

TANGGUNG JAWAB *DEVELOPER* UNTUK MENANGGUNG CACAT TERSEMBUNYI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PERUMAHAN

Oleh:
Chandra Dewi Puspitasari
Staf Pengajar FISE UNY

Abstract

In reality, not all houses offered by developers re I perfect condition. Many times, the houses sold are in broken condition. The damage is hidden so that buyers do not realize the real condition of the houses. This research involves 5 developers in Yogyakarta. According to REI (Real Estate Indonesia), they are reputable developers having project of more than 100 houses in all types.

This research aims at knowing the developers' responsibility toward the hidden damage of the houses sold. Based on the result of the research, the buyers know the damage after the transaction is done. Moreover, the exoneratie clause states that the responsibility of the developers is limited to certain period so that the risk after the limited time is for the buyers. In addition, the maintenance period given by the developers varies so that the claims of the buyers also vary.

PENDAHULUAN

Keberadaan Perusahaan Pembangunan Perumahan (*Developer*) di sekitar kita masih saja dibutuhkan. Hal tersebut berkaitan dengan pemenuhan salah satu kebutuhan primer manusia di samping kebutuhan sandang dan pangan, yaitu kebutuhan akan papan (tempat tinggal). Tempat tinggal menjadi salah satu kebutuhan primer manusia sepanjang hidupnya. Perumahan yang dibangun oleh *developer* menjadi salah satu alternatif yang dapat dipilih. Perumahan saat ini telah menjadi kebutuhan yang terus dicari oleh masyarakat, sehingga kebutuhan akan perumahan selalu meningkat seiring dengan dinamika kependudukan dan tuntutan-tuntutan ekonomi, sosial dan budaya yang terus berkembang.

Perumahan mempunyai fungsi dan peranan penting dalam kehidupan manusia. Perumahan tidak dapat dilihat hanya sebagai benda mati atau sarana kehidupan semata, tetapi lebih dari itu, perumahan merupakan suatu proses bermukim, kehadiran manusia dalam menciptakan ruang hidup di lingkungan masyarakat dan alam sekitar. Bermukim adalah hidup bersama dan untuk itu fungsi rumah dalam kehidupan adalah sebagai tempat tinggal dalam suatu lingkungan yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan oleh manusia untuk memasyarakatkan dirinya (Siswono Yudohusodo, et. al., 1991: 231)

Perumahan yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan sarana penting bagi manusia untuk meningkatkan harkat dan martabat serta mutu kehidupan, sehingga pemerintah selaku pengemban tugas negara dalam memenuhi kebutuhan perumahan menyadari bahwa ia tidak dapat memenuhi sendiri hanya dengan program Perumnas. Oleh karena itu, Perusahaan Pembangunan Perumahan (*Developer*) swasta menjadi menjamur keberadaannya. Ada 48 *developer* swasta yang tergabung dalam keanggotaan REI Yogyakarta, sehingga persaingan dalam mencari pasar sudah tidak asing lagi. Berbagai type rumah dalam satu area perumahan ditawarkan dengan disertai berbagai macam fasilitas untuk memikat pembeli. Salah satu akibat dari persaingan tersebut adalah bahwa pada akhirnya rumah hanya dilihat sebagai produk akhir. Padahal pembangunan perumahan bukan hanya berupaya untuk mencapai sasaran kuantitas saja, tetapi juga harus memperhatikan sasaran kualitas agar terselenggara pembangunan perumahan yang sesuai dengan hakikat dan fungsinya.

Hayward PG dalam bukunya berjudul *Home As An Environmental and Psychological Concept* seperti yang dikutip Eko Budiharjo mengungkapkan bahwa rumah dapat dilihat dalam berbagai konsep, yaitu rumah sebagai pensejahteraan jati diri, rumah sebagai wahana keakraban, rumah sebagai konsep menyendiri dan menyepi, rumah sebagai akar dan kesinambungan, rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari, rumah sebagai

pusat jaringan sosial, dan rumah sebagai struktur fisik (Hayward PG dalam Eko Budiharjo, 1987:55-56)

Saat ini yang banyak terjadi adalah perwujudan konsep terakhir, yaitu rumah sebagai struktur fisik. Begitu pentingnya sebuah rumah dalam kehidupan sehari-hari bagi manusia menjadikan pentingnya perencanaan yang sungguh-sungguh, baik perencanaan dari struktur fisik maupun dari segi kenyamanan dan ketenteraman bagi penghuninya. Hal tersebut menunjukkan bahwa peranan *developer* untuk ikut menciptakan lingkungan baru yang berencana sangat dibutuhkan, sehingga *developer* tidak terkesan asal bangun.

Dalam melakukan pembangunan perumahan, Undang-Undang No. 4 / 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pasal 7 ayat 1 menyebutkan bahwa setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib:

- a. Mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif;
- b. Melaksanakan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
- c. Melaksanakan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.

Dalam kegiatan jual beli satuan rumah perumahan tidak jarang terjadi kesalahan atau kekurangan dalam pembangunannya akibat kurang dipenuhinya syarat-syarat teknis. Persyaratan teknis yang dimaksud antara lain adalah mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun termasuk kelengkapannya yang berupa prasarana dan fasilitas lingkungan serta keandalannya. Ada kemungkinan pembeli tidak menyadari sebelumnya bahwa barang yang telah dibelinya itu tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksud atau mengurangi pemakaian barang tersebut. Barang yang demikian keadaannya dapat dikatakan bahwa barang tersebut memiliki cacat tersembunyi (*verbogen gebreken, hidden defects*).

Untuk dapat menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, maka cacat itu harus menjadikan barang tersebut tidak dapat di-

gunakan atau mengurangi kemungkinan penggunaannya. Penggunaan diartikan sempit dalam arti materialistis. Jadi kesalahan dalam materi, pecah, sobek, patah, juga kayu yang jelek, besi yang jelek dapat merupakan cacat tersembunyi apabila itu mempengaruhi penggunaannya (Hartono Soerjopratiknjo, 1994:23). Perkataan “tersembunyi” harus diartikan demikian bahwa cacat tersembunyi tidak mudah dilihat oleh seorang pembeli yang normal, bukannya seorang pembeli yang terlampau teliti, sebab mungkin sekali bahwa orang yang sangat teliti akan menemukan cacat itu (R. Subekti (A), 1990:20).

Dalam hal ditemukannya cacat tersembunyi, maka *developer* selaku pihak penjual memiliki kecenderungan untuk mempersempit tanggung jawabnya. Penjual akan membatasi waktu untuk bertanggung jawab atas adanya pengaduan dari pembeli. Padahal tidak jarang pembeli baru menemukan cacat tersembunyi tersebut setelah masa yang disediakan oleh penjual jatuh tempo. Tentu saja hal tersebut sangat merugikan bagi pembeli karena ia tidak mendapatkan barang dengan kondisi yang semestinya dan tidak senilai dengan harga yang dibayarkan.

Pembatasan tanggung jawab oleh penjual sangat sulit ditiadakan. Hal tersebut dikarenakan adanya perjanjian jual beli dengan pihak pembeli menggunakan perjanjian standar. Perjanjian standar adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (Mariam Darus Badruzaman. 1981: 96). Model dan rumusannya tidak boleh diubah atau ditawarkan oleh pembeli. Perjanjian standar merupakan perjanjian yang memuat klausula-klausula baku (*exoneratie clause*) yang telah ditentukan secara sepihak oleh penjual. Artinya bahwa pembeli tidak ikut serta merumuskan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam perjanjian. Pembeli hanya dihadapkan pada dua pilihan terhadap segala ketentuan yang ditetapkan penjual, yaitu menerima atau menolak, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian jual beli satuan rumah perumahan, pembeli lebih percaya pada itikad baik *developer* sebagai pihak yang dianggap lebih ahli dalam masalah bangunan.

Hal tersebut di atas terjadi pula pada perjanjian jual beli satuan rumah perumahan yang dilakukan oleh 5 developer yang terlibat dalam penelitian ini. Bertitik tolak dari permasalahan tersebut penelitian ini berusaha mengungkap mengenai pelaksanaan tanggung jawab developer untuk menanggung cacat tersembunyi dalam perjanjian jual beli satuan rumah perumahan di Kota Yogyakarta.

Cara Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi-informasi dengan bantuan bermacam-macam material yang tersedia, yaitu berupa buku-buku, dokumen-dokumen yang menjadi fondasi dasar dan alat utama bagi praktek penelitian di lapangan. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan memanfaatkan bahan-bahan hukum primer, yaitu berupa beberapa peraturan perundang-undangan dan beberapa dokumen dalam transaksi jual beli. Di samping itu, penelitian menggunakan bahan-bahan hukum sekunder, yaitu buku-buku yang mendukung penelitian.

Penelitian lapangan dilakukan dengan cara meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mendapatkan data yang diperlukan. Lokasi penelitian adalah Kota Yogyakarta. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan teknik non random sampling, yaitu tidak semua obyek atau individu dari populasi mendapat probabilitas yang sama untuk dijadikan sampel. Teknik yang digunakan adalah purposive sampling. Obyek penelitian adalah developer swasta di Kota Yogyakarta. Responden terdiri dari PT Sinar Waluyo, PT Ciptagraha Nusalaras, PT Lita Internusa, PT Kaltim Cipta Yasa, dan PT Nuscon Asri. Nara sumber dari penelitian adalah pengurus REI Yogyakarta. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara terstruktur dan bersifat terbuka. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh akan dipahami, diungkapkan, sehingga meng-

hasilkan uraian yang menggambarkan kenyataan-kenyataan yang terjadi secara utuh mengenai pelaksanaan tanggung jawab developer untuk menanggung cacat tersembunyi dalam perjanjian jual beli satuan rumah perumahan di Kota Yogyakarta.

PEMBAHASAN

Cacat Tersembunyi Yang Pernah Terjadi Dan Diadukan Pembeli Kepada Developer

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa ada kalanya pembeli mendapatkan rumah disertai dengan adanya kekurangan. Kekurangan teknis yang ada tentu saja merugikan pembeli. Apalagi jika kerusakan-kerusakan tersebut tidak diketahui sebelumnya oleh pembeli dan pembeli baru mengetahui saat pembeli telah menempati rumah tersebut.

Pada prakteknya, seluruh responden pernah mengalami pengaduan dari pembeli atas adanya cacat tersembunyi. Cacat tersembunyi tersebut umumnya terjadi karena kurang hati-hatinya developer dalam mengerjakan pembangunan rumah. Namun demikian, belum pernah ada rumah yang tidak dapat dimanfaatkan lagi karena adanya cacat tersembunyi, meskipun pernah terjadi adanya cacat tersembunyi berupa turunya fondasi rumah pada rumah yang telah dibangun oleh PT Ciptagraha Nusalaras.

Cacat tersembunyi yang pernah terjadi dan diadukan pembeli adalah sebagai berikut, yaitu ditunjukkan oleh tanda (V) di bawah ini:

Tanggung Jawab Developer untuk Menanggung Cacat Tersembunyi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan (Chandra Dewi Puspitasari)

No.	Jenis Cacat Tersembunyi	PT Sinar Waluyo	PT Ciptagraha Nusalaras	PT Lita Inter-nusa	PT Kaltim Cipta Yasa	PT Nuscon Asri
1.	Genteng bocor	V	V	V	V	V
2.	Aliran listrik mati/rusak	V		V		
3.	Aliran air mati/rusak	V		V		
4.	Pralon pecah		V	V	V	
5.	Pralon tersumbat		V			
6.	Pipa air merembes		V	V	V	
7.	Kran air rusak			V	V	
8.	Kusen tergores/rusak/patah			V	V	V
9.	Lantai retak/pecah/turun			V	V	
10.	Plesteran pecah/retak			V	V	
11.	Plafond pecah/retak			V		
12.	Talang bocor	V				
13.	Fondasi turun		V			
14.	Retak rambut pada tembok					V
15.	Sumur dangkal					V
16.	Cat tidak rata				V	

Cacat-cacat tersembunyi yang pernah terjadi dan diadukan oleh pembeli tersebut merupakan cacat yang sulit ditemukan oleh penglihatan secara normal pada saat pembeli melihat bangunan sebelum penyerahan dilakukan. Bukan penglihatan yang sangat teliti dari seorang pembeli atau seorang ahli mengenai bangunan, sebab seorang pembeli yang terlampau teliti mungkin saja dapat menemukan cacat tersebut, apalagi seorang ahli bangunan yang baginya mengenai bangunan bukanlah hal yang awam.

Tanggung Jawab Developer Dalam Menanggung Cacat Tersembunyi

Terhadap pembeli, penjual atau dalam hal ini *developer* memiliki kewajiban dasar sebagaimana disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1504, yaitu:

1. Penjual wajib menyerahkan barang;
2. Penjual wajib menjamin barang dari dua hal, yaitu:
 - a. Menjamin kenikmatan tenteram atas barang;
 - b. Menjamin terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi pada barang.

Menjamin kenikmatan tenteram artinya bahwa penjual harus menjamin barang yang diserahkan itu sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atas tuntutan dari sesuatu pihak (R. Subekti, 1990: 17). Di samping itu, penjual juga berkewajiban untuk menanggung cacat tersembunyi, sedangkan untuk cacat yang terlihat oleh pembeli maka penjual tidak perlu menanggungnya. Hal tersebut ditegaskan oleh pasal 1506 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa penjual hanya wajib menjamin cacat yang tersembunyi meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak akan menjamin sesuatu apapun. Berdasarkan pada pasal itu pula, penjual memiliki kecenderungan untuk mempersempit tanggung jawab yang seharusnya dipikul. Terhadap adanya ketentuan yang demikian, KUHPerdata sendiri memberikan batasan yang tegas dalam pasal 1494 yang menyebutkan bahwa meskipun di antara para pihak telah diadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan menjamin sesuatu apapun, maka penjual tersebut tetap harus bertanggung jawab tentang apa yang merupakan akibat dari sesuatu perbuatan yang dilakukan oleh penjual dan segala perjanjian yang bertentangan dengan hal tersebut adalah batal.

Pada prakteknya, *developer* pun membatasi jangka waktu untuk bertanggung jawab atas adanya cacat-cacat yang ditemukan oleh pembeli setelah penyerahan rumah terjadi. Pengaturan masa-

lah tanggung jawab di dalam KUHPerdota sebenarnya hanya merupakan hukum pelengkap bagi para pihak. Artinya, para pihak diperbolehkan untuk mempersempit atau memperluas ketentuan yang ada. Jika penjual mempersempit tanggung jawabnya melalui perjanjian standar dengan klausula baku di dalamnya, semata-mata karena tidak adanya wadah yang melindungi penjual jika dirinya mengalami kerugian akibat pengaduan pembeli yang telah melampaui waktu penyerahan. Di samping itu, mempersempit tanggung jawab justru digunakan penjual untuk menghindari perselisihan dengan pembeli di kemudian hari.

Pembatasan tanggung jawab oleh penjual atas adanya pengaduan cacat-cacat tersembunyi oleh pembeli dituangkan PT Sinar Waluyo dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan PT Ciptagraha Nusalaras, PT Kaltim Cipta Yasa, dan PT Nuscon asri menuangkan dalam Berita Acara Serah Terima Bangunan. PT Lita Internusa menuangkan ketentuan pembatasan tanggung jawab di dalam Blanko Laporan Kerusakan Rumah. Ini menunjukkan bahwa di dalam akta jual beli rumah justru tidak disebutkan kewajiban penjual terhadap adanya cacat tersembunyi. Jaminan yang dicantumkan hanya jaminan bahwa rumah tidak tersangkut sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lain berupa apapun. Jadi, jaminan yang tercantum dalam akta jual beli sebagai perjanjian jual beli yang riil hanyalah jaminan terhadap rasa tenteram dan aman pada barang.

Penetapan batas waktu untuk bertanggung jawab secara sepihak oleh penjual tersebut mendapatkan perhatian dari pemerintah dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Di dalamnya diatur bahwa penjual harus menjamin dan bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi yang baru diketahui di kemudian hari, sesuai dengan ketentuan pasal 1504 dan 1506 KUHPerdota. Hal tersebut berarti bahwa kedua pasal yang disebut

pada uraian sebelumnya masih tetap berlaku bagi dasar transaksi jual beli rumah perumahan.

Pembatasan tanggung jawab penjual yang diwujudkan dengan penentuan jangka waktu dalam menanggung cacat tersembunyi tersebut berarti bahwa penjual menerima pengaduan atas ditemukannya cacat tersembunyi hanya selama waktu yang ditetapkan oleh *developer*. Pengaduan dilakukan dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh penjual. Adanya cacat tersebut pun haruslah nyata-nyata merupakan kesalahan yang timbul dari *developer*, bukan kesalahan yang timbul dari pembeli sendiri akibat pemugaran atau perubahan, pemakaian dan kelalaian apapun dari pembeli. Di samping itu, kerusakan akibat dari keadaan memaksa (*force majour*) juga tidak menjadi tanggung jawab *developer*.

Masa Pemeliharaan Sebagai Masa Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi

Pembatasan jangka waktu bagi *developer* untuk bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi dikenal dengan sebutan masa pemeliharaan. Masa pemeliharaan adalah waktu yang diperlukan bagi *developer* untuk melakukan pemeliharaan rumah setelah rumah diserahkan kepada pembeli.

Penetapan masa pemeliharaan ini adalah pelaksanaan dari tanggung jawab *developer* sehubungan dengan adanya kesalahan *developer* tersebut akibat kurang hati-hatinya pengerjaan pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan petunjuk, sehingga menimbulkan kerusakan-kerusakan yang baru diketahui setelah penyerahan rumah kepada pembeli dan hal tersebut mengakibatkan rumah tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya atau mengurangi kegunaan pemakaian rumah tersebut. Jadi, selama masa pemeliharaan itulah pembeli dapat mengajukan pengaduan kerusakan pada *developer*.

KUHPerdata tidak menyebutkan berapa lama jangka waktu yang harus disediakan penjual untuk bertanggung jawab. Pasal 1511 hanya menyebutkan bahwa tuntutan yang didasarkan pada

cacat-cacat yang dapat menyebabkan pembatalan pembelian, harus oleh si pembeli dimajukan dalam suatu waktu yang pendek, menurut sifat cacat itu, dan dengan mengindahkan kebiasaan-kebiasaan dari tempat di mana perjanjian pembelian dibuat. Lain halnya dalam Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yang menyebutkan bahwa setelah dilakukannya serah terima tanah dan bangunan rumah, pihak penjual wajib memberikan masa pemeliharaan atau perbaikan dalam jangka waktu 100 (seratus) hari terhitung sejak tanggal ditanda tangannya Berita Acara Serah Terima.

Pada prakteknya tidak seluruh responden menentukan masa pemeliharaan selama 100 hari. PT Ciptagraha Nusalaras hanya memberikan waktu selama 90 hari sejak penandatanganan Berita Acara Serah Terima, sedangkan PT Kaltim Cipta Yasa memberikan masa pemeliharaan selama 3 bulan. PT Nuscon Asri menentukan jangka waktu selama 3 bulan, namun khusus untuk konstruksi bangunan diberikan waktu selama 2 tahun.

Setelah adanya pengaduan dari pembeli dan *developer* menyetujui untuk dilakukan tindak lanjut, maka pada saat yang telah ditentukan *developer* melakukan perbaikan. Perbaikan yang diberikan oleh *developer* tersebut adalah wujud dari tanggung jawabnya dalam masa pemeliharaan untuk memberikan ganti kerugian atas adanya cacat tersembunyi pada rumah akibat kesalahan *developer*. Perbaikan tersebut jika tidak ada hambatan dilakukan tidak lebih dari 7 hari setelah adanya pengaduan. Hambatan yang dimaksud antara lain adalah belum adanya tukang yang bisa memperbaiki kerusakan atau habisnya persediaan material yang diperlukan sehingga memerlukan waktu untuk menyediakan. Di samping itu, persetujuan untuk tindak lanjut dari *developer* juga diperlukan, yaitu *developer* telah melakukan pemeriksaan bahwa memang benar-benar ada kerusakan pada bangunan yang merupakan kesalahan dari pihaknya.

Ganti rugi yang diberikan *developer* pada pembeli adalah berupa perbaikan kerusakan-kerusakan sesuai dengan standar

spesifikasi bangunan yang sudah diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Di samping adanya ganti rugi secara materiil, *developer* memberikan tanggung jawabnya secara immateriil, yaitu berupa permohonan maaf kepada pembeli, baik secara tertulis maupun lisan.

Pembatasan jangka waktu dalam masa pemeliharaan untuk melayani pengaduan pembeli kepada penjual pada dasarnya berlaku mutlak. Artinya, apabila ada pengaduan-pengaduan cacat tersembunyi melampaui masa tersebut, maka *developer* tidak bertanggung jawab lagi. Jika sampai masa tersebut tidak ada pengaduan, maka dianggap rumah telah diterima pembeli dengan baik tanpa ada cacat di dalamnya. Namun demikian, ada beberapa responden mensikapi pengaduan di luar masa pemeliharaan secara berbeda-beda. PT Sinar Waluyo hanya memberikan layanan dalam bentuk konsultasi teknik bangunan jika pembeli mengadukan kerusakan setelah masa pemeliharaan terlampaui. Pengecualian hanya terjadi jika pengaduan kerusakan yang berkaitan dengan cuaca (genteng bocor) telah melampaui masa pemeliharaan. *Developer* tetap memberikan ganti rugi. Hal tersebut dimaksudkan untuk menjaga hubungan baik antara *developer* dengan pembeli. PT Ciptagraha Nusalaras juga memberlakukan masa pemeliharaan tidak secara mutlak sebagaimana yang dilakukan oleh PT Sinar Waluyo. Artinya bahwa masa pemeliharaan dapat diterobos karena hal-hal tertentu.

PT Kaltim Cipta Yasa, PT Lita Internusa, dan PT Nuscon Asri menerapkan masa pemeliharaan secara mutlak. Artinya bahwa apapun alasan yang dikemukakan pembeli tidak akan membuat ketiga *developer* tersebut menerobos jangka waktu masa pemeliharaan yang telah ditetapkan. Namun demikian, PT Nuscon Asri tetap memberikan pelayanan kepada pembeli untuk membantu menyediakan tukang dalam rangka memperbaiki kerusakan yang diadukan pembeli pada *developer* tetapi tidak memberikan ganti rugi berupa apapun. Jadi pada dasarnya, PT Nuscon Asri tetap memberlakukan masa pemeliharaan secara mutlak.

Tidak jarang persoalan mengenai pengaduan terhadap adanya cacat terssembunyi oleh pembeli, baik pada saat masa pemeliharaan maupun setelah masa pemeliharaan membawa perselisihan antara kedua belah pihak. Pada seluruh responden dalam penelitian ini mengaku pernah mengalami perselisihan dengan pembeli. Perselisihan-perselisihan yang terjadi tersebut tidak ada yang sampai pada meja hijau. Penyelesaiannya dilakukan dengan jalan musyawarah antara kedua belah pihak saja, tidak sampai ada keterlibatan pihak ketiga.

SIMPULAN

Persoalan tanggung jawab *developer* adalah persoalan hak bagi pembeli. Jika ada pembatasan tanggung jawab seorang penjual, maka secara otomatis pembeli akan kehilangan sebagian haknya. Tanggung jawab yang dipersempit akan mempersempit hak. Pada prakteknya, tanggung jawab *developer* untuk menanggung cacat terssembunyi dalam pelaksanaan jual beli satuan rumah perumahan di Yogyakarta direalisasikan dalam masa pemeliharaan yang telah ditentukan waktunya secara sepihak oleh *developer* selaku penjual. Wujud dari tanggung jawab tersebut adalah berupa permohonan maaf kepada pembeli yang kemudian diikuti dengan pemberian ganti rugi berupa perbaikan kerusakan sesuai dengan standar spesifikasi bangunan yang telah diperjanjikan. Pemberian ganti rugi materiil tersebut dilakukan pada masa pemeliharaan ataupun di luar masa pemeliharaan.

Sebagai saran dari penulis yaitu bahwa hendaknya pihak *developer* selaku penjual sejak awal memberikan informasi yang jelas kepada pembeli mengenai klausula-klausula baku dalam perjanjian, khususnya tentang jangka waktu pengaduan atau masa pemeliharaan terhadap adanya cacat terssembunyi pada rumah yang telah dibeli setelah masa penyerahan, sebab informasi tersebut berkaitan dengan hak seorang pembeli atas barang yang telah dibelinya dan berkaitan pula dengan tanggung jawab penjual terhadap keutuhan barang yang dijual.

Di sisi lain, pihak pembeli sudah seharusnya mulai menyadari apa yang seharusnya menjadi hak-haknya sebagai pembeli. Tidak semua penjual yang ditemui pembeli melandasi usahanya dengan itikad yang baik. Oleh karena itu, kewaspadaan dan kesadaran pembeli sebagai konsumen sangat berperan. Pembeli harus mulai memandang penting isi sebuah dokumen perjanjian, sehingga tidak asal setuju membubuhkan tanda tangan sebagai tanda adanya kesepakatan jual beli. Apalagi jika perjanjian tersebut memiliki klausula baku (*exoneratie clausule*).

DAFTAR PUSTAKA

- Eko Budiharjo. (1987). *Percikan Masalah Arsitek, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta: Gamma Press.
- Hartono Soerjopratinjo. (1994). *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: Mustika Wikasa.
- Kartini Kartono. (1996). *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Bandung: Mandar Maju.
- Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 / KPTS / 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
- Mariam Darus Badruzaman. (1981). *Perjanjian baku (Standar) Perkembangannya di Indonesia Dalam Beberapa Guru Besar Berbicara Tentang Hukum Dan Pendidikan Hukum, Kumpulan Pidato-Pidato Pengukuhan*. Bandung: Alumni.
- R. Subekti. (1990). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- R. Subekti; R. Tjitrosudibjo. (1999). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Siswono Yudohusodo, et.al.. (1991). *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: INKOPPOL Unit Percetakan Bharakerta.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.