

Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Developer

Oleh : Losmen Tarigan

Abstrak

Dalam pemenuhan kebutuhan perumahan, konsumen keberadaanya pada posisi yang lemah, sengketa antara konsumen perumahan dan *developer* pada dasarnya diawali dengan tidak adanya kesesuaian antara apa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani konsumen mengenai pembayaran dan spesifikasi rumah dengan hal yang diperjanjikan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana perjanjian antara konsumen perumahan dengan developer, Perlindungan hukum konsumen perumahan dalam perjanjian jual beli rumah dengan developer serta penyelesaian tanggung jawab developer terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah?

Bahwa Hubungan hukum antara konsumen dan developer (pelaku usaha) dituangkan dalam perjanjian jual beli rumah antara developer (pelaku usaha) dengan konsumen. Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen tidak semuanya berjalan dengan baik, disebabkan kurang jelinya konsumen memahami isi dari perjanjian yang disodorkan developer. Dalam praktek perjanjian berbentuk perjanjian baku yang berisi klausula baku yang dibuat developer, yang hanya menguntungkan pihak developer dan kurang mengindahkan hak konsumen. Perlindungan konsumen perumahan adalah serangkaian upaya yang dibingkai secara hukum, untuk melindungi konsumen perumahan sebagai pengguna fasilitas perumahan, meliputi fasilitas bangunan(konstruksi) sesuai standar, fasilitas lingkungan, fasilitas sosial, fasilitas umum dan memenuhi standar kesehatan, serta memberi rasa aman kepada penghuninya. Pertanggung jawaban developer berupa pendirian dan pemeliharaan bangunan dalam prakteknya, tanggung jawab developer hanya sebatas sampai masa garansi berakhir lebih dari itu maka bukan tanggung jawab developer didukung dengan adanya Pasal 27 poin e Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang membebaskan developer dari tanggung jawabnya. apabila masa garansi telah berakhir. Padahal berdasarkan prinsip tanggung jawab dalam perjanjian jual beli rumah antara developer (pelaku usaha) dengan konsumen, tanggung jawab developer tidak terbatas pada apa yang ada dalam perjanjian tersebut, tetapi developer juga harus bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi pada produk rumahnya (Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999). Apabila terjadi sengketa antara konsumen dengan developer (pelaku usaha), maka dapat ditempuh penyelesaian sengketa diluar pengadilan, melalui BPSK, mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, serta penegakan hukum pidana dalam perlindungan konsumen.