

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 01/07/2023, Diperbaiki: 16/07/2023, Diterbitkan: 17/07/2023

TANGGUNG JAWAB DEVELOPER TERHADAP KONSUMEN PADA AKAD KREDIT DALAM KREDIR PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI SUMATRA BARAT

Andalusia¹¹ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, IndonesiaEmail: andalusia.boerma@gmail.com**Corresponding Author: Andalusia**

ABSTRACT

The house is one of the basic needs of every person in addition to the need for food (food), clothing (clothing). In the midst of a booming economy, not all people can occupy decent houses. The government with the one million houses program provides housing financing facilities through the Subsidized Home Ownership Credit (KPR) method for low-income people (MBR). The parties involved in the application for subsidized housing are not only consumers and the Implementing Bank, but also involve housing development companies, known as developers. Consumers who will enter into an agreement must meet the stages through an application for a subsidized housing loan (KPR). But there is a problem in the field such as damage to facilities, facilities and infrastructure to cause environmental pollution. The research method is Juridical Empirical with descriptive research through qualitative data analysis. The results of the study show that the responsibility of the developer after the agreement is in the form of being responsible for a period of time for the provisions of the Implementing Bank, both problems with buildings, damage to facilities and infrastructure to utilities for the physical completeness of the building. Constraints, both external and internal, are consumers' passiveness in reporting damage and developers having to provide more funds and labor to repair the problems of the subsidized housing building.

Keywords: *Agreement, Providing Fund and Worker, Subsidized.*

ABSTRAK

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap orang disamping kebutuhan akan pangan (makanan), sandang (pakaian). Di tengah lonjakan perekonomian tidak semua masyarakat dapat menempati rumah layak. Pemerintah dengan program sejuta rumah menyediakan fasilitas pembiayaan perumahan melalui metode Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pihak yang terlibat dalam pengajuan perumahan bersubsidi tidak hanya konsumen dan Bank Pelaksana, melainkan melibatkan perusahaan

pembangunan perumahan atau yang dikenal dengan istilah *developer*. Konsumen akan melakukan akad (agreement) harus memenuhi tahap-tahap melalui permohonan kredit pemilikan rumah (KPR) Subsidi. Tetapi terdapatnya suatu permasalahan di lapangan seperti adanya kerusakan akan fasilitas, sarana dan prasarana hingga mengakibatkan pencemaran lingkungan. Metode penelitian berupa Yuridis Empiris dengan penelitian secara deskriptif melalui analisis data secara kualitatif. Hasil penelitian bahwa, tanggung jawab developer setelah akad (agreement) berupa bertanggungjawab dengan jangka waktu atas ketentuan Bank Pelaksana baik permasalahan pada bangunan, kerusakan sarana dan prasarana hingga utilitas terhadap kelengkapan fisik bangunan. Kendala baik eksternal maupun internal yaitu pasifnya konsumen dalam melakukan pelaporan atas kerusakan dan developer harus melakukan penyediaan dana lebih dan tenaga buruh untuk melakukan perbaikan atas permasalahan dari bangunan perumahan bersubsidi tersebut.

Kata Kunci: Akad, Penyediaan Dana dan Tenaga Buruh, Bersubsidi.

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap orang disamping kebutuhan akan pangan (makanan), sandang (pakaian). Rumah memiliki fungsi sebagai pemenuhan kebutuhan dasar, tempat tinggal atau hunian, asset (kekayaan) bagi pemiliknya, status sosial, sarana pembinaan keluarga dan penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau Pegawai Negeri (Blaang, 1986). Sebagai tempat tinggal rumah memiliki peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa. Hal tersebut menunjang upaya pembangunan manusia seutuhnya yang berjiwa diri, mandiri, dan produktif

Negara bertanggungjawab untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah serta memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan pembangunan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dalam keadaan layak dan terjangkau di lingkungan sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan (Blaang, 1986). Di tengah kemajuan teknologi dan informasi juga mempengaruhi pertumbuhan ekonomi sehingga harga seluruh bahan pangan maupun bahan bangunan melonjak tinggi, sehingga akan berakibat pada harga rumah menjadi sangat tinggi. Masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah tidak semua dapat menikmati rumah dalam keadaan layak. Oleh sebab itu negara bertanggungjawab menyediakan dan memberikan kemudahan dalam perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah terutamanya. Terhadap keadaan tersebut maka Pemerintah mengeluarkan kebijakan berupa penyediaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi dengan cicilan dan harga yang terjangkau.

Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekejaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, adalah kredit/pembiayaan pemilik rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari Pemerintah berupa dana murah jangka Panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank pelaksana baik secara konvensional maupun Syariah .

Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi melibatkan pihak diantaranya pihak pembeli/konsumen, Bank pelaksana yang terdiri atas Bank Umum, Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah yang bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tetapi juga melibatkan pihak *developer* /perusahaan yang bergerak di bidang pengadaan rumah bersubsidi. Developer atau dikenal dengan istilah Perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis

dalam jumlah yang besar diatas suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Akad kredit ditandatangani oleh para pihak, maka konsumen berhak memiliki rumah bersubsidi yang layak baik dari segi prasarana, sarana, dan utilitas umum dibangun oleh pihak developer. Faktanya banyak konsumen yang mengeluh atas fasilitas dan sosial yang dibangun oleh pihak developer baik terjadinya kerusakan maupun pencemaran lingkungan yang akan berpotensi atas ketidakpuasan konsumen.

Mengaitkan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah mengatur mengenai kewajiban pelaku usaha memberikan tanggungjawab berupa ganti atas kerugian yang dialami oleh konsumen, baik tanggungjawab ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran, maupun kerugian konsumen. Hal ini Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan suatu ketentuan normative yang telah memberikan perlindungan hukum bagi konsumen terutama kepemilikan rumah bersubdi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atas kerusakan atau tidak adanya utilitas atas fasilitas tersebut.

Tidak hanya dapat mengurangi penggunaan lahan seperti yang dijelaskan sebelumnya, peruntukan atas pembangunan rumah susun juga dapat dijangkau oleh setiap kalangan, baik itu masyarakat yang berpenghasilan atas, menengah, maupun rendah juga dapat memiliki hunian di rumah susun. Pembangunan suatu rumah susun dapat dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Perseroan Terbatas, ataupun warga negara Indonesia yang sifatnya perorangan . Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada pasal 17, menjelaskan bahwa sebuah rumah susun dapat dibangun diatas tanah yang bersifat hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Aspek dalam penguasaannya pun juga beragam, baik itu yang bersifat hak milik, pinjam pakai, sewa, atau sewa beli

Hubungan atas kepastian hukum terhadap Perlindungan Konsumen melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 memberikan dampak yang kuat dengan seiringnya kebutuhan masyarakat berupa tempat tinggal (papan). Pemerintah membuat program ini sebagai Langkah untuk mengurangi tingkat kemiskinan atas masyarakat yang sulit mendapatkan tempat tinggal. Dengan adanya program Satu Juta Rumah bagi masyarakat penghasilan rendah peran *developer* semakin diperlukan baik Tindakan hukum berupa tanggungjawab serta tercapainya pembangunan Rumah Bersubsidi di Indonesia. Sebelum itu masyarakat yang ingin memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR) dikenal dengan istilah konsumen harus mengajukan beberapa persyaratan administrasi seperti KTP, KK (bagi telah menikah), belum memiliki rumah sebelumnya, Slip Gaji Pokok/Penghasilan, NPWP, dan SPP Tahunan PPh orang pribadi, membuat surat pernyataan diatas materai serta bukti rekam jejak (*track record*) konsumen yang menyatakan bahwa calon konsumen tidak memiliki kredit macet pada Bank(Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016).

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode yuridis empiris (*empirical legal research*) yaitu suatu pendekatan dengan menyelidiki hal-hal yang terkait dengan hukum secara langsung serta membandingkan antara norma dengan aturan yang berlaku pelaksanaannya di lapangan (*Field Research*) di Kabupaten Padang Pariaman, Kota Pariaman, dan Kabupaten

Agam. Pada penelitian ini bersifat deskriptif analisis, oleh karena itu analisis data yang digunakan ialah analisis kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hubungan Hukum Antara Pihak *Developer*, Konsumen, dan Bank Pelaksana

Pemilikan rumah di lokasi permukiman yang dibangun developer dengan prinsip jual beli. Prinsip jual beli ini dalam konteks rumah subsidi oleh developer dilakukan dalam bentuk perjanjian jual beli antara konsumen dengan *developer*. Perbedaan pada jual beli pada umumnya, bahwa jual beli yang dilakukan berupa tanah dan bangunan dari developer wajib dilakukan dengan suatu perjanjian jual beli di bawah tangan berupa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau dengan nama perjanjian pendahuluan pembelian. Perjanjian pengikat jual beli merupakan suatu kesepakatan awal antara pihak developer dan konsumen yang di dalamnya berisi klausula-klausula yang berkaitan dengan perjanjian kedua belah pihak. Dasar hukum atas PPJB berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 bahwa “Perjanjian ini salah satu kekuatan hukum sekaligus jamina pada saat membeli rumah. Dalam hukum jaminan bahwa Perjanjian pengikat ini bersifat imateriil. Dimana para pihak membuat kesepakatan awal sebagai pemenuhan itikad baik dalam proses jual beli tersebut yang bersifat harta kekayaan (*properties*).

Konsumen merupakan setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak diperdagangkan. Dalam pembelian rumah bersubsidi konsumen berada posisi sebagai objek atau sasaran dari *developer* maupun Bank Pelaksana. Dengan konsumen sebagai objek atas jual beli rumah ini menjadi suatu perlindungan hukum yang perlu diperhatikan serta secara tidak langsung terdapat hak konsume dan kewajiban pada *developer* serta Bank Pelaksana atas program rumah subsidi tersebut. Pada konteks ini bahwa *developer* perumahan subsidi sebagai pihak menerima bantuan subsidi berupa harga perumahan yang diberikan secara Cuma-Cuma alias terjangkau sebagai *prototype* bagi kalangan menengah bawah.

Hubungan hukum dalam perjanjian jual beli adalah bahwa *developer* dengan konsumen dalam perjanjian pinjam meminjam dengan bunga sebagaimana telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Bentuk penyaluran ini dilakukan melalui bank yang menyalurkan dana kepada masyarakat berupa pinjaman (*loan*)(Atmawati, 2015). Hubungan hukum antara *developer* dengan Bank Pelaksana bersifat Kemitraan (*Partnership*) dengan mencapai suatu kesamaan berupa tujuan atas program rumah bersubsidi ini. Bentuk hubungan jual beli perumahan bersubsidi antara developer dengan konsumen bersifat memesan. Memesan (*indent*) ini secara bisnis adalah suatu bentuk perencanaan atas pembelian yang dilakukan oleh konsumen kepada *developer* terhadap perumahan bersubsidi. Mengacu pada Pasal 1233 KUHAPer bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atas undang-undang maupun berdasarkan perjanjian. Permasalahan ini relate terhadap sumber atas perjanjian yaitu perikatan. Oleh karena itu, perikatan dalam hal jual beli perumahan bersubsidi harus dilaksanakan dengan itikad baik berdasarkan ketentuan perundang-undangan berlaku (*ius constituendum*)

Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Konsumen Setelah Akad Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Sumatera Barat

Tanggung jawab developer dalam jual beli Perumahan bersubsidi diatur melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan

dan Pemberian Tanah. Ketentuan tanggung jawab developer bahwa “ *Perusahaan pembangunan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar diatas suatu area tanah yang merupakan satu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya*”(Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah, 1974).

Disamping adanya hak dan kewajiban perlu diperhatikan oleh developer (pelaku usaha) adalah tanggung jawab (*product liability*) yang harus dipikul oleh developer (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang dan/atau jasa yang dihasilkan. Prinsip kehati-hatian (*carefully*) merupakan suatu bentuk melaksanakan kewajibannya sehingga pihak yang akan dipehuni haknya dapat tercapai dan terhindar dari yang namanya wansprestasi

Setelah melakukan penelitian ke perumahan bersubsidi di Kabupaten Padang Pariaman bahwa konsumen mengalami suatu permasalahan atas jual beli rumah subsidi setelah konsumen melakukan akad(Bapak Ricky selaku konsumen). Berbagai macam permasalahan yang terjadi berupa kerusakan-kerusakan atas bangunan, hingga ketidaknyamanan atas fasilitas-fasilitas yang telah tersedia seperti tidak menggunakan pondasi akan tetapi menggunakan *sloof* bangunan (untuk penyangga tanah yang tidak kuat akan beban).

Kerusakan prasarana,sarana, dan utilitas umum yang terjadi setelah akad, tanggung jawab developer yaitu PT. Rajasa Laba Karya Nusantara untuk memperbaiki dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah akad dengan disertai pada pelaporan oleh konsumen. Artinya, dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan konsumen mengalami hambatan atas prestasinya setelah melakukan pembelian rumah bersubsidi. Mengacu pada Pasal 1243 KUHAPerdara bahwa “*penggantian biaya, kerugian dan Bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*”. Secara tidak langsung prinsip kehati-hatian dan itikad baik tidak terlaksana oleh *developer* selama jangka waktu 3 (tiga) bulan.

Kendala Pelaksanaan Tanggung Jawab *Developer* Setelah Akad Dalam Jual-Beli Kredit Pemilikan Rumah di Sumatera Barat

Pelaksanaan tanggung jawab sebagai pelaku usaha tidak selalu dapat terlaksana sepenuhnya dengan baik dan benar sesuai dengan yang telah diharapkan. Berbagai macam factor yang terjadi baik eksternal maupun internal di Lapangan yang membuat kendala atas pelaksanaan Tanggung Jawab terjadi. Berdasarkan kesimpulan dari wawancara dengan konsumen didapatkan bahwa kendala yang dialami oleh developer dalam menjalankan tanggung jawab setelah akad berupa, 1). Kendala yang timbul dan ada akibat di luar perbuatan developer, dan 2). Kendala yang timbul akibat dari dalam *developer*.

Seperti pada kasus kendala secara eksternal bahwa terdapatnya konsumen tidak melakukan pelaporan terkait kerusakan dari bangunan Gedung dan secara inisiatif dilakukan perbaikan secara mandiri. Sejatinya, ini Langkah yang baik, namun perlunya Tindakan kewajiban yang harus dilakukan oleh developer secara inisiatif seperti melakukan pengawasan di lapangan. Secara tidak langsung konsumen diwajibkan untu mengawasi perumahan bersubsidi ini dan bukan developer tersebut. Mengacu pada Pasal 1241 KUHAPerdara bahwa “*perjanjian untuk*

*berbuat sesuatu, bahwa apabila perjanjian tidak dilaksanakan oleh debitur, maka kreditur boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah yang mengusahakan pelaksanaannya atas biaya debitur'. Secara substansi hukum bahwa tidak mengalami suatu perbuatan atas hukum, tetapi dengan prinsip "melakukan sesuatu" atas capaian prestasi kepada kreditur menjadi suatu Tindakan *preference*. Dalam keadaan lainnya bahwa kendala yang dialami oleh developer mengharuskan untuk mengeluarkan dana lebih dan tenaga kerja untuk memperbaiki atas kerusakan-kerusakan pada bangunan rumah bersubsidi tersebut. Lain hal, konsumen juga melakukan pengosongan atas rumah tetapi peran developer tidak melakukan kewajibannya berupa pertanggung jawabannya apabila mengalami suatu masalah. Secara budaya hukum bahwa peran regulasi dengan keadaan sosial tidak sebanding atau disparitas tinggi. Bukan berarti harus sesuai dengan idealitas atas substansi hukum tersebut melainkan, bagaimana dengan adanya pengaturan itu masyarakat akan sadar akan kewajiban untuk memberikan kenyamanan dan keadilan oleh para pihak terutama memiliki hubungan perikatan secara hukum.*

KESIMPULAN

Hubungan hukum antara Pihak developer, Konsumen. Dan Bank Pelaksana adalah terjadi pada perjanjian anatara para pihak. Dimana konsumen sebagai objek, lalu *developer* dengan Bank Pelaksana sebagai pihak kemitraan untuk melaksanakan program perumahan bersubsidi ini kepada konsumen selaku masyarakat menengah kebawah.

Tanggung jawab developer setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah (KPR) bahwa developer bertanggungjawab dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Bank Pelaksanaan atas kerusakan maupun kegagalan baik sarana-prasarana, hingga fasilitas pada Gedung tersebut. Namun, masih terdapat pelaksanaan developer yang tidak terlaksana karena faktor internal maupun eksternal

Kendala pada pelaksanaan tanggung jawab developer adalah terdapat pasifnya konsumen untuk melakukan pelaporan atas kerusakan atau masalah pada prasarana dan sarana hingga fasilitas. Lalu, secara faktor eksternal bahwa developer membutuhkan penyediaan dana lebih dan tenaga kerja dengan dibantu oleh Bank Pelaksana berdasarkan kesepakatan yang ketat. Apabila lewat waktu atau murni kesalahan konsumen maka *developer* tidak akan mempertanggungjawab atas permasalahan terhadap kerusakan atau kegagalan atas bangunan Gedung rumah bersubsidi tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Miru dan Sutarman Yodo, 2004, Hukum Perlindungan Konsumen, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, Pengantar Metode dan Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- C.Djemabut Blaang, 1986 Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Nur Suci Atmawati, 2015, *Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mengurangi Non-Performing Loan*, Jurnal Administrasi Bisnis: Malang
- Salim H.S ,2003, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Raja Sinar Grafika: Jakarta.
- Shidarta,2006, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, PT. Grasindo:Jakarta
- Soerjono Soekanto, 2006, "Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia (UI Press)

- Soerjono Soekanto dan Sri Madmuju, 2001, "Penelitian Hukum Normatif sebagai Tinjauan Singkat, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta
- Sutomo, 2004, "Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank", Alfabeda: Jakarta
- Urip Santoso, 2004, "Hukum Perumahan", Prenamedia Group: Jakarta
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Wawancara konsumen dan *developer* (pengembang) perumahan bersubsidi di Daerah Kabupaten Padang Pariaman, Kota Pariaman dan Kabupaten Agam