



Maraknya Sengketa Properti

(Bagian 2 - Selesai)

EDDY LEKS, SH., MH., MCI Arb

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

Melanjuti tulisan sebelumnya tentang maraknya sengketa properti, sengketa properti dapat terjadi pada tahap pra konstruksi, konstruksi, dan pasca konstruksi. Timbulnya sengketa bisa karena berbagai faktor, antara lain, kelalaian pengembang, ketidakpahaman konsumen terhadap hukum dan prosedur yang ada, kelalaian konsumen, belum sempurnanya perangkat hukum yang ada, dan pengendalian yang kurang dari pihak pemerintah.

Sesuai dengan amanat undang-undang rumah susun tahun 2011, pengendalian dilakukan pemerintah melalui perizinan, pemeriksaan, dan penertiban. Selanjutnya disebutkan bahwa pengaturan tersebut lebih lanjut dituangkan dalam peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang menguraikan lebih lanjut ketentuan di dalam undang-undang seharusnya sudah terbit sejak tahun 2012. Akibatnya, peraturan pemerintah yang masih relevan terkait pelaksanaan undang-undang adalah peraturan pemerintah tahun 1988, yang secara esensi masih baik tapi sudah tidak sesuai dengan perkembangan yang ada. Hal ini masih menjadi pekerjaan rumah pemerintah yang ditunggu oleh semua pelaku pembangunan dan konsumen di bidang properti.

Undang-undang rumah susun memberikan pengaturan singkat tentang penyelesaian sengketa, yaitu musyawarah, jika tidak tercapai kesepakatan, sengketa diselesaikan melalui pengadilan atau alternatif penyelesaian sengketa, seperti arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Undang-undang yang mengatur tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa sudah berlaku sejak tahun 1999. Bahkan sebelum undang-undang arbitrase terbit,

Kementrian Perumahan Rakyat, melalui peraturan tentang pedoman perikatan jual beli tahun 1994 telah memberikan pengaturan spesifik bahwa sengketa terkait rumah susun diselesaikan melalui arbitrase. Hal ini sangat positif karena dengan penyelesaian arbitrase, penyelesaian sengketa dapat berlangsung cepat dan ditangani oleh arbiter yang secara umum lebih mengerti terhadap permasalahan hukum yang ada. Selain pengadilan dan arbitrase, berdasarkan undang-undang perlindungan konsumen tahun 1999, sengketa properti juga banyak diajukan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), selain pengaduan-pengaduan serupa kepada YLKI.

Namun, klausula arbitrase belum menjadi ketentuan yang normal di dalam surat pesanan atau perjanjian pengikatan jual beli. Umumnya, pelaku pembangunan masih banyak yang memilih penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Namun, tendensi untuk memilih arbitrase sebagai forum penyelesaian sengketa semakin meningkat. Hal ini tentunya menguntungkan baik pihak pengembang maupun pihak konsumen. Meskipun biaya penyelesaian sengketa relatif lebih mahal dibanding pengadilan, strategi untuk melakukan penghematan dapat dilakukan, antara lain dengan menyepakati penyelesaian menggunakan arbiter tunggal.

Sengketa dalam suatu hubungan bisnis adalah hal yang wajar. Namun, pencegahan sengketa adalah hal yang penting. Pencegahan dapat terlaksana jika pemerintah betul-betul menjalankan perannya dengan baik, pengembang melaksanakan kewajibannya sesuai peraturan, dan konsumen menjalankan komitmen yang telah dibuatnya kepada pengembang.

**Sebelum
undang-undang
arbitrase terbit,
Kementrian
Perumahan Rakyat,
melalui peraturan
tentang pedoman
perikatan jual
beli tahun 1994
telah memberikan
pengaturan
spesifik bahwa
sengketa terkait
rumah susun
diselesaikan
melalui arbitrase**