

Kode>Nama Rumpun Ilmu : 580/Ilmu Sosial Humaniora
Bidang Fokus : Sosial Humaniora

**LAPORAN TAHUN TERAKHIR
PENELITIAN DOSEN PEMULA**



**ANALISIS KONSEP *MEPATUNG* PADA KEPEMILIKAN VILA
DI MESARI UBUD BALI**

Tahun ke-1 dari rencana 1 tahun

TIM PENGUSUL

Kadek Januarsa Adi Sudharma, S.H., M.H. (Ketua)
NIDN : 0801018903

Ni Made Dhian Rani Yulianti, S.E., M.M. (Anggota)
NIDN : 0810078601

**PROGRAM ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PENDIDIKAN NASIONAL
(UNDIKNAS) DENPASAR
NOPEMBER 2018**

**LAPORAN TAHUN TERAKHIR
PENELITIAN DOSEN PEMULA**



**ANALISIS KONSEP *MEPATUNG* PADA KEPEMILIKAN VILA
DI MESARI UBUD BALI**

Tahun ke 1 dari rencana 1 tahun

TIM PENGUSUL

Kadek Januarsa Adi Sudharma, S.H., M.H. (Ketua)
NIDN : 0801018903

Ni Made Dhian Rani Yulianti, S.E., M.M. (Anggota)
NIDN : 0810078601

**PROGRAM ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PENDIDIKAN NASIONAL
(UNDIKNAS) DENPASAR
NOPEMBER 2018**

HALAMAN PENGESAHAN


Judul : ANALISIS KONSEP MEPATUNG PADA
KEPEMILIKAN VILA DI MESARI UBUD BALI

Peneliti/Pelaksana
Nama Lengkap : KADEK JANUARSA ADI SUDHARMA, S.H., M.H
Perguruan Tinggi : Universitas Pendidikan Nasional
NIDN : 0801018903
Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
Program Studi : Manajemen
Nomor HP : 081805587295
Alamat surel (e-mail) : januarsaadi@gmail.com

Anggota (1)
Nama Lengkap : NI MADE DHIAN RANI YULIANTI S.E., M.M.
NIDN : 0810078601
Perguruan Tinggi : Universitas Pendidikan Nasional

Institusi Mitra (jika ada)
Nama Institusi Mitra : -
Alamat : -
Penanggung Jawab : -
Tahun Pelaksanaan : Tahun ke 1 dari rencana 1 tahun
Biaya Tahun Berjalan : Rp 19,000,000
Biaya Keseluruhan : Rp 19,000,000

Mengetahui,
Dekan



(Dr. A.A.A. Ngr. Sri Rahayu
Gorda, S.H., MM., MH.)
NIP/NIK 02.12.95.172

Kota Denpasar, 01 - 11 - 2018
Ketua,



(KADEK JANUARSA ADI SUDHARMA,
S.H., M.H)
NIP/NIK 02.07.15.250

Menyetujui,
Kepala Lembaga Penelitian



(Agus Putu Abiyasa, B.Eng., PhD)
NIP/NIK 02.01.16.274

RINGKASAN

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. 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, pertama teknik studi dokumen. Terkait hal ini dengan mengumpulkan data yang bersumber dari kepustakaan yang relevan dengan permasalahan, dimana dengan membaca dan mencatat kembali data kemudian dikelompokkan secara sistematis. Kedua dengan teknik wawancara. Dalam hal ini data diperoleh melalui proses *interview* kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan penelitian di lapangan, yakni pengurus Vila Mesari Ubud. Sehingga diharapkan akan mampu menganalisis model kontrak baru yang dimaksud pada kepemilikan vila dengan konsep *mepatung* di Vila Mesari Ubud Bali dan dapat menguji kekuatan hukum dan keadilan bagi para pihak dari kontrak tersebut sehingga nantinya akan digunakan sebagai pedoman baik bagi pelaku usaha vila maupun konsumen vila dalam berbisnis vila dengan konsep *Mepatung* dan dapat diterapkan sesuai dengan kondisi masyarakat di Bali. Model kepemilikan vila dengan konsep *mepatung* di Mesari Ubud Bali adalah kepemilikan sebuah vila dengan system investasi secara bersama-sama dengan cara jual beli LOT dan 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.

Kata Kunci : *Kontrak Bisnis, Investasi, Konsep Mepatung.*

PRAKATA

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa/Ida Sang Hyang Widi Wasa, atas anugerah-Nya kami dapat menyelesaikan laporan tahun terakhir dari kegiatan penelitian yang berjudul “Analisis Konsep *Mepatung* Pada Kepemilikan Vila Di Mesari Ubud Bali”.

Dalam penyusunan laporan kemajuan ini, penulis banyak mendapatkan saran dan dorongan dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini perkenankanlah saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Gede Sri Darma, D.B.A. selaku Rektor Universitas Pendidikan Nasional Denpasar.
2. Dr. AAA. Ngurah Sri Rahayu Gorda, S.H., M.M., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Nasional Denpasar
3. Agus Putu Abiyasa, B.Eng., P.hD, selaku Kepala Lembaga Penelitian Universitas Pendidikan Nasional Denpasar.
4. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan laporan ini.

Penulis menyadari laporan ini masih jauh dari kata sempurna, disebabkan karena keterbatasan pengetahuan yang penulis miliki. Untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritikan dari semua pihak yang sifatnya membangun guna menyempurnakan laporan ini sehingga nantinya laporan ini bisa bermanfaat bagi pengembangan Program Studi Ilmu Hukum Undiknas Denpasar. Akhir kata penulis ucapkan Terima Kasih.

Denpasar, 1 Nopember 2018

Ketua Tim Peneliti

Kadek Januarsa Adi Sudharma, S.H., M.H.

DAFTAR ISI

Isi	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
RINGKASAN.....	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teoritis.....	6
A. Asas Konsensualitas.....	6
B. Asas Kebebasan Berkontrak.....	7
C. Asas Keseimbangan Kontrak.....	8
D. Teori Perlindungan Konsumen.....	9
BAB 3. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	
3.1 Tujuan Penelitian.....	11
3.2 Manfaat Penelitian.....	11
BAB 4. METODE PENELITIAN	
4.1 Tahapan Penelitian.....	12
4.2 Lokasi Penelitian.....	13
4.3 Kerangka Penelitian.....	13
4.4 Rancangan Penelitian.....	14
4.5 Jenis Dan Sumber Data.....	15
4.6 Teknik Pengumpulan Data.....	16
4.7 Analisa Data.....	16
4.8 Penarikan Kesimpulan Penelitian	17

BAB 5. HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI

5.1 Hasil Penelitian.....	15
5.1.1 Model Kepemilikan Vila Dengan Konsep <i>Mepatung</i> Di Mesari Ubud Bali	18
5.1.2 Perlindungan Hukum Kepemilikan Vila Dengan Konsep <i>Mepatung</i> Di Mesari Ubud Bali Bagi Konsume.....	24
5.2 Luaran Target Capaian	37

BAB 6. SIMPULAN DAN SARAN

6.1 Simpulan	38
6.2 Saran.....	39

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 5.1 Luaran Target Capaian	37
---------------------------------------	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Kerangka Pemikiran.....	14
Gambar 4.2 Rancangan Penelitian.....	15
Gambar 5.1 Foto Pelaksanaan FGD.....	21

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Perjanjian Jual Beli LOT Vila Mesari Ubud Bali
- Lampiran 2 Foto Kegiatan Forum Group Discussion (FGD)
- Lampiran 3 Materi Forum Group Discussion (FGD)
- Lampiran 4 Daftar Hadir Peserta Forum Group Discussion (FGD)
- Lampiran 5 Bukti Sertifikat Sebagai Pemakalah yang diselenggarakan Oleh UNDARIS Semarang dengan Asosiasi Pimpinan Perguruan Tinggi Hukum Indonesia serta Fakultas Hukum Undiknas dengan skala Nasional
- Lampiran 6 Jurnal Advokasi Volume 9 Nomor 1 Periode Maret 2019 ISSN 1693-5934 Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati dan akan dipublikasikan pada Maret 2019.

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan sektor pariwisata di Bali dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan yang sangat signifikan. Hal ini terlihat dari meningkatnya jumlah dan jenis akomodasi yang tersedia bagi wisatawan baik lokal maupun internasional. Berdasarkan data Dinas Pariwisata Provinsi Bali, tercatat terdapat 2.212 hotel dengan total 50.000 kamar hotel¹. Jumlah kamar hotel yang terus meningkat, ternyata tidak disertai dengan meningkatnya jumlah hunian kamar hotel. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, jumlah kunjungan wisatawan di Bali setiap tahun semakin meningkat. Namun, tingkat hunian kamar hotel mengalami penurunan hingga 51% pada tahun 2015. Penurunan jumlah hunian ini diperkirakan karena semakin banyaknya jenis akomodasi lain bermunculan di Bali, khususnya Bali bagian selatan.

Salah satu jenis akomodasi yang kini semakin banyak jumlahnya adalah akomodasi jenis vila. 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

¹ Data Jumlah hotel dan kamar hotel di Bali, Tersedia pada <http://www.disparda.baliprov.go.id/id/Statistik2> , diakses pada tanggal 05 Mei 2017

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 keadilan². 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.

Hak atas kepemilikan tanah terbagi menjadi dua yaitu hak milik dan hak sewa. Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun termurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan yang mengatur bahwa tanah memiliki fungsi sosial. Hal ini menunjukkan bahwa hak milik merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu dan penggunaan yang tidak terbatas sepanjang tidak bertentangan dengan fungsi sosial tanah.

Hak sewa adalah hak menggunakan tanah yang bukan miliknya. Kepemilikan tanah tersebut bisa dipunyai oleh negara, orang per orang, maupun badan hukum. Sesuai dengan namanya, hak sewa memiliki jangka waktu dan penggunaan yang terbatas yang diijinkan tergantung dari perjanjian antara pemegang hak sewa dengan yang memiliki tanah³. Karena baik jangka waktu dan jenis penggunaan ditentukan oleh perjanjian sewa tersebut maka Hak sewa memiliki bentuk yang beragam. Jangka waktu hak sewa berbeda-beda diberbagai Negara. Di Indonesia jangka waktu terlama yang dapat diberikan berkisar antara 20 hingga 35 tahun. Jenis hak sewa ini pun dapat dibedakan dari bentuk penggunaan atau pemanfaatn tanah. Dalam UUPA, terdapat beberapa hak yang termasuk dalam golongan hak sewa meliputi hak guna usaha, hak guna bangunan,

² Maria.S.W Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi Edisi Revisi*, Kompas, Jakarta, h. 19.

³ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h.125.

hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

Terkait pelaksanaan bisnis vila sebagai salah satu bisnis property, Hak Guna Bangunan merupakan istilah yang kerap digunakan dalam memperjelas hak masing-masing pihak terkait. Pengaturan hak guna bangunan dalam UUPA 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.

Hak Guna Bangunan kerap digunakan dalam perjanjian kontrak antara pihak penyewa bangunan vila dengan pihak pemilik bangunan vila. Dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA, orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Hal ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan yang tidak memenuhi syarat. Jika hak guna bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam waktu satu tahun, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain akan diindahkan.

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 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 jabon⁴.

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.

Melihat model kepemilikan yang ditawarkan dengan konsep *mepatung*, diperlukan sebuah tinjauan lebih mendalam sehingga aspek-aspek kepastian hukum dan keadilan antara para pihak dalam kontrak tersebut dapat tercapai. Untuk itu penelitian ini akan membahas lebih lanjut mengenai “ Analisis Konsep *Mepatung* Pada Kepemilikan Vila di Mesari Ubud Bali”.

⁴ Vila Mesari Ubud Bali, Tersedia pada www.bosland.id, diakses pada tanggal 05 Mei 2017.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah model kepemilikan vila dengan konsep *mepatung* di Mesari Ubud Bali?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum kepemilikan vila dengan konsep *mepatung* di Mesari Ubud Bali bagi konsumen ?

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

1.1 Landasan Teoritis

A. Asas Konsensualitas

Menurut Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Vila (selanjutnya disebut Permen Standar Usaha Vila) pada Pasal 1 Angka 2 yang dimaksud dengan usaha vila adalah usaha penyediaan akomodasi berupa penyewaan bangunan secara keseluruhan untuk jangka waktu tertentu, yang digunakan untuk kegiatan wisata dan dapat dilengkapi dengan sarana hiburan dan fasilitas penunjang lainnya. Pada Pasal 6 juga disebutkan setiap usaha vila wajib harus mempunyai sertifikat vila dan harus melaksanakan sertifikasi vila, ditambahkan juga pada Pasal 7 sertifikasi usaha vila wajib berdasarkan pedoman standar usaha vila yang ditetapkan oleh Permen Standar Usaha Vila yang memuat persyaratan minimal dan pedoman menyangkut Usaha Vila, yang meliputi aspek produk, aspek pelayanan dan aspek pengelolaan. Kesemua hal ini haruslah diterapkan dan dilaksanakan oleh pihak pengembang yang melaksanakan pembangunan vila, termasuk pada Vila Mesari Ubud, sehingga vila yang akan dijual telah memiliki sertifikat usaha vila yang menandakan Mesari Ubud telah memenuhi standar usaha vila.

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya pada Buku III, diatur tentang perikatan. Menurut Subekti yang dimaksudkan dengan perikatan adalah, hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara 2 (dua) orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan yang memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu⁵. Setelah terjadinya hubungan hukum tersebut maka, hak dan kewajiban kedua belah pihak akan dijamin oleh hukum dan undang-undang.

⁵ Ridwan Khairandy, 2014, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH. UII Pres, Yogyakarta, h.4.

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yakni, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada satu orang atau lebih. Sehingga dalam perjanjian akan melahirkan perikatan pada dua orang yang membuat perjanjian tersebut.

Adapun syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni :

1. Kesepakatan kehendak antara dua belah pihak
2. Cakap dalam berbuat hukum\
3. Perihal tertentu
4. Kausa yang halal⁶

Setelah keempat syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian tersebut akan menjadi sah berlaku dan akan menimbulkan akibat perjanjian tersebut akan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad yang baik yang dikenal dengan Asas *Pacta Sunt Servanda*. Hal ini sesuai dengan yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Tentang pengaturan ketentuan umum serta hak dan kewajiban yang timbul pada suatu jual beli diatur dalam Buku ke V KUHPerdara, khususnya pada Pasal 1457-1540 KUHPerdara. Pengertian dari jual beli adalah suatu perjanjian dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain juga membayar dengan harga yang telah diperjanjikan. Yang dijanjikan oleh penjual adalah menyerahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan kepada pembeli, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak pembeli adalah membayar harga yang telah disepakati kedua belah pihak⁷.

B. Asas Kebebasan Berkontrak

Pada perjanjian Jual Beli merupakan sebuah perjanjian konsensual yang memiliki makna, perjanjian tersebut telah dilahirkan menjadi sebuah perjanjian yang sah dan mengikat kedua belah pihak serta memiliki kekuatan hukum pada saat tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1458

⁶ Munir Fuady, 2015, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.27.

⁷ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, cet.21, Intermasa, Jakarta, h.81.

KUHPerdata yakni : Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak waktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Selain Asas Pacta Sunt Servanda, asas yang utama dalam suatu kontrak yakni Asas Kebebasan Berkontrak. Dimana menurut asas ini para pihak bebas untuk membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a. Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang
- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku
- d. Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad yang baik⁸.

Pada Asas Kebebasan Berkontrak, diasumsikan para pihak dalam kontrak yang disepakati wajib memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang seimbang, tetapi pada kenyataannya para pihak dalam kontrak tersebut tidak selalu memiliki posisi tawar yang seimbang. Persyaratan standar yang tercantum dalam kontrak selalu diterima oleh pihak lawan tanpa membaca persyaratan ini atau mengetahui isi secara utuh, bahwa terhadap penentuan kontrak standar tersebut pada penggunaannya menimbulkan kerugian yang sangat serius.

Hal ini disebabkan karena adanya dua kekuatan yang tidak seimbang, antara pihak yang memiliki *bargaining position* kuat yang dikarenakan penguasaan terhadap modal atau dana, dengan pihak yang lemah *bargaining position* – nya. Sehingga pihak yang lemah *bargaining position* – nya hanya sekedar menerima segala isi kontrak dengan terpaksa (*taken for granted*) sebab apabila mencoba menawar isi dari kontrak tersebut dengan alternative lain kemungkinan besar akan mengakibatkan menerima konsekuensi kehilangan apa yang dibutuhkan. Jadi hanya ada dua pilihan bagi pihak yang lemah dalam *bargaining position*– nya untuk menerima atau menolak (*take it or leave it*).

C. Asas Keseimbangan Dalam Kontrak

Asas keseimbangan dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Dengan demikian bahwa bentuk ideal dari sebuah perjanjian adalah

⁸ Munir Fuady, Op.Cit., h.24.

adanya bentuk kepatutan dalam menempatkan posisi masing – masing pihak untuk menempatkan dirinya didalam sebuah kontrak. Karena dengan terciptanya keadaan yang seimbang dimana tidak ada satu pihak pun yang posisinya lebih tinggi dan menghasilkan hak serta kewajiban para pihak dalam kontrak yang seimbang membuat perjanjian tersebut bisa sejalan⁹. Dengan berlakunya asas keseimbangan dalam suatu kontrak maka hak-hak dari konsumen akan mendapat kepastian dan perlindungan hukum.

D. Teori Perlindungan Konsumen

Pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UU 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 tersebut¹⁰. 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 yakni, baik secara lisan kepada konsumen maupun melalui berbagai iklan pada media cetak ataupun elektronik¹¹.

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

⁹ Agus Yudha Hernoko, 2010, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Prenada Media Group, Jakarta, h.23.

¹⁰ Abdul Saliman, 2014, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Cet.7, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, h.192.

¹¹ Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet.3., PT.Grasindo, Jakarta, h.26

tidak tahu sampai sebatas mana kepemilikan yang benar-benar dimiliki oleh para calon konsumen terhadap unit vila dengan sistem *mepatung* tersebut. Melihat pengaturan sistem kepemilikan dengan cara *mepatung* yang ditawarkan oleh pihak Mesari Ubud belum diatur secara jelas dalam KUHPerdara maupun peraturan perundang-undangan lainnya, maka diperlukan adanya suatu penelahaan sehingga bisa menghasilkan suatu pembaharuan hukum berupa model kepemilikan dengan sistem *mepatung* karena mengingat belum ada peraturan khusus yang mengatur tentang hal ini. peraturan-peraturan yang ada hanya peraturan umum yang diresapi ke dalam sistem pemilikan dengan cara *mepatung* pada Vila Mesari Ubud. Oleh karena itu diperlukan pembentukan hukum baru untuk mengatur hal ini agar apabila terdapat permasalahan dikemudian hari dapat dicari suatu upaya penyelesaian hukum yang baik dan tepat sehingga hak-hak konsumen yang membeli Vila Mesari Ubud telah mendapat perlindungan dan kepastian hukum.

BAB 3

TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

3.1 Tujuan Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah pada BAB 1, maka dalam penelitian ini juga menentukan tujuan penelitian, antara lain :

1. Untuk menggali dan mengidentifikasi model kepemilikan vila dengan konsep *mepatung* di Mesari Ubud Bali.
2. Untuk menggali dan mengidentifikasi perlindungan hukum kepemilikan vila konsep *mepatung* di Mesari Ubud Bali bagi konsumen

3.2 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi pemahaman dan pengembangan wawasan terhadap pengetahuan di bidang hukum kontrak komersial terutama pada kontrak kepemilikan suatu aset atau bangunan dengan system *Mepatung*.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai informasi untuk para konsumen atau masyarakat yang ingin berinvestasi dengan ikut serta membeli asset atau vila dengan system *Mepatung* di Ubud Bali

BAB 4

METODE PENELITIAN

4.1 Tahapan Penelitian

Adapun tahapan penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi Masalah

Adapun pengertian dari mengidentifikasi masalah adalah peneliti melakukan tahap pertama dalam melakukan penelitian, yaitu menemukan fenomena, atau gejala sosial yang terjadi di masyarakat, sehingga akan memunculkan sebuah permasalahan dan dilanjutkan dengan merumuskan masalah tersebut untuk diteliti.

2. Studi Literatur

Pada tahapan ini peneliti melakukan kajian pustaka, yaitu mempelajari buku-buku referensi dan hasil penelitian sejenis sebelumnya yang pernah dilakukan oleh orang lain. Tujuannya ialah untuk mendapatkan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti. Teori merupakan pijakan bagi peneliti untuk memahami persoalan yang diteliti dengan benar dan sesuai dengan kerangka berpikir ilmiah.

3. Membuat Kerangka Penelitian (Model)

Pada tahapan ini peneliti membuat sebuah kerangka penelitian yang akan membantu peneliti dalam berfikir dan menyelesaikan rumusan masalah.

4. Menyusun Rancangan Penelitian

Pada tahapan ini peneliti menyusun sebuah rancangan penelitian yang akan dipergunakan sebagai sebuah acuan dalam membantu peneliti dalam menyusun penelitian ini.

5. Menyusun Strategi Teknik Pengumpulan Data

Pada tahapan ini peneliti menyusun sebuah strategi yang akan dipergunakan untuk mengumpulkan data-data yang diperlukan dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yaitu Observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi, sehingga akan peneliti turun langsung ke lapangan,

melakukan peninjauan pada lokasi penelitian dan melakukan wawancara secara mendalam kepada informan penelitian yang telah ditentukan

6. Menulis Laporan Penelitian

Tahap terakhir dalam penelitian ialah membuat laporan mengenai hasil penelitian secara tertulis. Laporan secara tertulis perlu dibuat agar peneliti dapat melaporkan hasil penelitiannya kepada para pembaca atau penyandang dana.

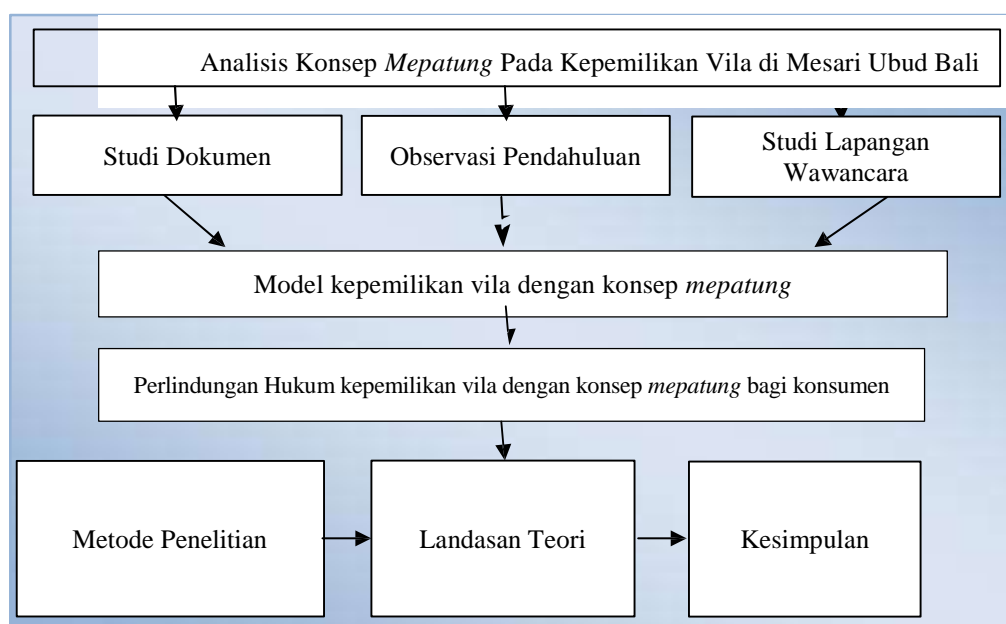
4.2 Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Vila mesari yang berlokasi di Ubud, Kabupaten Gianyar. Dipilihnya Vila Mesari tersebut sebagai sampel dalam penelitian ini karena Vila Mesari tersebut pertama kali yang memperkenalkan dan mempergunakan pemilikan Vila dengan konsep *mepatung* di Bali, dengan demikian sebagai *pioneer* dalam mempergunakan pemilikan Vila dengan konsep *mepatung* di Bali diharapkan mampu menjawab pokok permasalahan dalam penelitian ini, sehingga akan menghasilkan suatu penelitian yang dapat menjadi pedoman bagi pengusaha lain dan konsumen dalam menerapkan kepemilikan vila dengan konsep *Mepatung*.

4.3 Kerangka Penelitian (Model)

Adapun Kerangka Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

Gambar 4.1 Kerangka Pemikiran

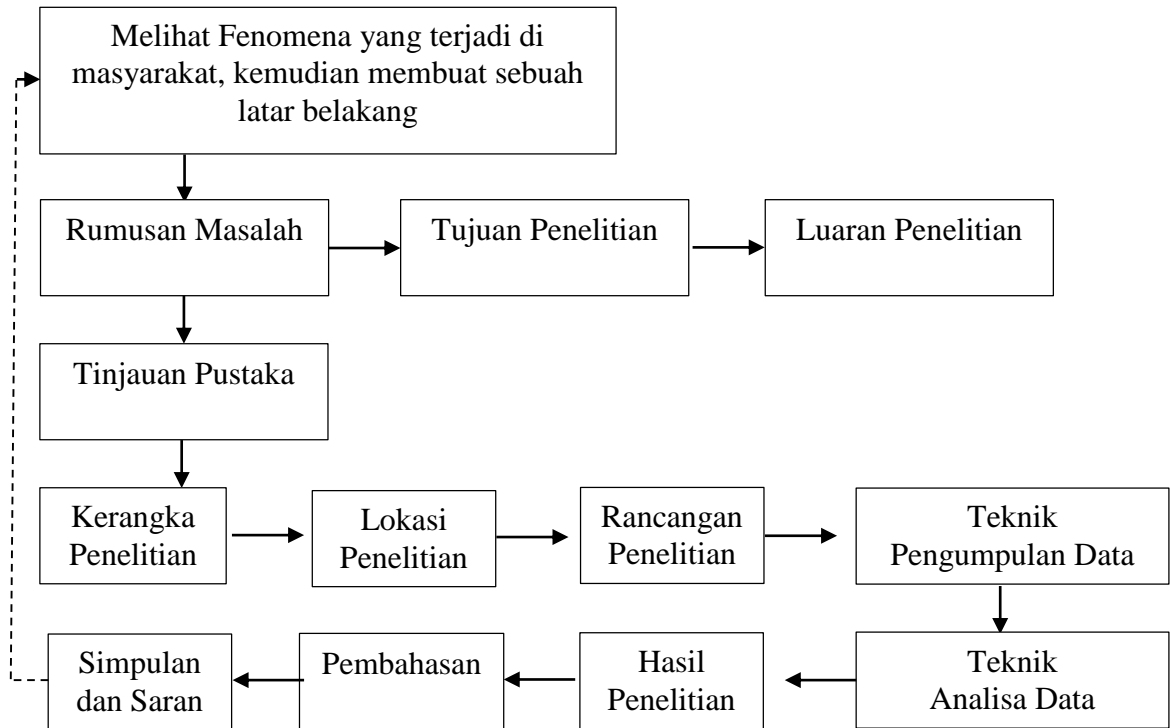


4.4 Rancangan Penelitian

Rancangan penelitian diawali dengan latar belakang pemilihan topik penelitian, dilanjutkan dengan masalah penelitian, tujuan penelitian dan target luaran. Masalah akan penelitian akan dikaji dengan kajian pustaka, dilanjutkan dengan tahapan-tahapan penelitian lalu dilanjutkan dengan menentukan kerangka berpikir. Penentuan lokasi penelitian adalah langkah selanjutnya, dilanjutkan dengan pengumpulan data-data yang diperlukan dalam penelitian ini, data tersebut selanjutnya akan dianalisis dalam pembahasan lalu bagian akhir adalah menarik sebuah kesimpulan berdasarkan atas permasalahan yang terjadi, dan juga saran yang sesuai dengan permasalahan. Rancangan Penelitian dapat dilihat pada gambar

berikut ini:

Gambar 4.2 Rancangan Penelitian



4.5 Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan ruang lingkup penelitian, maka sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Dilihat dari sifatnya, penelitian deskriptif kualitatif ini memang merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia atau keadaan dan gejala-gejala lainnya. Hal ini dikarenakan data yang tidak bisa dihitung bersifat monografis atau berwujud kasus-kasus yang tidak dapat disusun ke dalam struktur klasifikasi¹² Dengan menggunakan metode penelitian kualitatif ini diharapkan akan ditemukan makna-makna yang tersembunyi dibalik obyek ataupun subyek yang akan diteliti, dengan demikian bisa mengungkapkan rahasia sesuatu yang dilakukan dengan cara menghimpun informasi dalam keadaan sewajarnya mempergunakan cara kerja yang sistematis, terarah dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga akan menjawab seluruh permasalahan dalam penelitian ini.

Dilihat dari sumbernya dapat dilihat atas data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

¹² J. Supranto, 2006, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 21.

Data primer yang dipergunakan adalah kontrak yang dipergunakan pada Vila Mesari Ubud dan juga data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan yaitu hasil wawancara terhadap informan pada Vila Mesari Ubud.

2. Data sekunder

Data sekunder yang dipergunakan terdiri dari bahan hukum primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang membahas tentang perjanjian, bahan hukum sekunder yaitu literature-literatur yang membahas tentang hukum kontrak, dan bahan hukum tersier yaitu kamus dan artikel-artikel elektronik yang relevan dengan penelitian ini.

4.6 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu :

1. Teknik Studi Dokumen. Terkait hal ini dengan mengumpulkan data yang bersumber dari kepustakaan yang relevan dengan permasalahan, dimana dengan membaca dan mencatat kembali data kemudian dikelompokkan secara sistematis.
2. Teknik Wawancara. Wawancara adalah cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.¹³ Dalam hal ini data diperoleh melalui proses *interview* kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan penelitian di lapangan. hal ini data diperoleh melalui proses *interview* kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan penelitian di lapangan, yakni pengurus Vila Mesari Ubud.

4.7 Analisa Data

Semua data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisa secara kualitatif, yaitu data yang telah terkumpul dipisah-pisahkan menurut kategori masing-masing

¹³ Burhan Ashshofa, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kelima, PT Rineka Cipta, Jakarta, h. 95.

dan kemudian ditafsirkan dalam usaha mencari jawaban penelitian.¹⁴ Setelah data diperoleh maka dikelompokkan sesuai dengan kategorinya.

Penelusuran analisa bahan dimulai dari pengaturan perjanjian ataupun kontrak bisnis yang terdapat di KUHPerdara 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.

4.8 Penarikan Kesimpulan Penelitian

Penarikan kesimpulan penelitian dilakukan dengan mengevaluasi hasil penelitian dan pembahasan dan membuat sebuah kesimpulan sehingga dapat menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan.

¹⁴ Ibid, h.124.

BAB 5

HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI

5.1 Hasil Penelitian

5.1.1 Model Kepemilikan Vila Dengan Konsep *Mepatung* Di Mesari Ubud Bali

Pertumbuhan jumlah wisatawan mancanegara maupun domestic 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.

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.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Vila (selanjutnya disebut Permen Standar Usaha Vila) pada Pasal 1 Angka 2 yang dimaksud dengan usaha vila adalah usaha penyediaan akomodasi berupa penyewaan bangunan secara keseluruhan untuk jangka waktu tertentu, yang digunakan untuk kegiatan wisata dan dapat dilengkapi dengan sarana hiburan dan fasilitas penunjang lainnya. Menurut Penasihat Bali Villa Assosiation Jero Mangku Wayan Suteja menyebutkan bahwa peraturan yang berlaku terhadap sebuah Villa harus memiliki lima (5) unit kamar dengan memberikan pelayanan selama 24 jam kepada tamunya yang dilengkapi dengan petugas keamanan.¹⁵

Selain harus mengikuti standar usaha yang telah ditetapkan dalam usaha vila, pengusaha vila juga wajib mendaftarkan usahanya, sesuai dengan yang

¹⁵ Hasil wawancara dengan Penasihat Bali Villa Assosiation, Jero Mangku Wayan Suteja, yang dilaksanakan pada tanggal 20 Juli 2018 bertempat di Badung Bali.

tertuang dalam Peraturan Menteri Pariwisata Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Usaha Pariwisata (Permenpar 18/2016). Dalam peraturan menteri ini, yang dimaksud dengan tanda daftar usaha pariwisata adalah dokumen resmi yang diberikan kepada Pengusaha Pariwisata untuk dapat menyelenggarakan usaha pariwisata.¹⁶ Pendaftaran usaha pariwisata bertujuan untuk:

- a. Menjamin kepastian hukum bagi Pengusaha Pariwisata dalam menyelenggarakan usaha pariwisata;
- b. Menyediakan sumber informasi bagi semua pihak yang berkepentingan mengenai pendaftaran usaha pariwisata; dan
- c. Memberikan persyaratan dalam melaksanakan sertifikasi usaha pariwisata.¹⁷

Selain diatur dalam Permenpar 18/2016, Kabupaten Gianyar juga mengatur tentang Pendaftaran Usaha Pariwisata melalui Peraturan Bupati Nomor 28 Tahun 2017 (Perbup Gianyar 28/2017) tentang Pendaftaran Usaha Pariwisata. Pada peraturan ini disebutkan usaha pariwisata meliputi bidang :

- a. usaha daya tarik wisata;
- b. usaha kawasan pariwisata;
- c. usaha jasa transportasi wisata;
- d. usaha jasa perjalanan wisata;
- e. usaha jasa makanan dan minuman;
- f. usaha penyediaan akomodasi;
- g. usaha penyelenggaraan kegiatan hiburan dan rekreasi;
- h. usaha penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentif, konferensi, dan pameran
- i. usaha jasa informasi pariwisata;
- j. usaha jasa konsultan pariwisata;
- k. usaha jasa pramuwisata;
- l. usaha wisata tirta; dan
- m. usaha spa.¹⁸

¹⁶ Pasal 1 angka 76 Permenpar 18/2016

¹⁷ Pasal 2 Permenpar 18/2016

¹⁸ Pasal 6 ayat 1 Perbup Gianyar 28/2017

Tertuang dalam Pasal 11 huruf f jenis bidang usaha penyediaan akomodasi adalah villa, sehingga pengusaha yang mendirikan vila wajib mendaftarkan usahanya karena jika tidak terdapat sanksi teguran tertulis yakni Setiap Pengusaha Pariwisata yang tidak melakukan pendaftaran usaha pariwisata dapat dikenai sanksi teguran tertulis pertama. Apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diberikan teguran tertulis pertama, Pengusaha Pariwisata tidak memenuhi teguran pertama maka dikenai sanksi teguran tertulis kedua. Apabila dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja setelah diberikan teguran tertulis kedua, Pengusaha Pariwisata tidak memenuhi teguran kedua maka dapat dikenai sanksi teguran tertulis ketiga¹⁹.

Terdapat juga sanksi pembatasan kegiatan usaha yakni Setiap Pengusaha Pariwisata yang tidak mematuhi sanksi teguran tertulis dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja setelah diberikan teguran tertulis ketiga, dikenakan sanksi pembatasan kegiatan usaha, Sanksi pembatasan kegiatan usaha diberikan juga kepada Pengusaha Pariwisata yang tidak menyelenggarakan kegiatan usaha secara terus menerus untuk jangka waktu 6 (enam) bulan atau lebih.²⁰

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.²¹ Mengacu pada Kamus Besar Bahasa Indonesia terdapat juga kata “Patungan” yang memiliki makna sama dengan kata *Mepatung* dalam konsep masyarakat Bali. Disana dijelaskan yang dimaksud dengan “Patungan” adalah **patungan**/*pa-tung-an/* v bersama-sama membeli, menyewa, dan sebagainya;

¹⁹ Pasal 34 ayat (1), (2), dan (3) Perbup Gianyar 28/2017

²⁰ Pasal 35 ayat (1) dan (2) Perbup Gianyar 28/2017

²¹ Hasil Forum Group Discussion (FGD) yang dilaksanakan pada hari jumat, tanggal 10 Agustus 2018.

bersama-sama mengumpulkan uang untuk suatu maksud: *mereka ~ menyewa rumah.*²²

Gambar 5.1 Foto Pelaksanaan FGD



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.²³

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.²⁴

²² Kamus Besar Bahasa Indonesia (Kamus Versi Online/daring (dalam jaringan) Tersedia pada <https://kbbi.web.id/patungan> , diakses pada 28 Juli 2018.

²³ 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.

²⁴ Berdasarkan Akta Jual Beli LOT yang dikeluarkan oleh PT. Natah Mesari

Melihat perjanjian jual beli LOT antara pihak Mesari Ubud Bali dengan konsumen merupakan perjanjian formil. Perjanjian materil adalah perjanjian yang sudah dianggap lahir (sah) dengan tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian mengenai hal-hal pokok dan apa yang menjadi objek perjanjian. Sedangkan perjanjian formil adalah perjanjian yang untuk sahnya oleh undang-undang ditetapkan, suatu formalitas tertentu. Misalnya : perjanjian hibah harus dengan kata notaris. Dalam perjanjian formil, kesepakatan atau perjanjian lisan semata-mata antara para pihak yang berjanjian lisan semata-mata antara para pihak yang berjanji belum melahirkan kewajiban pada pihak yang berjanji untuk menyerahkan sesuatu, melakukan atau berbuat sesuatu atau untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu.

Pada dasarnya untuk menyatakan suatu perjanjian dianggap sah atau tidak maka wajib untuk memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu (obyek perjanjian)
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang (causa yang halal)

Jika syarat kesepakatan dan dan kecakapan tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh para pihak (syarat subyektif) dan jika syarat objek dan causa yang halal tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Perjanjian jual beli LOT atau investasi bersama dengan system *Mepatung* merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian jual beli sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga sifat konsensual tersebut tercermin dari pengaturan pasal 1458 KUHPerdata yang mengatur bahwa "Jual Beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Namun demikian, jual beli juga bersifat obligatoir, artinya jual beli itu belum memindahkan hak memiliki tetapi baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan hak pada pembeli untuk menuntut diteruskannya milik atas barang yang dijual. Sifat obligatoir tercermin dalam Pasal 1459 KUHPerdara yang menyatakan "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616.

Dalam perjanjian jual beli LOT pada Vila Mesari Ubud Bali, dengan terjadinya peralihan kepemilikan bagian LOT yang telah dijual, maka perjanjian jual beli selesai, tetapi PT. Natah Mesari dengan konsumen pembeli LOT masih mempunyai hubungan hukum dalam hal perjanjian pembagian keuntungan dari pengelolaan Vila Mesari Ubud Bali. Pada perjanjian jual beli LOT diatur juga tentang keuntungan yang didapat oleh Pihak Konsumen yang telah membeli LOT, diantaranya adalah : mendapatkan 1(satu) LOT dari Pihak Mesari Ubud Bali yang saat itu nilai LOTnya sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) di Villa Mesari, mendapatkan voucher menginap senilai Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) untuk setiap LOT yang dibeli yang hanya bisa dipakai maksimal senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per tahun dan berlaku sampai dengan tahun 2039, dimana voucher ini dapat digunakan sendiri atau dijual kepada pihak lain. Selain itu diatur juga mendapatkan penghasilan tetap dan pasif sebesar 10% dari harga LOT (nilai investasi) selama 3 (tiga) tahun pertama dan flutuaktif (berubah-ubah) ditahun ke 4 sampai dengan tahun ke 25 mengikuti untung Vila Mesari yang bersumber dari hasil untung bersih penyewaan Villa Mesari.

Adanya perjanjian semacam ini dimungkinkan berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan menekankan pada perkataan "semua" yang ada dimuka perjanjian. Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) itu seolah-olah membuat suatu pernyataan kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang. Kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian menyetakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu

undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.

5.1.2 Perlindungan Hukum Kepemilikan Vila Dengan Konsep *Mepatung Di Mesari Ubud Bali Bagi Konsumen*

Di dalam KUH Perdata khususnya pasal 1457 tentang jual beli disebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hubungan jual beli kepada kedua belah pihak dibebankan hak-hak dan kewajiban-kewajiban, sebagaimana diatur dalam 1473-1512 KUH Perdata untuk penjual dan pasal 1513-1518 KUHPerdata.

Kewajiban utama penjual adalah menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Yang dimaksud dengan menanggung disini adalah kewajiban penjual untuk menanggung atau menjamin kenikmatan, ketenteraman dan menanggung atau menjamin rasa aman. Menurut R. Subekti.²⁵ bahwa kewajiban menanggung tenteram artinya bahwa penjual wajib menjamin bahwa pembeli tidak akan diganggu oleh orang lain dalam hal memakai atau mempergunakan barang yang dibelinya. Atas kewajiban menanggung ini, maka penjual bertanggung terhadap segala tuntutan pihak ketiga yang berkenaan dengan barang yang dijualnya. Hal ini juga termasuk dalam kegiatan jual beli LOT dalam kepemilikan Vila Mesari Ubud Bali agar konsumen yang membeli LOT, dimana bangunan vilanya belum terbangun mendapat perlindungan hukum dan kepastian sehingga tidak berada dalam posisi yang lemah.

Kebijakan pemerintah Indonesia terhadap lemahnya kedudukan atau posisi konsumen direspon dengan membentuk Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang bertujuan :

- a) Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;

²⁵ R.Subekti,1984, *Aneka Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita,Jakarta,h.17.

- b) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d) Menciptakan sistem 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 dalam berusaha;
- f) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

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 sebagaimana tertuang di dalam pasal 4, pasal 5, pasal 6 dan pasal 7 yang berbunyi sebagai berikut :

Hak konsumen adalah :

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- 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;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;

- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 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;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban konsumen adalah :

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut

Hak pelaku usaha adalah :

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

Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. 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;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Kewajiban pelaku usaha tersebut, mau tidak mau atau suka atau tidak suka harus ditaati agar tidak ada yang dirugikan apabila terjadi transaksi dalam pembelian barang atau penggunaan jasa. Meskipun secara normatif diatur sedemikian rupa posisi konsumen dan pelaku usaha, namun di dalam realitasnya terjadi kecenderungan ada pengabaian oleh pelaku usaha terhadap hak-hak konsumen, sehingga sering muncul dipermukaan adanya ketidakpuasan konsumen terhadap pelaku usaha yang bergerak di bidang property atau perumahan.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga mengatur tentang larangan bagi pelaku usaha (pihak/ pelaku pembangun), yaitu terdapat pada Pasal 9 yang berbunyi:

- (1) Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:
 - a. Barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
 - b. Barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
 - c. Barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu;
 - d. Barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
 - e. Barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
 - f. Barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
 - g. Barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
 - h. Barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
 - i. Secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;

- j. Menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tanpa keterangan yang lengkap;
 - k. Menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.
- (2) Barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang untuk diperdagangkan.
- (3) Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ayat (1) dilarang melanjutkan penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut.

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 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.²⁶

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

²⁶ 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.

tidak ada yang ditutupi dan disembunyikan dari perjanjian LOT Vila Mesari.²⁷ 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, 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. Oleh karena itu, apabila terdapat posisi yang tidak seimbang di antara para pihak, maka hal ini harus ditolak karena akan berpengaruh terhadap substansi maupun maksud dan tujuan dibuatnya kontrak itu ialah :

- a) Lebih mengarah pada keseimbangan posisi para pihak, artinya dalam hubungan kontraktual tersebut posisi para pihak diberi muatan keseimbangan.
- b) Kesamaan pembagian hak dan kewajiban dalam hubungan kontraktual seolah-olah tanpa memperhatikan proses yang berlangsung dalam penentuan hasil akhir akhir pembagian tersebut.
- c) Keseimbangan seolah sekadar merupakan hasil akhir dari sebuah proses.

²⁷ Hasil wawancara dengan A.A. Ketut Sudiarta,SE., selaku konsumen Villa Mesari Ubud Bali yang dilaksanakan pada tanggal 1 Agustus 2018.

- d) Intervensi negara merupakan instrumen memaksa dan mengikat agar terwujud keseimbangan posisi para pihak.
- e) Pada dasarnya keseimbangan posisi para pihak hanya dapat dicapai pada syarat dan kondisi yang sama (*ceteris paribus*).²⁸

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 ²⁹ : *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 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

²⁸ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 84

²⁹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.334

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 dikelompokan dalam dua katagori, yaitu:³⁰

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

Kemudian *implied warranty* ini dapat dibedakan lagi atas :

- a. *Implied warranty of merchantability* (jaminan implisit tentang layak diperdagangkan)
- b. *Implied warranty of fitness for a particular purpose* (jaminan implisit tentang kecocokan untuk tujuan tertentu.

Dengan *Implied warranty of merchantability*, pelaku usaha menjamin atas barang yang diperdagangkannya, yakni antara lain :

1. Barang sesuai dengan keterangan dalam perjanjian sedemikian rupa sehingga dapat diterima dalam perdagangan umumnya.
2. Pada jual beli kualitas seharusnya layak.
3. Barang seharusnya cocok untuk tujuan barang tertentu itu dipergunakan.

³⁰ Janus Sidabalok, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Adhya Bahkti, Bandung, h.17

4. Barang yang sejenis suatu kontrak seharusnya sama dan sebetul.
5. Jika perjanjian atau sifat barang mensyaratkan bahwa harus dibungkus, maka harus dilaksanakan secara rapih disertai informasi dan instruksi secukupnya.
6. Kualitas dan kuantitas barang seharusnya sesuai janji dan gambaran nyata yang diberikan dan yang ada pada barang atau pembungkusnya.
7. Jaminan-jaminan yang implisit lainnya bisa berasal dari kebiasaan perdagangan barang tertentu atau daerah/lokasi tertentu atau dari kebiasaan para pihak yang timbul dari transaksi terlebih dahulu.³¹

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 *ekspress warranty* bersumber pada perjanjian antara pembeli dengan penjual sedangkan kewajiban pada *implied warranty* bersumber pada hukum.³²

Melihat *ekspress 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 menjaminkan 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. Natah Mesari berjanji akan menyelesaikan bangunan

³¹ *Ibid*, h.18

³² *Ibid* h.78

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.

Jaminan terakhir yang tertuang dalam perjanjian jual beli LOT adalah konsumen dijamin benar-benar dapat menikmati keuntungan yang diberikan oleh PT. Natah Mesari yakni :

- a) Mendapatkan 1(satu) LOT dari Pihak Mesari Ubud Bali yang saat itu nilai lotnya sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) di Villa Mesari,
- b) Mendapatkan voucher menginap senilai Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) untuk setiap LOT yang dibeli yang hanya bisa dipakai maksimal senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per tahun dan berlaku sampai dengan tahun 2039, dimana voucher ini dapat digunakan sendiri atau dijual kepada pihak lain.
- c) Mendapatkan penghasilan tetap dan pasif sebesar 10% dari harga LOT (nilai investasi) selama 3 (tiga) tahun pertama dan flutuaktif (berubah-ubah) ditahun ke 4 sampai dengan tahun ke 25 mengikuti untung Vila Mesari yang bersumber dari hasil untung bersih penyewaan Villa Mesari.
- d) Mendapatkan 1 box kartu nama Villa Mesari dengan jabatan owner selama 25 tahun dan dapat dicetak ulang dengan hanya membayar ongkos cetak
- e) Mendapatkan komisi 10% (sepuluh persen) jika membawa tamu menginap di Villa Mesari
- f) Tergabung dalam komunitas “Villa Mesari Investor Club” Gathering, peluang bisnis dan networking bisnis dari seluruh Indonesia
- g) Setiap pembelian 1 LOT berhak mendapatkan 1 undian untuk diikutsertakan dalam undian saat Grand Opening Grand Prize berupa :

Honda Jazz, emas batangan, sepeda motor, liburan ke Singapore dan Ipad.

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 UUPA 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 pengajihan 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-pertimbangan 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.

Dari sisi lain peralihan hak tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat mengenai kecakapan dan wewenang bertindak atas bidang tanah tersebut.

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.

5.2 Luaran Yang Dicapai

Hasil penelitian ini telah diterima pada Jurnal Advokasi Volume 9 Nomor 1 Periode Maret 2019 ISSN 1693-5934 Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati dan akan dipublikasikan pada Maret 2019. Selain itu penelitian ini telah berhasil dipresentasikan pada Seminar Nasional dan Call For Paper “Pembangunan Hukum Pada Era Milenia Dengan Menggunakan Konstruksi HAM” yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UNDARIS Semarang bekerja sama dengan Asosiasi Pimpinan Perguruan Tinggi Hukum Indonesia (APTTHI) dan Fakultas Hukum Undiknas yang dilaksanakan pada tanggal 8 September 2018. Selain itu telah tersusunnya bahan ajar dari hasil penelitian ini dengan judul “Hukum Kontrak Komersial”

Rincian luaran yang telah dicapai dapat dilihat pada Tabel 5.1 sebagai berikut :

Tabel 5.1
Luaran Target Capaian

No	Jenis Luaran	Indikator Capaian	
1	Publikasi Ilmiah di Jurnal Nasional (Ber ISSN)	Accepted	
2	Pemakalah dalam Temu Ilmiah	Internasional	Draf
		Nasional	Accepted
		Lokal	Draf
3	Bahan Ajar	Draft	

BAB 6

SIMPULAN DAN SARAN

6.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian Analisis Konsep Mepatung Pada Kepemilikan Vila di Mesari Ubud Bali, dapat disimpulkan bahwa :

1. Model kepemilikan vila dengan konsep *mepatung* di Mesari Ubud Bali adalah kepemilikan sebuah vila dengan system investasi secara bersama-sama dengan cara jual beli LOT. 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 yang dimaksud dengan *Mepatung* adalah 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. Pihak Villa Mesari seperti yang tertuang dalam perjanjian jual beli LOT 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).
2. 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.

6.2 Saran

Agar Konsep Mepatung dalam kepemilikan Vila ini dapat diadopsi oleh seluruh agen property atau kontraktor dalam menawarkan investasi bisnis kepemilikan vila oleh masyarakat. Dengan konsep yang menerapkan kearifan lokal yang telah ada dan tumbuh di masyarakat Bali sejak dulu yakni dengan cara bergotong royong membangun sebuah destinasi wisata baru, dari yang memerlukan modal yang besar menjadi ringan ditanggung bersama , sehingga akan mendatangkan keuntungan bagi konsumen, maupun daerah yang dibangun vila tersebut yang dapat menjadi daya tarik wisata baru dan menggerakkan roda perekonomian daerah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

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

Fajar, Mukti & Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Fuady, Munir, 2015, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

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

Ibrahim, Johnny, 2007, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum*, CV. Putra Media Nusantara, Surabaya.

Khairandy, Ridwan, 2014, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH. UII Pres, Yogyakarta.

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

Santoso, Urip, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

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

Sidabalok, Janus, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Subekti, 1984, *Aneka Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta.

_____, 2005, *Hukum Perjanjian*, cet.21, Intermasa, Jakarta.

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

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Vila

Peraturan Menteri Pariwisata Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Usaha Pariwisata

Pendaftaran Usaha Pariwisata melalui Peraturan Bupati Nomor 28 Tahun 2017

Artikel dalam Format Elektronik (Internet)

Jumlah Hotel dan kamar Hotel di Bali, tersedia pada <http://www.disparda.baliprov.go.id/id/Statistik2> , diakses pada tanggal 05 Mei 2017

Villa Mesari Ubud Bali, tersedia pada www.bosland.id, diakses pada tanggal 05 Mei 2017.

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

LAMPIRAN



NOTARIS
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
Ny. Hj. SRI SUBEKTI, SH.

KOTAMADYA DENPASAR

ALAMAT :

JL. TUKAD YEH AYA NO. 98I PANJER - DENPASAR - BALI
TELP./FAX. : (0361) 238002

~~SALINAN~~
LEGALISASI

AKTA

: JUAL BELI LOT

PT. NATAH MESARI

1: Ny: NI PUTU PURBAYANTHI, ST

2. Tn. A.A. KETUT SUDIARTA, SE

NOMOR

: 130/VII/L/2013

Tanggal

: 16 Juli 2013



JUAL BELI LOT PT. NATAH MESARI



Yang bertandatangan dibawah ini :

1. Nama : Ny. NI PUTU PURBAYANTHI, ST
Pekerjaan : Pimpinan Cabang Kabupaten Gianyar PT. NATAH MESARI
Alamat : Jl. Pulau Ayu IV/4, Dusun Bumi Werdhi, Kelurahan Dauh Puri
Kauh, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar
No. KTP : 5171036105760021

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. NATAH MESARI, yang berkedudukan di Kota Denpasar, Propinsi Bali, sebagaimana tersebut dalam akta pendirian tertanggal delapanbelas April duaribu tigabelas (18-04-2013), Nomor 36, yang dibuat dihadapan PUTU EKA LESTARY, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar dan telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-24268.AH.01.01.Tahun 2013, tanggal 06 Mei 2013.

- selaku Penjual, selanjutnya disebut :

PIHAK PERTAMA

2. Nama : Tn. A.A. KETUT SUDIARTA, SE
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jl. P. Misol Gg. XX No. 17, Bnagan - Pemecutan Kelod

No. KTP : 5171033112610158

- selaku Pembeli, selanjutnya disebut :

PIHAK KEDUA

Para pihak menerangkan terlebih dahulu :

- Bahwa Pihak Pertama adalah Badan Hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan Villa Mesari yang berlokasi di Ubud, Bali.
- Bahwa pembangunan Villa Mesari tersebut dibangun diatas tanah sewa yaitu sebidang tanah Hak Milik Nomor 1038/Kelurahan Ubud, seluas 3380 M2 (tiga ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di dalam wilayah Propinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Ubud, Kelurahan Ubud, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal empat Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga (04-11-1993), Nomor 2899/1993, tertulis atas nama I GUSTI KETUT NATHI, sebagaimana tersebut dalam Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 13 tertanggal dua Mei duaribu tigabelas (02-05-2013) yang dibuat dihadapan PUTU EKA LESTARI, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar.



Bahwa masa berlangsungnya sewa menyewa selama 30 tahun terhitung sejak tanggal satu Oktober duaribu tigabelas (01-10-2013) dan akan berakhir pada tanggal satu Oktober duaribu empatpuluh tiga (01-10-2043).

- Bahwa terhadap tanah sewa akan diproses pemasangan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Milik tersebut diatas pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.
- Bahwa Pihak Pertama akan membangun 22 kamar Villa Mesari dan menawarkan investasi bersama dalam bentuk LOT sejumlah 2500 LOT dengan nilai nominal per LOT adalah Rp. 12.000.000,- (duabelas 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 Pertama. Adapun seri LOT itu yaitu dari VMU 0001 sampai dengan VMU 2500

Bahwa Pihak Pertama bermaksud menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua bermaksud membeli dari Pihak Pertama, yaitu LOT sejumlah 1 (satu) lembar yaitu LOT Nomor VMU 0288.

- Bahwa untuk selanjutnya jual beli ini memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1.

- Jual Beli LOT sejumlah 1 (satu) lembar dilangsungkan dan disetujui oleh kedua belah pihak sebesar **Rp. 12.000.000,- (duabelas juta rupiah)**.
 - penerimaan uang mana telah diterima seluruhnya atau lunas oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua dan untuk bukti penerimaan uang mana dibuatkan kuitansi tersendiri oleh Pihak Pertama.

PASAL 2

- Jual Beli LOT (Investasi bersama) terhitung sejak penandatanganan surat ini dan dengan ini diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua surat keterangan selaku pemegang LOT.

PASAL 3

- Dengan diterimanya jual beli LOT, maka pemegang LOT atau Pihak Kedua berhak atas keuntungan yang diberikan oleh Pihak Pertama, terhitung sejak dimulainya operasional Villa Mesari atau selambat-lambatnya tanggal empatbelas Desember duaribu empatbelas (14-12-2014) hingga tanggal empatbelas Desember duaribu tigapuluh sembilan (14-12-2039) yaitu sebagai berikut :

1. Mendapatkan 1 (satu) LOT dari Pihak Pertama yang saat ini nilai 1 LOTnya Sebesar Rp. 12.000.000,- (duabelas juta rupiah) di Villa Mesari.



- Mendapatkan voucher menginap senilai Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) untuk setiap LOT yang dibeli di Villa Mesari yang hanya bisa digunakan maksimal senilai Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per tahun dan berlaku tanggal empatbelas Desember duaribu empatbelas (14-12-2014) sampai dengan empatbelas Desember duaribu tigapuluh sembilan (14-12-2039). Voucher ini dapat digunakan sendiri atau dijual kepada pihak lain.
3. Mendapatkan 1 Box Kartu Nama Villa Mesari dengan jabatan Owner selama 25 (duapuluh lima) tahun dan dapat dicetak ulang dengan hanya membayar ongkos cetak.
 4. - Mendapatkan penghasilan tetap dan pasif sebesar 10% dari harga LOT (nilai investasi) selama 3 (tiga) tahun dari tahun 2015 sampai tahun 2017.
- dan fluktuatif (berubah-ubah) ditahun ke 4 sampai dengan tahun ke 25 yaitu dari tahun 2018 sampai tahun 2039, mengikuti untung Villa Mesari yang bersumber dari hasil untung bersih penyewaan Villa Mesari.
 5. Mendapatkan komisi 10% (sepuluh persen) jika membawa tamu menginap di Villa Mesari.
 6. Tergabung dalam komunitas "VILLA MESARI INVESTOR CLUB" Gathering, Peluang Bisnis dan Networking Bisnis dari seluruh Indonesia.
 7. Setiap pembelian 1 LOT berhak mendapatkan 1 undian untuk diikutsertakan dalam undian saat Grand Opening Grand Prize berupa Honda Jazz, Emas Batangan, Sepeda Motor, Liburan ke Singapore dan Ipad.

PASAL 4

- Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa :

1. LOT (Investasi bersama) yang dijualbelikan adalah benar-benar milik Pihak Pertama dan hanya Pihak Pertama yang berhak untuk memindahtangankan.
2. LOT tersebut tidak tersangkut sesuatu perkara, tidak dikenakan suatu sitaan dan tidak dibebani sebagai jaminan sesuatu hutang yang tidak tercatat atau beban-beban lainnya.
3. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas LOT, baik sekarang maupun dikemudian hari.
4. Pihak Pertama berjanji akan menyelesaikan bangunan Villa Mesari dan mengoperasikan Villa Mesari selambat-lambatnya tanggal empatbelas Desember duaribu empatbelas (14-12-2014), dan apabila ternyata Pihak Pertama tidak memenuhi janji tersebut, maka uang pembelian LOT yang telah diterima oleh Pihak Pertama akan dikembalikan 100% (seratus persen) atau seluruhnya kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 14 (empatbelas) hari dari tanggal tersebut diatas yaitu tanggal duapuluh delapan Desember duaribu



empatbelas (28-12-2014). Apabila janji tersebut tidak dipenuhi maka Pihak Pertama bersedia dituntut sesuai hukum yang berlaku.

5. Pihak Kedua akan benar-benar dapat menikmati keuntungan yang diberikan oleh Pihak Pertama sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 tersebut diatas.

PASAL 5

- LOT tersebut diatas dapat dialihkan dan atau dijualbelikan kembali oleh Pihak Kedua kepada Pihak lain dengan persetujuan dari Pihak Pertama

PASAL 6

- Jual beli LOT ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak akan tetapi akan dilanjutkan oleh para ahli warisnya, dan dengan ini Pihak Kedua menunjuk sebagai ahli warisnya kelak, yaitu :

1. Nama : A.A. PUTU GEDE SURANATHA NEGARA
Alamat : Jl. P. Misol Gg. XX No. 17. Buagan - Pemecutan Kelod

No. KTP : 5171032802940021

2. Nama : A.A. MADE DAMAR WULAN ANINDITA
Alamat : Jl. P. Misol Gg. XX No. 17. Buagan - Pemecutan Kelod

No. KTP : 5171035208980004

PASAL 7

- Jual beli LOT dilangsungkan oleh kedua belah pihak dengan itikad baik.

Kedua belah pihak memilih tentang hal ini dengan segala akibatnya tempat kediaman hukum yang sah dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri setempat.

Demikian Surat Jual Beli LOT ini dibuat dengan penuh kesadaran, tanpa adanya paksaan dan dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana perlunya.

Denpasar, 16 Juli 2013

Pihak Pertama

Pihak Kedua





Ny. NI PUTU PURBAYANTHI, ST

Tn. A.A. KETUT SUDIARTA, SE

140 W.

Legalisasi Nomor : 130/VII/L/2013

- saya yang bertandatangan dibawah ini, Nyonya Hajjah SRI -
 SUBEKTI, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar, menerangkan --
 dengan ini bahwa isi surat tersebut di atas telah saya, ---
 Notaris terangkan dengan jelas kepada Penghadap Nyonya NI -
 PUTU PURBAYANTHI, Sarjana Teknik dan Tuan A.A KETUT -----
 SUDIARTA, SE yang memperkenalkan diri kepada saya, Notaris,
 dan setelah mana penghadap langsung membubuhkan tanda -----
 tangan diatas kertas yang bermaterai cukup dihadapan saya, -
 Notaris. -----

16-07-2013

Denpasar, 16 Juli 2013
NOTARIS DI DENPASAR



HJ. SRI SUBEKTI, SH



PT. NATAH MESARI

No VMU 0288

SURAT LOT

VILLA MESARI JL. SUWETA UBUD, BALI - INDONESIA

DUA BELAS JUTA RUPIAH

RP. 12.000.000

PEMILIK LOT

A.A.Ketut Sudiarta, SE.

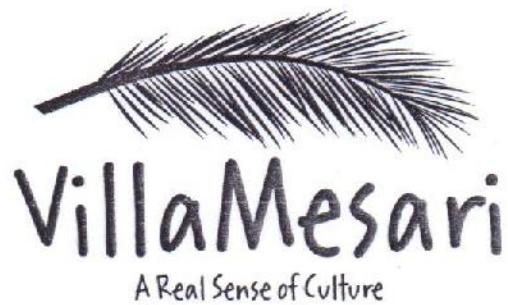
GIANYAR, 14 DESEMBER 2014

VISI :
MENSEJAHTERAKAN RAKYAT INDONESIA
MISI :
MENTADIKAN RAKYAT INDONESIA
SEMUA BISA JADI INVESTOR & OWNER VILLA


NI PUTU PURBAYANTI, ST
DIREKTUR CABANG UBUD



MESARILAND



Surat Keterangan Kepemilikan LOT

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Ni Putu Purbayanthi, S.T
NIK : 5171036105760021
Jabatan : Direktur PT. Natah Mesari cabang Ubud

Menerangkan bahwa

Nama : A.A. Ketut Sudiarta, SE
NIK : 5171033112610158
Alamat : Jl. P. Misol Gg. XX no. 17, Buagan - Pemecutan Kelod
Pekerjaan : Karyawan Swasta

Memang benar memiliki 1 (Satu) LOT Villa Mesari dengan
Nomor Lot VMU 0288

Denpasar, 09 Juli 2013

Direktur PT. Natah Mesari
cabang Ubud



MESARILAND

Ni Putu Purbayanthi, S.T



MESARILAND

Jl. Kamboja No. 10 Denpasar - Bali, 80233
0361 - 273 1133, 221 703
081 353 409 888, 081 999 077 666
info@mesariland.com | www.mesariland.com



**FORUM GROUP DISCUSSION
HASIL PENELITIAN HIBAH DOSEN PEMULA
“ANALISIS KONSEP *MEPATUNG* PADA
KEPEMILIKAN VILA DI MESARI UBUD BALI”**

TIM PENELITI

- 1. Kadek Januarsa Adi Sudharma, S.H., M.H.
NIDN : 0801018903**
- 2. Ni Made Dhian Rani Yulianti, S.E., M.M..
NIDN : 0810078601**

Jumat, 10 Agustus 2018

VILA MESARI UBUD BALI

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*.

KEUNTUNGAN VILLA MESARI UBUD BALI

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 bulan selama 23 tahun serta satu kotak kartu nama sebagai seorang pemilik Vila Mesari.

PERMASALAHAN PENELITIAN

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.

PERMASALAHAN PENELITIAN

- Melihat model kepemilikan yang ditawarkan dengan konsep *mepatung*, diperlukan sebuah tinjauan lebih mendalam sehingga aspek-aspek kepastian hukum dan keadilan antara para pihak dalam kontrak tersebut dapat tercapai. Untuk itu penelitian ini akan membahas lebih lanjut mengenai “ Analisis Konsep *Mepatung* Pada Kepemilikan Vila di Mesari Ubud Bali”.



DISKUSI KONSEP MEPATUNG

Mepatung ?



TERIMAKASIH

Lampiran Foto Kegiatan Forum Group Discussion (FGD)





FORUM GROUP DISCUSSION
HASIL PENELITIAN HIBAH DOSEN PEMULA DENGAN JUDUL :
"ANALISIS KONSEP MEPATUNG PADA KEPEMILIKAN VILA
DI MESARI UBUD BALI"

Hari : Jumat, 10 Agustus 2018

Jam : 10.00 – 12.00 Wita

Peneliti : 1. Kadek Januarsa Adi Sudharma, S.H., M.H. (Ketua Peneliti)

NIDN : 0801018903

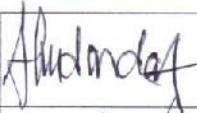


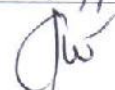

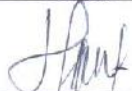
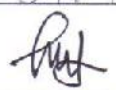

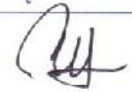

2. Ni Made Dhian Rani Yulianti, S.E., M.M. (Anggota Peneliti)

NIDN : 0810078601

NO	NAMA	ALAMAT	TLP/HP	TTD
1	Prof. IB Raka	Jl. Bedudul 39	081 228 90 633	
2	Dr. AAA. NGR. TIRI R, G, SH., MM., MH.	Jl. Setaki 9	081 239 13537	
3	NI KETUT ELLY S, SH, MM.	Jl. Dewata III / 2	081 339 709 888	
4	Dr. I.A Oka Martini, SH., MM.	Jl. TUNGVI AME TUNG VI / V 2 DPL	08122955229	
5	Dr. AAA. NGR. SRI R, G, SH., MM., MH.	Cocoyar.	081 235 4229	
6	Dr I A Sadnyini, SH, MH	Jl. Pala pa Gg XIII Hog	081 236 224 949.	
7	I A KT. Artami, SH, MM.	Jl. Kertha da'el IX NO. 2.	081236224 949	
8	A.A. Tstri A. Maheswari S. ST Par. M. par.	Jln raya rupakan II Kav B6.	081 2 39 174006	
9	1 WAYAN SARIANA. ST. NI	Br. BANJARAU ABIAN SEMAC DYC.	08123693 503	
10	1 Kadek Agus Anians ST, MT	Jl. Tuleal Petan. Gg Candrasari no 21	081236189 999	
11	Ni Wayan Lusani	Jln Kerla Balan GRI II / 6 DPL	08523754 3335	
12	OKS 1 OKS YAN JONATHAN	Jl. Dewi Sri Ks. KADAP 5	081239 127055	
13	Made Oka Cahyadi S.H, M. KH	Jl. Ir. IB. Oka Gg. Sundu No. 23	081 237 098 703	

13	I.G.N.P. Dharmayasa, ST.MT	Jln. Swamandala I/RA DPS	08133873755	
14	IR. Iwayan Sugara Yasa, Si.MI. I.PM	Jln A. Yani No 323 DPS	085237138476	
15	Ir. Putu Ariawan.	Jl. Palagan N/19 DPS	08123765439	
16	Ketut Puwasika	Jl. ...	00133870591	
17	Nuning Indah Putri S.Sos., M.I. Kom	Jl. Bedugul I No 28	08129416033	
18	I.G.A AG DEWI Smitawati P.Sos.Msi	Jl Bypass ngurah rai m8X, Ops	087878046756	
19	I Wayan Juniantara	Tk pancarain Pekir	081 999347520	
20	I.A. Arsinati, SH	Jln Kenyeri Eg. Merak No. 19 DPS	08214533224	
21	MD. BERASIH, SE	JL. Suka-Mangrove	08573081365	
22	NI Ketut Anjani, P. SOC. H, M. FIL. H	Jl. Nuansa Karivi Eg I No 4 Bali	081916307824	
23	I GA Raka Parwati, SE	Jl. Raya Kapal 25 Badung	08966827258	
24	PUTRI FARISKA S.T.KOM., M.I.KOM	Kuta	08100524577	
25	Charles S. Mouw	Jl. Tukad Cibaram No. VII D. Denpasar	081398533706	
26	Romeo Deniz Gutierrez	Jl. Tukad Barito, Denpasar	08133750 3469	
27	Johan Putra Wibana	Jl. Dahan Tambingay No 49	08135329947	
28	Afriani N. Hamma	Jl. Suwang Balan	085337970556	
29	DARMA JEGA	Jl. Akasia	08133029044	
30	Andita Yassa	Jl palapa	085934241 074	
31	IA Dewi Komatawati	Dalung permai	081260678788	

32	Putu Wulandewi	Jln. Pidada J no 32	085792851799	
33	Ni Made Rismayanti	Jln. Setar Tunjung no 10	081938481713	
34	Sheila Novita	Jln. Tukad Bhuana	089560987513	
35	Ahmad ABDUK Wafi	Jln. Bukit Gunung	081529381341	
36	Imelda Simung	Sang Yehning NOS	081236028520	
37	Jody Kusuma	Jln. g. salak	08813675804	
38	Danny Rahmat	BEN KEPAON Indah L-5P	081999492412	
39	Fransiska Pt. Laudia Sari K-D	Jln. Raya Tuka No. 66. Dalung	081558699055	
40	Putu Shania Ruparani	Jln. Gunung Andakosa no. 43. Penbar	08982448842	
41	I Gusti Ayu Vidia Prara Joniki	Jl. Dimpadi XV NO 14 Denpasar	083129384424	
42	Ni Luh Putu Dwi Mentari Dewi	Asrama Polisi Kreneng	08587672989	
43	Marcelino J.P. de Jesus	Jl. Tukad Badung XX E NO. 11	081238089336	
44	Ni Kadek Sri Bayatti Dewi	Jl. Lapangan Astina Jaya. No. 21 Blahbatuh	087760496222	
45	Komang Anggi Risky	Blahbatuh, Gianyar	082236277936	
46	I Gusti Ayu Riha Liandari	Abiansemal Badung	083119181769	
47	Ni Arengah Yuliani	Jl. Tukad Pancoran	08785568141	
48	Ni Kadek Sukma Juwinten	Desa Gerih Abiansemal	083119832329	
49	Ni Made Rediteani	Jl. Wijaya Kutuma	085850135467	
50	I Gede Wahyu Putra Kardawa	Jl. Bikiro V. 69 E No. 5B, Denpasar	085829366752	

51	Ed. Dinokiyanti	Tkd. Banyuning	081803949698	
52	Aura Oktavianna	Jl. Pulau misol 61	081236594980	
53	NI Puru Siska Sari Dewi	Br. Sogrogan Lemog, mengwi Bodung	081339078513	
54	Citra Tia Sukma Sari	Jl. P. Saelus II NO22	081 866 633845	
55	Vivi prasanti Cita D.	JL - Pantai Jereh	08796180501	
56	Ni Usoman Alit Melinda s.	Jln - Raya kapai no. 2	087753816199	
57	IDA AYU BEDESEI WAHMUNI	Jl. Tukad Pancoran Blok 3A NO.10.	0816291447	
58	VERNANDO ANDRIANTO TRI CAHYA	Jl. Pulau Ayu NO 1003	0816291447	
59	JOSEPH BERLIAND ALFONS X.S	Jl. Nwa Dua	081238816061	
60	Michael Angelo	JL. Pantai Saba	087763121937	

Mengetahui

Kepala Lembaga Penelitian Undiknas Denpasar



Ir. Agus Putu Abiyasa, B.Eng., Ph.D., IPM.

NPP : 02.01.16.274



SEMINAR NASIONAL & CALL OF PAPER

FAKULTAS HUKUM UNRARIS & FAKULTAS HUKUM UNDIKNAS



Sertifikat

Diberikan Kepada :

Kadek Januarsa Adi Sudharma, SH,ME

Sebagai

PEMAKALAH

Dalam Kegiatan Seminar Nasional dengan Tema
"PEMBANGUNAN HUKUM ERA MILENIA MENGGUNAKAN KONSTRUKSI HAM"

Pada tanggal 8 September 2018

Jl. Bedugul No. 39, Sidakarya, Denpasar Selatan, Bali

FAKULTAS HUKUM UNRARIS

DR. T. Sushowati, SH.M.Hum
DEKAN

APPTHI

Prof. DR. Ade Saptomo, SH.M.Hum
KETUA

FAKULTAS HUKUM UNDIKNAS

DR. A.A.A. Ngr Sri Rahayu Gorda, SH.MH.MM
DEKAN





FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MAHASARASWATI DENPASAR
JURNAL ADVOKASI

Sekretariat: Jalan Kamboja No.11-A Denpasar
Telepon (0361) 263142

Nomor : 43/JA/FH-Unmas/X/2018
Lampiran : -
Hal : Pemberitahuan Penerimaan Artikel

Yth. Kadek Januarsa Adi Sudharma, S.H.,M.H.
Universitas Pendidikan Nasional

Dengan hormat

Menindaklanjuti pengiriman artikel kepada Dewan Redaksi Jurnal Advokasi dengan Judul **"Perlindungan Konsumen Terhadap Kepemilikan Vila Dengan Konsep Mepatung Di Mesari Ubud Bali"** untuk published pada Jurnal Advokasi Volume 9 Nomor 1 Periode Maret 2019 ISSN 1693-5934.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.


Denpasar, 3 Oktober 2018

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Unmas Denpasar



I Nengah Susrama, S.H.,M.H
NPK. 82.6089.168

Ketua Dewan Penyunting Jurnal Advokasi
Fakultas Hukum Unmas Denpasar



I Komang Eka Kumala Dewi, S.H.,M.H
NIP. 82.9016.499