

## **Pelaksanaan Ketentuan dan Penyelesaian Hambatan Pada Pembangunan Apartemen**

**Alia Laksmi Dyah Magatri<sup>1\*</sup>; Sunarno<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Indonesia

\*Korespondensi: [alia.laksmi.2016@law.umy.ac.id](mailto:alia.laksmi.2016@law.umy.ac.id)

### **Info Artikel**

Diajukan: 30-10-2020

Direview: 15-11-2020

Direvisi: 27-12-2020

Diterima: 29-12-2020

DOI: 10.18196/mls.v2i1.11482

### **Abstrak**

*Perkembangan penduduk di Kota Yogyakarta terbilang cukup pesat sehingga membuat kebutuhan primer akan hunian pun juga ikut meningkat pesat. Terbatasnya lahan yang ada di Yogyakarta dan harga yang terus meningkat membuat beberapa masyarakat Yogyakarta tidak dapat memiliki hunian tunggal. Hunian atau tempat tinggal bersama dipilih untuk menjadi solusi penyediaan hunian bagi masyarakat yang tidak dapat membeli hunian tunggal. Hunian bersama yang sudah ada di Yogyakarta seperti rumah susun dan apartemen juga sudah banyak diminati beberapa masyarakat di Yogyakarta untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggalnya. Dalam usaha pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal, pembangunan rumah susun dan apartemen memiliki proses yang cukup panjang dari mulai pengajuan perizinan hingga pembangunan rumah susun dan apartemen tersebut. Dalam proses pengajuan izinnya sendiri dapat memakan waktu yang cukup lama dikarenakan prosedurnya sendiri yang juga cukup panjang. Pembanunan baru akan dilakukan apabila semua persyaratan telah terpenuhi dan izin telah dikeluarkan oleh pihak yang berwenang atas pengajuan izin pihak yang bersangkutan (pembangun). Dalam pembangunan apartemen maupun rumah susun juga tidak jarang terjadi hambatan baik faktor internal maupun eksternal hambatan dari faktor internal biasanya terjadi apabila syarat pembangunan belum terpenuhi secara sempurna, sedangkan hambatan dari faktor eksternal biasanya terjadi karena kurangnya komunikasi atau sosialisasi dengan masyarakat setempat sehingga sering terjadi kesalahpahaman. Solusinya dengan memenuhi semua persyaratan dalam pembangunan dan juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat setempat agar tidak terjadi sengketa.*

*Kata kunci: pembangunan apartemen, perizinan, rumah susun*

### **1. Pendahuluan**

Indonesia merupakan salah satu negara dengan perkembangan penduduk yang sangat pesat bahkan hampir tidak terkendalikan. Hal ini membuat kebutuhan akan tempat tinggal juga selau meningkat. Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal (rumah) merupakan salah satu dari kebutuhan primer disamping kebutuhan akan sandang dan pangan mereka. Melihat kenyataan di lapangan dengan pertambahan jumlah penduduk yang begitu cepat terjadi pada kota-kota besar pada umumnya, maka masalah pemenuhan kebutuhan perumahan pun menjadi semakin meningkat.<sup>1</sup> Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Yogyakarta

<sup>1</sup> Haekal, A., Suharto, R., & Silviana, A. 2017. "Implementasi Asas Kelestarian dan Keberlanjutan pada Pembangunan Apartemen di Kota Semarang (Objek Kajian Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City)", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6 No. 2, hal 3.

merupakan salah satu kota di Indonesia yang pertumbuhan penduduknya cukup pesat, namun lahan untuk dibangun hunian tunggal mulai menipis sehingga ketersediaan hunian atau tempat tinggal menjadi salah satu masalah yang cukup penting.

Dengan semakin banyaknya penduduk dan lahan yang semakin sempit karena pembangunan terjadi secara terus menerus sehingga ketersediaannya pun semakin terbatas maka sebaiknya pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang sudah dikenal dengan rumah susun. Rumah susun sudah ada pada akhir 1980an sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan masyarakat atas perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan atau daerah-daerah padat penduduk. Dengan membangun rumah susun akan mengurangi penggunaan tanah atau lahan sehingga dapat menciptakan ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan juga dapat digunakan untuk perumahan kota terutama di daerah yang cukup kumuh.

Solusi untuk menghadapi masalah pemukiman seperti ini, pemerintah daerah dapat membantu memecahkan dan memberi solusi dengan menyediakan lahan yang didedikasikan untuk perumahan. Lahan ini dapat digunakan masyarakat dengan memanfaatkan Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu hak atas tanah yang bersifat primer. Salah satu solusi terkait masalah pemukiman di Yogyakarta adalah dengan mengadopsi sistem rumah bersama atau seperti apartemen yang pembangunannya sudah mulai marak di Yogyakarta dengan pembangunan rumah secara vertikal atau ke atas agar dapat menghemat lahan guna memenuhi kebutuhan hunian bagi penduduk di Indonesia khususnya di Yogyakarta.

Pembangunan apartemen merupakan salah satu solusi untuk menghemat lahan dalam menciptakan perumahan dan pemukiman. Konsep dari apartemen juga hampir sama seperti rumah susun, yaitu bangunan yang dihuni secara bersama dan beberapa fasilitasnya pun digunakan secara bersamaan. Namun ada beberapa hal pada apartemen yang sedikit berbeda dengan rumah susun. Jika pada rumah susun kebanyakan fasilitas dapur digunakan secara bersama-sama, pada apartemen dapur atau *pantry* diberikan sebagai fasilitas masing-masing pemilik maupun penyewa apartemen. Selain menjadi solusi pemenuhan pemukiman, apartemen juga diharapkan dapat menjadi solusi untuk mengurangi kemacetan di Indonesia terutama di Yogyakarta yang penduduknya terus meningkat dari tahun ke tahun.

Namun dalam pembangunan apartemen tidak selalu lancar tanpa adanya hambatan sedikitpun. Pada pembangunan apartemen sering kali terjadi hambatan-hambatan baik dari pihak *developer* maupun dari kelompok masyarakat yang tinggal di sekitar tempat di mana apartemen akan dibangun. Hambatan dalam pembangunan menjadi hal yang wajar terjadi dikarenakan selalu ada pihak pro dan kontra. Pada dasarnya setiap pembangunan baik pembangunan apartemen, rumah susun, hunian tunggal, perkantoran, tempat usaha dan lain-lain dibutuhkan adanya perizinan. Dalam pelaksanaan pembangunan dalam suatu wilayah pun juga harus memperhatikan lahan, aksesibilitas, penyediaan air dan kondisi sosial masyarakat di sekitar wilayah juga. Apabila ada satu

yang tidak terpenuhi, proses pembangunan tidak akan berjalan dengan baik dan tidak akan mendapatkan dukungan dari masyarakat setempat dan bukan tidak mungkin pembangunan apartemen tersebut akan dibatalkan. Secara khusus penelitian ini bertujuan mengetahui pelaksanaan ketentuan pembangunan apartemen di Yogyakarta dan hal-hal yang menjadi faktor penghambat serta penyelesaian dari hambatan-hambatan yang dihadapi.

## **2. Metode Penelitian**

Dalam penulisan tugas akhir ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dan juga penelitian hukum empiris.<sup>2</sup> Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengacu pada ketentuan hukum positif atau undang-undang maupun bahan pustaka.<sup>3</sup> Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, teori hukum maupun pendapat para sarjana. Penelitian ini dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Sedangkan pada penelitian hukum empiris maksudnya adalah penelitian dengan cara terjun langsung ke lapangan untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam masalah yang diteliti.<sup>4</sup> Penelitian hukum empiris ini akan meneliti langsung pada instansi yang berkaitan yaitu di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Istimewa Yogyakarta untuk mendapatkan informasi yang akurat mengenai ketentuan pembangunan apartemen sebagai solusi pemukiman di Yogyakarta.

## **3. Hasil dan Pembahasan**

### **3.1. Pelaksanaan Ketentuan Pembangunan Apartemen**

Dalam wawancara yang dilaksanakan dengan salah satu staff pada bidang konsultasi di Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta mengatakan bahwa perizinan apartemen di Yogyakarta dikeluarkan oleh Dinas Perizinan Kota Yogyakarta. Dalam hal ini Dinas Perizinan berwenang mengeluarkan surat izin pembangunan apartemen yang diberikan kepada pemohon apabila pemohon sudah memenuhi syarat-syarat yang ada, tidak melanggar norma apapun dan mendapat persetujuan masyarakat setempat. Hal ini dimaksudkan agar tidak adanya pihak-pihak yang dirugikan dengan adanya pembangunan apartemen tersebut. Adapun prosedur perizinan yang disebutkan adalah sebagai berikut;

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumi, 2010, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta, Universitas Atmajaya Yogyakarta, hlm. 37

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Pers, Hlm 12

<sup>4</sup> Mukti Fajar & Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm 46

a. Permulaan

Dalam tahap permulaan, pemohon atau pihak yang berkepentingan mengajukan perizinan berupa perizinan secara tertulis kepada pihak pemerintah yang berisikan identitas pemohon, izin yang diajukan, data atau surat-surat tertentu yang menjadi syarat-syarat perizinan.

b. Persiapan

Pada tahapan ini, pihak yang berwenang memeriksa izin yang diajukan oleh pemohon dan harus dilakukan secara tertib dan teliti agar tidak terjadi kesalahan pada penerbitan izin nantinya, serta mendengarkan penjelasan yang diberikan oleh pemohon mengenai izin yang diajukan.

c. Persiapan secara luas

Pada tahapan ini pihak yang berwenang akan mengumumkan keputusan mengenai izin yang diajukan secara luas melalui kantor perizinan atau media masa. Dalam keputusan perizinan ini pihak yang berwenang tidak selalu mengumumkan tentang pemberian izin saja melainkan juga penolakan perizinan.

Dalam pelaksanaan ketentuan pembangunan apartemen, pemohon tidak hanya mengurus izin dalam membangun apartemen saja melainkan juga izin perubahan penggunaan tanah. Izin perubahan penggunaan tanah merupakan izin untuk menggunakan tanah milik pribadi yang akan dirubah kegunaannya dari tanah pertanian menjadi tanah non-pertanian dengan maksud akan dibangun hunian berupa apartemen dan dibangun seluas-luasnya 5000m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi).

Izin perubahan penggunaan tanah dapat diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai hal-hal berikut;

- a. Aspek rencana tata ruang
- b. Letak tanah
- c. Termasuk dalam daerah pertumbuhan pemukiman
- d. Letak tanah memiliki aksesibilitas umum jalan dan fasilitas lain seperti listrik, PAM dan telepon.
- e. Luas tanah seluas-luasnya 2 (dua) kali rencana luas bangunan yang akan dibangun sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku
- f. Tanah harus sudah bersertifikat
- g. Tidak termasuk tanah subur atau sawah irigasi
- h. Meliputi perolehan hak, pemindahan hak dan penggunaan tanah
- i. Perubahan penggunaan tanah harus memperhatikan fungsi tanah dan daya dukung di lingkungan sekitar

Izin perubahan penggunaan tanah ini memiliki prosedur dalam pengajuannya yaitu;

- a. Berkas permohonan izin perubahan penggunaan tanah dibuat secara tertulis yang kemudian diajukan kepada Bupati/Wali Kota melalui Kepala Dinas Pengendalian

Pertanahan Kota Yogyakarta kemudian disampaikan kepada Kantor Pelayanan Perizinan setempat

- b. Berkas permohonan izin perubahan penggunaan tanah harus dilengkapi dengan benar kemudian didaftarkan kepada Dinas Pengendalian Tanah Kota Yogyakarta agar didiskusikan pada rapat
- c. Pelaksanaan rapat koordinasi yang dilakukan bersama-sama dengan pemohon dan masyarakat setempat sebagai pemegang hak atas tanah yang dimohonkan
- d. Pemberian keputusan atas izin perubahan penggunaan tanah oleh pihak yang berwenang
- e. Diterima atau ditolaknya perizinan ditetapkan selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya berkas permohonan dengan lengkap
- f. Permohonan perpanjangan izin peruntukan penggunaan tanah ini dapat dilakukan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja sebelum berakhirnya perizinan dan disertai alasan perpanjangan izin

Izin perubahan penggunaan tanah merupakan salah satu syarat seluruh izin yang diajukan. Izin ini juga termasuk izin gabungan dari keseluruhan izin yang ada tentang penggunaan tanah di daerah yang akan dibangun meliputi izin prinsip dan izin lokasi. Proses pengajuan izin pembangunan apartemen memerlukan tahapan sebagai berikut;

- a. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)
- b. Izin operasional
- c. Izin mendirikan bangunan
- d. Dokumen perolehan tanah
- e. Dokumen lingkungan tempat apartemen dibangun
- f. Dokumen Rencana Tata Bangunan (RTB)

Pihak pemohon dalam pembangunan apartemen atau developer tidak diberikan syarat atau ketentuan dalam mengurus perizinan pembangunan apartemen tersebut. *Developer* hanya perlu memantau pembangunan apartemen berdasarkan izin yang disesuaikan. *Developer* juga tidak dibatasi lama waktu dalam mengurus perizinan pembangunan apartemen.

Pengurusan izin peruntukan penggunaan tanah merupakan awal dalam pembangunan apartemen karena tahaap ini merupakan tahapan paling dasar pada pembangunan. Setiap pembangunan membutuhkan tanah atau lahan untuk didirikannya bangunan sehingga tahapan ini menjadi tahapan paling awal. Pada tahapan izin peruntukan penggunaan tanah ini *developer* wajib membuat proposal permohonan izin dan proposal kegiatan dalam pembangunan apartemen yang menjelaskan maksud dan tujuan pembangunan apartemen dilaksanakan. Apabila proposal disetujui maka *developer* mendapatkan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) tersebut.

Izin yang diberikan menjadi instrumen yang mempengaruhi hubungan antara penguasa dan masyarakat agar mau mengikuti aturan yang telah dianjurkan demi mencapai tujuan. Tujuan pemerintah mengatur perizinan adalah sebagai berikut;

- a. Keinginan untuk mengendalikan kegiatan-kegiatan tertentu
- b. Mencegah terjadinya bahaya bagi lingkungan
- c. Melindungi obyek tertentu
- d. Menyeleksi kegiatan orang-orang
- e. Mengatur pembagian benda yang jumlahnya sedikit

### **3.2. Hambatan dan Penyelesaian**

Dalam pembangunan apartemen dimanapun tentu tidak luput oleh adanya beberapa hambatan baik hambatan dari faktor internal maupun eksternal. Hambatan menjadi hal yang wajar terjadi dalam segala pembangunan, untuk itu perlu dilakukan penyelesaian dan mencari solusi untuk mengatasi hambatan tersebut. Hambatan yang biasa terjadi dari faktor internal adalah tidak lengkapnya persyaratan atau tidak teliti dalam pelaksanaan pembangunan apartemen tersebut. Namun dalam prakteknya hambatan yang berasal dari faktor internal cenderung jarang terjadi karena syarat-syarat yang ditentukan dalam pembangunan wajib dipenuhi agar mendapat izin untuk membangun apartemen tersebut.

Hambatan dari faktor eksternal lebih sering terjadi karena kurangnya komunikasi dengan masyarakat setempat seperti masyarakat setempat biasanya menolak dilaksanakan pembangunan apartemen dengan dalih pengelolaan lingkungan yang tidak terkendali dan berujung menimbulkan pencemaran lingkungan. Sebenarnya pihak *developer* bertanggung jawab atas pengelolaan lingkungan sehingga seharusnya tidak perlu ada lagi reaksi keras dari kelompok masyarakat setempat. Selain bertanggung jawab mengenai masalah lingkungan, *developer* juga seharusnya memberikan sosialisasi dan pendekatan terhadap kelompok masyarakat setempat sebelum melaksanakan pembangunan agar dapat meminimalisir terjadinya protes atau reaksi yang tidak diinginkan dari kelompok masyarakat tersebut.

Di Yogyakarta sendiri dalam pembangunan apartemennya selalu terdapat pro dan kontra dari kelompok masyarakat setempat. Hal ini menjadi hal yang lumrah dan biasa terjadi ketika akan dilangsungkan pembangunan. Pihak pro biasanya mendukung dikarenakan peduli akan adanya pembangunan yang dianggap akan memberi dampak positif terhadap masyarakat sekitarnya pula. Namun ada juga warga yang kontra dengan dilangsungkannya pembangunan apartemen ini dikarenakan dianggap akan memberikan dampak negatif seperti kerusakan lingkungan dan berkurangnya lahan kosong yang dapat mereka manfaatkan.

Salah satu contoh pembangunan apartemen di Yogyakarta yang sarat akan pro dan kontra adalah pembangunan apartemen Utara The Icon. Dilansir dari berbagai berita yang tersebar di internet, warga setempat menolak dilakukannya pembangunan

apartemen tersebut dan merasa resah ketika pembangunan apartemen tetap dilanjutkan. Dalam

Dalam penolakannya kelompok masyarakat yang merupakan warga setempat membentuk kelompok yang kemudian diberi nama Paguyuban Warga Karangwuni Tolak Apartemen Utara (PWKTAU) telah mulai menyuarakan penolakannya pada awal tahun 2014. Namun penolakan yang dilakukan kelompok masyarakat tersebut sama sekali tidak digubris oleh PT. Bumi Alam Permata selaku pihak *developer* apartemen Utara The Icon tersebut. Meskipun ada warga yang menolak, sebagian warga lagi justru mendukung adanya pembangunan apartemen tersebut dengan dalih mendukung adanya perubahan karena dinilai akan membawa dampak positif bagi warga sekitar.<sup>5</sup>

Untuk mengatasi masalah penolakan oleh kelompok masyarakat dalam pembangunan apartemen ini biasanya pihak *developer* akan turun langsung untuk mengecek keadaan lapangan, apakah benar yang menjadi dasar penolakan kelompok masyarakat tersebut pada pembangunan apartemen, selain itu juga terdapat mekanisme mengenai penyelesaian aduan masyarakat.

Masyarakat memiliki peran dalam pengaduan mengenai perizinan pembangunan apartemen. Pengaduan yang dilakukan oleh kelompok masyarakat ini akan diterima kemudian dianalisis berdasarkan data-data dan informasi yang ada. Setelah dilakukannya analisis maka selanjutnya pihak yang berwenang atau instansi yang menangani perizinan apartemen yang akan dibangun akan melakukan pengecekan lokasi yang menjadi permasalahan dan apakah benar terjadi pelanggaran dalam proses pembangunan apartemen tersebut. Kemudian apabila tim investigasi yang melakukan pengecekan lokasi menemukan terjadinya pelanggaran maupun tidak menemukan terjadinya pelanggaran maka tim investigasi akan membuat keputusan berdasarkan data dan informasi yang telah diperoleh di lapangan. Setelah keputusan dibuat maka dapat diketahui apakah pembangunan dapat dilanjutkan atau tidak sebagai bentuk jawaban dari aduan masyarakat tersebut.

Apabila dibutuhkan, upaya hukum yang dapat dilakukan guna menyelesaikan perselisihan antara pihak pembangunan apartemen dengan kelompok masyarakat ini dapat kita lihat dari ketentuan pidana mengenai rumah susun yang diatur dalam Pasal 21 sampai dengan 23 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Kemudian apabila terjadi perselisihan antara pihak *developer* sebagai pelaku usaha dengan konsumen maka penyelesaian perselisihan ini dapat ditempuh melalui pengadilan maupun di luar pengadilan sebagaimana telah ditentukan pada 45 UUPK sebagai berikut:

---

<sup>5</sup> Pembangunan Apartemen Utara yang Membelah Warga Karangwuni, <http://liputan.ternipa.com/pembangunan-apartemen-uttara-yang-membelah-warga-karangwuni/> Diakses pada , 14 juli 2020, Pukul. 14.00 WIB

- a. Setiap konsumen yang merasa dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang berwenang menyelesaikan permasalahan tersebut atau dapat melalui pengadilan yang berada di kawasan setempat.
- b. Penyelesaian sengketa juga dapat ditempuh melalui pengadilan maupun di luar pengadilan tergantung pada keinginan konsumen atau pihak yang bersengketa.
- c. Penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan tidak dapat menghapuskan tanggung jawab pidana sebagaimana telah di atur dalam Undang-Undang.
- d. Apabila upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan telah dipilih maka gugatan pengadilan dapat ditempuh apabila upaya yang dilakukan di luar pengadilan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau pihak-pihak yang bersengketa.

Ketentuan mengenai perbuatan yang dilarang, hak dan kewajiban, tanggung jawab pelaku usaha, klausula baku, mekanisme penyelesaian sengketa, ketentuan sanksi dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur mengenai perikatan seperti pada Pasal 1320, 1321, 1365, 1338 dan juga 383 KUHPidana merupakan bentuk dari perlindungan hukum terhadap konsumen hunia.

Yang menjadi permasalahan dalam sengketa antara konsumen dengan pihak *developer* dalam praktiknya adalah informasi marketing yang tidak sesuai, mutu bangunan, sertifikasi, keterlambatan serah terima, pengenaan biaya tambahan dan lain-lain. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam penyelesaian sengketa tersebut adalah dengan menggugat atau memperkarakan *developer* melalui pengadilan atau dapat diadakan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang disertai pengajuan tuntutan pidana berdasarkan Pasal 383 KUHPidana.

*Developer* sebagai pelaku usaha di bidang hunian atau perumahan agar dengan itikad baik dapat mematuhi segala aturan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan tidak melakukan praktik yang tidak benar. Kemudian apabila terjadi perselisihan maka dengan itikad baik pula dapat menyelesaikannya melalui lembaga-lembaga berwajib seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) maupun pengadilan.

#### **4. Simpulan**

Perizinan terkait pembangunan apartemen meliputi pembangunan dan perubahan penggunaan lahan yang menjadi tempat pembangunan apartemen. Pada pembangunan baik apartemen maupun rumah susun hambatan yang sering terjadi adalah hambatan dari faktor eksternal yaitu dari kelompok masyarakat setempat yang melakukan penolakan atas dibangunnya apartemen di wilayah mereka. Hal ini biasanya dikarenakan pembangunan apartemen dianggap akan memberikan dampak negatif terhadap lingkungan mereka seperti bertambahnya sampah dan hilangnya lahan kosong yang dapat mereka manfaatkan.

Dalam penyelesaian masalah hambatan ini, pihak-pihak yang bersengketa dapat memilih cara penyelesaiannya baik di dalam pengadilan maupun di luar pengadilan. Dalam proses penyelesaiannya biasanya pihak *developer* atau pihak pembangun apartemen sebagai tim investigasi akan mengecek langsung ke lokasi untuk memastikan benar atau tidaknya permasalahan yang dijadikan dasar penolakan pembangunan apartemen tersebut. Setelah itu tim investigasi akan membuat keputusan berdasarkan data dan informasi yang telah diperoleh di lapangan. Setelah keputusan dibuat maka dapat diketahui apakah pembangunan dapat dilanjutkan atau tidak sebagai bentuk jawaban dari aduan masyarakat tersebut.

Apabila dibutuhkan, upaya hukum yang dapat dilakukan guna menyelesaikan perselisihan antara pihak pembangunan apartemen dengan kelompok masyarakat ini dapat kita lihat dari ketentuan pidana mengenai rumah susun yang diatur dalam Pasal 21 sampai dengan 23 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Kemudian apabila terjadi perselisihan antara pihak *developer* sebagai pelaku usaha dengan konsumen maka penyelesaian perselisihan ini dapat ditempuh melalui pengadilan maupun di luar pengadilan sebagaimana telah ditentukan pada 45 UUPK

Salah satu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat ditempuh melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dengan cara mediasi, konsiliasi dan arbitrase. *Developer* sebagai pelaku usaha di bidang hunian atau perumahan agar dengan itikad baik dapat mematuhi segala aturan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan tidak melakukan praktik yang tidak benar. Kemudian apabila terjadi perselisihan maka dengan itikad baik pula dapat menyelesaikannya melalui lembaga-lembaga berwajib seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) maupun pengadilan.

## **Daftar Pustaka**

- Haekal, A., Suharto, R., & Silviana, A. 2017. "Implementasi Asas Kelestarian dan Keberlanjutan pada Pembangunan Apartemen di Kota Semarang (Objek Kajian Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City)", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6 No. 2, hal 3.
- Mukti Fajar & Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar
- Pembangunan Apartemen Utara yang Membelah Warga Karangwuni, <http://liputan.ternsapa.com/pembangunan-apartemen-utara-yang-membelah-warga-karangwuni/>
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Pers

Sudikno Mertokusumi, 2010, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta, Universitas Atmajaya Yogyakarta