

**AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL DALAM JUAL BELI RUMAH
YANG TIDAK SESUAI DENGAN MATERI PROMOSI**

Ni Made Trisna Dewi

Fakultas Hukum, Universitas Dwijendra

e-mail : madetrisnadewishmh@gmail.com

Abstrak

Developer atau pengembang dalam memasarkan atau menawarkan perumahan kepada masyarakat umumnya menggunakan sarana iklan atau brosur. Dalam iklan atau brosur tersebut selalu memberikan spesifikasi bangunan yang akan dibangun. Tetapi dalam kenyataannya kebanyakan yang terjadi setelah dilakukan jual beli, spesifikasi dan fasilitas yang dijanjikan oleh pihak pengembang seperti yang tertera dalam iklan atau brosur sering tidak sesuai dan mengalami perubahan. Tujuan dari penelitian ini: 1) Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pelaksanaan jual beli rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditawarkan dalam iklan atau brosur, 2) Untuk mengetahui penyelesaian perjanjian jual beli rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditawarkan dalam iklan atau brosur. Dalam penelitian ini mempergunakan pendekatan secara yuridis dan pendekatan secara sosiologis. Untuk mendapatkan data kepustakaan atau data sekunder dilakukan dengan membaca dan pencatatan bahan-bahan literatur, Undang-undang dan bahan-bahan tertulis lainnya yang ada kaitannya dengan permasalahan. Penyelesaian perselisihan jual beli rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditawarkan dalam brosur atau iklan, dapat dilakukan dengan cara bahwa pihak pengembang dimungkinkan menyelesaikannya dengan jalan musyawarah dengan pihak konsumen, dan pihak pengembang harus melaksanakan hasil musyawarah yang telah disepakati dengan pihak konsumen, seperti dengan adanya pelaksanaan pekerjaan yang sempat tertunda atau pengembalian sisa uang konsumen dari adanya perubahan spesifikasi tersebut. apabila musyawarah mufakat tidak tercapai maka dapat diajukan gugatan oleh konsumen terhadap pengembang melalui pengadilan, dan pengembang juga akan mendapatkan sanksi dari induk organisasinya, yaitu REI berdasarkan kode etik anggota REI.

Kata kunci: *akibat hukum, jual beli rumah*

Abstract

Developers or developers in marketing or offering housing to the public generally use advertising or brochures. In the advertisement or brochure, it always provides the specifications of the building to be built. But in reality, most of what happens after the sale and purchase is made, the specifications and facilities promised by the developer as stated in the advertisement or brochure are often not appropriate and undergo changes. The objectives of this study are: 1) To determine the legal consequences for the implementation of buying and selling houses that do not comply with the specifications offered in advertisements or brochures, 2) To determine the settlement of house sale and purchase agreements that do not comply with the specifications offered in advertisements or brochures. In this study, a juridical and sociological approach was used. To obtain library data or secondary data is done by reading and recording literature materials, laws and other written materials that are related to the problem. Settlement of house buying and selling disputes that do not comply with the specifications offered in

brochures or advertisements, can be done in a way that it is possible for the developer to resolve it by way of deliberation with the consumer, and the developer must carry out the results of the deliberations that have been agreed upon with the consumer, as is the case with execution of work that has been delayed or the return of the consumer's remaining money from the change in specifications. If the consensus agreement is not reached, then a lawsuit can be filed by consumers against the developer through the court, and the developer will also get sanctions from the parent organization, namely REI based on the code of ethics of REI members.

Key words: *legal consequences, buying and selling of houses*

1. PENDAHULUAN

Dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor : 08/KPTS/BKP4N/1996, tertanggal 20 Agustus 1996, tentang Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah, memberikan pengertian Rumah yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 10, yaitu : Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan pembinaan rumah tangga.

Dalam menangani penyediaan perumahan untuk rakyat, pemerintah tidak akan mampu menangani sendiri terhadap pemenuhan kebutuhan oleh rakyat ini, oleh karena itu dalam memenuhi kebutuhan perumahan tersebut banyak dilakukan oleh pihak swasta, yang pada umumnya ditangani oleh pihak Developer atau Pengembang. Untuk kepentingan tersebut, di daerah Bali pada khususnya sudah banyak pengembang memasarkan dan menawarkan perumahan yang meskipun rumah yang dipasarkan itu belum jadi bahkan belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan. Developer atau pengembang dalam memasarkan atau menawarkan perumahan kepada masyarakat umumnya menggunakan sarana iklan atau brosur. Adanya iklan atau brosur tersebut membuat pemasaran perumahan tersebut diketahui oleh calon konsumen, sehingga mereka tertarik untuk menghubungi pihak pengembang dalam upaya untuk memiliki sebuah rumah. Apalagi rumah yang ditawarkan tersebut sesuai dengan keinginan calon konsumen karena tidak terlalu jauh dari tempatnya bekerja.

Dalam iklan atau brosur tersebut selalu memberikan spesifikasi bangunan yang akan dibangun, yaitu mode dan bahan-bahan yang akan digunakan dalam pembangunan rumah tersebut nantinya, dan menjanjikan fasilitas-fasilitas rumah yang akan dibangun seperti jalannya yang diaspal atau dipaving, penyediaan sumur bor, got-got, pagar rumah dengan bahan tertentu, yang kesemuanya bertujuan untuk menarik minat para calon konsumen agar membeli rumah itu. Tetapi dalam kenyataannya kebanyakan yang terjadi setelah dilakukan jual beli, spesifikasi dan fasilitas yang dijanjikan oleh pihak pengembang seperti yang tertera dalam iklan atau brosur sering tidak sesuai dan mengalami perubahan.

Dengan adanya ketidaksesuaian tersebut, hal ini merupakan pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang terhadap apa yang ditawarkan dalam iklan atau brosur sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak konsumen karena akan melakukan perubahan dan penambahan atas rumah yang ditawarkan sebelumnya oleh pengembang untuk dipakai oleh si pembeli sebagai rumah yang layak.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas, maka dapat dirumuskan

permasalahannya sebagai berikut: 1) Bagaimanakah akibat hukum apabila dalam jual beli rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditawarkan dalam brosur atau iklan ? 2) Bagaimanakah penyelesaiannya apabila dalam jual beli rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditawarkan dalam iklan atau brosur?

Adapun tujuan penelitian ini yakni : 1) Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pelaksanaan jual beli rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditawarkan dalam iklan atau brosur, 2) Untuk mengetahui penyelesaian perjanjian jual beli rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditawarkan dalam iklan atau brosur.

2. METODE

Dalam rangka pembahasan masalah dari penelitian ini mempergunakan pendekatan secara yuridis dan pendekatan secara sosiologis. Yang dimaksudkan dengan pendekatan secara yuridis yaitu pendekatan dengan cara melihat dari aspek hukumnya, sedangkan pendekatan sosiologis merupakan suatu pendekatan yang didasarkan pada kenyataan-kenyataan yang ada di masyarakat, dalam hal ini tentunya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dibahas. Untuk menunjang pembahasan terhadap permasalahan yang diajukan digunakan 2 sumber data, yaitu: 1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), dan 2) Penelitian Lapangan (*Field Research*). Untuk pengumpulan data lapangan digunakan teknik wawancara terhadap informan. Untuk mendapatkan data kepustakaan atau data sekunder dilakukan dengan membaca dan pencatatan bahan-bahan literatur, Undang-undang dan bahan-bahan tertulis lainnya yang ada kaitannya dengan permasalahan. Setelah data yang terkumpul baik data lapangan maupun data perpustakaan lalu diklasifikasi secara kualitatif dan dianalisa dengan teori-teori yang relevan, kemudian disimpulkan untuk menjawab permasalahan-permasalahan, kemudian disajikan secara deskriptif analisis, yaitu penyajian dengan menggambarkan secara lengkap tentang aspek-aspek tertentu tersangkut paut dengan masalah dan kemudian diuji kebenarannya.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut Subekti, jual beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹

Dalam hal ini yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual) adalah menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain (pembeli) adalah membayar harga yang telah disetujui.

Sehubungan dengan itu, Gunawan Widjaja juga mengatakan bahwa jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.²

¹R. Subekti, , 2002. *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta (Selanjutnya ditulis Subekti I), hal. 76.

²Gunawan Widjaja, 2003. *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,

Sarjana lainnya, M. Yahya Harahap menyatakan bahwa jual beli tiada lain daripada “persesuaian kehendak” (*wils overeenslemming*) antara penjual dan pembeli mengenai “barang” dan “harga”. Barang dan harga inilah yang menjadi essensial perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tidak akan mungkin terjadi jual beli sebaliknya jika barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, maka jual beli itu dianggap tidak ada.³

Menurut Gunawan Widjaja dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian, karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi hukum perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh si penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁴

Sesuai ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”, dan Pasal 1458 KUH Perdata selanjutnya menyatakan bahwa “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Dalam jual beli ini peranan pemasaran sangat besar untuk meningkatkan penjualan produk barang dan jasa. Salah satu cara yang dapat digunakan untuk memasarkan produk adalah melalui periklanan. Selain sebagai sarana pemasaran, periklanan juga merupakan sarana penerangan.⁵

Dari pengertian periklanan sebagai sarana pemasaran dan tenaga pemasaran, perusahaan periklanan dalam menjalankan kegiatannya terikat pada suatu hubungan hukum tertentu. Hubungan hukum ini merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang diatur dalam Pasal 1601 KUH Perdata yang mengatur mengenai perjanjian-perjanjian untuk melakukan jasa-jasa yang bukan hubungan kerja (majikan, buruh) maupun persekutuan dalam rangka pemborongan pekerjaan. Hubungan hukum tersebut kemudian dijabarkan dalam bentuk perjanjian antara kedua belah pihak, serta atas pertanggung jawaban atas hasil karya atau hasil kerja yang dihasilkan oleh pelaku usaha periklanan dan pelaku yang mempekerjakannya.

Pelaksanaan perjanjian ialah perbuatan merealisasikan atau memenuhi hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak, sehingga apa yang mereka inginkan akan tercapai. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna sesuai dengan yang telah disetujui oleh mereka untuk dilakukan.⁶

Dalam suatu perjanjian pihak pelaksana harus memenuhi suatu wujud prestasi sesuai dengan yang disebutkan dalam Pasal 1234 K.UH Perdata, yang menyebutkan :

(Selanjutnya ditulis Gunawan Widjaja, I), hal. 7.

³Yahya Harahap, 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, , hal. 181.

⁴Gunawan Widjaja I, *Loc.Cit*

⁵Gunawan Widjaja, 2001. *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, (Selanjutnya disebut Gunawan Widjaja II), hal. 42.

⁶Abdulkadir Muhammad, 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, , hal. 236.

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Lain halnya dalam periklanan, bahwa apabila iklan menyimpang dari peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu asas Kepatutan dan Kesusilaan, maka salah satu aturan hukum yang harus ditaati oleh pelaku usaha periklanan adalah yang diatur dalam Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), yaitu yang terdapat dalam Pasal 8 ayat (1) butir f Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 yang menentukan bahwa “pelaku usaha dilarang memproduksi dan dari atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang atau jasa tersebut”. Ketentuan Pasal 17 ayat (1) butir c yang juga menyebutkan bahwa “pelaku usaha dilarang memproduksi iklan yang memuat informasi yang keliru, salah atau tidak tepat mengenai barang/jasa”.

Apabila pihak iklan melakukan pelanggaran terhadap Undang-undang Perlindungan Konsumen mengenai pemberian informasi yang tidak benar, maka dimana pada prinsipnya ada suatu hubungan hukum keperdataan. Hal ini berarti perselisihan mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha khususnya pihak iklan atas pelaksanaan undang-undang tentang Perlindungan Konsumen maka akan diselesaikan secara perdata. Selain sanksi keperdataan yang dapat dilakukan dalam bentuk gugatan oleh konsumen baik melalui Badan Penyelesaian Sengketa Perselisihan (BPSK) maupun pengadilan, undang-undang Perlindungan Konsumen juga mencantumkan sanksi pidana yang jelas bagi pelaku usaha yang melanggar ketentuan yang secara tegas telah dilarang dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen tersebut.

3.1 Prosedur Pemberian Garansi Kepada Pihak Konsumen dari Pihak Pengembang

Dalam pengikatan jual beli tanah beserta bangunan dicantumkan ketentuan bahwa konsumen memperoleh garansi setelah pengembang menyelesaikan bangunan dan siap untuk dihuni. Ada beberapa peraturan yang sementara dapat dijadikan dasar dalam memberi garansi kepada konsumen, seperti yang tercantum pada beberapa pasal dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu:

- a. Dalam Pasal 19 ayat (10), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Bab IV mengenai tanggung jawab pelaku usaha, yang menyebutkan :
 - (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
 - (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
 - (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.
-

b. Dalam Pasal 26 menyatakan

“Pelaku usaha yang memperdagangkan jasa wajib memenuhi jaminan dan/atau garansi yang disepakati dan/atau diperjanjikan”.

Prosedur/tata cara garansi yang terdapat dalam pengikatan jual beli rumah yaitu pelaksanaan penyelesaian pengerjaan pembangunan, dan masa pemeliharaan yaitu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak hari dan tanggal berita acara serah terima. Dalam pelaksanaan penyelesaian pembangunan pihak pengembang menentukan batas waktu penyelesaian bangunan. Dalam jangka waktu yang telah ditentukan namun pihak pengembang belum menyelesaikan kewajibannya, maka pihak konsumen berhak untuk menuntut pihak pengembang. Pemberian garansi dalam perbaikan-perbaikan atas bagian bangunan yang rusak dilakukan oleh pihak pengembang berdasarkan gambar denah bangunan dan spesifikasi teknis yang merupakan lampiran dari pengikatan jual beli, dan oleh karenanya segala perbaikan yang menyimpang dari gambar denah bangunan dan spesifikasi teknis merupakan kewajiban pengembang.

Tetapi selama masa berlangsungnya masa pemeliharaan pada pengikatan jual beli ini terjadi kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh keadaan yang *force majeure* (keadaan memaksa) antara lain gempa bumi, banjir, huru hara, perang, kebakaran dan tindakan kekerasan baik yang dilakukan oleh perorangan atau massal, atau karena perbaikan atau perubahan yang dilakukan oleh pihak konsumen atas bangunan, maka pihak pengembang dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi, dan oleh karenanya hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab pihak konsumen sendiri dengan sepenuhnya.

Pada masa pemeliharaan tentang penyediaan fasilitas sesuai dengan jangka waktunya, pihak pengembang mempunyai kewajiban untuk memenuhi fasilitas yang dijanjikan. Apabila dalam waktu yang telah ditentukan telah lewat maka hal itu bukan merupakan tanggung jawab pengembang lagi, ketentuan klausul ini terdapat dalam salah satu pasal dalam pengikatan jual beli tanah serta bangunan. Hal-hal yang telah dikemukakan di atas terlihat menunjukkan bahwa hak-hak konsumen akan terlindungi yaitu seperti hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan serta hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan, dan hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar, jujur serta tidak diskriminatif dengan melihat pada ketentuan yang terdapat di Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

3.2 Akibat Hukum dari Jual Beli Rumah Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Ditawarkan Dalam Iklan/Brosur

Tujuan orang mengadakan perjanjian adalah untuk memperoleh sesuatu prestasi, dimana prestasi itu sendiri dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Tidak dilaksanakannya atau ingkar janji dengan apa yang dijanjikan akan menimbulkan akibat hukum yaitu berupa pembatalan pelaksanaan perjanjian atau ganti rugi.

Pengaduan yang dilakukan oleh konsumen kepada pengembang biasanya adalah mengenai :

a. Keadaan fisik bangunan

- 1) Tembok retak atau bangunan miring, biasanya disebabkan oleh cara pengerjaan dan kualitas fondasi yang kurang baik seperti kedalaman fondasi dan bahan yang digunakan.
 - 2) Kusen retak atau daun pintu retak, biasanya disebabkan oleh cara pengerjaan dan
-

kualitas bahan (kayu).

- 3) Bangunan bocor (genteng bocor), disebabkan oleh pengerjaan reng, siku dan kuda-kuda bangunan yang kurang baik dan kualitas genteng yang digunakan.
- 4) Dinding retak pada permukaannya, disebabkan oleh kualitas campuran pasir.
- 5) Hasil akhir (*finishing*), dalam hal ini pengecatan dasar dan lapisan terakhir yang kurang bagus/baik.

b. Fasilitas yang disediakan

- 1) Fasilitas jalan yang belum dipenuhi dikarenakan ada tahap pembangunan berikutnya yang masih satu jalan.
- 2) Fasilitas sumur bor yang diganti dengan saluran PAM, pada saluran ini airnya tidak berjalan lancar, dan terkadang air yang keluar juga kotor.
- 3) Fasilitas pagar rumah yang cepat retak atau miring disebabkan oleh cara pengerjaan dan kualitas barang serta sistem pengerjaan.
- 4) Fasilitas got yang cepat jebol yang disebabkan oleh kualitas bahan dan pengerjaan yang kurang bagus.

Keadaan seperti yang disebutkan di atas membuat hak-hak konsumen seperti hak atas kenyamanan, keamanan, keselamatan, dan hak untuk memilih dan mendapatkan barang sesuai dengan yang dijanjikan, juga hak atas informasi yang benar, jelas, jujur yang juga diikuti dengan hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, yang tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya tidak terlindungi, karena yang diperjanjikan oleh pengembang tidak sesuai.

3.3 Penyelesaian Jual Beli Rumah Yang Tidak Sesuai Dengan Spesifikasi Yang Ditawarkan Dalam Iklan/Brosur

Dalam menyelesaikan perselisihan yang timbul terhadap berbagai hal yang menjadi tuntutan konsumen di atas maka dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu melalui jalan musyawarah, melalui perwasitan atau arbitrase dan juga dapat dilakukan melalui gugatan ke pengadilan.

Menurut pengembang apabila timbul perselisihan atau sengketa antara pengembang dengan pihak konsumen, dalam hal ini apabila konsumen mengalami kerugian, maka masalah tersebut akan diselesaikan oleh kedua belah pihak melalui musyawarah. Hal ini biasanya dituangkan dalam perjanjian jual beli rumah dan tanah yang dibuat oleh pihak pengembang.

Adapun tindakan lain yang dilakukan oleh pengembang dalam hal wanprestasi, diantisipasi dengan dua cara, yaitu :

a. Ganti Rugi

Yaitu berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dengan kemungkinan membatalkan atau melanjutkan pekerjaan fisik, penyediaan fasilitas dan administrasi dari rumah sebagai objek perjanjian.

b. Sesuai dengan surat pengikatan jual beli

Yaitu segala perselisihan yang mungkin terjadi antara kedua belah pihak mengenai perjanjian ini akan diselesaikan secara kekeluargaan, seperti:

- 1) Pada penyelesaian permasalahan mengenai perjanjian fasilitas perumahan yaitu adanya pemberian saluran air berupa sumur bor yang diinformasikan melalui iklan/brosur. Tetapi dalam pelaksanaannya pengembang tidak bisa memenuhi pemberian fasilitas tersebut dikarenakan pada lokasi perumahan pada

kedalaman 25 meter air yang dihasilkan masih berupa air kotor, sehingga pengembang mengambil inisiatif yaitu dengan mengganti saluran sumur bor dengan saluran PDAM. Akan tetapi apabila dilihat dari kualitas dan mutu dari saluran air ini, saluran sumur bor akan lebih bagus yaitu airnya akan berjalan lancar dan bersih sedangkan saluran air melalui PDAM air yang keluar tidak lancar yang disebabkan oleh banyaknya pemakai pada saat itu dan kadangkala air yang keluar adalah air kotor. Tetapi demi kelancaran pembangunan, pihak pengembang memutuskan pada perumahan tersebut fasilitas sumur bornya diganti dengan PDAM, dimana dengan segala resiko yang timbul akan ditanggung oleh pihak pengembang sebelum diserahkan kepada pemerintah daerah. Mengenai yang dikenakan dalam fasilitas sumur bor pada saat itu masing-masing konsumen dikenakan biaya sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah), dan karena yang dipakai adalah saluran PDAM, maka konsumen hanya dipungut biaya sebesar Rp. 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga pengembang bersepakat mengembalikan sisa uang konsumen yang masing-masing sebesar Rp. 450.000 (empat ratus lima puluh ribu rupiah). Tetapi bagaimanapun juga walau sisa uang dikembalikan, konsumen tetap kecewa karena tidak sesuai dengan apa yang diharapkan seperti dalam iklan/brosur.

- 2) Mengenai fasilitas jalan yang diinformasikan pada iklan/brosur pada saat itu diperumahan tersebut memang dalam pemberian fasilitas jalan agak tertunda, hal ini disebabkan karena pihak pengembang waktu itu masih mengerjakan proyek ditahap berikutnya yang satu jalur dengan perumahan tersebut. pengembang bermaksud memberikan fasilitas tersebut setelah tahap pembangunan perumahan berikutnya telah selesai dikerjakan. Pada saat itu konsumen juga merasa resah karena jalan yang diberikan belum juga kunjung dikerjakan, dari setelah serah terima rumah sampai rumah itu sudah ditempati konsumen hampir 6 bulan kedepan. Tetapi pengembang kemudian setelah adanya pengaduan dari konsumen secara terus menerus dan pembangunan perumahan pada tahap berikutnya sudah hampir selesai, pihak pengembang kemudian menjalankan kewajibannya memberikan fasilitas jalan sesuai dengan apa yang dijanjikan itu. Jalan itu sudah diserahkan kepada instansi pemerintah daerah karena untuk masa pemeliharaan jalan tersebut sudah merupakan kewajiban pemerintah, sehingga jika ada kerusakan jalan tersebut merupakan tanggung jawab pemerintah.

Perbuatan pengembang tersebut sebenarnya merupakan perbuatan wanprestasi, karena telah menyalahi perjanjian yang telah disepakati bersama. Walaupun pengembang telah memenuhi kewajibannya untuk membuat fasilitas jalan, seharusnya pengembang memberikan ganti rugi kepada konsumen karena telah terlambat untuk memenuhi kewajibannya seperti yang diperjanjikan. Akan tetapi karena semua masalah diselesaikan secara musyawarah maka apa yang telah diberikan dianggap telah memenuhi prestasi. Langkah yang diambil oleh konsumen sebenarnya harus melalui gugatan ke pengadilan agar pengembang segera memenuhi ganti rugi karena keterlambatan dalam melakukan prestasinya.

4. PENUTUP

4.1 Simpulan

- a. Jika dalam jual beli rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditawarkan dalam iklan atau brosur maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian tetap sah namun pihak pengembang dapat dikenakan sanksi pidana, perdata dan administrasi.
- b. Penyelesaian perselisihan jual beli rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditawarkan dalam brosur atau iklan, dapat dilakukan dengan cara bahwa pihak pengembang dimungkinkan menyelesaikannya dengan jalan musyawarah dengan pihak konsumen, dan pihak pengembang harus melaksanakan hasil musyawarah yang telah disepakati dengan pihak konsumen, seperti dengan adanya pelaksanaan pekerjaan yang sempat tertunda atau pengembalian sisa uang konsumen dari adanya perubahan spesifikasi tersebut. apabila musyawarah mufakat tidak tercapai maka dapat diajukan gugatan oleh konsumen terhadap pengembang melalui pengadilan, dan pengembang juga akan mendapatkan sanksi dari induk organisasinya, yaitu REI berdasarkan kode etik anggota REI.

4.2 Saran

- a. Hendaknya para pihak khususnya pihak Pengembang tidak asal membuat brosur atau iklan dalam menjual rumah yang dibangunnya akan tetapi harus sesuai dengan yang sebenarnya untuk menghindari kerugian bagi konsumen.
- b. Mengingat banyaknya waktu, tenaga dan biaya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang apabila ditempuh melalui pengadilan, sebaiknya dibentuk badan peradilan yang khusus menangani masalah konsumen dengan biaya, dan dana yang sedikit.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Gunawan Widjaja, 2001. *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, (Selanjutnya disebut Gunawan Widjaja II)
- Gunawan Widjaja, 2003. *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, (Selanjutnya ditulis Gunawan Widjaja, I).
- R. Subekti, , 2002. *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta (Selanjutnya ditulis Subekti I)
- Yahya Harahap, 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung.