BAB III
PRAKTIK PENETAPAN TAWAR MENAWAR GANTI RUGI SECARA SEPIHAK OLEH *DEVELOPER* PT. SAMI KARYA DI PERUMAHAN GRAHA SAMUDRA KAB. LAMONGAN

A. Gambaran PT. Sami Karya

1. Profil dan Legalitas PT. Sami Karya

PT. Sami Karya adalah perusahaan yang bergerak dibidang *real estate* dan properti, kantor pusat di Desa Sidorejo Kecamatan Kauman Kabupaten Tulungagung. Didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 213 tanggal 21 Oktober 2005.

PT. Sami Karya juga memiliki kantor cabang di Jl. Pemuda No. 31 Brondong, Lamongan. Didirikan pada tanggal 27 Maret 2015. Lokasinya bersebelahan dengan indomaret dan beberapa toko milik warga sekitar. Sedangkan lokasi perumahan berada di Pambon, Desa Sedayulawas, Brondong Lamongan. Bersebelahan dengan lahan pertanian milik warga dan akses jalan raya Daendels.

Ir. Sampur Utama sebagai penanggung jawab utama PT. Sami Karya sekaligus pemrakarsa PT. Sami Karya. Dengan beberapa staf sebagai berikut:

- Nur Laila (Sekretaris)
- Putri Indah Astuti (Manajer Keuangan)
- Hendra Pamungkas (Manajer Marketing)
- Achmad Sutjipto (Manajer Pembangunan)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perijinan yang merupakan persyaratan formal bagi pelaksanaan suatu usaha yang dimiliki oleh PT. Sami Karya, antara lain:

a. SIUP (Surat Ijin Usaha Perdagangan)
b. TDP (Tanda Daftar Perusahaan)
c. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
d. Keanggotaan APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Kawasan Permukiman Seluruh Indonesia)
e. Surat Keterangan Tempat Usaha
f. Surat Ijin Lingkungan Hidup

PT. Sami Karya mempunyai visi menyediakan hunian yang terjangkau bagi masyarakat dan misi mewujudkan impian masyarakat untuk memiliki hunian rumah yang nyaman dengan suasana lingkungan yang sehat, asri, tenang, dan bebas banjir.[1]

2. Produk PT. Sami Karya

a. *House Type*

a) Type 36

- Teras : depan dan belakang
- Carport
- Ruang tamu
- Ruang keluarga
- Kamar mandi
- 2 (dua) kamar tidur

[1] Nur Laila, *Wawancara,* 10 Mei 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Dapur

b) Type 46

- Teras : depan dan belakang
- Carport
- Ruang tamu
- Ruang keluarga
- Kamar mandi
- 2 (dua) kamar tidur
- Dapur

c) Type 56

- Teras : depan dan belakang
- Carport
- 3 (tiga) kamar tidur
- Ruang tamu
- Ruang keluarga
- Dapur
- Ruang makan
- Kamar mandi

d) Type 70

- Teras : depan dan belakang
- Ruang tamu
- Ruang keluarga
- Dapur

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Ruang makan
- 4 (empat) kamar tidur
- Carport

Gambar 3.1
Tipe rumah di Perumahan Graha Samudra

b. Spesifikasi

a) Kontruksi : beton praktis

b) Pondasi : batu belah

c) Dinding : bata merah plester, acian, finishing cat

d) Atap : rangka galvalum (baja ringan)

- Type 36 dan 46 : penutup atap genteng beton
- Type 56 dan 70 : penutup atap genteng keramik (kanmuri)

e) Plafon : penutup kalsirata

- Type 36 dan 46 : rangka kayu

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Type 56 dan 70 : rangka hollow

f) Kusen : finishing cat

- Type 36 dan 46 : kayu lokal
- Type 56 dan 70 : kayu jati

g) Daun pintu : panil, politur mowille' x, pintu PVC (KM/WC)

h) Daun jendela : finishing cat

- Type 36 dan 46 : kayu lokal
- Type 56 dan 70 : kayu jati

i) Kaca : keramik 40x40, 30x30 (teras)

j) Kamar mandi/WC : kloset jongkok/kloset duduk, keramik dinding 20x25, lantai 20x20

k) Air : sumur bor/PDAM

l) Listrik : 900VA

m) Carpot : rabat beton

c. Fasilitas

a) IMB

b) Sertifikat

c) PLN

d) Air bersih

e) Saluran air

f) Jalan paving

d. Harga Jual

a) Type 36/60 : Rp 130.000.000,00

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Type 36/70 : Rp 145.000.000,00

c) Type 46/102 : Rp 243.000.000,00

d) Type 56/120 : Rp 307.000.000,00

e) Type 70/119 : Rp 338.000.000,00

B. Perjanjian Pembelian Rumah dan Praktik Penetapan Ganti Rugi Oleh *Developer*

1. Perjanjian Pembelian Rumah Melalui *Developer* PT. Sami Karya

Dalam sistem pembelian rumah melalui *developer* memiliki beberapa tahapan. Dimulai dengan pihak konsumen mendatangi kantor *developer* terkait untuk meneliti berbagai hal mengenai tipe, harga hingga prosedur pembelian dan lain-lain menyangkut rumah idaman yang akan dibeli. Setelah dirasa konsumen dapat melakukan pembelian maka akan dilanjutkan ke tahap pembayaran. Sistem pembayaran pembelian rumah melalui *developer* ada beberapa cara yang disediakan oleh *developer* untuk memudahkan konsumen dalam menentukan sistem pembayaran yang dirasa meringakan dirinya. Cara pembayaran tersebut di antaranya sebagai berikut:

a. Tunai / *Cash* Lunas

Tunai atau *cash* lunas adalah cara pembayaran yang dilakukan dalam waktu 1 (satu) bulan sejak *closing deal* bersama *developer*. Pembayaran lunas ini dilakukan oleh konsumen yang sejak awal sudah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyiapkan uang cukup untuk melakukan pembelian rumah yang diinginkan.

Pembayaran dengan *cash* juga lebih menguntungkan karena pihak *developer* akan memberikan diskon lebih besar dibandingkan dengan cara pembayaran lainnya. selain diuntungakn dengan diskon besar, pihak konsumen juga tidak perlu lagi melakukan pembayaran angsuran. Namun dengan cara ini cukup memberatkan karena konsumen diharuskan sudah memilik dana besar diawal pembayaran.

Dalam sistem pembayaran secara tunai konsumen diharuskan membawa beberapa syarat yang ditentukan oleh *developer* sebagai berikut:

- Fotocopy KTP (apabila sudah menikah maka fotocopy KTP suami dan istri)
- Kartu Keluarga (KK)
- Surat nikah (jika sudah menikah)
- NPWP

Setelah melengkapi persyaratan tersebut maka dapat dilanjutkan ke tahap selanjutnya yakni pembayaran Tanda Jadi (*booking fee*) dan Uang Muka (*down payment*). Besaran biaya Tanda Jadi (*booking fee*) dan Uang Muka (*down payment*) disepakati di awal oleh masing-masing pihak. Hal tersebut dicantumkan dalam isi kontrak yang dibuat dihadapan Notaris –bisa tidak atas kemauan konsumen- dan biaya ditanggung oleh pihak konsumen.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pada saat pembayaran Uang Muka (*down payment*) konsumen boleh mengajukan ijin untuk menempati rumah tersebut apabila rumah tersebut sudah selesai pembangunan atau apabila sudah ada rumah jadi (indent) sebelumnya. pelunasan dilakukan bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris) dan dilakukan penyerahan sertifikat asli.

Ilustrasi pembayaran secara tunai atau *cash* lunas dapat digambarkan sebagai berikut:

Harga Rumah : Rp 145.000.000,00

Uang Tanda Jadi (*booking fee*) : Rp 10.000.000,00

Uang Muka (*down payment*) sebesar 30% dari harga rumah dikurangi dengan uang Tanda Jadi (*booking fee*) : Rp 43.500.000,00 – Rp 10.000.000,00

Sisa pembayaran Rp 33.500.000,00 dilakukan secara tunai atau *cash* lunas dalam kurun waktu yang telah disepakati bersama.

Uang Tanda Jadi (*booking fee*) dan Uang Muka (*down payment*) ditentukan atas kesepekatan masing-masing pihak sebelum lanjut ke tahap selanjutnya.

b. Tunai Bertahap / *Cash* Lunak

Tunai bertahap adalah cara pembayaran yang dilakukan secara bertahap, biasanya dalam kurun waktu 7-24 bulan sesuai dengan kesepakatan pihak konsumen dengan *developer*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sistem pembayaran dengan cara tunai bertahap mendapatkan keuntungan berupa diskon dari *developer.* Namun diskon tersebut tidak lebih besar daripada sistem pembayaran secara tunai atau *cash* lunas. Dengan melakukan pembayaran secara tunai bertahap ini konsumen dimudahkan dalam pengurusan administrasi, karena cicilan langsung dibayarkan kepada pihak *developer* dan bukan melalui bank. Tentu saja sistem ini diberikan bunga cicilan 0% sehingga tidak memberatkan pihak konsumen dalam menyicil angsuran yang tersisa.

Sistem pembayaran secara tunai bertahap ini pihak konsumen haruslah membayar Uang Muka (*down payment*) lebih banyak sekitar 50% atau lebih sesuai kemampuan pihak konsumen dan hal tersebut juga sudah disetuji oleh pihak *developer.*

Syarat dan ketentuan sistem pembayaran secara tunai beberapa di antaranya sama dengan sistem pembayaran secara tunai atau *cash* lunas. Penambahan syarat dan ketentuan tersebut yakni dalam kurun waktu 6 (enam) bulan masa angsuran, pihak konsumen diperlihatkan sertifikat rumah tersebut. Sertifikat dalam hal ini dapat dibawa oleh pihak *developer* atau Notaris atas permintaan konsumen. Pada saat pelunasan juga dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris) dan dilakukan penyerahan sertifikat asli.

Ilustrasi pembayaran secara tunai bertahap dapat digambarkan sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Harga Rumah : Rp 145.000.000,00

Uang Tanda Jadi (*booking fee*) : Rp 10.000.000,00

Uang Muka (*down payment*) sebesar 50% dari harga rumah dikurangi dengan uang Tanda Jadi (*booking fee*) : Rp 72.500.000,00 – Rp 10.000.000,00

Sisa pembayaran Rp 62.500.000,00 dan akan dicicil selama 24 (dua puluh) bulan dengan bunga cicilan 0% sebesar Rp 2.604.166,00 / bulan.

Uang Tanda Jadi (*booking fee*) dan Uang Muka (*down payment*) ditentukan atas kesepekatan masing-masing pihak sebelum lanjut ke tahap selanjutnya.

c. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank

Pembayaran ini melibatkan bank sebagai pihak ketiga melalui program KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan bank yang telah bekerjasama dengan pihak *developer*.

Sebelum melakukan pengajuan KPR ke bank konsumen harus membayar Uang Tanda Jadi (*booking fee*) terlebih dahulu kepada *developer*. Besaran nominal Tanda Jadi (*booking fee*) ditentukan oleh pihak *developer*. Setelah melakukan pembayaran Tanda Jadi (*booking fee*) konsumen dapat mengajukan KPR ke bank yang telah ditunjuk oleh *developer*.

Dalam sistem pengajuan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) konsumen harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a) Dokumen pribadi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- KTP dan Kartu Keluarga (KK)
- NPWP
- Buku nikah
- Slip gaji
- Surat keterangan bekerja (bagi pegawai)
- Rekening koran tabungan 3 (tiga) bulan terakhir.

b) Dokumen rumah yang hendak dibeli

- Salinan sertifikat tanah
- Salinan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Salinan surat Tanda Jadi dari *developer* / penjual rumah yang menyatakan setuju menjual rumah tersebut.

Setelah konsumen menyiapkan persyaratan-persyaratan KPR, bank akan melakukan *appraisal,* menilai kesehatan keuangan konsumen dan melakukan prosedur pengajuan KPR. Pengajuan KPR disetujui maka bank akan mencairkan KPR dan mengeluarkan SPK (Surat Persetujuan Kredit). Dalam SPK (Surat Persetujuan Kredit) telah tertulis Notaris yang ditunjuk oleh bank untuk mengurus semua persyaratan.

Proses selanjutnya yakni penandatanganan perjanjian kredit yang dilakukan dihadapan Notaris. Pihak yang hadir di perjanjian kredit ini antara lain pihak pembeli (suami dan istri), wakil dari bank, pihak penjual (*developer*), dan Notaris. Semua pihak tidak bisa diwakilkan karena wajib menunjukkan identitas asli ke hadapan Notaris. Selanjutnya masing-masing pihak menyerahkan dokuman yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diperlukan yang terkait dengan dokumen rumah tersebut. Setelah Notaris mengecek sertifikat tanah dan menyetujinya, maka Notaris akan memberikan Surat Tanda Terima Dokumen ke *developer* sebagai bukti semua dokumen rumah telah berpindah tangan.

Setelah dokumen perjanjian kredit ditandangani, maka bank akan mentransfer dana ke pihak penjual (*developer*). Notaris memproses balik nama sertifikat tanah, AJB, ke pemilik baru. Selanjutnya Notaris akan menyerahkan kepada pihak bank berupa dokumen-dokumen beserta Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai jaminan atas kredit tersebut. Notaris akan memberikan salinan sertifikat itu kepada pihak pembeli dalam jangka waktu tertentu sekitar 3-6 bulan setelah perjanjian kredit.

Dalam hal ini bank akan membayar kepada pihak *developer* sebesar 70%-80% dari harga rumah kepada pihak *developer* sesuai hasil analisa kelayakan kredit. Selanjutnya pihak konsumen membayar Uang Muka (*down payment*) kepada pihak *developer*. Uang Muka (*down payment*) yang perlu dibayar konsumen adalah sisa dari biaya yang dibayarkan oleh bank kepada pihak developer yakni 20%-30%. Jangka waktu kredit 5-15 tahun tergantung pengajuan yang dilakukan oleh pihak konsumen.

Dalam sistem pembayaran ini pihak konsumen diuntungkan karena dilengkapi dengan asuransi jiwa dan kebakaran. Apabila terjadi pembatalan pembelian karena kesalahan dari pihak *developer* seperti

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembangunan rumah belum juga selesai sesuai dengan perjanjian maka pihak *developer* akan melakukan *buy back guarantee* atau pembelian kembali rumah tersebut.

Selain kelebihan terdapat juga kelemahan menggunakan KPR bank. Proses pengajuan KPR bank termasuk sulit dalam tahap kelengakapan dokumen-dokumen yang dibutuhkan bank dalam pengajuan permohonan kredit bank, dan juga membutuhkan waktu yang panjang sekitar 6-12 bulan. Selain itu juga kewajiban utang yang semakin besar dari harga rumah karena tambahan bunga juga terdapat tambahan biaya asuransi, biaya provisi, Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan lain sebagainya. Biaya jasa Notaris juga masuk dalam sistem ini seperti pengurusan dokumen Perjanjian Kredit (PK), Akta Jual Beli (AJB), biaya balik nama, pajak, cek sertifikat, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan lain-lain.

Ilustrasi pembayaran secara KPR bank dapat digambarkan sebagai berikut:

Harga Rumah : Rp 145.000.000,00

Uang Tanda Jadi (*booking fee*) : Rp 10.000.000,00

Uang Muka (*down payment*) sebesar 20% dari harga rumah dikurangi dengan uang Tanda Jadi (*booking fee*) : Rp 29.000.000,00 – Rp 10.000.000,00

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sisa pembayaran Rp 106.000.000,00 dan akan dicicil selama 10 (sepuluh) tahun dengan bunga cicilan 9.75% sebesar Rp 1.033.500,00 / tahun.

Dalam sistem pembayaran ini untuk uang Tanda Jadi (*booking fee*) tidak akan kembali apabila pihak bank tidak menyetujui permohonan KPR oleh pihak konsumen.[2]

2. Praktik Penetapan Tawar Menawar Ganti Rugi Secara Sepihak Oleh *Developer*

Kontak atau perjanjian antara pihak *developer* PT. Sami Karya dengan pihak konsumen berisi pasal-pasal. Diantaranya identitas masing-masing pihak, tujuan, bentuk pekerjaan meliputi perencanaan dan pembangunan, sistem pekerjaan, biaya, sistem pembayaran yang termasuk di dalamnya uang Tanda Jadi (*booking fee*); Uang Muka (*down payment*); tahap-tahap pembayaran (cicilan), jangka waktu pengerjaan, masa pemeliharaan, juga pembebanan ganti rugi kepada pihak *developer* apabila terjadi keterlambatan pengerjaan pembangunan dari waktu yang telah ditentukan. Ganti rugi tersebut berupa pengembalian Uang Muka (*down payment*) atau membayar denda sebesar Rp 20.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) per hari sampai selesai pengerjaan, dan lain-lain.

Terkait dengan fakta denda yang dibebankan pada pihak *developer,* penulis mewawancarai pihak *developer* di Lamongan yang diwakili oleh Ir.

[2] *Ibid.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sampur Utama dan 5 (lima) orang responden dari warga Perumahan Graha Samudra di Lamongan.

Kasus pertama, seperti yang dialami oleh Bapak Mujaidin. Dia membeli rumah melalui *developer* PT. Sami Karya di Perumahan Graha Samudra dengan tipe 36/70 harga rumah Rp 145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah). Dalam kontrak disebutkan bahwa perjanjian pembayaran yang dilakukan perjanjian pembayaran tunai bertahap dengan uang Tanda Jadi (*booking fee*) sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan Uang Muka (*down payment*) 60% sebesar Rp 87.000.000,00 (delapan puluh tujuh juta rupiah). Sistem pembayaran dilakukan secara bertahap selama 20 (dua puluh) bulan dengan biaya cicilan bunga 0% sebesar Rp 3.850.000,00 / bulan.[3]

Pasal selanjutnya disebutkan bahwa *developer* akan menyelesaikan rumah selama 24 (dua puluh empat) bulan terhitung setelah kontrak ditandatangani. Namun setelah tanggal yang ditentukan pihak *developer* belum juga menyelesaikan rumah tersebut, sehingga Bapak Mujaidin meminta pertangungjawaban dari pihak *developer* atas keterlambatan pembangunan tersebut.

Perihal keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah, pihak *developer* beralasan bahwa pihak kontraktor menemui kendala dengan beberapa pekerja karena masih adanya job rumah lain yang belum diselesaikan. Pihak kontraktor mengatakan bahwa sudah membicarakan hal

[3] Mujaidin, *Wawancara,* 27 Maret 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut kepada pihak *developer* dan bertanggung jawab akan menyelesaikan pekerjaan dengan meminta tambahan waktu.[4]

Atas keterlambatan penyelesaian rumah tersebut maka pihak *developer* harus ikut bertanggung jawab karena hal tersebut termasuk dalam isi pasal kontrak. Tanggung jawab berupa 2 (dua) opsi yakni pihak *developer* harus mengembalikan Uang Muka (*down payment*) atau membayar denda Rp 20.000,00 (dua puluh ribu) per hari sampai selesai penyelesaian rumah tersebut.

Terkait denda tersebut pihak konsumen meminta pertanggung jawaban berupa pengembalian Uang Muka (*down payment*). Uang Muka (*down payment*) yang harusnya dikembalikan sebesar Rp 87.000.000,00 (delapan puluh tujuh juta rupiah) pihak *developer* hanya mampu mengembalikan sebesar Rp 72.500.000,00 (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Alasan pihak *developer* tidak mampu mengembalikan seluruh Uang Muka (*down payment*) tersebut karena sebagian Uang Muka (*down payment*) sudah masuk dalam anggaran.[5]

Selain anggaran, pihak *developer* juga beralasan bahwa karena pihak konsumen memakai sistem pembayaran bertahap maka pihak *developer* tidak bisa membeli kembali unit rumah tersebut. Sehingga pihak *developer* mengajukan opsi lain dengan mengajak pihak konsumen bermusyawarah

---

[4] Ir. Sampur Utama, *Wawancara,* 10 Mei 2017.
[5] Mujaidin, *Wawancara,* 27 Maret 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk mencari jalan keluar yang sama-sama menguntungkan masing-masing pihak.[6]

Dalam musyawarah tersebut pihak *developer* terkesan memaksa pemesan (konsumen) untuk langsung menerima opsi kedua yang telah tertuang dalam perjanjian. Opsi lain tersebut diajukan pihak *developer* berupa pembayaran denda per hari yang ditambah sampai dengan masa pembangunan selesai dan pihak *developer* tidak lagi perlu mengembalikan Uang Muka (*down payment*) tersebut. Pihak *developer* meminta tambahan waktu yang sebelumnya telah dibicarakan dengan pihak kontraktor yakni 5 (bulan) akan menyelesaikan rumah tersebut. Tambahan denda diajukan pihak *developer* sebesar Rp 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah).

Pihak konsumen menyetujui opsi tersebut dengan syarat bahwa sampai 5 (lima) bulan waktu yang diajukan pihak *developer* tidak juga menyelesaikan, maka pihak konsumen akan meminta sebagian Uang Muka (*down payment*) tersebut dan pihak *developer* harus mengembalikannya.

Pada faktanya ini bukan pertama kalinya pihak *developer* tidak mampu menyelesaikan pembangunan rumah tepat pada waktunya. Selain bapak Mujaidin juga ada korban lain mengalami hal yang sama. Pada lain kasus bapak Husni juga mengalami pengunduran penyelesaian rumah karena alasan yang sama yakni dari pihak kontraktor masih ada job yang sama-sama masih dalam tahap pembangunan. Namun perbedaannya bapak Husni tidak meminta Uang Muka (*down payment*) tersebut, akan tetapi

[6] Ir. Sampur Utama, *Wawancara,* 10 Mei 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

langsung memakai opsi memberikan waktu kepada pihak *developer* untuk menyelesaikan pembanguna rumah tersebut dan pihak *developer* harus membayar denda per hari sampai waktu pembangunan rumah selesai sesuai isi kontrak.

Kasus kedua, menyinggung kualitas rumah tersebut. Beberapa warga perumahan Graha Samudra mengeluh banyak hal terkait rumah mereka. Bapak Faishol mengatakan bahwa rumah yang dia tempati sekarang ada bahan material yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang dijelaskan oleh pihak *developer*. Dalam penjelasannya bahan material yang digunakan untuk kusen dan daun jendela menggunakan kayu jati untuk tipe 56/102, namun setelah beberapa bulan diketahui bahwa yang digunakan tersebut bukan kayu jati tapi kayu lokal. Dia meminta keterangan kepada pihak *developer* dan pihak *developer* memberikan alasan bahwa kayu jati yang seharusnya digunakan terjadi kesalahpahaman antara pihak *developer* dengan ditributor kayu. Pihak *developer* pun segera mengganti kayu tersebut dengan kayu jati karena masih dalam masa pemeliharaan.[7]

Lain hal dengan yang terjadi pada bapak Yusuf, dia mengatakan bahwa bahan yang digunakan untuk rumah mereka mempunyai kualitas yang buruk. Dia mengeluh tentang atap yang sering bocor ketika hujan turun deras, karena penataan atap yang buruk. Hal tersebut sudah dibicarakan dengan pihak *developer* dan pihak *developer* hanya mengatakan bahwa itu sudah bukan lagi tanggung jawab mereka karena

[7] Faishol, *Wawancara,* 7 Mei 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kerusakan sudah bukan pada masa pemeliharaan pihak *developer*. Namun pihak *developer* tetap mencoba untuk bertanggung jawab dengan memanggil pekerja untuk memperbaiki kerusakan tersebut. Akan tetapi, pembayaran biaya ditanggung oleh pihak konsumen.

Selain kedua di atas, bapak Markus mengeluh listrik yang sering mati. Jalan akses perumahan yang tidak segera diperbaiki juga menjadi keluhannya terhadap pihak *developer*. Namun berbeda dengan kedua di atas, bapak Markus lebih memilih diam dan tidak mengatakan hal tersebut kepada pihak *developer*. Karena dia beralasan bahwa daripada harus mengeluarkan biaya lagi dan untuk jalan juga tidak merugikan. Untuk listrik dia memilih untuk menambah arus listrik dan membicarakannya kepada pihak *developer* agar dibantu prosesnya.[8]

[8] Markus, *Wawancara,* 7 Mei 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id