

## Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni

**Berliana Ayu K.**

bkusumawardani@yahoo.com

Universitas Airlangga

### How to cite:

Berliana Ayu K. 'Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni' (2022) Vol. 5 No. 4 Jurist-Diction.

### Histori artikel:

Submit 6 Juli 2022;  
Diterima 29 Juli 2022;  
Diterbitkan 31 Juli 2022.

### DOI:

10.20473/jd.v5i4.37307

p-ISSN: 2721-8392

e-ISSN: 2655-8297



### Abstract

*House is a basic need for a society, on the basis of justice the government makes a program is called "subsidized housing" that is implemented to low-income society despite the programs have a lots of problem seems like violation of legal norms on the customer of subsidized housing sale and purchase agreements and still important protect the consumer from a lots of risk (home quality) with the good regulation of law. The most important thing to do for customer is analyze the good and suitable laws and regulations for the problem (worst home quality) of law and the fact that the developer is breach of contract. Another disadvantage evidence found are the consumer has a minim option product to buy and little information was obtained. When the breach of contract becomes a reality, consumers still have justice and legal protection.*

**Keywords:** *Subsidized House; Legal Protection; Breach of Contract; Agreement; Violation of Legal Norms.*

### Abstrak

Rumah adalah kebutuhan pokok bagi masyarakat, atas dasar keadilan pemerintah mengadakan program rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun masih ada pelanggaran pada program tersebut seperti pelanggaran norma hukum pada pembeli serta dibutuhkannya perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli rumah yang bersubsidi pada perjanjian jual beli rumah bersubsidi terkait kualitas rumah layak huni. Untuk menganalisis pelanggaran norma hukum dan bentuk perlindungan hukum pada pembeli terkait perjanjian jual beli rumah bersubsidi terkait kualitas rumah layak huni perlunya menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menjadi acuan penyelesaian permasalahan ini. Hasil yang ditemukan adalah developer melakukan wanprestasi. Fakta lain lemahnya posisi pembeli akan opsi produk pembelian dan kurangnya informasi yang diberikan oleh pihak terkait dalam penjualan. Bicara soal wanprestasi yang terjadi pada jual beli rumah bersubsidi terdapat beberapa bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan untuk pembeli rumah bersubsidi.

**Kata Kunci:** *Rumah Bersubsidi; Perlindungan Hukum; Wanprestasi; Perjanjian; Pelanggaran Norma Hukum.*

Copyright © 2022 Berliana Ayu K.

## Pendahuluan

Ketidakseimbangan perkembangan ekonomi dan pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia berdampak pada sulitnya individu untuk memiliki sebuah rumah. Rumah menjadi suatu keperluan pokok yang wajib dicukupkan bagi kehidupan manusia untuk bertahan hidup. Di samping rumah sebagai tempat untuk bertahan hidup, rumah masih memiliki banyak kegunaan lain bagi pemiliknya. Namun, karena tingginya permintaan akan lahan hunian mengakibatkan harga tanah naik. Harga tanah yang tinggi membuat masyarakat semakin sulit mempunyai rumah yang layak tinggal pada lokasi yang diinginkan, terutama untuk masyarakat yang penghasilannya rendah.

Guna mengatasi permasalahan tersebut Pemerintah Indonesia ikut berpartisipasi demi meningkatkan kesejahteraan rakyatnya yaitu adanya program rumah bersubsidi khususnya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sesuai dengan KepmenPUPR Nomor 552/KPTS/M/2016 mengenai Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi bahwa batasan penghasilan MBR yang dapat memanfaatkan KPR Bersubsidi maksimal Rp. 4.000.000,00 guna pembelian rumah tapak atau maksimal Rp. 7.000.000,00 guna pembelian satuan rumah susun.

Pelaksanaan program rumah bersubsidi melibatkan bank sebagai pihak kreditur dan pihak penyelenggara pembangunan perumahan yang bertanggungjawab atas berjalannya program pembangunan perumahan subsidi. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit yang dipakai guna membeli rumah diiringi hak atas tanahnya yang terbangun melalui penyelenggara pembangunan perumahan dengan tempo waktu yang sudah ditentukan yang diberikan oleh pihak bank, debitur melakukan pengembalian kredit pada bank bersama dengan pemberian bunga.<sup>1</sup>

Di dalam kegiatan Kredit pemilikan rumah dilakukan perjanjian jual beli antara pembeli dengan penyelenggara pembangunan perumahan sehingga adanya hubungan hukum di tengah para pihak ini menimbulkan hak (*right*) serta kewajiban (*obligation*) pada setiap pihak. Bank Dunia (*World Bank*) memberikan pernyataan mengenai

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Paramedia Group 2015).[231].

rumah subsidi lewat skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diperuntukkan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dinilai belum layak huni. Hal ini dapat dilihat dari kurang lebih 36 persen dari seluruh unit tidak berpenghuni. Permasalahannya ada pada sisi lokasi, akses, juga mutu bangunan rumah dan jika dilihat pada persentase faktor utama yang menjadi permasalahan yaitu keburukan situasi infrastruktur dasar (kurang lebih 44 persen diantaranya), mutu keburukan konstruksi (27 persen) juga minimnya listrik serta air bersih (17 persen).<sup>2</sup>

Hal ini juga tidak menolong Pemerintah Indonesia guna mencapai tujuannya yaitu memberi kesempatan bagi masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mempunyai tempat tinggal yang layak huni sebagaimana halnya tertuang pada konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa negara bertanggung jawab memberikan perlindungan segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yakni, tipe penelitian dengan metode pendekatan pengkajian atas asas-asas hukum dan sistematika hukum dalam pengaturan perundang-undangan yang digunakan, yang dijalankan melalui cara melakukan penelitian bahan pustaka yang ada juga menggunakan ketetapan maupun peraturan perundang-undangan yang ditetapkan pada menganalisa penelitian ini.

Pendekatan yang dipakai pada penyusunan dan penulisan penelitian ini merupakan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), juga pendekatan kasus (*case approach*). Bahan

---

<sup>2</sup> Glery Lazuardy, 'Ternyata Rumah Subsidi Di Indonesia Tak Layak Huni Versi Bank Dunia' <<https://beritakota.id/2020/07/01/ternyata-rumah-subsidi-di-indonesia-tak-layak-huni-versi-bank-dunia/>> accessed 14 October 2020.

hukum yang akan dipakai digolongkan kedalam dua bagian yakni bahan hukum primer juga sekunder. Bahan hukum primer tersusun atas segala Undang-Undang yang berkaitan dengan topik penelitian dan berlaku di Indonesia. bahan hukum sekunder tersusun atas buku, jurnal hukum, artikel hukum, pendapat para ahli, dan kasus-kasus yang berkaitan dengan pembahasan pada skripsi.

Disaat melakukan penelitian ini digunakan metode deskriptif analisis yakni bahan yang sudah terkumpul terkait topik sesuai dengan skripsi ini yaitu Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni yang selanjutnya akan dikaji permasalahannya sehingga menemukan kesimpulan yang selaras dengan rumusan masalah pada penelitian ini.

### **Bentuk Pelanggaran Norma Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni**

#### **1. Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Antara Developer Dengan Pembeli**

Perjanjian dalam Pasal 1313 Burgelijk Wetboek (BW) didefinisikan sebagai sebuah tindakan dengan arti seorang maupun lebih melakukan pengikatan dirinya sendiri pada sosok orang lain maupun lebih dari satu orang. Sesuai dengan teori baru yang dikemukakan Van Dunne, Perjanjian yaitu “*Sebuah hubungan diantara dua pihak maupun lebih sesuai dengan kata sepakat guna memunculkan dampak hukum*”.<sup>3</sup> Ada tiga tahapan untuk mewujudkan perjanjian yakni tahap *pra-contractual* membahas tentang keberadaan suatu penawaran serta penerimaan, kemudian tahap *contractual* mengenai tentang persesuaian kehendak yang dinyatakan oleh para pihak, dan tahap *post contractual* berlangsungnya pelaksanaan perjanjian.<sup>4</sup>

Kemudian, terkait syarat sah perjanjian Pasal 1320 BW mengatur ketentuan berikut:

1. Sepakat mereka yang melakukan pengikatan dirinya;
2. Kecakapan guna mengadakan sebuah perjanjian;
3. Sebuah hal tertentu;
4. Sebuah sebab yang halal.

---

<sup>3</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia* (Sinar Grafika 2005).[15].

<sup>4</sup> *ibid.*[16].

Empat syarat itu mengandung arti bahwa sepakat dalam perjanjian harus didasarkan pada kesepakatan tanpa ada keterpaksaan. Para pihak yang ikut serta pada perjanjian itu wajib mencapai usia dewasa dan tidak berada dibawah pengampuan. Objek dalam perjanjian tersebut harus dapat ditentukan dan tidak melanggar ketentuan norma kesusilaan, peraturan perundang-undangan maupun ketertiban umum.

Bentuk perjanjian yang lazim dijumpai adalah perjanjian jual beli. Sesuai dengan Pasal 1457 Burgelijk Wetboek Perjanjian jual beli merupakan sebuah persetujuan guna melakukan penyerahan hak kebendaan kepada pihak lainnya dengan melakukan pembayaran harga sesuai dengan kesepakatan yang disepakati. Jual beli yang saat ini sedang marak dilakukan adalah jual beli rumah bersubsidi yang ditujukan untuk meringankan masyarakat berpenghasilan rendah. Subsidi tersebut diberikan oleh pemerintah dengan bekerjasama dengan pihak perbankan. dalam bentuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Kemudian, dalam perjanjian tersebut Pengembang (Developer) berperan dalam penyelenggaraan pembangunan pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal ini Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) besubsidi adalah pembiayaan yang menggunakan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari kementerian Perumahan Rakyat. Di dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 Mengenai Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dijelaskan bahwa, dana FLPP dilakukan penyaluran kepada kelompok yang menjadi tujuan KPR Sejahtera oleh Bank Pelaksana.

Adapun dokumen yang penting pada perjanjian pengikatan jual beli perumahan tersebut adalah : a. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai awal pendahuluan dalam perjanjian antara pembeli dan developer dikarenakan sertipikat masih dalam proses dan pelunasan masih belum terwujud.<sup>5</sup> b. Akta jual beli yang dibentuk serta diratifikasi di depan Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) guna melakukan

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*[239].

pengalihan maupun pemecahan kepemilikan tanah juga rumah dari developer pada pembeli.<sup>6</sup> c. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dari bank Pemberi KPR.

Saat ditandatanganinya perjanjian jual beli rumah bersubsidi maka secara otomatis masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban. Dan saat itulah terjadi hubungan hukum. Adapun dalam pembangunan Rumah Bersubsidi pemerintah, pengembang (developer) dan pembeli memiliki hak dan kewajiban. Pasal 5 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Pemukiman mengatur bahwa negara memiliki tanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman baik ditingkat nasional, provinsi maupun kabupaten. Pemerintah juga berkewajiban memenuhi keperluan rumah untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Dalam pelaksanaannya pemerintah berkewajiban memudahkan dalam membangun rumah bersubsidi tersebut yakni seperti pemberian subsidi perolehan rumah, stimulant rumah swadaya, insentif perpajakan, perizinan, asuransi, penyediaan tanah, sertifikasi tanah, maupun sarana dan prasarana. Bantuan pemerintah tersebut umumnya disajikan berbentuk dana, bahan bangunan ataupun sarana juga prasarana.

Hak-hak konsumen diatur pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan konsumen yakni seperti dibawah ini:

- a. Hak atas kenyamanan juga keselamatan disaat mengonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk melakukan pemilihan barang da/jasa juga memperoleh barang dan/jasa itu selaras dengan nilai tukar juga kondisi dan jaminan yang sudah dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, juga jujur, tentang keadaan juga jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat serta keluhannya mengenai barang dan/atau jasa yang dipakai;
- e. Hak guna memperoleh advokasi perlindungan serta usaha penyelesaian sengketa perlindungan konsumen dengan patut;
- f. Hak memperoleh pembinaan serta pendidikan konsumen;

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*[232].

- g. Hak untuk diperlakukan maupun dilayani dengan benar juga jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak guna memperoleh kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian, jika barang dan/atau jasa yang didapatkan tidak sesuai dengan perjanjian maupun tidak seperti seharusnya;
- i. Hak-hak yang ditetapkan pada ketetapan peraturan perundang undangan lainnya.

Selain dari hak hak yang tertuang pada pasal 4, Terdapat juga sejumlah hal yang lebih luas untuk konsumen yang dapat dilihat dari sejumlah pasal sesudahnya, seperti pada pasal 7 yang melakukan pengaturan kewajiban dari pelaku usaha. Hak juga kewajiban adalah 2 hal yang kontroversial bila dibicarakan dalam hukum, tentunya perlu dipelajari lebih dalam bila mengenai suatu kasus yang memiliki permasalahan hak dan kewajiban khususnya jual beli, karena kewajiban dari pelaku usaha adalah hak dari konsumen.

## 2. Pelanggaran Hak Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi

Adapun hal yang sering dilanggar dalam perjanjian jual beli rumah bersubsidi terkait masalah perlindungan konsumen yaitu yang pertama adanya keterbatasan alternatif pilihan produk KPR bahwa mereka yang menjadi pembeli kebanyakan menentukan unit rumah yang menjadi incaran untuk dibeli daripada fokus untuk membandingkan biaya yang akan dikeluarkan untuk produk apakah sudah sesuai dengan kemampuan financial mereka. Hal tersebut acap kali membuat konsumen terperangkap pada opsi produk pembiayaan (KPR) yang pada sebelumnya developer telah memberi batasan menurut PKS yang dibuat bersama dengan suatu bank tertentu. Maka dari sini dikatakan adanya suatu kontra dengan hak dasar perlindungan konsumen yaitu *the right to choose*. Pada dasarnya pada pihak pembeli tidak boleh menerima unsur paksaan dalam bentuk langsung maupun tidak langsung. Posisi konsumen disini semakin lemah karena terbatas suatu opsi produk yang ditawarkan. Lemahnya posisi konsumen memiliki sebuah dampak untuk kedepannya. Dampak buruk yang dapat menimpa konsumen bahwa kemungkinan pelaku usaha mengeksploitasi konsumen yang dilakukan dengan cara memberi ketidakadilan perbuatan dan juga potensi pada kebijakan pelaku usaha yang mengakibatkan kerugian konsumen. Namun tidak hanya konsumen yang merugi

dampak dari hal tersebut bagi pelaku usaha adalah merosotnya mutu produk, efektivitas produksi serta timbul kompetisi ketidaksehatan kegiatan usaha.<sup>7</sup> Point kedua yakni kurangnya informasi dari pelaku usaha bahwa pada penyaluran KPR oleh bank disitu ternyata konsumen belum sepenuhnya bahkan bahkan bisa disebut sangat minim sekali pemahamannya pada substansi atau pokok dalam perjanjian KPR dan spesifikasi lengkapnya produk tersebut yang ada pada perjanjian kerja sama (PKS) antara pengembang terkait dengan pihak bank dan yang terjadi dalam hal besarnya angsuran yang harus ditanggung, beban bunga serta biaya biaya tidak begitu dipahami oleh konsumen. Terlebih hal tersebut terjadi karena minimnya pengetahuan pada konsumen pada konsep istilah yang dikemukakan pihak bank yang berkaitan pada KPR yang disalurkan. Dampak kurangnya pemahaman konsumen ini tersebut dapat dilihat menurut temuan YLKI di lapangan, utamanya dengan menggunakan sebuah data pengaduan YLKI, surat pembaca, maupun interview yang dilaksanakan kepada konsumen secara menyuruh hingga menemukan informasi yang dibutuhkan secara detail.<sup>8</sup> Ketiga yaitu kegiatan promosi developer kepada konsumen bahwa dalam proses kegiatan iklan produk yang dijual kepada konsumen acap kali developer memberikan kata kata manis atau terkesan berlebihan kepada pihak konsumen karena pada dasarnya yang diutarakan dalam kegiatan pemasaran ini tidak sesuai dengan keadaan fakta sebenarnya. Misalnya dalam sebuah iklan di brosur dan media yang lainnya ditulis site plan atau yang disebut juga master plan tentang gambaran rencana developer kedepan dalam jangka panjang akan mewujudkan fasilitas umum, fasilitas sosial dan sarana yang dapat menarik minat pembeli namun faktanya developer belum mewujudkan rencana tersebut menjadi nyata atau bahkan belum ada bentuk fisiknya untuk sekarang. Untuk menarik minat pembeli developer mengatur kata kata penuh daya tarik dalam brosur dan media lainnya.

Berkaitan dengan hal yang disampaikan sebelumnya sebagai pembeli rumah dari developer seharusnya berpikir dan melihat lebih jelas secara nyata akan

---

<sup>7</sup> Sularsi, Mustafa Aqib Bintoro and Abdul Baasith, *Kajian Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terkait Prinsip Perlindungan Konsumen* (Responsi Bank Indonesia 2016).[34-35].

<sup>8</sup> *ibid.*



program-program yang akan dikembangkan karena pada dasarnya pembeli pada rumah bersubsidi itu sangat rentan sekali haknya untuk dilanggar seperti yang tertuang pada pasal 4 Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 yakni:

- a. hak mengenai rasa nyaman, aman, serta keselamatan disaat memakai barang dan/atau jasa;
- b. hak mengenai pemilihan barang dan/atau jasa juga memperoleh barang dan/atau jasa itu selaras dengan nilai tukar serta keadaan dan jaminan yang sudah dijanjikan;
- c. hak mengenai informasi yang valid, jelas, dan jujur tentang keadaan serta jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak supaya pendapat serta keluhannya didengar mengenai barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak guna memperoleh advokasi, perlindungan, serta usaha penyelesaian sengketa perlindungan konsumen dengan patut;
- f. hak guna memperoleh pembinaan serta pendidikan konsumen;
- g. hak guna diperlakukan serta diberi pelayanan dengan cara yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif;
- h. hak guna memperoleh kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, jika barang dan/atau jasa yang didapatkan tidak sama dengan perjanjian atau tidak seperti yang seharusnya;
- i. sejumlah hak yang ditetapkan pada ketetapan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pada UUPK pasal 7 telah disampaikan kewajiban yang seharusnya dijalankan pelaku usaha pada konteks developer yang berisi seperti dibawah ini:

- a. memiliki itikad baik disaat menjalankan aktivitas usahanya;
- b. menyajikan informasi yang valid, jelas, juga jujur tentang keadaan serta jaminan barang dan/atau jasa juga menjelaskan pemakaian, pembenaran juga pemeliharaan;
- c. memberikan perlakuan maupun memberikan pelayanan pada konsumen dengan cara yang benar juga jujur serta tidak diskriminatif;
- d. memberi jaminan kualitas barang dan/atau jasa yang dihasilkan dan/atau diperjualbelikan sesuai dengan ketetapan standar kualitas barang dan/jasa yang ditetapkan;
- e. memberikan peluang pada konsumen guna melakukan pengujian dan/atau pencobaan barang dan/jasa tertentu juga menjamin dan/atau menggaransi barang yang dihasilkan dan/atau diperjualbelikan;
- f. memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian mengenai kerugian dampak penggunaan, pemakaian serta pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperjualbelikan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima maupun dimanfaatkan tidak sama pada perjanjian.

Apabila pada salah satu pihak melanggar dengan tidak mengindahkan aturan atau melanggar kewajibannya terlebih hal yang dilakukan telah mengambil hak pihak lain yang harus terpenuhi dari sini pihak yang tidak mendapatkannya berhak medaat perlindungan hukum karena telah dirugikan.

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui hak serta kewajiban pihak-pihak yang berhubungan pada masalah tersebut, namun banyak hak yang dimiliki oleh para pembeli dan memiliki potensi untuk menjadi kerugian pada pihak pembeli, seperti:

- a. Tidak merasakan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan saat berada di rumah yang merupakan rumah bersubsidi;
- b. Tidak dapat memilih rumah secara langsung, sehingga kemungkinan rumah tersebut memiliki nilai tukar dan kondisi yang tidak sama seperti apa yang dijanjikan;
- c. Informasi yang disajikan tidak valid, jelas, dan jujur tentang keadaan serta jaminan rumah yang merupakan rumah bersubsidi;
- d. Aspirasi serta keluhannya mengenai pemakaian tidak didengarkan oleh pihak penjual;
- e. Tidak memperoleh advokasi, perlindungan, serta usaha penyelesaian sengketa yang berhubungan dengan perlindungan konsumen dengan patut;
- f. Hingga kerugian yang terjadi, karena penjual dapat membatalkan jual – beli tanpa kehilangan sesuatu, namun pembeli pastinya akan kehilangan uang *Down Payment* jika tidak jadi melakukan transaksi jual – beli.

Hukum memiliki peran pada hal perlindungan setiap kepentingan yang dibuat oleh manusia, maka dari itu wajib dimengerti serta dijalankan dengan rasa bertanggungjawab yang penuh. Pada dasarnya konsumen lebih menginginkan pemberian ganti rugi setelah kerugian yang diterimanya pada kasus ini dan bukanlah sanksi pidana, Pada kasus kerugian ini diharapkan pada konsumen sebisa mungkin melakukan mengajukan gugatan ganti rugi karena dikedapati tidak selaras dengan perjanjian yang sudah dibuat sebelumnya jadi perbuatan melanggar hukum tersebut menyebabkan kerugian bagi konsumen atau juga ditemukan wanprestasi.

### 3. Wanprestasi Atas Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi

Wanprestasi merupakan sebuah kata yang berasal dari Bahasa Belanda yang memiliki arti prestasi yang buruk.<sup>9</sup> Wanprestasi berarti diak melakukan pemenuhan

---

<sup>9</sup> Soerojo Wingjodipoero, *Pengantar Ilmu Hukum* (PT Gunung Agung 1985).[17].

maupun lalai menjalankan kewajiban seperti yang sudah ditetapkan pada perjanjian yang dibentuk diantara kreditur dan debitur.<sup>10</sup>

Subekti menuturkan bahwa bentuk-bentuk wanprestasi seperti halnya, tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan, Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat.

Menurut pernyataan yang sudah disampaikan di atas disini KUHPerdara memberikan suatu pernyataan mengenai keabsahan akad jual beli pada pasal 1458 BW mengenai jual beli diasumsikan telah terlaksana pada kedua belah pihak saat dan sesudahnya meskipun benda, objek dan harga produk juga belum terpenuhi pembayarannya yang diperjual beli kan belum diserahkan namun dinyatakan sudah sah ketika sudah terjadi ketentuan ketentuan dalam kesepakatan. Mengenai syarat yang ada dalam pasal tersebut juga berbicara mengenai proses penjualan rumah KPR melalui oper kredit yang dilihat sebagai bentuk perbuatan hukum jual beli, dan dapat dikatakan pada bentuk perjanjian perikatan ini bersifat konsensuil, karena pada pembeli konteksnya tetap ada suatu hal yang mengikat yaitu kewajiban untuk menyelesaikan pembayaran harga pembelian, dan pada pihak penjual juga tetap berkewajiban untuk memberikan objek berupa rumah KPR sesuai kesepakatan seperti yang di promosikan dalam penjualannya. Jika hanya satu pihak saja yang dapat memberi atau menyelesaikan tanggung jawabnya, dari situ akan timbul masalah hukum yaitu wanprestasi atau dengan kata lain tidak tercapainya suatu tujuan.

### **Bentuk Perlindungan Hukum Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni**

#### **1. Dasar-dasar Proses Jual Beli Rumah Bersubsidi**

Negara Kesatuan Republik Indonesia seperti yang tertuang pada UndangUndang Dasar 1945 diproyeksikan untuk menjadi Negara Kesejahteraan (*Welfare State*). Sejatinya definisi negara yang sejahtera intinya adalah sebagai

---

<sup>10</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Sinar Grafika 2008).[180].

suatu negara yang terdapat didalamnya suatu pemerintahan negara harus mampu, berkewajiban dan tanggung jawab dalam memberikan jaminan nilai minimal kesejahteraan hidup.<sup>11</sup> Namun pada saat bangsa hendak menghadapi tahap negara kesejahteraan (*Welfare State*) ada sebuah tuntutan yang ditujukan pada ikut campur pemerintah yang diikuti dengan membentuk suatu hukum yang berguna untuk memberi perlindungan kepa pihak yang lemah terhadap pihak yang kuat, dan mewujudkan kemakmuran ditengah masyarakat.

Lewat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai perumahan serta kawasan permukiman, menumbuhkan impian yang mendasar pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) guna memiliki rumah yang layak huni.<sup>12</sup>

Sama dengan yang telah dipaparkan pada sebelumnya, sudah diketahui bahwa jual beli pada perumahan yang disebutkan sebelumnya sebenarnya ada suatu kaitan dengan jual beli pada bidang jasa penjualan perumahan bersubsidi yang diusung pemerintah guna ditujukan kepada masyarakat yang memiliki penghasilan rendah tetapi ada beberapa ketentuan dan syarat tertentu.

Mengenai hal surat berdasarkan hak tanggung atau kontrak rumah disini dikedapati beberapa hal yang harus dipahami pembeli rumah sebab saat melakukan suatu tandatangan adalah perwujudan dari sikap setuju tentang semua point yang diutarakan dalam lampiran tersebut, tetapi pada bagian ini bisa juga timbul suatu permasalahan yang disebabkan oleh isi kontrak karena isi kontrak yang diberikan terlalu banyak pembeli tidak begitu memahami secara detail dengan langsung pembeli melakukan tanda tangan saja padahal isi dari kontrak tersebut point-pointnya banyak dibuat oleh pihak penjual, Jika melihat terjadinya penandatanganan kontrak seperti diatas akan lebih baik apabila penyusunan isi kontrak atau hak tanggung demi keadilan bersama disusun dan dibentuk secara bersama oleh penjual dan

---

<sup>11</sup> Oman Sukmana, 'Konsep Dan Desain Negara Kesejahteraan (*Welfare State*)' (2016) 2 Jurnal Sospol 2016.[120].

<sup>12</sup> Ikhyak Ulumudin, 'Jual Beli KPR Bersubsidi Menurut PermenPUPR No.26/PRT/M/2016 Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Di Perumahan Citra Alam Permai Desa Hajimena Kec. Natar Kab. Lampung Selatan)' Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Institut Agama Islam Negeri Raden Intan (2016).[64].

pembeli hal ini sebenarnya bertujuan untuk mencegah kesalah pahaman yang dapat salah satu pihak merasa dirugikan timbul ketidakpercayaan bahkan efek buruknya dari salah satu pihak dapat memperoleh keuntungan sepihak dari celah dengan cara memanfaatkan pihak lain yg terkait.

Rumah bersubsidi program pemerintah ini merupakan sebuah hunian yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar memiliki tempat tinggal di sini rumah pada program pemerintah ada yang sudah disediakan wujudnya namun ada juga rumah yang masih dalam perencanaan atau wujudnya hanya contoh visual atau replika guna memberi gambaran kepada masyarakat bentuk dan wujud dimasa depan seperti apa rumah itu dibangun di masa depan. Dalam hal ini pemerintah berkerja sama dengan developer dan developer menentukan sekali bagaimana keberlangsungan proses namun acapkali pada proses pembangunan rumah sering terjadi hambatan dan kecurangan yang mengakibatkan ingkar janji dan wanprestasi, pada kasus penelitian yang saya ambil ini adalah mengulas tentang perencanaan rumah yang stocknya belum tersedia namun replika atau gambarannya sudah dijanjikan kepada konsumen oleh pihak-pihak yang memproduksi hunian. Dalam praktiknya Prasarana Wilayah tentang Pedoman Teknis Pembangunan tidak sesuai yang pembeli terima hal ini membuat pembeli merasa dirugikan atas perbuatan penjual salah satunya dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor: 31/Pdt.G/2017/PN.Pkl bahwa menurut hakim sudah jelas akibat yang ditimbulkan oleh tergugat karena tidak membangunkan rumah penggugat dengan bahan dan fasilitas selaras pada perjanjian yang sudah disepakati yaitu pada Perjanjian Surat Pesanan Rumah, No. 024/SPR/AR/1306/2016 tanggal 13 Juni 2016 dan Pekerjaan Pasangan, majelis hakim menetapkan gugatan yang dibuat termasuk kedalam gugatan wanprestasi (ingkar janji).

## 2. Bentuk Perlindungan Hukum Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni

Guna menciptakan perlindungan untuk konsumen, maka berdasarkan penjelasan Pasal 2 UUPK mengenai perlindungan konsumen diciptakan sebagai bentuk usaha bersama sesuai dengan kerelevanan 5 (lima) asas pada pembangunan nasional, yakni:

1. Asas manfaat bahwa asas ini dimaksudkan guna melakukan pengamantan mengenai semua usaha pada penyelenggaraan perlindungan konsumen wajib bermanfaat sebesar-besarnya untuk kepentingan konsumen juga keseluruhan pelaku usaha;
2. Asas keadilan bahwa asas keadilan ini ditujukan supaya partisipasi semua rakyat dapat diciptakan dengan maksimal juga memberikan kesempatan untuk konsumen juga pelaku usaha guna mendapatkan haknya juga menjalankan kewajibannya dengan adil;
3. Asas keseimbangan bahwa asas ini ditujukan guna menyeimbangkan kepentingan konsumen, pelaku usaha, pemerintah yang berarti material ataupun spiritual;
4. Asas keamanan serta keselamatan konsumen bahwa asas ini ditujukan guna menjamin keamanan serta keselamatan bagi konsumen disaat pemakaian juga pemanfaatan barang dan/atau jasa yang konsumen pakai atau konsumsi;
5. Asas kepastian hukum bahwa asas ini ditujukan supaya pelaku usaha ataupun konsumen menaati hukum serta mendapatkan keadilan disaat menyelenggarakan perlindungan konsumen, juga negara memberikan jaminan kepastian hukum.<sup>13</sup>

Dalam suatu hal yang berkaitan mengenai kepemilikan rumah oleh developer adanya suatu perlindungan hukum tersebut yang memiliki suatu manfaat untuk mewujudkan perlindungan dalam suatu interaksi hukum oleh pihak-pihak yang terkait dalam jual beli pemilikan rumah tersebut serta berguna sebagai perlindungan akan sesuatu yang berkenaan tentang hak konsumen untuk menikmati dan menggunakan semua manfaat yang didapatkan seharusnya. Perlindungan hukum yang ditujukan untuk konsumen pada kasus pemilikan rumah tersebut isinya telah membahas mengenai perlindungan pada konsumen saat melakukan pengaduan yang akibatnya sendiri dari suatu pelanggaran beberapa hak yang seharusnya diperoleh pada hak individual sendiri contohnya adalah bangunan rumah memiliki kualitas sangat di bawah standar, ditemukan luas tanah yang tidak sesuai, dan hal sebagainya yang dapat merugikan pihak konsumen namun tidak cukup hanya pelanggaran umum terdapat pelanggaran kepada konsumen tentang hak-hak kolektifnya.<sup>14</sup>

Namun pada praktiknya banyak pembeli perumahan bersubsidi merasa dirugikan seperti yang telah dibahas di subab sebelumnya, pembeli dalam hal ini

---

<sup>13</sup> Muhammad Anies, 'Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah dari Developer di Kota Makassar' (2016) 5 Al-Daulah.[284].

<sup>14</sup> *ibid.*

sangat dirugikan karena masyarakat yang kurang mampu sangat mengharapkan perumahan yang seperti diperjanjikan tetapi begitu banyak kendala, rumah yang dibangun tidak sesuai perjanjian hal itu tidak mengatasi permasalahan masyarakat kurang mampu namun malah menambah masalah yang harus dihadapi masyarakat kurang mampu karna fasilitas tidak sesuai dengan perjanjian seperti yang kasus Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor: 31/Pdt.G/2017/PN.Pkl bahwa rumah belum jadi secara maksimal seperti janji yang diberikan air yang belum jernih, lingkungan yang berlumpur dan sumur atau keran air berada diluar kamar mandi, serta kualitas bangunan yang tidak seperti yang diperjanjikan hal ini sangat merugikan pembeli karna penjual tidak menepati janjinya seperti kesepakatan yang ada di depan. Perilaku pihak pengembang yang dikatakan menjalankan wanprestasi (ingkar janji) mengenai unit rumah yang diperjual belikannya contohnya adalah seperti saat pengiklanan dan saat sudah melihat faktanya ternyata unit rumah tidak sama seperti yang di promosikan di awal

Disaat mengatasi permasalahan tersebut hal pertama yang dapat dilakukan oleh konsumen adalah melakukan cek sudah sampai pada proses jual-beli apa yang diusung bersama dengan developer. Biasanya yang terjadi ketika hendak mewujudkan transaksi jual beli rumah, ada suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didalam nya mempunyai arti bahwa antara pihak pembeli dan developer saling terikat. Pengaturan mengenai pedoman PPJB sendiri ditetapkan pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 mengenai Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenpera 1995).<sup>15</sup>

Jika ditemukan proses jual beli yang diadakan telah sampai dalam proses pelunasan ataupun masih pencicilan namun tetap adanya suatu yang mewajibkan adanya serah terima unit, namun disini pada pihak developer tidak mampu mewujudkan kewajiban yg seharusnya dilakukan sesuai yang telah diadakan dalam perjanjian, dari permasalahan tersebut untuk konsumen dapat memperjuangkan

---

<sup>15</sup> Leo Siregar, 'Tanggung Jawab Developer Atas Pembangunan Yang Tidak Menepati Janji' <<https://leosiregar.com/tanggungjawab-developer-atas-pembangunan-yang-tidak-menepati-janji/>> accessed 20 December 2020.

haknya melalui jalur hukum yang diawali lewat somasi hingga pengajuan gugatan pada Pengadilan Umum atau bisa juga mengadakan pengaduan kepada Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK) maupun Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN).<sup>(43)</sup> Berbicara mengenai dasar hukum untuk konsumen guna mendapatkan haknya dan memohon pertanggungjawaban Developer sebenarnya telah ditetapkan pada Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman yakni denda sebesar-besarnya Rp. 5.000.000.000,00,- (lima miliar rupiah). Tidak hanya sanksi berupa denda saja, namun developer itu bisa dikenai dengan sanksi administratif seperti yang dituangkan pada Pasal 150 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sanksinya dimulai dari peringatan yang ditulis, pencabutan izin usaha, sampai menutup lokasi.<sup>16</sup>

### **Kesimpulan**

Dalam program pemerintah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang ditujukan khususnya pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) masih sering terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh developer dengan hal tersebut banyak pembeli yang dirugikan. Hal tersebut dikarenakan lemahnya posisi pembeli yang terbatas dalam memilih suatu produk yang ditawarkan, kurangnya informasi yang diberikan baik dari pihak bank maupun developer dan pengawasan dari Pemerintah khususnya Kementerian Pekerjaan Umum serta Perumahan Rakyat terhadap pembangunan yang diselenggarakan melalui developer. Dalam kasus wanprestasi yang banyak terjadi pada jual beli rumah bersubsidi terdapat beberapa bentuk Perlindungan Hukum yang dapat diberikan untuk pembeli rumah bersubsidi yaitu yang pertama pada Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor: 31/Pdt.G/2017/PN.Pkl yakni developer tersebut membangun bahwa rumah belum jadi secara maksimal seperti janji yang diberikan dan air yang belum jernih, lingkungan yang berlumpur dan sumur atau keran air berada diluar kamar mandi, serta kualitas

---

<sup>16</sup> *ibid.*



bangunan yang tidak seperti yang diperjanjikan hal ini sangat merugikan pembeli karena penjual tidak menepati janjinya seperti kesepakatan yang ada di depan. Dalam hal ini pembeli bisa menjalankan upaya hukum dimulai pada somasi hingga pengajuan gugatan pada Pengadilan Umum maupun mengadukan pada Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK).

## **Daftar Bacaan**

### **Buku**

Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia* (Sinar Grafika 2005).

Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Sinar Grafika 2008).

Soerojo Wingjodipoero, *Pengantar Ilmu Hukum* (PT Gunung Agung 1985).

Sularsi, Bintoro MA and Baasith A, *Kajian Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terkait Prinsip Perlindungan Konsumen* (Responsi Bank Indonesia 2016).

Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Paramedia Group 2015).

### **Jurnal**

Muhammad Anies, 'Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar' (2016) 5 Al-Daulah.

Oman Sukmana, 'Konsep Dan Desain Negara Kesejahteraan (Welfare State)' (2016) 2 Jurnal Sospol.

### **Skripsi**

Ikhyak Ulumudin, 'Jual Beli KPR Bersubsidi Menurut PermenPUPR No.26/PRT/M/2016 Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Di Perumahan Citra Alam Permai Desa Hajimena Kec. Natar Kab. Lampung Selatan)' Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Institut Agama Islam Negeri Raden Intan,(2016).

### **Laman**

Glery Lazuardi, 'Ternyata Rumah Subsidi Di Indonesia Tak Layak Huni Versi Bank Dunia' <<https://beritakota.id/2020/07/01/ternyata-rumah-subsidi-di-indonesia-tak-layak-huni-versi-bank-dunia/>> .

Leo Siregar, 'Tanggung Jawab Developer Atas Pembangunan Yang Tidak Menepati Janji' <<https://leosiregar.com/tanggungjawab-developer-atas-pembangunan-yang-tidak-menepati-janji/>>.