

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap orang memiliki hak untuk bertempat tinggal. Tercermin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Manusia dengan kodratnya sebagai makhluk sosial memiliki berbagai kebutuhan. Rumah merupakan suatu kebutuhan mutlak yang tidak dapat dikesampingkan sebagai anggota dari masyarakat. Selain memiliki fungsi sebagai tempat tinggal, rumah juga berfungsi sebagai aktualisasi diri seseorang dalam kehidupan bermasyarakat, rumah menjadi identitas diri bagi setiap orang, dan dalam membina sebuah keluarga. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)¹, hunian berarti tempat tinggal atau kediaman yang dihuni oleh masyarakat yang mengharapkan perumahan yang nyaman dan aman sebagai kawasan hunian mereka.

Kebutuhan tempat tinggal pun akan segera meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah populasi manusia. Indonesia sebagai negara keempat terpadat di dunia masih belum dapat memenuhi kebutuhan dasar

¹ <http://kbbi.web.id/huni>. diakses pada tanggal 28 Agustus 2015 pukul 19.00 WIB.

tersebut. Hal ini terbukti dari total 251 juta penduduk Indonesia, hanya 79,5 % yang dapat memenuhinya atau sekitar 50 juta penduduk tidak memiliki rumah. Kebutuhan perumahan di Indonesia menurut Badan Pusat Statistik (BPS) dalam 20 tahun ke depan ditambah dengan *backlog*² yang sekarang akan mencapai 31 juta unit.³

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.⁴ Manusia berupaya mengembangkan desain dan struktur rumah sebagai konsekuensi dari globalisasi, urbanisasi, ekonomi, demografi, perkembangan teknologi, dan faktor sosial lainnya, serta dengan semakin bertambahnya penduduk sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, diperlukan adanya pembangunan dalam bidang perumahan. Berbagai faktor budaya juga turut mempengaruhi bentuk hunian yang semula identik dengan tanah, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah,

² Dalam dunia properti, istilah '*backlog*' dapat diartikan sebagai kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat, sebagaimana dikutip dari <http://www.rumah.com/berita-properti/2012/6/1088/perbedaan-backlog-versi-kemenpera-dan-bps>. diakses pada tanggal 28 Agustus 2015 pukul 19.00 WIB.

³ <http://www.cilacapin.com/2015/04/rumah-susun-antara-kebutuhan-kondisi.html>. diakses pada tanggal 28 Agustus 2015 pukul 19.20 WIB.

⁴ Andi Hamzah. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta, 1990, hlm. 27.

membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.⁵

Rumah susun memiliki berbagai istilah lainnya, antara lain apartemen, kondominium, *flat*, dan *strata title*, yang merupakan istilah-istilah yang diserap dari bahasa asing. Istilah kondominium dikenal dalam sistem negara hukum Italia, yang berarti kepemilikan bersama. Istilah apartemen berasal dari negara Amerika Serikat, yaitu *apartment*, sedangkan istilah *flat*, berasal dari negara Inggris. *Apartment* dan *flat* merujuk kepada satuan hunian yang menempati bagian tertentu dari sebuah gedung. Dapat disimpulkan bahwa kondominium merujuk pada konsep kepemilikan, sedangkan apartemen dan *flat* merujuk pada fisik bangunannya. Istilah *strata title* merupakan sebuah konsep yang merujuk pada pemisahan akan hak seseorang terhadap beberapa strata atau tingkatan. Peraturan perundang-undangan yang terdapat di Indonesia sebenarnya hanya mengenal istilah rumah susun. Istilah-istilah yang lain yang merupakan istilah serapan dari bahasa asing digunakan oleh para pengembang (selanjutnya disebut *developer*) dalam memasarkan produknya agar mampu mendongkrak harga dari hunian bertingkat yang ditawarkan. Hal ini disebabkan karena istilah rumah susun cenderung

⁵Arie S. Hutagalung. *Condominium dan Permasalahannya*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hlm. 2.

diberi makna sebagai hunian bertingkat yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah kebawah.⁶

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rusun) mengenal beberapa jenis rumah susun yaitu:⁷

1. “Rumah susun umum, adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;
3. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri;
4. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.”

Rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah yang kemudian dapat dilaksanakan oleh setiap orang dengan mendapatkan kemudahan atau bantuan pemerintah, sedangkan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang.⁸

Rumah susun komersial atau apartemen (selanjutnya disebut rumah susun) tersebut merupakan rumah susun yang biasanya dibangun oleh para *developer* rumah susun. Menurut ketentuan Pasal 17 UU Rusun, rumah susun dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara, dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di

⁶ Wibowo Turnady. “Istilah Rumah Susun, Apartemen, dan Kondominium”. 2015. (<http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium/>). diakses pada tanggal 28 Agustus 2015 pukul 20.00 WIB.

⁷ Indonesia. *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*. No. 20 Tahun 2011. LN No.108 Tahun 2011. TLN No. 5252.

⁸ Wibowo Turnady. “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. 2013. (<http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>). diakses pada tanggal 28 Agustus 2015 pukul 20.15 WIB.

atas Hak Pengelolaan. Sistem hukum pertanahan di Indonesia mengacu pada hukum adat. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 5 UUPA menyebutkan secara garis besar bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan. Dengan mengacu pada hukum adat, maka hukum tanah di Indonesia mengacu juga pada asas-asas hukum adat. Salah satunya ialah asas pemisahan horisontal tanah (atau dalam bahasa Belanda disebut “*horizontale scheiding*”). Asas ini menekankan bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Oleh karena itu, hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Oleh karena itu, perbuatan hukum mengenai tanah, tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.⁹

Menurut Pasal 1 angka 15 UU Rusun, disebutkan pengertian Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu:

“Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.”

⁹ Eddy Leks. “Kepemilikan Bangunan Gedung di Indonesia”. 2014. (<http://eddyleks.blog.kontan.co.id/2014/05/28/kepemilikan-bangunan-gedung-di-indonesia/>). diakses pada tanggal 28 Agustus 2015 pukul 21.11 WIB.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

“Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Di Indonesia ada beberapa penyedia perumahan baik dari pemerintah, swasta maupun swadaya masyarakat. Peran pemerintah dalam penyediaan perumahan lebih ditujukan kepada golongan masyarakat yang tidak mampu sehingga mereka dapat memperoleh rumah dengan harga yang lebih terjangkau. Sedangkan pihak swasta, dalam hal ini *developer* mempunyai peran menyediakan perumahan untuk berbagai golongan walaupun pada kenyataannya *developer* lebih banyak menyediakan perumahan untuk golongan menengah ke atas. Swadaya masyarakat merupakan salah satu alternatif yang cukup membantu pemerintah dalam penyediaan perumahan untuk rakyat. Swadaya masyarakat dalam penyediaan perumahan di perkotaan mencapai 80% dari total kebutuhan perumahan.¹⁰

Developer dalam menarik minat para calon pembeli melakukan pemasaran atau penawaran terlebih dahulu melalui iklan atau sejenisnya.

Contohnya, pemasangan iklan yang terdapat di pinggir jalan tol atau

¹⁰ <http://io.ppijepang.org/old/article.php?edition=2>. diakses pada tanggal 9 September 2015 pukul 19.50 WIB.

sekitar gerbang tol yang dilakukan oleh PT Summarecon Agung Tbk. yang siap membangun ruas jalan penghubung antara *tol gate* di kilometer 149 Tol Purbaleunyi dan Stadion Gelora Bandung Lautan Api mulai akhir September ini, sebagai langkah awal pembangunan kawasan Bandung *Technopolis*. Di luar pembangunan akses jalan yang akan berjarak 2,2 kilometer (km) itu, Summarecon memastikan masih akan menahan pembangunan hingga lengkapnya seluruh perizinan yang tengah dalam proses.¹¹ Summarecon memasang iklan berukuran cukup besar di beberapa titik strategis di Kota Bandung. Iklan tersebut menampilkan contoh rumah, harga, dan lokasi perumahan Kota Summarecon Bandung. Dalam reklame tersebut, mereka mengatakan akan meluncurkan perumahan itu pada April mendatang.

Summarecon mengumumkan waktu peluncuran itu demi kepentingan pemasaran. Sejumlah izin yang belum dimiliki Summarecon antara lain izin pembangunan, izin reklame, dan izin penebangan pohon. Summarecon kedapatan melakukan pekerjaan tanpa izin setelah warga Gedebage berunjuk rasa di depan Pemkot Bandung.¹² Pemasaran seperti ini jelas menarik minat konsumen, dan merupakan permasalahan yang bertentangan dengan UU Perlindungan Konsumen. Dalam melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilakukan, pelaku

¹¹ <http://industri.bisnis.com/read/20150907/45/469966/summarecon-siap-bangun-akses-jalan-tol-ke-stadion-gbla>. diakses pada tanggal 9 September 2015 pukul 20.00 WIB.

¹² <http://nasional.tempo.co/read/news/2015/03/26/058653205/ini-alasan-summarecon-pasang-iklan-tanpa-izin>. diakses pada tanggal 9 September 2015 pukul 20.30 WIB.

pembangunan harus memiliki persyaratan perizinan yang diatur dalam Pasal 42 ayat (2) UU Rusun.

Developer dalam melakukan jual beli rumah susun yang belum selesai, atau bahkan belum dibangun sama sekali, melakukan pengikatan pendahuluan kepada pembeli satuan rumah susun (sarusun). Dengan ditandatanganinya perjanjian, pembeli mulai membayar sejumlah uang pengikat atau tanda jadi (*booking fee*). Perjanjian ini biasa disebut sebagai pemesanan rumah susun. Tujuannya untuk mengetahui bagaimana reaksi konsumen terhadap produk properti yang dipasarkan oleh developer rumah susun tersebut. Pemesanan ini dilakukan sebelum perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rusun. Selanjutnya apabila pembangunan rumah susun sudah selesai dilanjutkan dengan akta jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 44 UU Rusun.

Developer harus memiliki persyaratan perizinan dalam pelaksanaan pemesanan rumah susun, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 42 ayat (2) UU Rusun mengenai pemasaran dan jual beli rumah susun. Pada praktiknya, ditemukan *developer* rumah susun yang belum memenuhi persyaratan perizinan tersebut. Banyaknya peluncuran proyek baru yang diduga belum memiliki perizinan yang lengkap, menyebabkan Wakil Gubernur Jawa Barat Deddy Mizwar melakukan inspeksi mendadak (sidak) ke beberapa lokasi pembangunan apartemen ilegal di kawasan

Bandung Utara (KBU), pada hari Rabu, 1 April 2015. Salah satu rumah susun yang dikunjungi, yakni rumah susun yang terletak di Jalan Dago Bandung. Rumah susun tersebut memiliki IMB, tetapi rekomendasi dari Gubernur tidak ada. Rumah susun itu sudah dipasarkan, bahkan ada beberapa kamar yang sudah laku terjual.¹³ Selain itu ditemukan lagi sebuah proyek rumah susun di Jalan Raya Lembang, Desa Gudang Kahuripan, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, yang belum memiliki IMB dan persetujuan warga, tetapi pembangunan rumah susun tersebut terus berlanjut dan sudah dipasarkan. Pembangunan rumah susun tersebut masih menunggu rekomendasi dari gubernur dan kesepakatan dengan warga. Developer masih menempuh proses izin di kabupaten dan provinsi.¹⁴ Beberapa kasus tersebut diatas, merupakan permasalahan nyata yang terjadi dalam hal pemasaran dan pembangunan rumah susun yang belum memiliki izin yang lengkap di kota Bandung.

Sebagaimana telah dipaparkan pada penjabaran kasus diatas, sebenarnya tidak semua *developer* dalam melakukan pembangunan rumah susun belum memiliki izin yang lengkap. Penyebab pembangunan rumah susun yang belum memiliki izin yang lengkap juga disebabkan oleh beberapa faktor lain. Faktor lain ini yang menyebabkan *developer* berani dalam melakukan pembangunan rumah susun meskipun belum

¹³ Rio Kuswandi, "Ada Apartemen di Bandung Tak Punya Izin Deddy Mizwar Geram". 2015. (<http://regional.kompas.com/read/2015/04/01/14075861/Ada.Apartemen.di.Bandung.Tak.Punya.Izin.Deddy.Mizwar.Geram>). diakses pada tanggal 28 Agustus 2015 pukul 21.05 WIB.

¹⁴ Hendro Husodo. "Apartemen 27 Lantai Siap Berdiri". 2015. (<http://epaper.pikiran-rakyat.com/node/3489#page/4>). diakses pada tanggal 28 Agustus 2015 pukul 21.18 WIB.

melengkapi perizinan, misalnya instansi pemberi IMB atau instansi lain. Indikasi adanya kurangnya perhatian pemerintah terlihat dalam fenomena ini, padahal ketentuan mengatur dengan jelas bahwa *developer* seharusnya tidak boleh memulai proses pembangunan rumah susun sebelum semua izin terpenuhi. Selain itu, *developer* dalam melakukan pembangunan rumah susun membutuhkan biaya yang mahal. Hal ini yang menarik penulis untuk meneliti lebih jauh mengenai iktikad baik *developer* dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun.

Sejauh sepengetahuan penulis belum ada topik penelitian yang membahas atau meneliti mengenai iktikad baik pengembang rumah susun dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun. Adapun penelitian yang mendekati topik penelitian penulis, seperti “Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun” yang dibuat oleh Sri Rejeki Meliva dari Fakultas Hukum Universitas Kristen Maranatha tahun 2013 dan “Tinjauan Yuridis Mengenai Hubungan Antara Asas Itikad Baik Dengan Klausula Eksoneransi Yang Terdapat Di Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Studi Pada Apartemen Pakubuwono)” yang dibuat oleh Diandra Nalawardani dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2011. Penulis menyatakan bahwa penelitian-penelitian tersebut memiliki sudut pandang dan objek penelitian yang berbeda dengan yang dilakukan penulis untuk penelitian ini.

Pelaku usaha memiliki kewajiban untuk beriktikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Pemasaran atau penawaran perumahan / rumah susun melalui iklan atau sejenisnya yang dilakukan oleh para pelaku usaha, banyak yang ternyata berakhir dengan kekecewaan pada pihak pembeli / konsumen.¹⁵ Salah satu penyebab hal tersebut adalah konsumen kurang menyadari akan hak-haknya dalam jual beli rumah susun yang harus dipenuhi oleh *developer* rumah susun. Konsumen selayaknya berhati-hati dalam menandatangani surat pemesanan rumah susun. Berdasarkan keadaan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam karya tulis berbentuk skripsi dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP IKTIKAD BAIK PENGEMBANG RUMAH SUSUN DALAM TINDAKAN HUKUM PEMESANAN RUMAH SUSUN DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang, identifikasi masalah yang didapat antara lain:

1. Bagaimana ketidaklengkapan perizinan dari rumah susun yang dipasarkan merupakan indikasi informasi yang salah dan

¹⁵ Az. Nasution. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media, 2002, hlm.65.

penyimpangan dari asas iktikad baik dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun?

2. Bagaimana implikasi hukum janji keuntungan *booking* yang didapat oleh konsumen dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun?
3. Bagaimana perlindungan terhadap konsumen dalam hal iklan yang mengarahkan pada tindakan hukum pemesanan rumah susun?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang akan penulis bahas, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana ketidaklengkapan perizinan dari rumah susun yang dipasarkan merupakan indikasi informasi yang salah dan penyimpangan dari asas iktikad baik dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun.
2. Untuk mengetahui bagaimana implikasi hukum janji keuntungan *booking* yang didapat oleh konsumen dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun.
3. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan terhadap konsumen dalam hal tindakan hukum pemesanan rumah susun.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dari penulisan ini antara lain:

1. Manfaat teoritis, yang terdiri dari:
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya, khususnya mengenai hukum kondominium dan perlindungan konsumen; dan
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam dunia kepustakaan mengenai iktikad baik *developer* rumah susun dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun.
2. Manfaat praktis, yang terdiri dari:
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan mengenai kewajiban beriktikad baik *developer* rumah susun dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun; dan
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan mengenai perlindungan terhadap konsumen dalam hal tindakan hukum pemesanan rumah susun.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritis

Manusia mempunyai lima tingkatan kebutuhan yang disebut juga hierarki dari yang paling dasar hingga kebutuhan puncak. Menurut Maslow, manusia harus memenuhi kebutuhannya yang paling dasar dahulu kemudian meningkat ke kebutuhan yang lebih tinggi. Lima kebutuhan Maslow adalah sebagai berikut.

Hirarki kebutuhan Maslow:¹⁶

- a. *“Psychological needs* (kebutuhan fisiologis / dasar). Contoh: sandang, pangan, papan;
- b. *Safety needs* (kebutuhan akan keamanan). Contoh: bebas dari ancaman, ketakutan, dsb.
- c. *Love/ belonging needs* (kebutuhan sosial). Contoh: memiliki teman, keluarga, pasangan, dsb.
- d. *Esteem* (Kebutuhan penghargaan). Contoh: pujian, penghargaan, piagam, status, dsb.
- e. *Self Actualization* (Kebutuhan aktualisasi diri). Contoh: kebutuhan untuk berekspresi.”

Berdasarkan teori kebutuhan Maslow diatas, maka sudah merupakan kebutuhan primer manusia dalam memiliki tempat tinggal. Demi tercapainya kenyamanan yang lebih jauh, pembangunan perumahan dibentuk menjadi bertingkat. Pembangunan rumah harus didasarkan pada hukum yang ada. Di dalam ilmu ekonomi sendiri, diterapkan teori keseimbangan yang berlaku pada hukum permintaan dan penawaran, yaitu pasar akan berusaha mencapai keseimbangan antara harga penawaran dengan harga permintaan, sehingga tercapai yang disebut dengan harga pasar. Pembangunan rumah susun didasarkan pada permintaan

¹⁶ <http://dokumen.tips/documents/teori-kebutuhan-maslow.html>. diakses pada tanggal 9 September 2015 pukul 21.00 WIB.

kebutuhan konsumen akan tempat tinggal yang berkembang sesuai perkembangan zaman. Harga penawaran dengan harga permintaan akan rumah susun mencapai pada titik keseimbangan yang kemudian pihak *developer* dan konsumen mengadakan suatu perjanjian.

Hukum harus dipandang sebagai suatu lembaga kemasyarakatan yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan sosial. Pernyataan tersebut dikemukakan oleh Rescoe Pound dalam teorinya yaitu: "*Law as a tool of social engineering*" (hukum sebagai alat atau sarana rekayasa/pembaharuan sosial). Dalam perkembangan berikutnya, Mochtar Kusumaatmadja kemudian mengembangkan Teori Hukum Pembangunan di Indonesia. Menurut pendapat Mochtar Kusumaatmadja, konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat Indonesia lebih luas jangkauan dan ruang lingkupnya daripada di Amerika Serikat tempat kelahirannya, alasannya oleh karena lebih menonjolnya perundang-undangan dalam proses pembaharuan hukum di Indonesia (walau yurisprudensi memegang peranan pula) dan ditolaknya aplikasi mekanisme daripada konsepsi tersebut yang digambarkan akan mengakibatkan hasil yang sama daripada penerapan faham legisme yang banyak ditentang di Indonesia. Sifat mekanisme itu nampak dengan digunakannya istilah "*tool*" oleh

Roscoe Pound. Itulah sebabnya mengapa Mochtar Kusumaatmadja cenderung menggunakan istilah “sarana” daripada alat.¹⁷

Menurut Mochtar Kusumaatmadja hukum diharapkan agar berfungsi lebih dari untuk menjamin kepastian dan ketertiban yakni sebagai “sarana pembaharuan masyarakat” atau “sarana pembangunan” dengan pokok-pokok pikiran sebagai berikut:¹⁸

“Mengatakan hukum merupakan “sarana pembaharuan masyarakat” didasarkan pada anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan dan pembaharuan itu merupakan suatu yang diinginkan atau dipandang (mutlak) perlu.

Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan.”

Kutipan diatas menunjukkan ada 2 (dua) hal yang menjadi inti dari teori hukum pembangunan yang diciptakan oleh Mochtar Kusumaatmadja, yakni:

- a. “Ketertiban atau keteraturan dalam rangka pembaharuan atau pembangunan merupakan sesuatu yang diinginkan, bahkan dipandang mutlak adanya;
- b. Hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang dapat berfungsi sebagai alat pengatur arah kegiatan manusia yang dikehendaki ke arah pembaharuan.”

Berkaitan dengan teori hukum pembangunan tersebut, terdapat Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2005-2025 (Misi

¹⁷ <http://anaaimestarligh.blogspot.com/2012/05/teori-hukum-roscoe-pound-1870-1964.html>. diakses pada tanggal 30 Agustus 2015 pukul 21.09 WIB.

¹⁸ Mochtar Kusumaatmadja. *Hukum, Masyarakat, dan Pembangunan*. Bandung: Binacipta, hlm. 13.

5) yaitu mewujudkan pembangunan yang lebih merata dan berkeadilan.¹⁹

- a. “Menerapkan sistem pengelolaan pertanahan yang efisien dan efektif;
- b. Melaksanakan penegakan hukum terhadap hak atas tanah dengan menerapkan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan demokrasi;
- c. Penyempurnaan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui perumusan berbagai aturan pelaksanaan *landreform*, agar masyarakat golongan ekonomi lemah dapat lebih mudah mendapatkan hak atas tanah;
- d. Penyempurnaan sistem hukum dan produk hukum pertanahan melalui inventarisasi peraturan perundang-undangan pertanahan dengan mempertimbangkan aturan masyarakat adat;
- e. Peningkatan upaya penyelesaian sengketa pertanahan;
- f. Penyempurnaan kelembagaan pertanahan sesuai dengan semangat otonomi daerah dan dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, terutama yang berkaitan dengan peningkatan kapasitas sumber daya manusia bidang pertanahan di daerah.”

Pengelolaan tanah pada kehidupan modern dibuat menjadi efisien dan efektif dengan adanya pembangunan rumah susun. Sebelum bangunan rumah susun selesai dibangun, biasanya pihak *developer* mengadakan kegiatan yang disebut pemasaran atau penawaran terlebih dahulu melalui iklan atau sejenisnya. Iklan merupakan salah satu bentuk penyampaian informasi mengenai barang dan atau jasa dari pelaku usaha kepada konsumen, maka dari itu iklan tersebut sangat penting kedudukannya bagi pelaku usaha sebagai alat untuk membantu memperkenalkan produk atau jasa yang ditawarkannya kepada konsumen. Tanpa adanya iklan

¹⁹ “Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019 Bidang Pertanahan”. (http://www.trp.or.id/komponen/produk/the_file/150224%20RPJMN%20Bidang%20Pertanahan_final%20revisi%20OM.pdf). diakses pada tanggal 30 Agustus 2015 pukul 22.10 WIB.

berbagai produk barang dan atau jasa tidak dapat mengalir secara lancar ke para distributor atau penjual, apalagi sampai ke tangan para konsumen atau pemakainya.²⁰ Pentingnya media iklan bagi pelaku usaha dapat tergambarkan dalam pendapat yang disampaikan oleh David Oughnton dan John Lowry, yang menulis bahwa:

“Advertising is the central symbol of consumer society, advertising plays a central role in making available to consumer information which the producers of the advertised product wishes the consumer to have”²¹.

(Periklanan adalah simbol utama dari masyarakat konsumen, iklan memainkan peran penting dalam membuat tersedia informasi untuk konsumen dimana pelaku usaha yang mengiklankan produk berharap konsumen untuk memiliki). Melalui iklan, pelaku usaha seharusnya dapat lebih mendekatkan diri kepada konsumen, dengan menghasilkan beraneka produk yang sesuai dengan keinginan dan kebutuhan konsumen.

Pemasaran melalui iklan yang dilakukan oleh para *developer* akan menarik minat para calon pembeli rumah susun. Sebelum melakukan pemasaran, *developer* harus memenuhi beberapa persyaratan perizinan terlebih dahulu. Pasal 42 ayat (2) UU Rusun menyebutkan bahwa dalam hal pemasaran dilakukan

²⁰ <http://siddiq-4hm4d87.blogspot.com/2010/09/perlindungan-konsumen-akibat-iklanyang.html>. diakses pada tanggal 18 September 2015 pukul 22.31 WIB.

²¹ Dedi Hariantio. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen terhadap Iklan yang Menyesatkan*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.

sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan maka ada beberapa persyaratan yang harus dimiliki oleh pelaku pembangunan (*developer*), yaitu:

- a. “Kepastian peruntukkan ruang;
- b. Kepastian hak atas tanah;
- c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
- d. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
- e. Jaminan atas pembangunan dari lembaga penjamin.”

Kenyataan yang terjadi mengenai pelaksanaan pasal 42 ayat

(2) UU Rusun di Indonesia adalah pemasaran yang dilakukan oleh *developer* sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan dengan belum memenuhi persyaratan tersebut diatas. Hal ini jelas merugikan pihak pembeli / konsumen. Sebagai konsekuensi hukum dari pelanggaran yang diberikan oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan sifat perdata dari hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen, maka demi hukum, setiap pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha yang merugikan konsumen memberikan hak kepada konsumen yang dirugikan tersebut untuk meminta pertanggung jawaban dari pelaku usaha yang dirugikannya, serta menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh konsumen.²²

Konsumen perlu diberikan suatu perlindungan khusus terhadap informasi iklan barang dan jasa yang menyesatkan. Perlunya peraturan yang mengatur perlindungan konsumen karena

²² Sudaryatmoko. *Hukum dan Advokasi Konsumen*. Ctk II. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 93.

lemahnya posisi konsumen dibandingkan posisi pelaku usaha, karena mengenai proses sampai hasil produksi barang atau jasa yang telah dihasilkan tanpa campur tangan konsumen sedikitpun sehingga kenyataannya konsumen selalu berada dalam posisi yang dirugikan. Campur tangan negara sendiri dimaksudkan untuk melindungi hak-hak konsumen. Sementara itu, Janus Sidabalok mengemukakan ada empat alasan pokok mengapa konsumen perlu dilindungi, yaitu sebagai berikut²³:

- a. “Melindungi konsumen sama artinya dengan melindungi seluruh bangsa sebagaimana diamanatkan oleh tujuan pembangunan nasional menurut Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Melindungi konsumen perlu untuk menghindarkan konsumen dari dampak negatif penggunaan teknologi;
- c. Melindungi konsumen perlu untuk melahirkan manusia-manusia yang sehat rohani dan jasmani sebagai pelaku-pelaku pembangunan, yang berarti juga untuk menjaga kesinambungan pembangunan nasional;
- d. Melindungi konsumen perlu untuk menjamin sumber dana pembangunan yang bersumber dari masyarakat konsumen”

Konsumen dalam membuktikan kesalahan yang dilakukan oleh pelaku usaha, maka konsumen harus dapat membuktikan kesalahan bahwa²⁴:

- a. “Konsumen secara aktual telah mengalami kerugian;
- b. Konsumen juga harus dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut terjadi sebagai akibat dari penggunaan, pemanfaatan, atau pemakaian barang dan/atau jasa tertentu yang tidak layak;
- c. Bahwa ketidak layakan dari penggunaan, pemanfaatan, atau pemakaian dari barang dan/atau jasa tersebut merupakan tanggung jawab dari pelaku usaha tertentu;

²³ Janus Sidabalok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 6.

²⁴ *Ibid*.

- d. Konsumen tidak “berkontribusi” secara langsung atau tidak langsung atas kerugian yang dideritanya tersebut.”

2. Kerangka Konseptual

- a. Hukum menurut Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, adalah keseluruhan kaidah serta semua asas yang mengatur pergaulan hidup dalam masyarakat dan bertujuan untuk memelihara ketertiban serta meliputi berbagai lembaga dan proses guna mewujudkan berlakunya kaidah sebagai suatu kenyataan dalam masyarakat.²⁵
- b. Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²⁶
- c. Pelaku pembangunan rumah susun (pengembang) menurut UU Rusun Pasal 1 angka 15 adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman.
- d. Rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 UU Rusun adalah bangunan gedung dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan

²⁵ <http://www.seputarpengetahuan.com/2015/02/20-pengertian-hukum-menurut-para-ahli.html>, diakses pada tanggal 22 September 2015 pukul 13.00 WIB.

²⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Pramita, 1999, ps. 1313.

digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

- e. Itikad baik menurut Sutan Remy Sjahdeini adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum.²⁷
- f. Konsumen menurut Pasal 1 angka 2 UU Perlindungan Konsumen setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
- g. Perlindungan Konsumen menurut Pasal 1 angka 1 UU Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi kepada konsumen.
- h. *Strata Title* adalah terminologi barat populer tentang suatu kepemilikan terhadap sebagian ruang dalam suatu gedung bertingkat seperti apartemen atau rumah susun.²⁸
- i. Kondominium adalah bentuk hak guna perumahan dimana bagian tertentu *real estate* (umumnya kamar apartemen)

²⁷ Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm.112.

²⁸ <http://erestajaya.blogspot.co.id/2009/02/strata-title-apa-dan-bagaimana.html>. diakses pada tanggal 22 September 2015 pukul 14.30 WIB.

dimiliki secara pribadi sementara penggunaan dan akses ke fasilitas seperti lorong, sistem pemanas, elevator, eksterior berada dibawah hukum yang dihubungkan dengan kepemilikan pribadi dan dikontrol oleh asosiasi pemilik yang menggambarkan kepemilikan seluruh bagian.²⁹

- j. Apartemen, *flat* atau rumah pangsa adalah sebuah model tempat tinggal yang hanya mengambil sebagian kecil ruang dari suatu bangunan.³⁰

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada penulisan ini berupa metode yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis.

1. Bahan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.³¹ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), yaitu dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan hukum perdata, hukum

²⁹ <https://id.wikipedia.org/wiki/Kondominium>. diakses pada tanggal 22 September 2015 pukul 14.44 WIB.

³⁰ <http://idehukum.blogspot.co.id/2014/11/bedanya-kondominium-apartemen-dan-rumah.html>. diakses pada tanggal 22 September 2015 pukul 14.46 WIB.

³¹ Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi*. Malang: Bayumedia Publishing, 2007, hlm. 295.

kondominium, dan hukum perlindungan konsumen, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.³²

Berdasarkan pendekatan-pendekatan tersebut, penulis meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang terdiri dari:³³

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki. Peraturan perundang-undangan yang dipakai adalah, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2010 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku (*textbook*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*deherseende leer*), jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi,

³² Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 133 dan 135.

³³ Johnny Ibrahim. Op. Cit. hlm 295-296.

dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, *encyclopedia*, dan lain-lain.

2. Tahap Penelitian

Dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan langkah-langkah³⁴:

a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.

Penelitian ini mengidentifikasi fakta hukum dan menetapkan isu hukum mengenai bagaimana ketidaklengkapan perizinan dari rumah susun yang dipasarkan merupakan indikasi informasi yang salah dan penyimpangan dari asas itikad baik dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun, bagaimana implikasi hukum janji keuntungan *booking* yang didapat oleh konsumen dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun, dan bagaimana perlindungan terhadap konsumen dalam hal iklan yang

³⁴ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 213.

mengarahkan pada tindakan hukum pemesanan rumah susun.

- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan nonhukum.

Begitu isu hukum ditetapkan, peneliti melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi.³⁵ Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.

Dalam kerangka menjawab isu hukum yang diajukan pada awal bab ini, yaitu masalah mengenai itikad baik *developer* rumah susun dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun, peneliti perlu merujuk kepada ketentuan-ketentuan mengenai hal itu yang terdapat dalam UU Perlindungan Konsumen. Ketentuan-ketentuan mengenai hal itu terdapat di dalam UU Perlindungan Konsumen, karena kasus tersebut tidak dapat dilepaskan dari hukum perlindungan konsumen yang termuat di dalam Pasal-pasal UU

³⁵ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 237.

Perlindungan Konsumen mengenai perjanjian jual beli antara pelaku usaha dan konsumen.

- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.

Peneliti dalam menjawab tiga isu hukum dalam identifikasi masalah tersebut diatas, akan menarik kesimpulan yang akan menjawab isu hukum yang diajukan dengan menggunakan bahan-bahan hukum dan bilamana perlu juga nonhukum sebagai penunjang.³⁶

- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya merupakan esensial dari penelitian hukum, karena untuk hal itulah dilakukan penelitian tersebut dilakukan. Berpegang kepada karakteristik ilmu hukum sebagai ilmu hukum sebagai ilmu terapan, preskripsi yang diberikan di dalam kegiatan penelitian hukum harus dapat mungkin diterapkan. Dengan demikian, preskripsi yang diberikan bukan merupakan sesuatu yang telah diterapkan atau sudah ada. Oleh karena itulah yang dihasilkan oleh penelitian hukum sekalipun bukan asas hukum yang baru atau teori baru, paling tidak argumentasi baru. Preskripsi yang diajukan

³⁶ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 246.

untuk isu hukum yang diajukan pada awal bab ini, akan dituangkan dalam bab terakhir penelitian ini yang didasarkan pada kesimpulan yang telah diambil.³⁷

3. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum ini menggunakan cara analisis kualitatif dengan pola pikir logika deduktif, yaitu pola pikir untuk menarik kesimpulan dari kasus-kasus individual nyata menjadi kesimpulan yang bersifat umum. Pada penelitian hukum yang berjenis normatif ini, bahan hukum primer, sekunder, dan tersier tidak dapat lepas dari berbagai penafsiran hukum yang dikenal dalam ilmu hukum yang diperoleh dengan cara membaca, mengkaji, dan mempelajari bahan pustaka, baik peraturan perundang-undangan, artikel, internet, makalah seminar nasional, jurnal, dokumen, dan data-data lain yang mempunyai kaitan dengan data penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan isi, penulisan hukum ini akan dibagi menjadi lima bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, objek penelitian, penelitian dan pembahasan, serta penutup dengan menggunakan sistematika sebagai berikut:

³⁷ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 251.

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan dikemukakan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN TERHADAP PRINSIP IKTIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN

Bab kedua ini adalah bab mengenai tinjauan pustaka, membahas mengenai uraian teori, asas, norma, doktrin yang relevan yang diteliti, baik dari buku, jurnal ilmiah, yurisprudensi, perundang-undangan, dan sumber data lainnya. Bab ini akan membahas mengenai hal-hal apa saja yang berkaitan dengan pengaturan iktikad baik *developer* rumah susun terutama dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun. Bab II ini meliputi tinjauan umum tentang iktikad baik *developer* rumah susun seperti pengertian iktikad baik, pengertian *developer*, pengertian rumah susun, dan pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan.

BAB III PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP TINDAKAN HUKUM DALAM PEMESANAN RUMAH SUSUN

Bab ini berisi uraian mengenai objek penelitian, yaitu mengenai hal-hal yang berkaitan dengan tindakan hukum dalam pemesanan rumah susun atas satuan rumah susun yang ditinjau dari perspektif hukum perdata dan hukum perlindungan konsumen.

BAB IV ANALISIS MENGENAI IKTIKAD BAIK *DEVELOPER* RUMAH SUSUN DALAM TINDAKAN HUKUM PEMESANAN RUMAH SUSUN

Bab ini merupakan penjelasan dari penelitian yang dilakukan penulis mengenai ketidaklengkapan perizinan dari rumah susun yang dipasarkan merupakan indikasi informasi yang salah dan penyimpangan dari asas iktikad baik dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun, implikasi hukum janji keuntungan *booking* yang didapat oleh konsumen dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun, dan perlindungan terhadap konsumen dalam hal iklan yang mengarahkan pada tindakan hukum pemesanan rumah susun, yang ditinjau dari KUHPperdata, Undang-

Undang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Rumah Susun.

BAB V PENUTUP

Bab ini sebagai bagian akhir penulisan penelitian mengenai kesimpulan dan saran sebagai suatu masukan maupun perbaikan dari apa saja yang telah didapatkan selama penelitian.

