Peraturan Perundang-undangan Indonesia

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008, Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Peraturan Perundang-undangan Tiongkok

Undang-Undang Perjanjian Republik Rakyat Tiongkok yang dikeluarkan oleh Kongres Rakyat Nasional Tahun 1999.

Undang-Undang Acara Perdata Republik Rakyat Tiongkok yang dikeluarkan oleh Kongres Rakyat Nasional Tahun 1991, dirubah pertama kali Tahun 2007 dan kedua kali Tahun 2012.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen Republik Rakyat Tiongkok yang dikeluarkan oleh Kongres Rakyat Nasional Tahun 1993, dirubah pertama kali Tahun 2009 dan kedua kali Tahun 2013.

Undang-Undang Periklanan Republik Rakyat Tiongkok yang dikeluarkan oleh Kongres Rakyat Nasional Tahun 1994 dan dirubah Tahun 2015.

Undang-Undang Arbitrase Republik Rakyat Tiongkok yang dikeluarkan oleh Kongres Rakyat Nasional Tahun 1994, dirubah pertama kali Tahun 2009 dan kedua kali Tahun 2017.

Peraturan Administrasi Perumahan Perkotaan Republik Rakyat Tiongkok yang dikeluarkan oleh Komite Tetap Kongres Rakyat Nasional Tahun 1994, dirubah pertama kali Tahun 2007 dan kedua kali Tahun 2009.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Rakyat Tiongkok Nomor 9 Tahun 2018 Tentang Peraturan Perpanjangan Waktu Persidangan dan Penundaan Pembukaan Sidang Perdata.

Sumber Lain

Wawancara dengan Ajeng Susanti, Bagian Marketing Meikarta tanggal 3 Agustus 2018.