



Maraknya Sengketa Properti

(Bagian I)

EDDY LEKS, SH., MH., ACIARB

Managing Partner dari Leks&Co
eddy.leks@lekslawyer.com

“Cegahlah litigasi. Bujuk sesama Anda untuk berkompromi kapanpun Anda bisa. Tunjukkan kepada mereka bahwa pemenang seringkali adalah pecundang sesungguhnya, dalam biaya dan waktu. Sebagai juru damai, Advokat mempunyai kesempatan untuk menjadi orang yang baik. Bisnis selalu akan cukup” – Abraham Lincoln

Kompas.com menulis bahwa sepanjang 2014, kasus yang berkaitan dengan properti, terutama rumah tapak dan apartemen yang tercatat dalam buku pengaduan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) sebanyak 157 kasus. Jumlah tersebut melonjak 12,7 persen dari tahun sebelumnya yakni 121 kasus. Meningkatnya jumlah pengaduan, menempatkan sektor properti di tempat kedua tertinggi setelah perbankan atau 13,7 persen dari total sebanyak 1.192 pengaduan. Sementara sektor perbankan tercatat sebanyak 210 pengaduan, dan telekomunikasi di tempat ketiga dengan 133 pengaduan.

Melihat data yang ada pada YLKI, sengketa properti sangat marak di Indonesia. Tentunya ini patut menjadi perhatian bersama. Mengapa sengketa tersebut begitu banyak dan bahkan cenderung meningkat?

Berdasarkan pengamatan penulis, sengketa-sengketa tersebut dapat muncul pada pra-konstruksi, masa konstruksi, dan masa pengelolaan. Selama pra-konstruksi, klaim dapat timbul akibat perijinan yang mungkin belum diperoleh oleh pengembang untuk melaksanakan konstruksi dan tidak adanya tanda-tanda dimulainya suatu konstruksi.

Selama konstruksi, klaim dapat timbul karena perijinan yang diperoleh belum lengkap, misalnya karena ada segel dari pemerintah yang menimbulkan pertanyaan bagi konsumen dan keterlambatan pembangunan. Setelah konstruksi, sengketa muncul karena proses pertelaan dan sertifikasi yang tidak jelas, pembentukan

P3SRS yang penuh kecurigaan, belum terbitnya sertifikat laik fungsi (sebelumnya ijin layak huni), penentuan *service charge*, dan pengelolaan yang tidak memuaskan para konsumen.

Sengketa timbul karena berbagai faktor. Ada yang timbul sebagai akibat kelalaian pengembang, ketidakpahaman konsumen terhadap hukum dan prosedur yang ada, dan tidak sempurnanya perangkat hukum yang ada terkait perumahan, termasuk rumah susun (apartemen).

Yang menjadi pertanyaan adalah, bagaimana mencegah atau setidaknya mengurangi sengketa-sengketa yang ada? Jika melihat perangkat hukum yang ada, pengendalian terhadap penyelenggaraan rumah susun terletak pada pemerintah. Melihat istilah “pemerintah”, hal itu merujuk pada pemerintah pusat, bukan pemerintah daerah. Namun, mengingat ijin-ijin diterbitkan oleh pemerintah daerah, rujukan kepada pemerintah pusat menjadi tidak relevan. Undang-undang kemudian mengatur bahwa hal tersebut akan

diatur lebih lanjut di dalam peraturan pemerintah, yang sampai saat ini belum terbit. Dengan kata lain, peraturan pemerintah yang masih berlaku adalah yang terbit pada tahun 1988 yang lalu (*bersambung – red*).



Melihat data yang ada pada YLKI, sengketa properti sangat marak di Indonesia. Tentunya ini patut menjadi perhatian bersama. Mengapa sengketa tersebut begitu banyak dan bahkan cenderung meningkat?