

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN *REAL ESTATE* BERBASIS BROSUR

LEGAL PROTECTION OF REAL ESTATE HOUSING CONSUMERS BASED ON BROCHURE

**Anton Suharmiko dan
Martin Roestamy**

Program Studi Magister Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana
Universitas Djuanda Bogor
Jl. Tol Ciawi No. 1, Kotak Pos 35, Bogor 16720
E-mail : magister.hukum@unida.ac.id
Korespondensi : Anton Suharmiko, Telp.
e-mail :

**Jurnal
Living Law,
Vol. 8, No. 2
2016
Hlm, 103-
114**

Abstract : *Housing developer of royal tajur offer many types and kinds of home, the developer began to make an offer-based marketing brochure. In the field of consumers when transactions are received many shortcomings such as in the brochure. The deficiencies include housing incompatibility with what is shown in the brochure. It is very necessary to make the protection of both the law and to the consumer that is based brochure. Identification of this research include of implementation of housing purchase agreement between developer and consumer brochures based, disputes between consumers and developers, and settlement of disputes between consumers and developers. The method used in this research is normative juridical approach, the law conceived as norms, rules, principles or dogmas/jurisprudence. Results of this research are: 1) In the execution of a purchase agreement between the developer housing with consumer-based brochures, developers enforce standard contract (standard contract) in any binding agreement buying and selling homes; 2) The occurrence of disputes between consumers and developers, which is the responsibility of the developers when consumers are harmed in a binding sale and purchase agreement; 3) Settlement of disputes between consumers and developers, namely consumer attitudes toward default action/omission of the developer resulting in losses for the consumer to make a complaint to the competent institutions in the protection of consumers, namely BPSK still very minimal.*

Keywords : *Legal Protection, Housing Consumer Real Estate, Brochure based.*

Abstrak : Penawaran perumahan yang dilakukan para pengembang kepada konsumen melalui brosur, diharapkan mengandung informasi yang lengkap dan sesuai. Namun kenyataannya masih banyak hal yang berbeda dengan apa yang mereka dapatkan. Maka diperlukan konsep perlindungan hukum terhadap konsumen yang di dasarkan brosur. Identifikasi penelitian ini mencakup proses pelaksanaan perjanjian dalam pembelian perumahan antara pengembang dengan konsumen yang berbasis brosur dan faktor terjadinya sengketa antara konsumen dengan pengembang serta langkah penyelesaiannya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini yaitu: bahwa 1) pengembang memberlakukan perjanjian baku dalam pelaksanaan jual beli perumahan berbasis brosur; 2) tanggung jawab yang dilakukan pengembang apabila konsumen dirugikan; 3) cara penyelesaian sengketa antara konsumen dan pengembang dan pengetahuan konsumen tentang pengaduan masalah tersebut kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) masih minim.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Konsumen Perumahan, Berbasis Brosur*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara berkembang yang pada saat ini sedang giat melakukan pembangunan di segala bidang. Pembangunan dilakukan secara bertahap, berkesinambungan, dan berjangka panjang. Hasil dari pembangunan di segala bidang ini diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat Indonesia. Dengan demikian, dapat terpenuhi tujuan pembangunan nasional Indonesia yaitu tercapainya masyarakat yang adil dan makmur, serta mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia.

Setiap manusia baik yang berkeluarga maupun yang belum pasti menginginkan dan memiliki rumah sebagai tempat hunian dan juga tempat berteduh. Cita-cita ini akan diusahakan oleh setiap manusia untuk diraihnya meskipun dengan susah payah serta melalui prosedur yang cukup panjang untuk memilikinya. Dewasa ini banyak para pengembang yang menginvestasikan modalnya untuk melaksanakan pembangunan rumah dalam bentuk real estate, perumnas maupun perumahan sederhana lainnya dengan tujuan untuk dijual kepada para konsumen yang menginginkannya. Cara pembayaran pembelian rumah tersebut dapat dilakukan dengan tunai maupun kredit. Untuk pembelian tunai prosedur yang harus ditempuh oleh konsumen cukup singkat, yaitu dengan membayar sejumlah uang sesuai dengan harga rumah tersebut, pengembang mengurus surat-surat kepemilikan maupun balik nama atas nama konsumen tersebut, kemudian menyerahkannya kepada konsumen. Setelah segala surat menyurat mengenai kepemilikan rumah telah berada di tangan konsumen maka selesailah transaksi jual beli dengan menggunakan cara tunai tersebut.

Kedudukan para pihak dalam perjanjian kredit adalah konsumen sebagai nasabah debitur atau penerima fasilitas kredit, sekaligus sebagai pemberi kuasa kepada bank dalam melakukan pembelian

rumah kepada pihak pengembang, sedangkan bank sebagai kreditur atau penyedia fasilitas kredit dan penerima kuasa dari konsumen untuk melakukan pembelian rumah.

Hubungan hukum konsumen dengan pengembang dilandasi oleh perjanjian jual beli, dimana pihak pengembang sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari konsumen merupakan mitra dari pengembang. Perjanjian kredit bank biasanya merupakan perjanjian baku, yang didalamnya mengandung klausula baku yang memberatkan pihak konsumen sebagai nasabah debitur. Perjanjian baku ini dibuat oleh bank dengan dalil berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Sebagai upaya perlindungan hukum terhadap konsumen dari klausula baku yang merugikan konsumen maka dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur tentang larangan pencantuman klausula baku.

Royal Tajur merupakan hunian terbaru di tengah kota Bogor, merupakan Proyek terbaru dari Rancamaya Golf Estate dengan developer PT Tajur Surya Abadi. Hunian ini berlokasi hanya 2 KM dari Ekalokasari Plaza, tepat di sisi jalan raya Tajur, dengan akses dari exit toll Bogor atau Ciawi. Terletak di sisi jalan raya Tajur, dengan 24 jam angkutan kota dan Bis Shuttle Trans Pakuan. Hunian ini juga mudah dijangkau dari terminal bis Baranangsiang, Stasiun Kereta Api Bogor juga dilewati jalan raya Tajur dengan angkutan umum 24 jam.

Kebutuhan yang tinggi terhadap perumahan menyebabkan banyak pilihan perumahan yang menggunakan pihak pemerintah maupun swasta. Untuk menarik penasarannya pembeli banyak perumahan dengan menawarkan yang berlebihan. Pada saat ini di Kota Bogor banyak perumahan yang menawarkan hal tersebut.

Pengembang perumahan royal tajur banyak menawarkan tipe dan jenis rumah, pengembang melalui marketing mulai

melakukan penawaran berbasis brosur. Di lapangan konsumen pada saat melakukan transaksi banyak menerima kekurangan seperti dalam brosur. Adapun kekurangan tersebut antara lain tidak sesuai perumahan dengan apa yang tertera di brosur. Hal ini sangat diperlukan untuk menjadikan perlindungan baik hukum maupun terhadap konsumen yang di dasarkan brosur.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari Pendekatan yuridis normative dan Pendekatan yuridis sosiologis (empiris) sedangkan teknik dan alat pengumpulan data yang dilakukan tergantung pada pendekatan yang dilaksanakan oleh peneliti. Untuk pendekatan yuridis normatif, teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan data yang dapat diperoleh melalui peraturan perundang-undangan, buku teks, jurnal, hasil penelitian. Sedangkan untuk pendekatan yuridis empirik, teknik pengumpulan data dilakukan terhadap data dan bahan non hukum. Data tersebut dapat berupa data hasil penelitian (langsung) dari lapangan atau data hasil penelitian pihak lain yang berkaitan dan sudah teruji secara ilmiah.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Pembelian Perumahan antara Pengembang dengan Konsumen Berbasis Brosur

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian pendahuluan pembelian yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan konsumen, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah dan tanah tempat berdirinya rumah tersebut kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka (*down payment*), dan

sisanya diselesaikan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Perjanjian pengikatan jual beli perumahan lahir karena tuntutan akan permintaan atas rumah yang begitu tinggi, sehingga meskipun pembangunan perumahan tersebut masih dalam tahap awal, telah dipesan oleh konsumen. Pemesanan perumahan yang masih dalam tahap pembangunan oleh konsumen ditampung atau diakomodasikan dengan dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan.

Berdasarkan hasil penelitian untuk perjanjian pengikatan jual beli, semua perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertulis, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Hanya saja formulir perjanjian pengikatan jual beli sering dibuat setelah pekerjaan pembangunan rumah berlangsung tiga sampai lima bulan. Artinya pembangunan rumah tersebut masih dalam tahap penyelesaian (75%) baru pengembang menyodorkan formulir perjanjian pengikatan jual beli kepada konsumen untuk ditandatangani, dengan beberapa syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh konsumen, diantaranya adalah konsumen wajib membayar sejumlah uang muka dan uang administrasi lainnya yang berkenaan dengan pembelian rumah tersebut.

Konsumen yang telah menandatangani formulir perjanjian pengikatan jual beli tersebut, berarti telah memberikan persetujuannya terhadap semua syarat dan ketentuan yang tercantum dalam formulir perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan konsekuensinya konsumen telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Dengan tercapainya kesepakatan terhadap isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut berarti ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPdata telah terpenuhi.

Dari hasil wawancara di lapangan terhadap beberapa orang konsumen ternyata, para konsumen tersebut masih banyak yang tidak membaca/memahami

atau mengerti apa isi perjanjian pengikatan jual beli yang telah ditanda tangannya tersebut. Sebanyak lima orang konsumen mengaku tidak membaca isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut sebelum menandatangani.

Penelitian lapangan selanjutnya menunjukkan bahwa mengenai isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut, ada enam konsumen yang menyatakan tidak setuju dengan isi dari perjanjian pengikatan jual beli namun tetap menandatangani dengan alasan, tidak memiliki pilihan lain selain menandatangani perjanjian tersebut untuk memperoleh rumah yang selama ini diidam-idamkan konsumen. Dalam hal ini jelas terlihat posisi konsumen secara ekonomi dan keleluasaan untuk memilih sangat lemah dibanding kedudukan pengembang, oleh karena itu pihak pengembang leluasa menentukan isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang lebih banyak mencantumkan hak-haknya daripada kewajiban-kewajibannya. Ketidakseimbangan pengaturan hak dan kewajiban antara pengembang dengan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut semakin melemahkan posisi konsumen dalam hal perlindungan hukum terhadap hak-haknya.

Berdasarkan penelitian selanjutnya, ketika ditanyakan kepada konsumen, apakah pernah mengetahui tentang perlindungan konsumen dan hak-hak yang seharusnya dimiliki oleh konsumen perusahaman dalam perjanjian pengikatan jual beli, sebanyak 10 (sepuluh) orang konsumen menyatakan pernah, akan tetapi mengenai apa yang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang berkaitan dengan hak-hak konsumen tidak diketahui dengan jelas dan terperinci. Bahkan ada sebanyak 5 (lima) konsumen yang sama sekali tidak mengetahui tentang Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan hak-hak yang seharusnya dimiliki oleh konsumen tersebut dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak pengembang, bahwa pihak pengembang sendiri menyatakan sama sekali tidak pernah merugikan konsumen, karena pihak pengembang selaku pelaku usahapun tentu tidak menginginkan terjadi hal-hal yang menimbulkan konflik antara konsumen dengan pengembang yang dapat berakibat konsumen membatalkan jual beli rumah yang telah disepakati sebelumnya. Menurut pihak pengembang apabila ada keluhan-keluhan dari konsumen, maka pihak pengembang berusaha untuk menanggapinya dan kemudian menyelesaikan dengan cara musyawarah dengan konsumen.

Apabila dikaitkan dengan unsur *essensialia*, maka isi perjanjian yang sudah ditetapkan oleh kedua belah pihak ini selalu harus ada dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli, unsur mutlak, tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian pengikatan jual beli tersebut itu tidak mungkin dapat terlaksana. Meskipun isi perjanjian pengikatan jual beli antara satu perusahaan berbeda tetapi untuk hal-hal tertentu tetap ada yang menjadi *essensialia* dari perjanjian tersebut. Jadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut *essensialianya* adalah syarat tentang pokok perjanjian dan cara pembayaran.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh data bahwa isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut menurut para konsumen lebih menguntungkan pihak pengembang, meskipun dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak tetapi biasanya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pihak pengembang. Tidak ada konsumen yang menjawab isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut menguntungkan pihak konsumen.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, terdapat klausul dalam perjanjiannya mengenai keterlambatan pembayaran oleh pihak konsumen kepada pihak pengembang, sedangkan keterlambatan penyerahan bangunan dari pengembang kepada konsumen, beberapa

pengembang tidak mengaturnya, sehingga hal ini nampak perjanjian pengikatan jual beli tersebut lebih menguntungkan pihak pengembang terutama dalam soal sanksi keterlambatan penyerahan bangunan.

Sebaliknya apabila dilihat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak ada sanksi untuk pengembang apabila terjadi keterlambatan penyerahan bangunan kepada konsumen. Hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya dibidang perlindungan konsumen yaitu Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan perlindungan konsumen berdasarkan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen para pihak yang melakukan perjanjian secara tertulis juga harus memperhatikan asas keseimbangan, keadilan dan kesamaan di dalam mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Menurut penulis, janji-janji pengembang perumahan yang dituangkan dalam brosur dapat dijadikan modus operandi perbuatan penipuan/selagi memenuhi unsur tipudaya, sebagaimana tertuang dalam Pasal 378 KUHP.

Menurut Satolid Kartanegara yang menjadi unsur penipuan dalam hal ini yaitu tulisan, barang cetak dan janji-janji sehingga dalam perbuatan ini penulis ingin menggunakan dua hal ini yaitu:

- 1) Wanprestasi dalam brosur;
- 2) Disamping juga janji-janji dan tipudaya dalam brosur yang membuat orang tertarik dan bayar perumahan, dalam hal ini terjadi koneksitas pelanggaran hukum yaitu wanprestasi dalam penipuan dalam Pasal 378 KUHP.
- 3) Dan koneksitas hukum, dalam posisi ini menurut pemerintah harus melakukan pencegahan terhadap rencana tindakan dayatipu oleh developer dan peran

Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) dalam menindak terhadap developer terkait kejahatan tersebut. Walaupun penyelesaian secara hukum di atas pencegahan sejak dini menurut penulis lebih bagus dimana ada kewajiban dari developer melakukan sosialisasi dengan melibatkan unsur pemerintah dan peran YLKI untuk dapat dilakukan pencegahan sejak dini agar tidak ada lagi penipuan dengan modus ini dengan menggunakan janji-janji.

- 4) Dan untuk mempertajam tingkat kepercayaan masyarakat yang dilakukan developer seperti dalam brosur-brosur ke depan sudah harus dipertimbangkan dan dipikirkan pembangunan properti yang melibatkan Indonesia Property Watch dan YLKI dan membuat lembaga peningkat developer dengan kriteria tingkat kepatuhan menempati janji, tingkat kepatuhan sesuai janji-janji, tingkat kepatuhan dalam perbuatan dengan demikian developer dapat diketahui pada tanggal berapa dapat dilakukan penilaian kepada developer tersebut baik bernilai A dan yang jelek bernilai C diberikan rengking hal tersebut diberikan sebagai bentuk perlindungan konsumen yang tertuang dalam Pembukaan UUD 1945.

B. Faktor Sengketa antara Konsumen dengan Pengembang

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian antara pengembang dengan konsumen. Setelah rumah selesai dibangun oleh pemborong, diadakan serah terima dari pemborong kepada pengembang dan selanjutnya dijual kepada konsumen ataupun kadang-kadang rumah yang sedang dibangun oleh pemborong telah dibeli oleh konsumen. Pada umumnya pemasaran rumah menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produk yang

dibuat atau dipasarkan pengembang kepada konsumen.

Dalam proses pembelian rumah dari pengembang terdapat 4 (empat) tahap yang harus diwaspadai oleh konsumen yaitu:

1. Tahap pemesanan
2. Tahap penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli
3. Tahap akad KPR
4. Tahap serah terima rumah

1. Tahap pemesanan

Dalam tahap ini konsumen mendapat berbagai penjelasan dari pengembang atau agen pemasarannya dan jika tertarik konsumen diminta untuk menandatangani surat pemesanan yang diikuti dengan pembayaran booking fee atau uang pesanan. Dalam praktek yang sering dibicarakan umumnya soal harga, diskon, lokasi, bentuk fisik bangunan, fasilitas-fasilitas. Tidak jarang yang dilakukan pengembang atau agen pemasarannya pada tahap ini adalah memberikan jaminan indah tentang perumahan yang dipasarkan.

2. Tahap penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bahwa kedua belah pihak setuju akan melakukan jual beli pada suatu waktu yang ditentukan di kemudian hari. Kalau rumah yang dibeli oleh konsumen rumah yang siap huni, maka perjanjian pengikatan jual beli tidak diperlukan lagi, konsumen dapat langsung membuat akta jual beli di depan PPAT.

3. Tahap Akad KPR

Proses KPR ada yang diuruskan pengembang dan ada yang diuruskan oleh konsumen sendiri.

4. Tahap serah terima rumah

Saat serah terima rumah, konsumen harus mencek terlebih dahulu spesifikasi, bahan, ukuran dan kualitas rumah. Semuanya tentu harus sesuai dengan isi perjanjian pengikatan jual beli. Jika

ternyata tidak sesuai, konsumen berhak untuk tidak menandatangani berita cara serah terima rumah, sampai pengembang memperbaiki dan menyelesaikan sesuai dengan isi perjanjian.

Dalam acara serah terima rumah dari pengembang kepada konsumen, dinyatakan bahwa apabila terjadi klaim oleh konsumen mengenai rumah yang dipesan, maka konsumen tidak dapat menuntut kepada pemborong sebagai pihak yang membangun rumah tersebut, karena konsumen hanya mempunyai hubungan dengan pengembang. Pemborong sebagai pihak yang membangun perumahan tersebut hanya mempunyai hubungan dengan pengembang.

Agar lebih praktis antara pengembang dengan konsumen, pengembang menciptakan formulir-formulir standar yang mengikat dalam praktek formulir-formulir itu disebut sebagai kontrak standar.

Kontrak standar adalah perjanjian atau persetujuan yang dibuat para pihak mengenai sesuatu hal yang telah ditentukan secara baku (standar) serta dituangkan secara tertulis. Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli dibuat oleh pengembang, faktor subyektivitas pengembang sangat mempengaruhi di dalam memasukkan kepentingan-kepentingannya di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, sebaliknya sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Dalam pembelian rumah tidak terlepas kaitannya dengan banyaknya permasalahan-permasalahan yang terjadi antara lain pada masa tahap pra transaksi, tahap transaksi, dan tahap purnatransaksi.

1. Masalah pada tahap pra transaksi:

- a. Keraguan konsumen akan kebenaran klaim iklan/brosur perumahan.

- b. Ketidaklengkapan dokumen administrasi pada rumah dipasarkan.
- c. Penjualan rumah fiktif (hanya menjual brosur/gambar).

2. Masalah pada tahap transaksi:

- a. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mempelajari materi perjanjian pengikatan jual beli rumah.
- b. Berat sebelahnnya materi yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah. Materi kewajiban konsumen diatur secara detail. Tetapi materi hak konsumen sangat minim atau bahkan tidak diatur.
- c. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mengutarakan keberatan terhadap materi perjanjian pengikatan jual beli rumah.

3. Masalah pada tahap purna transaksi:

- a. Keterlambatan penyerahan rumah dari pengembang pada konsumen.
- b. Keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan persil (unit) ketika konsumen sudah melunasi pembayaran harga rumah.
- c. Penjualan rumah di atas tanah bermasalah.
- d. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan dalam iklan/brosur tidak terealisasi.
- e. Mutu bangunan di bawah standar.
- f. Banjir.

Oleh karena itu sebelum memutuskan membeli rumah, calon konsumen perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Pada tahap pra transaksi:

- a. Cari informasi sebanyak mungkin tentang rumah yang akan dibeli.
- b. Bersikap aktif dalam menerima informasi dan iklan/brosur/pameran perumahan artinya gali informasi yang tidak dicantumkan dalam iklan tersebut, kalau perlu dibuktikan kebenaran klaim iklan tersebut.

- c. Simpan iklan/brosur rumah tersebut. Apabila dikemudian hari pengembang ingkar janji, maka konsumen punya bukti untuk menuntut realisasi janji-janji pengembang tersebut.

- d. Periksa kelengkapan dokumen administrasi seperti SIPPT (Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah) nomor sertifikat tanah, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), ini penting karena:

1) Adanya SIPPT memberi kepastian bagi konsumen bahwa lokasi yang dijanjikan pengembang sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang.

2) Nomor sertifikat tanah memberi kepastian bagi konsumen, bahwa pengembang sudah menguasai tanah yang akan dibangun perumahan, dan pastikan bahwa sertifikat tersebut atas nama pengembang bukan atas nama pribadi.

3) Adanya IMB memberi kepastian bagi konsumen bahwa belum dibangunnya rumah, semata-mata karena alasan pendanaan, bukan karena aspek administrasi perizinan.

- e. Jangan sekali-kali melakukan pembayaran uang muka atau cicilan sebelum menandatangani perjanjian pengikatan jual beli rumah.

2. Pada tahap transaksi:

a. Sebelum menandatangani perjanjian pengikatan jual beli rumah, yakinkan bahwa anda memahami betul materi perjanjian tersebut.

b. Bila materi perjanjian pengikatan jual beli rumah kurang jelas, konsultasikan dengan ahli hukum.

3. Pada tahap purna transaksi:

a. Sebelum menandatangani berita acara serah terima rumah, periksa dengan teliti bahwa rumah yang akan anda terima, sesuai dengan apa

yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah.

- b. Apabila pembayaran/cicilan rumah anda telah lunas, minta sertifikat pecahan sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan rumah kepada pengembang.

Dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan kesepakatan yang dicapai dari hasil perundingan dan musyawarah dinyatakan dan dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Disinilah kriteria dan spesifikasi dan serangkaian harapan dirumuskan dan dijabarkan yang selanjutnya akan mengikat para penandatanganan kontrak. Perjanjian pengikatan jual beli ini menjadi landasan pokok yang memuat ketentuan tentang hubungan kerja, hak dan kewajiban dan tanggung jawab masing-masing pihak serta penjelasan-penjelasan perihal lingkup dan syarat-syarat lain yang berkaitan dengan pembangunan perumahan tersebut.

Kontrak yang lengkap dan baik, merupakan prasyarat lancarnya penyelenggaraan pembangunan perumahan tersebut. Dalam pada itu, karena sifat keterbatasannya yang tidak dapat dihindari, maka diperlukan dukungan, kemauan yang besar serta itikad yang positif dari pihak-pihak yang bersangkutan, untuk bersama-sama berusaha mengatasi bila terjadi persoalan yang timbul dan belum ditulis dalam pasal-pasal kontrak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan para konsumen perumahan, hal yang selalu menimbulkan persoalan dengan antara pengembang dengan konsumen adalah pengembang terlambat menyerahkan rumah dari jadwal yang telah ditentukan dan spesifikasi bangunan tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, akan tetapi penyelesaiannya selalu dilakukan dengan musyawarah. Apabila dengan musyawarah tidak tercapai maka diselesaikan melalui pengadilan, akan tetapi kenyataannya dalam praktek, persoalan-persoalan yang timbul antara

pengembang dengan konsumen selalu diselesaikan dengan musyawarah.]

Pertimbangannya menurut konsumen adalah dari segi biaya, waktu yang terlalu mahal dan panjang apabila perselisihan tersebut diselesaikan melalui jalur litigasi. Musyawarah yang dilakukan antara pengembang dan konsumen biasanya menghasilkan suatu keputusan yang memuaskan kedua belah pihak, sehingga tidak perlu sampai menempuh jalur litigasi.

Dalam Pasal 1266 KUHPerdata menegaskan, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka perjanjiannya tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dengan penetapan hakim. Pasal 1266 KUHPerdata merupakan pengecualian dalam perjanjian pengikatan jual beli, hal ini dimaksudkan agar perselisihan-perselisihan dapat segera diselesaikan tanpa melalui proses pengadilan yang lama, dan dapat merugikan pihak pengembang.

Pada dasarnya setiap perjanjian harus bersifat wajar/fair terhadap kedua belah pihak, dan tidak bermaksud untuk mengambil keuntungan sepihak dengan cara merugikan pihak lain. Jadi wajarlah bila konsumen menginginkan bangunan rumah sesuai dengan yang diharapkan pada saat penyerahan, sedangkan pengembang di samping mendapatkan laba juga menghendaki agar pembayaran dari konsumen pun sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Keduanya menginginkan perlindungan terhadap pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak. Dengan latar pemikiran tersebut maka perjanjian pengikatan jual beli rumah yang lengkap akan mengandung hal-hal sebagai berikut:

- a. Adanya pasal yang melindungi kepentingan konsumen terhadap kemungkinan tidak tercapainya sasaran pembangunan yang disebabkan oleh sesuatu hal yang merugikannya.
- b. Adanya pasal yang memperhatikan hak-hak konsumen.

- c. Penjabaran yang jelas akan segala sesuatu yang diinginkan oleh konsumen, misalnya definisi lingkup kerja, spesifikasi material dan peralatan.

Berdasarkan hasil penelitian dengan pengembang Perumahan Real Estate Royal Tajur Residence bahwa permasalahan yang timbul antara pengembang dengan konsumen dilakukan dengan jalan damai yaitu mengadakan musyawarah, apabila dengan jalan musyawarah juga tidak tercapai pihak pengembang memutuskan kontrak dengan membayar segala ganti rugi yang telah dikeluarkan oleh pihak konsumen.

C. Cara Penyelesaian Sengketa antara Konsumen dengan Pengembang

Penyelesaian sengketa konsumen dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu:

- a. Konsiliasi, ditempuh atas inisiatif salah satu pihak atau para pihak, sedangkan Majelis BPSK bersikap pasif. Majelis BPSK bertugas sebagai pemerantara antara para pihak yang bersengketa. Di dalam konsiliasi, seorang konsiliator akan mengklarifikasikan masalah-masalah yang terjadi dan bergabung di tengah-tengah para pihak, tetapi kurang aktif (lebih banyak mendengar). Berbeda dengan seorang mediator yang berperan aktif dalam menawarkan pilihan-pilihan (*options*) penyelesaian suatu sengketa. Konsiliasi menyatakan secara tidak langsung suatu kebersamaan para pihak, dimana pada akhirnya kepentingan-kepentingan bergerak mendekat (*moving closer*) dan selanjutnya dicapai suatu penyelesaian yang memuaskan kedua belah pihak (*a measure of goodwill*).
- b. Mediasi, ditempuh atas inisiatif salah satu pihak atau para pihak. Bedanya dengan konsiliasi, pada Majelis BPSK bersikap aktif sebagai pemerantara dan penasehat. Pada dasarnya mediasi adalah suatu proses dimana pihak ketiga (*third party*), suatu pihak luar yang netral (*a neutral outsider*) terhadap sengketa, mengajak pihak yang bersengketa pada suatu penyelesaian sengketa yang disepakati. Sesuai dengan batasan tersebut, mediator berada di tengah-tengah dan tidak memihak pada salah satu pihak. Sesuai dengan sifatnya, mediasi tidak dapat diwajibkan (*compulsory*), tetapi hanya dapat terjadi jika kedua belah pihak secara sukarela (*voluntary*) berpartisipasi. Peran utama mediator adalah memantapkan garis-garis komunikasi dan dialog (*lines of communication and dialogue*) antara kedua belah pihak, yang akan mengantarkan pemahaman kebersamaan yang lebih besar (*greater mutual understanding*). Pada akhirnya suatu kesepakatan akan tercipta tanpa cara-cara merugikan (*nonviolent means*), setidaknya suatu hubungan baik (*relationship*) tercipta tanpa konflik.
- c. Arbitrase, ditempuh dengan cara para pihak menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis BPSK untuk menyelesaikan dan memutuskan sengketa konsumen yang terjadi. Arbitrase merupakan suatu metode penyelesaian sengketa konsumen dalam masalah-masalah perdata (*civil matters*) yang dapat disetujui oleh kedua belah pihak, yang dapat mengikat (*binding*) dan dapat dilaksanakan/ditegakkan. Para pihak diwajibkan untuk pergi ke arbitrase atas suatu masalah tertentu sebagai bagian dari suatu perjanjian tentang prosedur penyelesaian sengketa (*dispute resolution procedures*), yang telah disepakati para pihak terdahulu. Sebelum para pihak terlibat dalam proses, hasil keputusan arbitrase (*the status of the outcome of arbitration*) harus disetujui oleh para pihak tersebut.

Pemanfaatan institusi hukum yang berwenang dalam hal ini BPSK oleh konsumen pembeli perumahan untuk

meminta pertanggung jawaban pelaku usaha yang lalai/wanprestasi dalam melaksanakan tanggung jawabnya ternyata masih cukup minim. Hal ini terbukti dari data yang diperoleh dalam dua tahun terakhir yaitu Tahun 2013 dan 2014. Pada Tahun 2013 tidak ada konsumen pembeli perumahan yang menggunakan haknya melakukan gugatan menggunakan haknya untuk tindakan wanprestasi/kelalaian yang dilakukan oleh pengembang yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen melalui institusi BPSK Kota Bogor.

Pada Tahun 2014 hanya ada dua orang konsumen pembeli perumahan yang mengalami kerugian akibat tindakan wanprestasi/kelalaian yang dilakukan pengembang menggunakan haknya untuk meminta pertanggung jawaban pelaku usaha yang tersebut melalui institusi hukum yang berwenang dalam hal ini adalah BPSK Kota Bogor. Dari dua kasus pengaduan konsumen tersebut pada tahun 2014, dapat diselesaikan dengan cara perdamaian di luar sidang, setelah BPSK memanggil para pihak yang bersengketa, yaitu konsumen dan pelaku usaha. Oleh BPSK kedua belah pihak yang bersengketa diusulkan untuk melakukan perdamaian di luar sidang. Usul tersebut akhirnya diterima oleh kedua belah pihak, dan kedua kasus tersebut dapat diselesaikan dengan cara perdamaian tanpa harus melalui persidangan.

Bentuk perdamaian dari dua kasus pengaduan tersebut di atas adalah bahwa pelaku usaha diwajibkan untuk melakukan ganti rugi terhadap konsumen atas kerugian yang dideritanya sesuai kesepakatan perdamaian yang telah diputuskan antara konsumen dengan pengembang. Ganti rugi tersebut dilaksanakan pengembang dengan cara merenovasi kembali rumah konsumen tersebut sehingga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya antara pengembang dan konsumen..

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, dapat ditarik kesimpulan yaitu dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan antara pengembang dengan konsumen berbasis brosur, pengembang memberlakukan perjanjian baku (standard contract) dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli rumah, dimana seluruh isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut ditentukan secara sepihak oleh pengembang yang posisinya lebih kuat dibanding konsumen. Konsumen sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian, sehingga isi dari perjanjian tersebut lebih banyak mencantumkan kepentingan-kepentingan pengembang dan mengabaikan kepentingan konsumen.

Dengan demikian perlindungan hukum kepada konsumen menjadi tidak seimbang dan cenderung melanggar hak-hak dari konsumen apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Terjadinya sengketa antara konsumen dengan pengembang, yaitu tanggung jawab pengembang apabila konsumen dirugikan dalam perjanjian pengikatan jual beli, pengembang bertanggung jawab sepanjang masih menyangkut dengan spesifikasi teknis yang sesuai dengan perjanjian tersebut, dan biasanya penyelesaiannya dilakukan dengan cara musyawarah secara kekeluargaan diantara kedua belah pihak.

Penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pengembang, yaitu sikap konsumen terhadap tindakan wanprestasi/kelalaian dari pengembang yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen tersebut untuk melakukan pengaduan ke institusi berwenang dalam perlindungan konsumen yaitu BPSK masih sangat minim. Hal ini disebabkan kurangnya sosialisasi tugas, fungsi dan wewenang BPSK kepada masyarakat, paradigma berpikir masyarakat yang cenderung menganggap berperkara itu memakan waktu dan biaya yang lama dan besar.

SARAN

1. Hendaknya setiap konsumen yang berkeinginan melakukan pembelian rumah melalui perjanjian pembelian perumahan wajib berhati-hati, membaca secara seksama isi perjanjian pembelian perumahan tersebut, dan disarankan melihat langsung lokasi tanah dan perumahan serta melakukan pengecekan terhadap status tanah perumahan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional.
2. Hendaknya konsumen dan pengembang saat terjadi perselisihan mengenai objek perumahan yang diperjanjikan lebih mengutamakan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat untuk mencapai suatu keputusan yang memuaskan kedua
- belah pihak. Apabila tidak tercapai kesepakatan di dalam musyawarah maka konsumen dapat melakukan pengaduan ke BPSK sebagai lembaga pemerintah yang bertujuan untuk melindungi konsumen.
3. Hendaknya konsumen lebih teliti dan memahami sistem dan prosedur pembelian perumahan melalui pengembang, khususnya mengenai prosedur upaya hukum bila terjadi tindakan wanprestasi/kelalaian oleh pengembang yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen tersebut. Prosedur upaya hukum yang dimaksud adalah musyawarah mufakat antara pengembang dan konsumen, pengaduan ke BPSK atau gugatan melalui jalur litigasi.

UCAPAN TERIMA KASIH

DAFTAR PUSTAKA

- B. Resti Nurhayati, Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, 2001, Edisi IX.
- Mirza Sulaiman, Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan, Cetakan Ke II, Jakarta: Pustaka Maju, 2007.
- R Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.
- Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Jakarta: Gramedia, 2000.
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan, Hukum Bangunan, Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1992.
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum. Yogyakarta: Liberty, 1991.
- Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Jakarta: Alfabeta, 2004.
- Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Bandung: Eresco, 1981.
- Yusuf Shofie, Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 (disebut Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Umum (APSU)).

Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

http://www.lawskripsi.com/index.php?option=com_content&view=article&id=55&Itemid=55, diakses pada 17 April 2015.

<http://www.royaltajur.com>, diakses pada 18 April 2015)