

RINGKASAN PENELITIAN

Judul Penelitian : **Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pada Perjanjian Jual Beli Condominium Dengan Sistem Indent**

Ketua Peneliti : Nurwahjuni

Anggota Peneliti : Rahmi Jened
A. Demar Wongsodirwirjo
Agus Widyantoro
Himawan Estu Bagijo

Fakultas/Puslit : Hukum

Sumber Biaya : DIP Operasional Perawatan dan Fasilitas Universitas Airlangga Tahun 1996/1997 SK. Rektor No.6229/JO.3/PL/1996 Tanggal 01 Agustus 1996.

ISI RINGKASAN

Pertumbuhan penduduk sebagaimana disyaratkan oleh Thomas Robert Maltus berlangsung secara deret ukur, sedangkan persediaan akan tanah sebagai tempat kegiatan fisik manusia relatif tidak akan bertambah. Kondisi ini akan menimbulkan suatu kesenjangan antara pertumbuhan penduduk dengan persediaan tanah yang semakin lama semakin melebar. Masalah ini semakin mengkedepan, terutama di daerah perkotaan dimana tekanan penduduk terhadap tanah akan terasa berat, meski perluasan wilayah kota kerap dilakukan, antara lain dengan pembangunan kota satelit dan sebagainya. Kelangkaan tanah tetap menjadi problema utama. Kelangkaan akan tanah ini, mendorong Pemerintah untuk memilih dan mengembangkan pembangunan secara vertikal diatas sebidang tanah bersama. Pembangunan secara vertikal yang demikian sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini dan di beberapa negara telah lebih dahulu dikembangkan dengan mempergunakan sistem Condominium (berasal dari kata 'Co' yang berarti bersama dan kata 'dominium' yang berarti pemilikan). Sistem 'Condominium' adalah suatu sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang intinya adalah pengaturan pemilikan bersama atas sebidang tanah dengan bangunan fisiknya diatasnya (Hutagalung, 1993 : 1). Pada dasarnya, pembangunan rumah susun terutama ditujukan untuk tempat hunia. Sekalipun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan bangunan gedung lain untuk keperluan

perjanjian pengikatan jual beli dan ternyata gagal, pihak calon pembeli (konsumen) selanjutnya dapat mengajukan gugatan atas wanprestasi (Pasal 1243 KUH Perdata) dan atau perbuatan melanggar hukum (Pasal 1365 KUH Perdata).

Dalam kesempatan ini peneliti mensarankan yaitu :

- 1) Perlunya pengawasan yang optimal dari Pemerintah terhadap pesatnya pembangunan condominium akhir-akhir ini.
- 2) Negara (Pemerintah) seyogianya ikut campur dalam menentukan standar pembuatan Kontrak Baku Perjanjian Pengikatan jual beli yang seragam dan pengawasan klausule-klausule yang ada didalamnya agar tidak merugikan pihak konsumen.
- 3) Seyogianya pembayaran oleh konsumen (termasuk pengutipan sebagian harga jual) dialurkan kepada suatu lembaga yang 'independen' atau semacam 'escrow accaunt', yang mengelola dana tersebut sesuai dengan tujuan peruntukannya.
- 4) Perlunya kerangka perlindungan hukum bagi konsumen dalam suatu peraturan perundang-undangan. Tak kalah pentingnya adalah kemauan untuk belajar dari pengalaman, peraturan perundang-undangan maupun pelaksanaan perlindungan hukum bagi konsumen yang terdapat di negara-negara maju, termasuk diantaranya kemauan untuk mengadopsi 'doktrim' 'Caveat vendor'.
- 5) Sepanjang telah ditempuh upaya-upaya penyelesaian sengketa yang telah ditentukan dalam perjanjian pengikatan jual beli dan ternyata gagal, pihak calon pembeli (konsumen) selanjutnya dapat mengajukan gugatan atas wanprestasi (Pasal 1243 KUH Perdata) dan atau perbuatan melanggar hukum (Pasal 1365 KUH Perdata).

- 1.5) Apabila sudah ditertibkan sertifikat Induk baru dilakukan pemecahan sertifikat dalam bentuk Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS).
- 2) Aspek juridis dan perlindungan hukum bagi konsumen meliputi hal-hal sebagai berikut :
 - 2.1) Perjanjian pengikatan jual beli condominium (atas SRS) tersebut tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang pada dasarnya menganut asas Kebebasan Berkontrak. Perjanjiannya sendiri masih bersifat perjanjian obligator dan macam perjanjiannya merupakan perjanjian dengan syarat tangguh, sedangkan tahap jual beli secara riil dilakukan setelah ada Izin Layak Huni (yang berarti seluruh bangunan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam IMB) dan dilaksanakan di hadapan PPAT. Perjanjian ini tunduk pada Hukum Tanah Nasional.
 - 2.2) Iklan dan brosur merupakan suatu jaminan tegas (expressed warranty) dimana pembeli dengan mengandalkan informasi tersebut sampai pada kesepakatannya untuk membeli produk (SRS) yang ditawarkan produsen (pihak pengembang). Tambahan pula seiring dengan dianutnya doktrin 'Caveat Vendor' (Penjual harus berhati-hati), maka penjual selamanya dianggap telah memberikan jaminan secara diam-diam (implied warranty), meski tidak ada iklan atau brosur sebagai jaminan tegas tersebut. Hal ini bisa dikaitkan dengan ketentuan mengenai penipuan sebagai alasan pembatalan persetujuan (Pasal 1328 KUH Perdata).
 - 2.3) Lazimnya perjanjian pengikatan jual beli sudah dalam bentuk baku (Kontrak Standar) yang dibuat oleh pihak pengembang, sehingga pihak calon pembeli (konsumen) harus menentukan sikap 'take it or leave it'. Akibatnya (bargaining position menjadi tidak berimbang dan posisi konsumen lebih lemah daripada pihak pengembang. Lebih-lebih jika diingat pengutipan sebagian harga jual yang dibayarkan langsung oleh calon pembeli (konsumen) kepada pihak pengembang, bukan kepada suatu lembaga independen. Apabila pihak pengembang gagal melakukan penyerahan SRS sesuai jadwal yang telah ditentukan atau bahkan gagal sama sekali untuk melakukan penyerahan kepada konsumen, tentunya konsumen akan menderita kerugian secara financial (damage to property) dan kerugian ini materiil lainnya.
 - 2.4) Sepanjang telah ditempuh upaya-upaya penyelesaian sengketa yang telah ditentukan dalam

bukan hunian yang mendukung hunian/pemukiman, antara lain, untuk tempat usaha, pertokoan, perbelanjaan, perkantoran dan lain-lain, yang memerlukan pula landasan untuk menjamin kepastian hukumnya. Kebijakan Pemerintah yang melandasi UU dan pembangunan rumah susun adalah dalam rangka menyediakan tempat hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah, namun pada kenyataannya masyarakat menengah ke atas pun begitu antusias memilikinya. Hal ini terbukti dengan maraknya bisnis penjualan Condominium dengan sistem "Indent" yang begitu laris bagai "pisang goreng" padahal bangunan gedung maupun perkantoran yang menjadi obyek jual-beli masih dalam rencana pembangunan, sedang konsumen calon pembeli sudah membayar (berkisar antara Rp. 10 juta - Rp. 50 juta). Kondisi semacam ini secara juridis tidak menjamin kepastian hukum hak konsumen dan secara "makro" dalam menimbulkan "keresahan" (rush) di kalangan masyarakat karena dapat mengganggu stabilitas ekonomi dan stabilitas nasional), apabila ada "wanprestasi" dari pihak pengembang/developer. Beranjak dari latar belakang penelitian sebagaimana kami kemukakan di atas, maka rumusan masalah yang kami ajakan adalah :

1. Bagaimana praktek perjanjian jual-beli Condominium ?
2. Bagaimana aspek juridis dan perlindungan hukum bagi konsumen calon pembeli condominium dengan sistem indent ?

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek jual beli Condominium dengan sistem "Indent" (pengikatan jual beli Condominium) dan aspek juridis dari perjanjian jual beli Condominium dengan sistem "Indent". Dengan diketahuinya permasalahan tersebut akan dapat diketahui alternatif perlindungan hukum bagi konsumen. Penelitian ini kami harapkan dapat memberikan manfaat bagi praktek jual beli condominium oleh pihak pengembang kepada masyarakat konsumen. Selain itu diharapkan penelitian ini akan mampu memberikan masukan aspek yuridis dalam rangka pelaksanaan kerangka hukum pengaturan jual beli condominium. Tak lupa akan berguna bagi pengembangan wawasan dan pengetahuan kami yang akan menunjang proses belajar-mengajar yang kami laksanakan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dapat ditemukan oleh peneliti, ada beberapa kesimpulan yang dapat ditarik yaitu :

- 1) Dalam praktek tahapan penjualan condominium meliputi tahapan sebagai berikut :
 - 1.1) Pemasaran Satuan Rumah Susun kepada masyarakat dengan cara menyebarkan informasi melalui brosur-brosur dan media massa.
 - 1.2) Pemesan oleh pihak konsumen dengan cara mengisi surat pemesanan.
 - 1.3) Perjanjian (pengikatan jual beli) dalam rangka indent.
 - 1.4) Pembayaran indent, lazimnya 30 % dari harga jual SRS dan sisanya sebesar ± 70 % dibayar secara mengangsur.