



to - ra

Jurnal Hukum: HUKUM UNTUK MENGATUR DAN MELINDUNGI MASYARAKAT

Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

p-ISSN: 2442-8019 and e-ISSN 2620-9837

Volume 7 *Special Issue* Februari 2021 Hal 223-234

Submit: 12/02/2021, diterima 15/02/2021, diterbitkan 28/02/2021

**ANALISIS SINKRONISASI UU NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUSUN DENGAN PERATURAN TENTANG PEMBANGUNAN RUSUN DIKAITKAN DENGAN KEPASTIAN PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN
(Studi pada Rumah Susun DKI Jakarta)**

Sahat M.Sihombing^a, Aartje Tehupeiry^b, Dhaniswara K.Harjono^c
Magister Hukum Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, Indonesia
sahat1966@gmail.com

ABSTRACT

*This paper is reviewing the application of synchronization Law No. 20 of 2011 on Flats (Rusun) associated with the certainty of consumer legal protection. The research methods used are normative juridical and empirical juridical. Based on the study the author found the inconsistency of the rules in Article 28 of the Bill Law, Article 35 paragraph (4) of the Building Law, and Article 12 paragraph (1) of the Decree of the Governor of DKI Jakarta Number 76 of 2000 with the provisions of Article 5 of the Decree of the Governor of DKI Jakarta Number 76 of 2000. This causes a variety of problems that are detrimental to consumers and banks. It should be a good legislation that is legislation that is not vertically and horizontally opposed, so that the alignment of the conception of the draft legislation. Vertical Synchronization in terms of *lex superiori delogat legi inferiori* principle, which means higher legislation overrides lower legislation. So that in the preparation of the legislator must ensure that the content material stipulated in the legislation is not contrary to the above laws and regulations.*

Keywords: *Flats, Law No. 20 of 2011, Developer Behavior, Consumer Protecti*

PENDAHULUAN

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia, dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun (rusun). Pembangunan rusun 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, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Berdasarkan Teori Hukum Sociological Jurisprudence (Roscoe Pound, 1870) Sociological Jurisprudence merupakan suatu mazhab dalam filsafat hukum yang melihat adanya hubungan timbal balik antara Hukum dan Masyarakat. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis normatif dan yuridis empiris. Teori Keadilan (John Rawls) Dalam bukunya "TJ", John Rawls mencoba untuk menganalisa lagi mengenai permasalahan mendasar dari kajian filsafat politik dengan merekonsiliasikan antara prinsip kebebasan dan prinsip persamaan. Rawls mengakui bahwa karya-karyanya sejalan dengan tradisi kontrak sosial (*social contract*) yang pada awalnya diusung oleh berbagai pemikir kenamaan, seperti John Locke, Jean Jacques Rousseau, dan Immanuel Kant. Namun demikian, gagasan sosial kontrak yang dibawa oleh Rawls sedikit berbeda dengan para pendahulunya, bahkan cenderung untuk merevitalisasi kembali teori-teori kontrak klasik yang bersifat utilitarianistik dan intuisionistik. Teori Perlindungan Hukum (M.Hadjon) Awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam, bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan.

Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral. Teori Kepastian Hukum (Utrecht) Di dalam suatu peraturan hukum, terkandung asas-asas hukum yang menjadi dasar pembentuknya. Dikatakan oleh Satjipto Rahardjo, bahwa asas hukum dapat diartikan sebagai "jantungnya" peraturan hukum, sehingga untuk memahami suatu peraturan hukum diperlukan adanya asas hukum.¹ Dengan bahasa lain, Karl Larenz dalam bukunya *Methodenlehre der Rechtswissenschaft* menyampaikan bahwa asas hukum merupakan ukuran-ukuran hukum etis yang memberikan arah kepada pembentukan hukum.² Oleh karena asas hukum mengandung tuntutan etis maka asas hukum dapat dikatakan sebagai jembatan antara peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat.³

¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2012, hlm. 45

² Dewa Gede Atmaja, "Asas-Asas Hukum Dalam Sistem Hukum", *Jurnal Kertha Wicaksana*, Volume 12, Nomor 2, 2018, hlm. 146

³ Ibid

Sesuai Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP), Pemerintah perlu berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Selanjutnya petunjuk teknis UU PKP diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman (PP PKP) mengatur bahwa penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman adalah kegiatan pembinaan, perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.⁴

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia, dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun (rusun). Pembangunan rusun 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, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Oleh karena itu Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun), namun hingga kini belum menerbitkan petunjuk teknis dalam bentuk Peraturan Pemerintah. UU Rusun mengatur antara lain syarat pembangunan, pemasaran dan pemanfaatan rusun. Dalam UU rusun kegiatan pemasaran dapat dilakukan sebelum pembangunan dimulai (*pre project selling*) seperti diatur dalam pasal 42 ayat (1) UU Rusun serta dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Jual Beli Rumah (Permen PUPR). Dalam Pasal 28 UU Rusun diatur bahwa pembangunan rusun dapat dilakukan setelah pelaku pembangunan (*developer*) memenuhi syarat yaitu status hak atas kepemilikan tanah dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Dengan demikian persyaratan IMB wajib dipenuhi sebelum pembangunan dimulai. Persyaratan IMB juga sejalan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU Gedung) dimana pada Pasal 35 ayat (4) diatur bahwa pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Dalam prakteknya, pembangunan rusun di DKI Jakarta dapat dilakukan sebelum memiliki IMB, hal ini sesuai dengan aturan dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Provinsi DKI Jakarta

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman, Pasal 1 ayat (1).

(DKI IMB), dalam Pasal 2 ayat (1) diatur bahwa setiap kegiatan membangun bangunan/bangun-bangunan harus memiliki IMB, namun dalam Pasal 5 ayat (1) diatur sebelum IMB diterbitkan Dinas atau Suku Dinas dapat memberikan Izin Pendahuluan serta Pasal 5 ayat (2) huruf d Izin Pendahuluan Menyeluruh yaitu izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan bangunan/bangun-bangunan sampai selesai. Aturan inilah yang banyak dijadikan dasar oleh para developer rusun sehingga pada prakteknya banyak terjadi pelanggaran persyaratan teknis rusun misalnya persyaratan Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), pelanggaran persyaratan teknis ini menyebabkan proses penerbitan IMB menjadi terkendala. Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun (UU Rusun), sebenarnya tidak dikenal istilah ijin pendahuluan sebelum IMB terbit.

Oleh sebab itu Pemerintah DKI Jakarta tidak menerbitkan IMB atau tidak menyetujui Akta Pemisahan Rusun (pertelaan). Sebagai akibatnya maka developer tidak dapat mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk penerbitan buku tanah atas unit rusun sehingga SHMSRS tidak dapat diterbitkan. Sehingga konsumen tidak memiliki kepastian kapan akan memperoleh SHMSRS dari developer. Konsumen umumnya “buta hukum” atas proses terbitnya SHMSRS, sehingga tidak sedikit konsumen yang belum mendapatkan SHMSRS dan hanya memiliki dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB ini bukan alas hukum peralihan hak atas unit rusun atau bukan merupakan bukti kepemilikan atas unit rusun tersebut. Tidak sedikit pengaduan tentang hal ini dilayangkan ke lembaga perlindungan konsumen, namun kepastian hukum penerbitan SHM Sarusun tidak dapat dibuktikan, karena developer tidak dapat memenuhi rencana teknis pembangunan rusun.

Proses jual beli rusun sebelum pembangunan rusun dimulai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. Aturan inilah yang menjadi dasar bagi Bank untuk memberikan kredit konstruksi kepada *Developer* untuk membangun rumah susun dan melakukan pengikatan Hak Tanggungan atas objek rumah susun yang dibiayai yang dibangun di atas tanah hak milik *Developer*, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Selain dibangun di atas tanah tersebut, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah.

Dengan pengikatan Hak Tanggungan Bank menjadi Kreditur yang memiliki hak yang diistimewakan (*Preference*). Sesuai dengan Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan dan apabila melebihi jangka waktu tersebut maka SKMHT batal demi hukum. Proses pembangunan rusun bisa bertahun-tahun sehingga selama pembangunan rusun belum selesai maka bank dihadapkan pada ketidakpastian hukum pengikatan agunan karena SKMHT sudah jatuh tempo atau harus diperpanjang setiap 3 (tiga) bulan sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan antara developer dan konsumen.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas yang menjadi permasalahan utama dalam penelitian ini adalah terdapatnya kelemahan sinkronisasi aturan hukum rusun

yaitu antara undang-undang, peraturan Menteri dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta. Pada faktanya terjadi pelanggaran rencana fungsi dan pemanfaatan rusun serta menyebabkan tidak terbitnya SHMSRS serta konsumen tidak dapat menerima SHMSRS atas rusun yang dibelinya dan bahkan menggugat pailit developer serta menimbulkan kredit macet bagi Bank BTN yang membiayai kredit pembangunan rusun maupun KPA bagi konsumen yang membeli secara cicilan dari Bank BTN. Terdapat kelemahan sinkronisasi aturan hukum rusun dalam UU Rusun dengan aturan hukum di bawahnya menyebabkan banyaknya praktek pelanggaran hukum para *stakeholder* terkait rumah susun. Pelanggaran hukum pembangunan rusun tidak sesuai dengan rencana fungsi dan peruntukan menyebabkan kendala dalam proses penerbitan SHMSRS dan menjadi salah satu pemicu gugatan kepailitan konsumen atas *developer* rusun. Status PKPU dan putusan pailit atas *developer* menyebabkan ketidak pastian hukum konsumen. Berdasarkan hal-hal tersebut maka masalah penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut (1) Bagaimana analisis yuridis sinkronisasi UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun dengan Peraturan yang terkait dengan pembangunan Rumah Susun? (2) Apakah sinkronisasi aturan hukum dapat meningkatkan kepastian perlindungan hukum konsumen melalui perilaku developer?

Sinkronisasi. Peter Mahmud Marzuki berpendapat bahwa dalam menguji taraf sinkronisasi peraturan perundang-undangan, selain memahami jenis, hierarki, dan asas-asas peraturan perundang-undangan, juga perlu untuk menelaah materi muatannya, dengan mempelajari dasar ontologis lahirnya suatu undang-undang, landasan filosofis undang-undang, dan *ratio legis* dari ketentuan undang-undang, dikarenakan undang-undang dibuat oleh wakil-wakil rakyat yang diandaikan dibuat oleh rakyat, sedangkan regulasi tidak lain daripada pendelegasian apa yang dikehendaki rakyat (Peter Mahmud Marzuki, 2014: 142). Sinkronisasi peraturan perundang-undangan dapat ditelaah baik secara vertikal maupun secara horizontal sebagaimana akan diuraikan berikut ini (1) Sinkronisasi Vertikal yaitu Sinkronisasi vertikal dilakukan dengan melihat apakah suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi suatu bidang kehidupan tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain apabila dilihat dari sudut vertikal atau hierarki peraturan perundang-undangan yang ada (Bambang Sunggono, 2011:94). (2) Sinkronisasi Horizontal yaitu Peninjauan dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan yang kedudukannya sederajat dan yang mengatur bidang yang sama (Bambang Sunggono, 2011: 96).

Perilaku Developer, Developer adalah suatu kegiatan yang diarahkan untuk memenuhi kebutuhan konsumen terhadap tempat tinggal (rumah) dan atau ruang usaha dengan cara pengalihan hak atas produk tersebut dari perusahaan kepada konsumen melalui proses yang telah ditentukan. Developer juga sebagai badan usaha yang berbadan hukum, mempunyai kantor yang tetap, memiliki izin usaha dan terdaftar pada pemerintahan sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus Bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang

pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya

Perlindungan Konsumen, Pengertian Konsumen dalam UUPK luas dibandingkan dengan 2 (dua) rancangan undang-undang perlindungan konsumen lainnya, yaitu pertama dalam Rancangan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang diajukan oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, yang menentukan bahwa “Konsumen adalah pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, bagi kepentingan diri sendiri atau keluarganya atau orang lain yang tidak untuk diperdagangkan kembali.” Sedangkan yang kedua dalam naskah final Rancangan Akademik Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut Rancangan Akademik) yang disusun oleh Fakultas Hukum Universitas Indonesia bekerja sama dengan Badan Penelitian dan pengembangan perdagangan Departemen perdagangan RI menentukan bahwa, konsumen adalah setiap orang atau keluarga yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan.

PEMBAHASAN

Analisis Yuridis Sinkronisasi UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rusun Dengan Peraturan Yang Terkait Dengan Pembangunan Rumah Susun

Dengan tidaksinkronnya aturan pada Pasal 28 UU Rusun, Pasal 35 ayat (4) UU Bangunan Gedung, dan Pasal 12 ayat (1) Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Provinsi DKI Jakarta dengan Pasal 5 Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Provinsi DKI Jakarta. Menyebabkan berbagai masalah yang merugikan konsumen dan perbankan. Maka, peraturan perundang-undangan yang baik adalah peraturan perundang-undangan yang tidak bertentangan secara vertikal dan horizontal, sehingga terwujud keselarasan konsepsi rancangan peraturan perundang-undangan. Sinkronisasi Vertikal dalam hal asas *lex superiori delogat legi inferiori*, yang berarti peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Sehingga dalam penyusunannya pembentuk peraturan perundang-undangan harus memastikan bahwa materi muatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya.

Dalam kasus yang telah penulis paparkan di atas ketika developer dipailitkan, sehingga konsumen yang berada pada jenis kreditur konkuren seringkali menjadi pihak yang paling dirugikan, hal tersebut tentu tidak sesuai dengan prinsip kedua John Rawls yaitu prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Konsumen yang merupakan kreditur konkuren, merupakan kreditur yang tidak termasuk kedalam golongan kreditur preferen atau sparatis, sehingga pembayaran kepada kreditur konkuren ini merupakan pembayaran yang baru akan dilakukan setelah pembayaran pada kreditur preferen dan

pada kreditur sparatis. Pendapat tersebut sejalan dengan tujuan yang ingin di capai dalam perlindungan konsumen seperti yang termuat dalam Pasal 3 UUPK untuk terpenuhinya hak-hak konsumen.

Memberikan perlindungan kepada konsumen sama artinya juga memberikan perlindungan kepada masyarakat, karena semua manusia adalah konsumen. Dengan demikian pencapaian keadilan merupakan yang utama dari semua tujuan yang ingin dicapai, dan keadilan yang tertinggi adalah keadilan sosial untuk semua manusia. Adapun konsep keadilan yang ingin dicapai dalam UUPK tersebut adalah terpenuhinya tujuan dari perlindungan konsumen di Indonesia sebagai penghormatan manusiawi terhadap harkat dan martabat manusia sebagai konsumen. Dan untuk melihat penerapan asas-asas Pancasila dalam asas hukum perlindungan konsumen yang terdapat pada pasal-pasal Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Sinkronisasi Aturan Hukum Dapat Meningkatkan Kepastian Perlindungan Hukum Konsumen Melalui Perilaku Developer

Deskripsi variabel penelitian bertujuan untuk mengetahui gambaran tentang kondisi empiris masing-masing variabel, indicator sampai dengan *item* saat penelitian di lakukan. Analisis deskriptif berupa distribusi frekuensi jawaban responden terhadap kuesioner yang dibagikan dan menggambarkan mengenai indicator dan variabel penelitian.

Penelitian ini melibatkan enam variabel, yaitu Sinkronisasi UU No. 20 Tahun 2011 (X1), Perilaku Developer (Y1), dan Perlindungan Konsumen (Y2). Ketiga variabel diukur menggunakan skala Likert dengan 5 butir respon. Untuk melakukan interpretasi rata-rata skor *item*, indikator dan variabel, digunakan kriteria sebagai berikut.

Tabel 4.2.1 Kriteria Interpretasi Skor

Rata-rata Skor	Keterangan
1,00 – 1,50	Sangat Rendah/ Sangat Jelek
1,51 – 2,50	Rendah/ Jelek
2,51 – 3,50	Sedang
3,51 – 4,50	Tinggi/ Baik
4,51 – 5,00	Sangat Tinggi/ Sangat Baik

Sumber: Solimun dkk. (2017)

Model struktural menyajikan pengaruh antar variabel penelitian, dengan menyajikan koefisien jalur pengaruh langsung (*structural model*) dan nilai *p-value*. Besaran atau nilai koefisien jalur menyatakan derajat kuat lemahnya pengaruh antar variabel, atau menyatakan derajat kuat lemahnya pengaruh variabel satu terhadap variabel lainnya. Di sisi lain, tanda koefisien jalur (positif/negatif) menunjukkan arah pengaruh antar variabel. Semakin besar nilai koefisien jalur menunjukkan semakin kuat

pengaruh suatu variabel terhadap variabel yang lain. Tanda positif pada koefisien jalur menunjukkan arah pengaruh yang searah, yaitu jika semakin besar nilai suatu variabel maka akan makin besar pula nilai variabel yang dipengaruhi. Sebaliknya, tanda negatif pada koefisien jalur menunjukkan arah pengaruh yang berlawanan, yaitu jika semakin besar nilai suatu variabel maka nilai variabel lain yang dipengaruhi justru makin kecil.

Nilai *p-value* digunakan untuk melihat hasil pengujian hipotesis, yaitu ada atau tidaknya pengaruh yang signifikan dari suatu variabel terhadap variabel lainnya. Kriteria pengambilan keputusannya adalah jika *p-value* <0.05 (alpha 5%), maka dapat dikatakan signifikan, yaitu bahwa terdapat pengaruh dari suatu variabel terhadap variabel lainnya yang bermakna. Dalam SEM dikenal dua pengaruh, yaitu pengaruh langsung (*direct effect*) dan pengaruh tidak langsung (*indirect effect*). Pada Tabel 4.10 dan Gambar 4.4 berikut ini disajikan pengaruh langsung dari hasil analisis menggunakan WarpPLS.

Tabel 4.2.2 Uji Hipotesis Analisis WarpPLS

Variabel			Koefisien Jalur	P-value	Hasil Pengujian
Prediktor	Respon				
Sinkronisasi UU No. 20 Tahun 2011 (X1)	Perilaku <i>Developer</i> (Y1)		0.590**	<0.001	Signifikan
Sinkronisasi UU No. 20 Tahun 2011 (X1)	Perlindungan Konsumen (Y2)		0.356**	<0.001	Signifikan
Perilaku <i>Developer</i> (Y1)	Perlindungan Konsumen (Y2)		0.362**	<0.001	Signifikan
Variabel			Koefisien Jalur	P value	Hasil Pengujian
Prediktor	Mediasi	Respon			
Sinkronisasi UU No. 20 Tahun 2011 (X1)	Perilaku <i>Developer</i> (Y1)	Perlindungan Konsumen (Y2)	0.204**	<0.001	Mediasi

Sumber: Data Primer Diolah, 2020 (Lampiran 3)

Keterangan: ** signifikan pada α 1%

Berdasarkan hasil uji hipotesis sebagaimana tersaji pada Tabel 4.2.2 menunjukkan bahwa terdapat 4 hasil pengaruh antar variabel penelitian. Dari 4 pengaruh antar variabel penelitian tersebut 3 diantaranya menunjukkan adanya pengaruh langsung antar variabel yang signifikan dan 1 hasil pengaruh tidak langsung antar variabel yang signifikan, sehingga dalam penelitian ini menerima 3 hipotesis.

Hipotesis yang diterima adalah:

H1: Sinkronisasi UU No. 20 Tahun 2011 berpengaruh terhadap Perilaku Developer

H2: Sinkronisasi UU No. 20 Tahun 2011 berpengaruh terhadap Perlindungan Konsumen

H3: Perilaku Developer berpengaruh terhadap Perlindungan Konsumen

Selain itu, kelayakan model juga dapat dianalisis dengan menghitung koefisien determinasi multivariate yang dinyatakan dengan *Q-Square* (Q^2). *Q-Square* merupakan pengukur seberapa baik model hasil penelitian bisa menjelaskan perilaku obyek penelitian (sistem) yang diteliti. $Q > 0$ menunjukkan model mempunyai *predictive relevance*. Guna mengetahui seberapa besar keragaman data dapat menjelaskan model dapat penelitian ini menggunakan Q^2 . Tabel 4.11 merupakan ringkasan hasil koefisien determinasi.

Tabel 4.2.3. Koefisien Determinasi

Variabel Respon	R-squared
Y1 (Perilaku Developer)	0.348
Y2 (Perlindungan Konsumen)	0.401
Koefisien Determinasi Total	0.609

Sumber: Data Primer Diolah (2020)

Nilai *Stone-Geisser Q Square test* pada Tabel 4.2.3 dapat dihitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$R^2 = 1 - (1 - 0.348)(1 - 0.401)$$

$$R^2 = 1 - (0.652)(0.599)$$

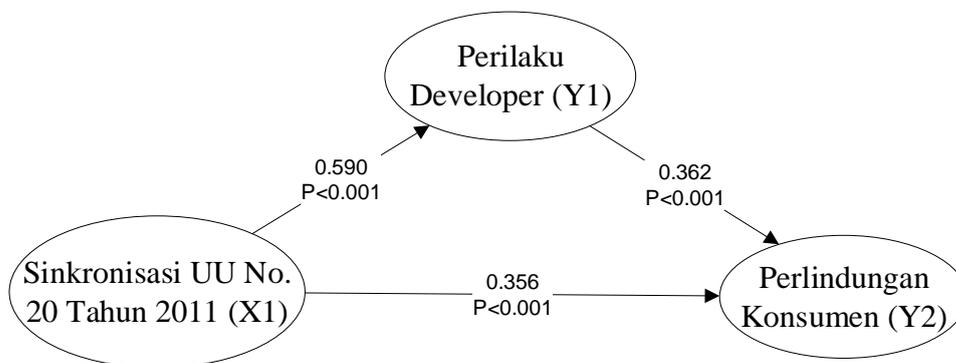
$$R^2 = 1 - 0.391$$

$$R^2 = 0.609 = 60.9\%$$

Nilai *predictive-relevance* sebesar 0.609, menunjukkan bahwa keragaman data yang dapat dijelaskan oleh model tersebut adalah sebesar 60.9% atau dengan kata lain informasi yang terkandung dalam data 60.9% dapat dijelaskan oleh model. Sedangkan

sisanya 39.1% dijelaskan oleh variabel lain (yang belum terkandung dalam model) dan *error*. Dengan demikian model struktural yang telah terbentuk telah sesuai.

Secara grafis hasil pengujian hipotesis dalam model struktural SEM pendekatan WarpPLS dapat dilihat pada Gambar 4.2.4. Di mana secara grafis disajikan sebagai berikut: garis hitam menunjukkan pengaruh yang signifikan.



Gambar 4.2.4. Kerangka Konseptual Hasil Pengujian Hipotesis

Sumber: Data Primer Diolah, 2020

Keterangan: = Signifikan

Berdasarkan Tabel 4.10, Tabel 4.11 dan Gambar 4.4 diperoleh hasil pengujian hipotesis sebagai berikut.

KESIMPULAN DAN SARAN

Dengan adanya ketidaksinkronanaturan pada Pasal 28 UU Rusun, Pasal 35 ayat (4) UU Bangunan Gedung, dan Pasal 12 ayat (1) Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Provinsi DKI Jakarta dengan Pasal 5 Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Provinsi DKI Jakarta. Menyebabkan berbagai masalah yang merugikan konsumen dan perbankan. Maka, peraturan perundang-undangan yang baik adalah peraturan perundang-undangan yang tidak bertentangan secara vertikal dan horizontal, sehingga terwujud keselarasan konsepsi rancangan peraturan perundang-undangan. Sinkronisasi Vertikal dalam hal asas *lex superiori delogat legi inferiori*, yang berarti peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Sehingga dalam penyusunannya pembentuk peraturan perundang-undangan harus memastikan bahwa materi muatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya. Hasil analisis pengujian SEM menunjukkan pengaruh yang signifikan dan positif Sinkronisasi UU No. 20 Tahun 2011 terhadap Perilaku Developer. Hal ini mengartikan bahwa secara empiris Sinkronisasi UU No. 20 Tahun 2011 adalah faktor pendorong Perilaku Developer. Hasil analisis pengujian SEM menunjukkan pengaruh yang signifikan dan positif Sinkronisasi UU No. 20 Tahun 2011

terhadap perlindungan konsumen. Hal ini mengartikan bahwa secara empiris Sinkronisasi UU No. 20 Tahun 2011 adalah faktor pendorong perlindungan konsumen. Hasil analisis pengujian SEM menunjukkan pengaruh yang signifikan dan positif Perilaku Developer terhadap Perlindungan Konsumen. Hal ini mengartikan bahwa secara empiris Perilaku Developer adalah faktor pendorong Perlindungan Konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Dam, L., & Koetter, M. (2011). Bank bailouts, interventions, and moral hazard.
- Erwin Kallo, Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun Kondominium, Apartemen dan Rusunami, Minerva Athene Pressindo, Jakarta: Tahun 2009
- Kurniawan, R. (2015). Harmonisasi Hukum sebagai Perlindungan Hukum Bagi Pekerja pada Perusahaan Pailit Ditinjau dari Perspektif Pancasila Sila ke Lima. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 28(1), 687-704.
- Leung, H. L. (1987). Developer behaviour and development control. *Land Development Studies*, 4(1), 17-34.
- Lidiyawati, L. (2015). Analysis on Corporate governance Influences toward Banking Efficiency with Bank Category as Moderator Variable. *Binus Business Review*, 6(1), 127-141.
- Marzuki, P.M, Penelitian Hukum, 2010, Jakarta: Kencana Mariam Darus
- Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis, Bandung: Alumni, 1994.
- Mirza Sulaiman, Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan, Pustaka Maju, Cetakan Ke II, Munir Fuady, Hukum Kontrak, Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1999.
- Pound, R. (1967). Interpretations of legal history. Cambridge University Press
- Rahardjo ,Satjipto. (2012) Ilmu Hukum. Citra Aditya Bakti. Bandung
- Weber dalam A.A.G. Peters dan Koesriani Siswosoebroto, Perkembangan Hukum Modern dan Rasional: Sosiologi Hukum Max Weber dalam Hukum dan Perkembangan Sosial, Buku Teks Sosiologi Hukum, Buku I, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1988
- W. Friedmen, Lawrence. American Law: An invaluable Guide to the many faces of the law, and how it affects our daily lives. 1984. New York: W.W. Norton & Company
- Schuyt, C. J. M., van der Veen, R., & van de Beek, E. (1986). De Verdeelde Samenleving: Een inleiding in de ontwikkeling van de Nederlandse verzorgingsstaat. HE Stenfert Kroese.
- Hans Kelsen, Teori Hukum Murni, terjemahan Raisul Muttaqien, Bandung: Nusa Media, 2011

Peraturan Perundang-undangan

- [Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun](#)
- [Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Jual Beli Rumah](#)
- [Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung](#)
- [Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan](#)

[Menggunakan Bangunan Di Provinsi DKI Jakarta](#)
[Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan](#)
[Konsumen](#)
[Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan](#)
[Permukiman](#)
Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan
Permukiman

Jurnal

[Atmaja, Dewa Gede \(2018\) Asas-Asas Hukum Dalam Sistem Hukum, Jurnal Kertha](#)
[Wicaksana, Volume 12, Nomor 2.](#)
[Blau, B. M., Brough, T. J., & Thomas, D. W. \(2013\). Corporate lobbying, political](#)
[connections, and the bailout of banks. Journal of Banking & Finance, 37\(8\), 3007-](#)
[3017.](#)
[Boodman, M. \(1991\). The myth of harmonization of laws. The American Journal of](#)
[Comparative Law, 39\(4\), 699-724.](#)
[Büyükkarabacak, B., & Valev, N. T. \(2010\). The role of household and business credit in](#)
[banking crises. Journal of Banking & Finance, 34\(6\), 1247-1256.](#)
[Constantin-Bogdan, V. \(2013\). The Credit Relationship Between Banks And Companies](#)
[And Its Effects On The Real Economy. Management Strategies Journal, 21\(3\), 105-](#)
[112.](#)
[Erlinawati, M., & Nugrahaningsih, W. \(2017\). Implementasi Undang-undang Nomor 8](#)
[Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terhadap Bisnis Online. Serambi](#)
[Hukum, 11\(01\), 27-40.](#)