

## PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KEPEMILIKAN VILA DENGAN KONSEP MEPATUNG DI MESARI UBUD BALI

Oleh :

**Kadek Januarsa Adi Sudharma, S.H., M.H.<sup>1</sup>**  
**Made Dhian Rani Yulianti, S.E., M.M.<sup>2</sup>**  
**Universitas Pendidikan Nasional**

### **ABSTRACT**

*Increased demand for villas, increasingly encouraging entrepreneurs or investors to invest in the form of establishment and ownership of the villa. Villa development capital that can reach hundreds to billions of rupiah certainly cannot always make someone who only invests Rp. 12,000,000.00 can fully become a villa owner. With a very small amount compared to the total investment, investors in Vila Mesari need to understand the status of villa ownership and their rights listed in the contract agreed upon by both parties. Moreover, the concept used is the mepatung concept, which means that one unit of villa is owned by a number of people together. In this study, data collection techniques used were document study techniques by collecting data sourced from literature relevant to the problem, then systematically grouped and then followed by interview techniques. Data was also obtained through an interview process with related parties, namely the management of Ubud Mesari Villas. So that it is expected to analyze the new contract model on the ownership of the villa with a mepatung concept at Vila Mesari Ubud Bali and test the power of law and justice for the contract parties so that later it can serve as a guide for businesses and consumers in the villa business with the Mepatung concept and can be applied according to conditions community in Bali.*

**Keywords:** *business contract, investment, mepatung concept*

### **ABSTRAK**

Meningkatnya permintaan terhadap vila, semakin mendorong para pengusaha atau investor untuk berinvestasi dalam bentuk pendirian dan kepemilikan vila. Modal pembangunan vila yang dapat mencapai ratusan hingga milyaran rupiah tentunya tidak serta merta dapat membuat seseorang yang hanya berinvestasi sebesar Rp. 12.000.000,00 dapat sepenuhnya menjadi pemilik vila tersebut. Dengan jumlah yang sangat kecil dibanding total investasi, investor di Vila Mesari perlu memahami status kepemilikan vila tersebut serta hak-hak mereka yang tercantum dalam kontrak yang disepakati oleh kedua belah pihak. Terlebih lagi, konsep yang dipakai adalah konsep *mepatung*, yang berarti satu unit vila dimiliki oleh sejumlah orang secara bersama-sama. Pada penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu, teknik studi dokumen dengan mengumpulkan data yang bersumber dari kepustakaan yang relevan dengan

---

<sup>1</sup> Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Nasional, email : [januarsa.adi@undiknas.ac.id](mailto:januarsa.adi@undiknas.ac.id)

<sup>2</sup> Dosen Program Studi Manajemen Universitas Pendidikan Nasional, email : [dhianrani@undiknas.ac.id](mailto:dhianrani@undiknas.ac.id)

permasalahan, kemudian dikelompokkan secara sistematis dan selanjutnya dilanjutkan dengan teknik wawancara. Data juga diperoleh melalui proses *interview* kepada pihak yang terkait, yakni pengurus Vila Mesari Ubud. Sehingga diharapkan mampu menganalisis model kontrak baru pada kepemilikan vila dengan konsep *mepatung* di Vila Mesari Ubud Bali dan menguji kekuatan hukum serta keadilan bagi para pihak dari kontrak tersebut sehingga nantinya dapat sebagai pedoman bagi pelaku usaha maupun konsumen dalam berbisnis vila dengan konsep *Mepatung* serta dapat diterapkan sesuai dengan kondisi masyarakat di Bali.

**Kata kunci : kontrak bisnis, investasi, konsep *mepatung*.**

## A. PENDAHULUAN

### I. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan jumlah wisatawan mancanegara maupun domestik ke Bali mendorong pertumbuhan akomodasi terutama Villa di Pulau Dewata. Bahkan tingginya permintaan membuat sektor ini semakin menggiurkan. Salah satu faktornya adalah peminat bisnis Villa tidak hanya dimainkan dari kalangan warga lokal Bali semata, namun adanya kecendrungan makin derasnya investor –investor luar Bali bahkan dari mancanegara. Bahkan tak sedikit rumah yang dipoles menjadi Villa untuk memenuhi tingginya permintaan pasar.

Banyaknya wisatawan yang menjadikan vila sebagai pilihan tempat menginap dikarenakan vila dirasa lebih memberikan pelayanan

yang personal, nyaman dan aman. Hal ini pun berdampak pada semakin meningkatnya permintaan vila dari para wisatawan. Fungsi lain vila yang sebelumnya lebih sebagai tempat beristirahat para wisatawan, dalam beberapa tahun belakangan mulai bergeser sebagai tempat tinggal bagi warga Negara asing yang sedang bekerja atau melakukan bisnis di Bali. Hal ini semakin mendorong berdirinya vila-vila di berbagai pelosok daerah di Bali, baik yang berstatus legal maupun ilegal.

Meningkatnya permintaan terhadap vila, semakin mendorong para pengusaha atau investor untuk berinvestasi dalam bentuk pendirian dan kepemilikan vila. Selain pangsa pasar yang sedang meningkat, kepemilikan vila kini dianggap sebagai salah satu cara berinvestasi yang paling aman dan

menguntungkan. Umumnya vila didirikan di lahan-lahan atau tanah yang sedikit jauh dari keramaian. Investor dapat membeli lahan dari penduduk lokal dengan harga yang kompetitif. Setelah transaksi selesai, status tanah sebagai asset akan berpindah ke tangan investor. Status kepemilikan tanah ini selanjutnya menjadi sangat penting dalam pembangunan dan pemasaran vila. Sebagai salah satu asset yang menjadi kebutuhan dasar setiap manusia, tanah bersifat langka dan terbatas sehingga permasalahan tanah merupakan masalah yang sangat menyentuh keadilan<sup>3</sup>. Sehubungan dengan penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan tanah perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak.

Salah satu perusahaan pengembang yang kini mulai dikenal masyarakat Bali adalah PT. Bos International. PT. Bos International

dikenal dengan brand BOS Land yaitu sebuah perusahaan pengembang real estate yang berbasis di Denpasar, Bali. BOS Land menawarkan warga lokal Bali untuk bisa menjadi investor sekaligus pemilik dari vila-vila yang didirikan oleh BOS Land dengan harga yang sangat terjangkau yaitu Rp. 12.000.000, 00. Angka ini berasal dari sebuah sistem kearifan lokal yang diadopsi oleh BOS Land yaitu *mepatung*. Sistem ini dalam dunia bisnis dikenal sebagai (*Capitalism Based on Society* (CBOS) atau kapitalis berbasis kerakyatan.

Salah satu produk yang ditawarkan BOS Land kepada warga lokal Bali adalah kepemilikan Vila mesari yang berlokasi di Ubud, Kabupaten Gianyar. Beberapa keuntungan yang ditawarkan oleh pihak pengembang antara lain uang pembelian lot dikembalikan 100% dalam beberapa tahun, mendapatkan satu surat lot senilai Rp. 12.000.000,00 dan dijamin kenaikan nilai suratnya, kupon menginap senilai Rp. 12.000.000,00, penghasilan pasif 10% setiap tahun selama dua tahun dan setiap enam

---

<sup>3</sup> Maria.S.W Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi Edisi Revisi*, Kompas, Jakarta, h. 19.

bulan selama 23 tahun serta satu kotak kartu nama sebagai seorang pemilik Vila Mesari. Investor juga berhak mendapatkan kupon undian dan berkesempatan memenangkan hadiah utama yaitu dua hektar hutan jaban<sup>4</sup>.

Modal pembangunan vila yang dapat mencapai ratusan hingga milyaran rupiah tentunya tidak serta merta dapat membuat seseorang yang hanya berinvestasi sebesar Rp. 12.000.000,00 dapat sepenuhnya menjadi pemilik vila tersebut. Dengan jumlah yang sangat kecil dibanding total investasi, investor di Vila Mesari perlu memahami status kepemilikan vila tersebut serta hak-hak mereka yang tercantum dalam kontrak yang disepakati oleh kedua belah pihak. Terlebih lagi, sistem yang dipakai adalah sistem *mepatung*, yang berarti satu unit vila dimiliki oleh sejumlah orang.

Pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan pengertian tentang perlindungan konsumen yakni, segala upaya yang menjamin

adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen, yang dalam hal ini adalah kepastian kepemilikan dalam sistem *mepatung* yang diterapkan oleh Vila Mesari Ubud bagi konsumen. Pada umumnya, salah satu hak dasar yang dimiliki oleh konsumen adalah hak untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa yakni istilah asingnya disebut *right to be informed*, dan hak konsumen ini merupakan kewajiban bagi pelaku usaha untuk melaksanakan dan memenuhi dari hak konsumen tersebut<sup>5</sup>. Hal ini sesuai diatur dalam UU Perlindungan Konsumen pada Pasal 4 huruf c dan Pasal 7 huruf b. Hal ini berarti setiap produk ataupun barang yang diperkenalkan dan ditawarkan kepada konsumen harus berdasarkan informasi yang benar dan jelas agar konsumen tidak memiliki perspektif yang keliru ataupun berbeda atas barang maupun jasa yang ditawarkan oleh penjual. Informasi tersebut dapat diberikan oleh penjual dalam berbagai cara

---

<sup>4</sup> Vila Mesari Ubud Bali, Tersedia pada [www.bosland.id](http://www.bosland.id), diakses pada tanggal 05 Mei 2017.

---

<sup>5</sup> Abdul Saliman, 2014, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Cet.7, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, h.192.

yakni, baik secara lisan kepada konsumen maupun melalui berbagai iklan pada media cetak ataupun elektronik<sup>6</sup>.

Seringkali calon konsumen pembeli unit vila tidak memahami sistem kepemilikan pada vila tersebut yang disebut dengan sistem *mepatung*. Dikarenakan telah diiming-imingi kepemilikan vila dengan harga yang sangat murah. Mereka tidak tahu sampai sebatas mana kepemilikan yang benar-benar dimiliki oleh para calon konsumen terhadap unit vila dengan sistem *mepatung* tersebut. Melihat model kepemilikan yang ditawarkan dengan konsep *mepatung*, diperlukan sebuah tinjauan lebih mendalam sehingga aspek-aspek kepastian hukum dan keadilan antara para pihak terutama dalam memberikan perlindungan kepada konsumen dalam kontrak tersebut dapat tercapai.

#### **A. Rumusan masalah :**

Adapun rumusan masalah yang akan diangkat dalam

penelitian ini adalah :  
Bagaimanakah perlindungan hukum kepemilikan vila dengan konsep *mepatung* di Mesari Ubud Bali bagi konsumen ?

#### **B. Tujuan Penelitian :**

Merujuk pada rumusan masalah pada latar belakang, maka dalam penelitian tujuan penelitian adalah untuk menggali dan mengidentifikasi perlindungan hukum kepemilikan vila konsep *mepatung* di Mesari Ubud Bali bagi konsumen.

#### **II. Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris dengan sifat penelitian deskriptif kualitatif dan mempergunakan data primer dan data sekunder. Semua data yang diperoleh dalam penelitian ini didapat dengan teknik studi dokumen dan teknik wawancara. Data primer terdiri dari kontrak yang dipergunakan pada Vila Mesari Ubud dan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan yaitu hasil wawancara terhadap informan pada Vila Mesari Ubud. Adapun data sekunder yang dipergunakan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang

---

<sup>6</sup> Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet.3., PT.Grasindo, Jakarta, h.26

membahas tentang perjanjian dan bahan hukum sekunder yaitu literature-literatur yang membahas tentang hukum kontrak. Penelusuran analisa bahan dimulai dari pengaturan perjanjian ataupun kontrak bisnis yang terdapat di KUHPerdota dan pengaturan tentang jenis-jenis system kepemilikan yang ada di Indonesia. Selanjutnya menelaah penerapan pengaturan undang-undang tersebut yang tercantum dalam kontrak dengan system *mepatung* yang terdapat di Vila Mesari Ubud dan dilanjutkan dengan melakukan *feer de briefing* dengan para ahli dan peneliti; diskusi dengan sejawat; uji *trail* yaitu diskusi dengan pra ahli, peneliti dan *stakeholder* di bidang kontrak bisnis.

### III. Hasil dan Pembahasan

Peluang tingginya permintaan akan akomodasi vila di Bali juga telah memunculkan sebuah inovasi atau terobosan baru dalam hal bisnis vila. Salah satu pebisnis yang jeli melihat hal ini adalah Vila Mesari Ubud Bali. Vila Mesari Ubud Bali menggunakan konsep *Mepatung*, yang merupakan salah satu system kearifan lokal masyarakat Bali. Villa

Mesari merupakan sebuah villa yang terdiri dari 22 bangunan yang terletak di jalan Suweta, Banjar Bentuyung, Ubud-Bali.

Berdasarkan hasil FGD yang telah dilaksanakan, diperoleh hasil konsep yang harus terdapat dalam *Mepatung* yakni *payu* yang memiliki makna dapat terlaksana, *pada memargi* yang artinya jalan bersama dan konsep yang ketiga adalah *gelahang* artinya milik bersama. Dasar ketiga konsep tersebut harus dalam bentuk *pasikian* atau kebersamaan. Sehingga dapat disimpulkan pengertian dari *Mepatung* yakni suatu kegiatan yang bisa dalam bentuk membeli atau membangun untuk kepemilikan bersama secara gotong royong sehingga dapat meringankan beban dan memupuk rasa solidaritas dan kerjasama antar masyarakat dan membagikan hasilnya berdasarkan besar kecilnya modal yang diberikan.<sup>7</sup> Mengacu pada Kamus Besar Bahasa Indonesia terdapat juga kata “Patungan” yang memiliki makna sama dengan kata *Mepatung*

---

<sup>7</sup> Hasil Forum Group Discussion (FGD) yang dilaksanakan pada hari jumat, tanggal 10 Agustus 2018.

dalam konsep masyarakat Bali. Disana dijelaskan yang dimaksud dengan “Patungan” adalah **patungan**/*pa-tung-an/v* bersama-sama membeli, menyewa, dan sebagainya; bersama-sama mengumpulkan uang untuk suatu maksud: *mereka ~ menyewa rumah*.<sup>8</sup> Pengertian tentang *Mepatung* juga diberikan Made Robert, selaku konseptor dan komisaris Villa Mesari Ubud Bali, yang dimaksud dengan *Mepatung* adalah konsep villa dengan berbasis kerakyatan dan gotong royong untuk bersama-sama membangun kemandirian perekonomian masyarakat Bali dengan cara bersama-sama membangun villa dan membagi keuntungannya setelah beroperasi.<sup>9</sup>

Adapun system *Mepatung* yang diterapkan adalah dengan cara jual beli LOT atau berinvestasi. Seperti yang tertuang dalam perjanjian jual beli LOT (satuan

volume saham). Pihak Villa Mesari menawarkan investasi bersama dalam bentuk LOT sejumlah 2500 LOT dengan nilai nominal per LOT adalah Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) sehingga total investasi bersama dalam bentuk LOT sebesar Rp.30.000.000.000,- (tigapuluh milyar rupiah). 2500 LOT adalah merupakan 100% (seratus persen) dari jumlah LOT yang diterbitkan oleh Pihak Mesari. Terkait hal inilah yang harus telah diketahui dan dijelaskan kepada konsumen yang hendak ikut serta dalam kepemilikan Villa Mesari Ubud Bali agar tidak ada konsumen yang dirugikan dengan salah persepsi atas sistem *mepatung* yang diterapkan.

Di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tersebut diatur secara jelas dan tegas apa yang menjadi hak, dan kewajiban baik konsumen maupun pelaku usaha serta larangan bagi pelaku usaha. Menelaah pada perjanjian jual beli LOT Vila Mesari, disana tertuang kewajiban dari konsumen yang hendak berinvestasi dalam pembangunan Vila Mesari adalah membayar 1 LOT senilai Rp.12.000.000,- (dua belas juta

---

<sup>8</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (Kamus Versi Online/daring (dalam jaringan) Tersedia pada <https://kbbi.web.id/patungan> , diakses pada 28 Juli 2018.

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Made Robert, Konseptor dan Komisari Villa Mesari Ubud Bali, yang dilaksanakan pada tanggal 22 Juni 2018 bertempat di Villa Mesari Ubud Bali.

rupiah) untuk mendapatkan 1 lembar surat keterangan kepemilikan LOT di Vila Mesari beserta dengan keuntungan lainnya yang sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian jual beli. Kewajiban lain dari sebagai konsumen adalah membaca secara teliti setiap dari isi perjanjian yang ada dan memahaminya. Hal ini juga dibarengi dengan kewajiban dari pelaku usaha dalam hal ini PT. Natah Mesari untuk menjelaskan secara detail dan terperinci setiap informasi atau isi perjanjian dengan benar, jelas dan jujur. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Ni Putu Purbayanthi,ST., diperoleh keterangan bahwa setiap calon konsumen yang datang ke kantor PT. Natah Mesari telah diberikan kesempatan untuk membaca secara detail dan menjelaskan setiap pertanyaan yang ditanyakan oleh calon konsumen terkait dengan isi perjanjian jual beli LOT tersebut.<sup>10</sup>

Hal ini juga dibenarkan oleh Bapak A.A. Ketut Sudiarta,SE.,

selaku konsumen PT. Natah Mesari, beliau mengatakan sebelum menjalankan transaksi jual beli LOT, beliau dijelaskan terlebih dahulu setiap isi perjanjian dari jual beli LOT beserta dengan keuntungan yang didapatkan. Disana juga dijelaskan resiko yang kemudian hari yang mungkin terjadi dan antisipasinya, dan kesemua hal tersebut telah tertuang di dalam jual beli LOT Villa Mesari Ubud Bali sehingga tidak ada yang ditutupi dan disembunyikan dari perjanjian LOT Vila Mesari.<sup>11</sup> Kewajiban lain dari pihak PT. Natah Mesari adalah memberikan ganti rugi berupa pengembalian uang sebesar 100% jika Villa Natah Mesari tidak terbangun sampai dengan selesai sesuai dengan perjanjian.

Sedangkan melihat hak dari konsumen dalam perjanjian jual beli LOT tersebut adalah mendapatkan 1 buah lembar LOT senilai 12.000.000,- (duabelas juta rupiah), mendapat profit tetap dan pasif sebesar 10% dari harga LOT,

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Ni Putu Purbayanthi,ST. selaku Pimpinan Cabang Kabupaten Gianyar PT. Natah Mesari, yang dilaksanakan pada tanggal 29 Juni 2018 bertempat di Villa Mesari Ubud Bali.

---

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan A.A. Ketut Sudiarta,SE., selaku konsumen Villa Mesari Ubud Bali yang dilaksanakan pada tanggal 1 Agustus 2018.



mendapatkan komisi 10% jika membawa tamu untuk menginap di villa Mesari Ubud, mendapatkan voucher menginap senilai 12.000.000,- (duabelas juta rupiah), dan berhak atas 1 undian untuk mendapatkan mobil Honda Jazz, dan hak dari pelaku usaha (PT. Natah Mesari) adalah mendapat pembayaran uang sesuai dengan apa yang diperjanjikan yakni 1 LOT sebesar Rp.12.000.000,- (duabelas juta rupiah).

Melalui penandatanganan kontrak jual beli LOT maka perusahaan dalam hal ini PT. Natah Mesari tidak akan bisa bertindak sewenang-wenang atau ingkar terhadap konsumen dan menjamin terhadap hak-hak konsumen dan kewajiban dari pelaku usaha agar sesuai dengan apa yang tertuang dalam perjanjian jual beli LOT. Hal ini juga sesuai dengan asas keseimbangan. Asas keseimbangan sangat berperan dalam menentukan posisi dari para pihak. Posisi para pihak harus diupayakan seimbang

dalam menentukan hak dan kewajiban dari para pihak.<sup>12</sup>

Herlien budiono mengemukakan 3 (tiga) aspek yang saling berkaitan dari perjanjian yang dapat dimunculkan sebagai factor pengujian yang berkenaan dengan daya kerja asas keseimbangan, yakni<sup>13</sup> : *pertama*, perbuatannya sendiri atau perilaku individual, *kedua*, isi kontrak, dan *ketiga*, pelaksanaan dari apa yang telah disepakati.

Khusus mengenai factor penguji pertama, perbuatannya sendiri atau perilaku individu, Herlien Budiono mengungkapkan sebagai berikut :

“Suatu perbuatan hukum tidak boleh bersumber dari ketidaksempurnaan keadaan jiwa seseorang. Keadaan seimbang dapat menghalangi pengambilan keputusan atau pertimbangan secara matang. Yang dimaksud disini adalah keadaan yang berlangsung lama, seperti ketidakcakapan bertindak. Juga, tercakup ke dalam itu ialah perbuatan sebagai akibat dari cacatnya kehendak pelaku, misalnya

---

<sup>12</sup> Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 84

<sup>13</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.334

karena ancaman, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan.”

Melihat hal pertama yakni perbuatannya sendiri atau perilaku individual, dapat terlihat dari masing-masing pihak memiliki itikad baik dalam perjanjian jual beli LOT ini. Pihak pengusaha (PT. Natah Mesari) secara terbuka telah memberikan kesempatan konsumen untuk untuk berdiskusi dan menjelaskan terkait dengan isi perjanjian jual beli LOT tersebut dan pihak konsumen bersedia untuk melaksanakan seluruh apa yang menjadi kewajibannya yang tertuang dalam isi perjanjian jual beli LOT sehingga tercipta posisi yang seimbang dalam pelaksanaan perjanjian Jual Beli LOT tersebut.

Terkait hal yang kedua, yakni isi perjanjian, dalam isi perjanjian jual beli LOT yang dibuat oleh pihak PT. Natah Mesari telah menuangkan secara lugas hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Pihak PT. Natah Mesari memberikan keuntungan yang sangat tinggi bagi konsumen berupa Voucher menginap, keuntungan setiap bulan, sampai dengan 1 kupon undian untuk memenangkan undian sebuah mobil

jazz. Pada bagian *ketiga* untuk menguji pelaksanaan asas keseimbangan adalah pelaksanaan dari apa yang telah disepakati. Hal telah tercermin dari hasil wawancara dengan konsumen terkait dengan respon bahwa pelaksanaan dari isi perjanjian tersebut telah dilaksanakan dengan baik. Hal-hal yang telah tertuang dalam perjanjian telah dilaksanakan dan Villa Mesari Ubud telah berdiri dan beroperasi sejak tahun 2017 sehingga praktis segala keuntungan konsumen yang seharusnya didapatkan oleh konsumen telah dipenuhi oleh PT. Natah Mesari. Dapat disimpulkan, keseimbangan antara pelaku usaha (PT. Natah Mesari) dengan konsumen telah seimbang berdasarkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang diatur dalam perjanjian jual beli LOT.

Dalam kerangka hukum, iklan atau promosi ataupun peroperty vila yang ditawarkan merupakan janji sepihak yang mengikat pelaku usaha property vila tersebut karena konsumen diberikan jaminan akan dibangunannya vila sesuai dengan konsep dalam perjanjian yang

disepakati. Pada umumnya janji, jaminan (warranty) itu dapat dikelompokkan dalam dua katagori, yaitu:<sup>14</sup>

1. *Express Warranty*, yaitu janji yang dinyatakan secara tegas(eksplisit).
2. *Implied Warranty* yaitu janji yang dinyatakan secara diam-diam (implisit)

*Implied warranty of fitness for a particular purpose* mensyaratkan bahwa seorang penjual mengetahui bahwa barang cocok untuk tujuan tertentu yang dimaksudkan pembeli. Disini pembeli mengemukakan maksudnya untuk memakai suatu produk dengan hasil yang ingin dicapainya kepada penjual dengan jelas dan pembeli betul-betul percaya kepada kemampuan dan pengetahuan penjual untuk memilih barang yang cocok untuk maksud dan tujuan yang diinginkan pembeli. Kedua jenis *warranty* diatas yaitu *express warranty* dan *implied warranty* mempunyai perbedaan yang jauh,

dimana kewajiban penjual pada *ekspres warranty* bersumber pada perjanjian antara pembeli dengan penjual sedangkan kewajiban pada *implied warranty* bersumber pada hukum.<sup>15</sup>

Melihat *ekspres warranty* pada perjanjian Jual Beli LOT antara PT. Natah Mesari dengan konsumen disana tertuang dalam pasal 4 yakni : PT. Natah Mesari menjamin LOT (investasi bersama) yang diperjual belikan adalah benar-benar milik PT. Natah Mesari dan hanya PT. Natah Mesari yang berhak memindahtangankan. Selanjutnya disebutkan LOT tersebut tidak tersangkut sesuatu perkara, tidak dikenakan suatu sitaan dan tidak dibebani sebagai jaminan sesuatu hutang yang tidak tercatat atau beban-beban lain.

Pihak PT. Natah Mesari juga menjamin kepada pihak konsumen terbebas dari tuntutan/gugatan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas LOT, baik sekarang maupun kemudian hari. Dalam hal proses pembangunan PT.

---

<sup>14</sup> Janus Sidabalok, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Adhya Bahkti, Bandung, h.17

---

<sup>15</sup> *Ibid* h.78

Natah Mesari berjanji akan menyelesaikan bangunan Vila Mesari dan mengoperasikan Villa Mesari selambat-lambatnya tanggal empat belas Desember dua ribu empat belas (14-12-2014), dan apabila ternyata PT. Natah Mesari tidak memenuhi janji tersebut, maka uang pembelian LOT yang telah diterima oleh Pihak Pertama akan dikembalikan 100%(seratus persen) atau seluruhnya kepada pihak konsumen selambat-lambatnya 14(empat belas) hari dari tanggal tersebut diatas yaitu tanggal duapuluh delapan Desember dua ribu empat belas (28-12-2014). Apabila janji tersebut tidak dipenuhi maka PT. Natah Mesari bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Melihat dari isi perjanjian bahwa Vila mesari Ubud Bali didirikan pada tanah sewa selama 30 (tiga puluh tahun) dan diproses pemasangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik pada tanah tersebut. Hak Guna Bangunan merupakan istilah yang kerap digunakan dalam memperjelas hak masing-masing pihak terkait. Pengaturan hak guna bangunan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah dalam Pasal 35 sampai 40. Pasal 35 ayat (1) menyatakan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain itu hak guna bangunan juga diatur dalam pasal 19 sampai 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah no. 24 tentang pendaftaran tanah, semua perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan sebidang tanah hak kepada pihak lain wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat akta, yang membuktikan terjadinya perbuatan hukum pemindahan hak tersebut. Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tentang Pendaftaran tanah adalah ketentuan pelaksanaan dari pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT dan dengan

adanya akta tersebut maka hak milik atas tanah juga berpindah begitu juga dengan perjanjian sewa menyewa tanah yang disertai dari peralihan hak milik ke penerbitan hak guna bangunan diatas hak milik.

Berdasarkan atau dan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 jo Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tentang Pendaftaran Tanah hal tersebut jelas bahwa perjanjian jual beli atau peralihan hak dari hak milik ke hak guna bangunan atas tanah harus dilakukan menurut formalitas tertentu (perjanjian formil). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa menurut sistem hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Hak milik tidak beralih, dengan sendirinya, melainkan harus dengan penyerahan. Dalam hal ini penyerahan adalah pengalihan benda yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan menjadi milik pembeli. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli.

Oleh karenanya peralihan hak guna bangunan atas tanah karena sewa menyewa (kecuali jual; beli melalui lelang) harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT Selain itu peralihan hak pakai atas tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangah diatas jelas bahwa sewa menyewa tanah dan penerbitan hak guna bangunan diatas hak milik merupakan perjanjian formil. Formalitas yang harus dipenuhi adalah bahwa jual beli tanah tersebut harus dibuat dengan akta PPAT.

Agar peralihan hak guna bangunan diatas hak milik tersebut dapat diselenggarakan dengan benar, maka seorang PPAT yang akan membuat akta yang berisikan peralihan hak guna bangunan diatas hak milik tersebut harus memastikan kebenaran mengenai hak milik yang akan dialihkan tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut.

Dalam perjanjian jual beli LOT Villa Mesari, PT. Natah Mesari yang merupakan badan hukum menyewa tanah milik nomor 1038/Kelurahan Ubud, seluas 3380 M2 yang terletak di dalam wilayah provinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Ubud, Kelurahan Ubud, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 4 Nopember 1993, nomor 2899/1993, yang tertulis atas nama I Gusti Ketut Natih, sebagaimana tersebut dalam Akta sewa menyewa tanah nomor 13 tanggal 2 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Putu Eka Lestari, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar. Selanjutnya dilakukan proses pemasangan hak Guna Bangunan diatas Hak Milik tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, perlindungan akan kepastian hukum telah dijamin dikarenakan dibuat oleh seorang notaris yang kompeten dan memiliki ijin. Melihat perlindungan konsumen yang melakukan investasi yang ditawarkan selama 30 tahun oleh PT. Natah Mesari telah dijamin juga dengan lama hak guna bangunan yang dimiliki oleh PT. Natah Mesari selama 30 tahun juga yang

dibuktikan dengan sertifikat peralihan hak yang telah didaftarkan.

#### **IV. Simpulan dan Saran**

Perlindungan konsumen terhadap kepemilikan vila di Mesari Ubud Bali telah terlindungi dengan baik karena telah terpenuhi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hak dan Kewajiban Konsumen telah tertuang dengan jelas pada perjanjian jual beli LOT antara PT. Natah Mesari Ubud Bali dengan Konsumen yang telah dibuat dalam akta jual beli autentik di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah notaris dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Kedudukan pihak antara Pengusaha dan Konsumen telah seimbang dimana berdasarkan factor pengujian yang berkenaan dengan daya kerja asas keseimbangan, yakni: perbuatannya sendiri atau perilaku individual, isi kontrak, dan pelaksanaan dari apa yang telah disepakati yang dalam hal ini telah dipenuhinya iklan atau promosi ataupun property vila yang ditawarkan yang telah dibangun sesuai dengan konsep dalam perjanjian.

**DAFTAR PUSTAKA****BUKU :**

Budiono, Herlien, Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Hernoko, Agus Yudha , 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Saliman, Abdul, 2014, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Cet.7, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet.3., PT.Grasindo, Jakarta.

Sidabalok, Janus, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Adtya Bahkti, Bandung.

Sumardjono, Maria.S.W, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi Edisi Revisi*, Kompas, Jakarta.

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:**

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

**INTERNET :**

Kamus Besar Bahasa Indonesia (Kamus Versi Online/daring (dalam jaringan) Tersedia pada <https://kbbi.web.id/patungan> , diakses pada 28 Juli 2018.

Vila Mesari Ubud Bali, Tersedia pada [www.bosland.id](http://www.bosland.id), diakses pada tanggal 05 Mei 2017.