

## KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN

Suparji<sup>1</sup>, Akbar Pandu Pratamalistya

Program Studi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana  
Universitas Al azhar Indonesia,  
Komplek Masjid Agung Al Azhar, Jalan Sisingamangaraja,  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 12110

[suparjiachmad@yahoo.com](mailto:suparjiachmad@yahoo.com)

*Abstrak-Pengaduan konsumen properti tercatat masih menjadi jenis pengaduan yang paling banyak diadukan kepada YLKI. Bahkan, pengaduan terkait perlindungan konsumen properti menempati urutan kedua setelah pengaduan konsumen perbankan. Tujuan penelitian ini untuk menjelaskan hak kewajiban dan Wewenang konsumen dan produsen perumahan sebagai para pihak yang melakukan perjanjian dalam kredit pemilikan rumah dan menjelaskan peraturan perundang-undangan yang ada dalam melindungi konsumen perumahan melalui transaksi kredit pemilikan rumah. Adapun teori yang digunakan dalam menganalisa permasalahan tersebut penulis menggunakan Teori negara kesejahteraan / teori welfare state, Teori keadilan, Perlindungan konsumen dan Hak-Hak Konsumen Properti di Indonesia. Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa kepuasan konsumen menjadi hal penting dalam memenuhi permintaan atas kebutuhan konsumen sebagai pengguna jasa pengembang perumahan. Konsumen perumahan berhak mendapatkan produk konstruksi yang sesuai dengan keinginan sebagaimana tertuang dalam brosur yang ditawarkan/dijanjikan oleh pihak pengembang.*

**Kata Kunci:** Kasus, Tujuan, Teori, Keadilan.

---

<sup>1</sup> Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana, Universitas Al Azhar Indonesia

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi sebagian besar rakyat Indonesia, selain sandang, pangan, kesehatan, dan pendidikan. Menurut data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, kekurangan kebutuhan rumah sebanyak 13,5 juta unit dengan penambahan kebutuhan baru perumahan dari pertumbuhan penduduk dan urbanisasi setiap tahun sekitar 800 - 900 ribu unit, sementara pemenuhan kebutuhan rumah hanya sebesar 600 ribu per tahunnya.<sup>2</sup>

Tingginya kebutuhan masyarakat akan kebutuhan rumah tersebut ditunjukkan dengan besarnya transaksi pembiayaan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) antara pembeli rumah dengan pihak perbankan pada Triwulan IV tahun 2015 yang mencapai Rp. 337,38 triliun atau 75,77 persen sumber pembiayaan konsumen perumahan dengan distribusi hampir terbagi rata di semua segmen, baik rumah mewah, rumah menengah, maupun rumah bagi seluruh lapisan masyarakat.<sup>3</sup> Tingginya transaksi perumahan juga menimbulkan potensi permasalahan terhadap perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli rumah.

Data YLKI mencatat, Pengaduan konsumen properti tercatat masih menjadi jenis pengaduan yang paling banyak diajukan kepada YLKI. Bahkan, pengaduan terkait perlindungan konsumen properti menempati urutan kedua setelah pengaduan konsumen perbankan. Sehubungan dengan hal ini YLKI menyampaikan dengan banyaknya pengaduan konsumen properti, seharusnya hal ini menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah karena rumah merupakan hak dasar setiap rakyat Indonesia<sup>4</sup>. Banyaknya permasalahan perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli rumah disebabkan karena banyak konsumen yang tidak memahami sistem perhitungan bunga Kredit Pemilikan Rumah, dalam kajian penyaluran KPR terkait prinsip perlindungan konsumen, KPR melalui take over tidak dilakukan dihadapan bank sehingga tidak ada informasi perubahan suku

---

<sup>2</sup> Paparan Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan dalam Acara RAKERNAS REI 2015 yang diselenggarakan pada Hari Rabu, 02 Desember 2015 pukul 11.30 WIB di Hotel The Ritz Carlton - Mega Kuningan, Jakarta Pusat

<sup>3</sup> Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia Kuartal IV 2015

<sup>4</sup> <http://economy.okezone.com/read/2016/04/14/470/1362937/konsumen-properti-mendominasi-pengaduan-ylki>

bunga terkait KPR. Hal ini disebabkan pada saat sebelum transaksi penjelasan petugas bank kepada konsumen masih minim, hanya mayoritas kewajiban konsumen, ini mendandakan minimnya pengetahuan konsumen tentang hal-hal yang diperjanjikan dalam akad KPR dengan bank, dan berpotensi posisi konsumen akan menjadi lemah jika kedepan terjadi permasalahan hukum terutama terkait perhitungan suku bunga, penyelesaian sengketa, take over kredit, dan risiko gagal bayar.<sup>5</sup>

### **B. Rumusan Masalah**

Mencermati latar belakang permasalahan dan fenomena yang terjadi, penulis mencoba merumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Hak, Kewajiban dan Wewenang Konsumen dan Produsen Perumahan sebagai Para Pihak yang melakukan Perjanjian dalam Kredit Pemilikan Rumah?
2. Bagaimana Peraturan Perundang-Undangan yang ada Dalam Melindungi Konsumen Perumahan Melalui Transaksi Kredit Pemilikan Rumah

### **C. Kerangka Teori**

Penggunaan kerangka teori dalam penelitian ini menjadi salah satu hal penting yang dominan, teori tersebut diharapkan dapat menjadi suatu pisau analisa dan memberikan suatu jawaban terhadap hipotesa yang muncul dalam suatu penelitian, untuk mendapatkan suatu arahan dalam pembahasan yang akan penulis tuangkan bab demi bab, penulis mempergunakan teori sebagai berikut :

#### **1. Teori negara kesejahteraan / teori welfare state.**

Menurut J.M Keynes “Pengertian welfare state, atau negara kesejahteraan adalah negara yang pemerintahannya menjamin terselenggaranya kesejahteraan rakyat. Dalam mewujudkan kesejahteraan rakyatnya harus didasarkan pada lima pilar kenegaraan, yaitu : demokrasi, penegakan hukum, perlindungan hak asasi manusia, keadilan sosial, dan anti diskriminasi<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> <http://economy.okezone.com/read/2016/04/14/470/1362845/bank-harus-tanggung-jawab-atas-kerugian-konsumen-properti>

<sup>6</sup> J.M Keynes , dalam <http://insanakademis.blogspot.co.id/2011/10/teori-welfare-state-menurut-jm-keynes.html> Senin, 03 Oktober 2011, diunduh tanggal 24 Desember 2015.

Negara harus secara aktif mengupayakan kesejahteraan, bertindak adil yang dapat dirasakan seluruh masyarakat secara merata dan seimbang, bukan mensejahterakan golongan tertentu tetapi untuk seluruh rakyat. Maka akan sangat ceroboh jika pembangunan ekonomi dinafikan, kemudian pertumbuhan ekonomi hanya dipandang dan dikonsentrasikan pada angka persentase belaka. Kesejahteraan rakyat adalah indikator yang sesungguhnya<sup>7</sup>. Kesejahteraan dimaksud tentunya sangat terkait dengan terpenuhinya kebutuhan rumah terutama bagi MBR.

## 2. Teori keadilan.

Menurut Aristoteles, keadilan adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah antara kedua ujung ekstrem yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung ekstrem ini menyangkut dua orang atau benda. Bila kedua orang tersebut mempunyai kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama, kalau tidak sama, maka masing – masing orang akan menerima bagian yang tidak sama, sedangkan pelanggaran terjadap proporsi tersebut disebut tidak adil.<sup>8</sup>

Keadilan oleh Plato diproyeksikan pada diri manusia sehingga yang dikatakan adil adalah orang yang mengendalikan diri dan perasaannya dikendalikan oleh akal. Socrates memroyeksikan keadilan pada pemerintahan. Menurut Socrates, keadilan akan tercipta bilamana warga Negara sudah merasakan bahwa pemerintah sudah melakukan tugasnya dengan baik. Mengapa diproyeksikan kepada pemerintah ? sebab pemerintah adalah pimpinan pokok yang menentukan dinamika masyarakat. Kong Hu Cu berpendapat bahwa keadilan terjadi apabila anak sebagai anak, bila ayah sebagai ayah, bila raja sebagai raja, masing-masing telah melaksanakan kewajibannya. Pendapat ini terbatas pada nilai-nilai tertentu yang sudah diyakini atau disepakati.

---

<sup>7</sup> Prof. Mr. R. Kranenburg, Ibid.

<sup>8</sup> Lain halnya dengan teori hukum progresif yaitu hukum adalah untuk manusia, maka hukum bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk sesuatu yang lebih luas dan lebih besar dimana setiap kali ada masalah dalam dan dengan hukum, hukumlah yang ditinjau dan diperbaiki bukan manusia yang dipaksakan untuk dimasukkan ke dalam sistem hukum. Lihat Romli Atmasasmita, Teori Hukum Integratif Rekonstruksi terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif, genta Publishing, Cet. I. Yogyakarta 2012, Hlm. 93.

### 3. Perlindungan Konsumen

Pengertian konsumen sebagai peng-Indonesia-an dari istilah asing, inggris *consumer*, dan belanda *consument*, secara harfiah diartikan sebagai” orang atau perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu”. Atau “sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang”. Ada juga yang mengartikan “setiap orang yang menggunakan barang atau jasa”. Dari pengertian di atas terlihat bahwa ada perbedaan antara konsumen sebagai orang alami atau pribadi kodrati dengan konsumen sebagai perusahaan atau badan hukum. Perbedaan ini penting untuk membedakan apakah konsumen tersebut untuk dirinya sendiri atau untuk tujuan komersial (dijual, diproduksi lagi).<sup>9</sup>

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mendefinisikan konsumen sebagai “*setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan*”.<sup>10</sup> Pengertian konsumen dalam arti umum adalah pemakai, pengguna dan atau pemanfaat barang dan atau jasa untuk tujuan tertentu. Sedangkan pengertian menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen di atas adalah setiap pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga atau orang lain maupun makhluk hidup lain, dan tidak untuk diperdagangkan.

### 4. Hak-Hak Konsumen Properti Di Indonesia

Menurut Black’s Law Dictionary, properti berarti *the right to possess, use, and enjoy a determinate thing (either a tract of land or a chattel); the right of ownership.*” Masih menurut Black, *real property is land and anything growing on, attaching to, or erected on it, excluding anything that may be severed without injury to the land.*<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Bandung: Nusa Media, 2008), hlm. 7

<sup>10</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (2)

<sup>11</sup> Black, *Black’s Law Dictionary*. Seventh Edition, (St. Paul, Minn: West Publishing Co., 1999), hal. 1232

Properti menunjukkan kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif. Bentuk utama dari properti ini adalah *real property* (tanah), kekayaan pribadi (*personal property*), kepemilikan barang secara fisik lainnya, dan kekayaan intelektual. Secara umum real properti dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang berhubungan dengan fungsi bangunan, apakah sebagai tempat tinggal, pertokoan/kios yang berfungsi komersial, gedung, gudang, dan sebagainya. Dalam tulisan ini, properti yang dimaksud adalah real properti yang berfungsi sebagai tempat tinggal, terutama rumah tapak, rumah susun, atau apartemen.

Perlindungan konsumen sesungguhnya dimulai sejak adanya niat pelaku usaha untuk menawarkan produknya kepada calon konsumen dan berlanjut pada masa terjadinya transaksi hingga masa perawatan atau adanya jaminan perawatan pada saat berakhirnya transaksi. Singkatnya perlindungan konsumen timbul sejak masa pra-transaksi, masa transaksi, hingga masa purna-transaksi. Timbulnya perlindungan konsumen pada masa pra transaksi menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban pelaku usaha untuk memenuhi hak-hak konsumen. Secara umum, Pasal 4 Undang-undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa hak-hak konsumen adalah:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang/jasa.
- b. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang/jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak-hak konsumen yang tersebut diatas berguna untuk melindungi kepentingan konsumen, sebagaimana tercantum dalam tujuan dari perlindungan konsumen yaitu mengangkat harkat hidup dan martabat konsumen. Sehingga diharapkan konsumen menyadari akan hak-haknya dan pelaku usaha diharuskan untuk memerhatikan apa saja perbuatan-perbuatan usaha yang dilarang menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen sehingga tidak ada lagi pelanggaran hak- hak konsumen.

Tidak hanya memberikan hak-hak konsumen, Undang-undang Perlindungan Konsumen juga memberikan kewajiban kepada pelaku usaha untuk memenuhi hak- hak-hak konsumen sebagaimana tercantum dalam Pasal 7 yang menyebutkan bahwa kewajiban pelaku usaha adalah:

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi

- jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Hak-hak konsumen menurut Undang-undang Perlindungan Konsumen ini tidak terlepas dari adanya 5 (lima) asas perlindungan konsumen, yaitu asas manfaat, asas keadilan, asas keseimbangan, asas keamanan dan keselamatan, dan asas kepastian hukum. Apabila memperhatikan substansi kelima asas tersebut, sesungguhnya dapat dibagi menjadi 3 (tiga) asas, yaitu:

1. Asas kemanfaatan, yang didalamnya meliputi asas keamanan dan keselamatan konsumen;
2. Asas keadilan yang di dalamnya meliputi asas keseimbangan;
3. Asas kepastian hukum.

Radbruch menyebut keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum sebagai “tiga nilai dasar hukum” yang berarti dapat dipersamakan dengan asas hukum<sup>12</sup>. Apabila hak-hak konsumen lebih dikhususkan dalam masa pra-transaksi, calon konsumen memiliki hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa. Hak konsumen atas informasi ini menimbulkan kewajiban bagi pelaku usaha untuk memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.

---

<sup>12</sup> Gustav Radbruch, *Legal Philosophy, in the Legal Philosophies of Lask*, Radbruch and Dabin, translated by Kurt Wilk, Massachusetts: Harvard University Press, 1950, hal. 107, sebagaimana dikutip dari Ahmadi Miru dan Sutarnan Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007, hal. 26



## METODE PENELITIAN

Metode adalah proses prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>13</sup>

Selanjutnya penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisis dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>14</sup>

Dalam penulisan tesis ini digunakan metodologi penelitian sebagai berikut :

### 1. Jenis Penelitian

Peter Mahmud Marzuki berpendapat, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai karakter ilmu hukum.<sup>15</sup>

Ada dua jenis penelitian hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris atau sosiologis.<sup>16</sup> Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Philipus M Hadjon, penelitian hukum normatif adalah suatu penelitian yang terutama mengkaji ketentuan-ketentuan hukum positif maupun azas-azas hukum.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta 2008, hlm 6.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta 2012, hlm. 1.

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm 35.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pres, Jakarta 1985) hlm 147.

<sup>17</sup> Philipus M Hadjon, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jarata, 2005 hlm 35.

## 2. Metode Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus, (*case approach*) pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan pendekatan koseptual (*conseptual approach*).<sup>18</sup>

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka disebut penelitian kepustakaan dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*)

## 3. Sumber Bahan Hukum

Menurut Peter Mahmud Marzuki bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dan putusan- putusan hakim.<sup>19</sup> Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah UU Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, UU nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, UU nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasa Permukiman dan UU nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta peraturan Menteri sebagai peraturan pelaksanaannya.

Sedangkan bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan dokumen-dokumen resmi.<sup>20</sup> Publikasi tentang hukum yang dipergunakan sebagai bahan hukum sekunder dalam penelitan adalah buku-buku teks, kamus hukum, literatur-literatur, jurnal ilmiah, dan kamus lain sebagi penunjang.

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm 93

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit* hlm 140.

<sup>20</sup> *Ibid*

## PEMBAHASAN

### 1. Hak dan Kewajiban Konsumen, Pengembang (Developer) dan Pihak Bank dalam transaksi KPR

#### a. Konsumen.

Pihak debitur (konsumen) yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun oleh developer dengan uang yang dipinjam dari bank.

Kewajiban konsumen adalah membayar sesuai syarat dan cara pembayaran dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB). Jika terlambat maka didenda atau ditegur, dan apabila jika tidak bisa membayar maka perjanjian dibatalkan dan uang yang dibayar dipotong ganti rugi pengembang.

Hak konsumen sesuai pasal 4 Undang Undang Perlindungan Konsumen.

#### b. Developer yaitu pengembang dan pembangun proyek-proyek perumahan yaitu rumah-rumah yang dijual kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit.

Kewajibannya adalah menyerahkan barang yang sudah dibayar dan menjamin pembeli dapat memiliki barang dengan tentram serta bertanggung jawab pada cacat-cacat yang tersembunyi. Haknya menerima pembayaran dan berhak mengalihkan perjanjian kepada pihak ketiga (bank) dalam urusan pembayaran.

#### c. Pihak bank sebagai pemberi kredit memiliki kewajiban memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer sesuai porsi yang dimohonkan oleh pemohon kredit sesuai dengan ketentuan Pasal 3 UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat.

Pasal 8 UU No. 10 tahun 1998 perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan menyebutkan bahwa *“Dalam memberikan kredit bank wajib mempunyai keyakinan terhadap debitur”*. Kemudian dalam Penjelasan Pasal 8 tersebut ditegaskan bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut,

maka pihak bank sebelum memberikan kredit harus melakukan penilaian yang seksama terhadap:

- a) Character (watak);
- b) Capacity (kemampuan);
- c) Capital (modal);
- d) Collateral (agunan);
- e) Condition of economy (prospek perusahaan dari nasabah)

Haknya memperoleh informasi yang jelas dan benar tentang keadaan keuangan dari konsumen. Berhak juga atas pembayaran angsuran yang ditambah bunga dan denda serta jaminan.

Berdasarkan penggolongan kredit, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk dalam kredit konsumtif, karena kredit diberikan kepada debitur pada lazimnya dipergunakan untuk membeli rumah sebagai tempat tinggal/dihuni.

Untuk menjamin pembayaran kredit sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, debitur menyetujui memberikan rumah dan tanah yang dibeli dengan kredit bank tersebut. Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan yang dibuat oleh Bank, disebutkan apabila jaminan berupa rumah dan tanah tersebut dianggap kurang, maka debitur menambah benda-benda tertentu lainnya yang ditetapkan bank untuk dijadikan jaminan tambahan.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan untuk pengadaan perumahan menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin Jenis-jenis Kredit Tertentu yaitu:

- a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah ini, Rumah Sederhana atau Rumah Susun dengan luas tanah 200 m (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m (tujuh puluh meter persegi).
- b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan kapling siap bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan

72 m (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.

- c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.

Hak Tanggungan awal mulanya berasal dari hak hipotheek yang merupakan komponen hukum dan bagian dari hukum benda yang secara substansial diatur dalam Buku II KUHPerdara. Untuk selanjutnya Hak Tanggungan diatur dalam UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

## **2. KPR dalam Perspektif Hukum Positif**

### **a. Perlindungan terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap Perjanjian Baku dari Bank**

UU Perlindungan Konsumen dalam Pasal 18 melarang dengan tegas pencantuman Klausul baku pada setiap dokumen dan atau penyampaian yang tujuannya merugikan konsumen, bahkan pada ayat (3) ditegaskan bahwa “Setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

### **b. Kedudukan dan Peranan UUPK Nomor 8 Tahun 1999 dan UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UU PKP) Nomor 1 Tahun 2011 dalam Perlindungan Konsumen KPR**

Jika klausul baku telah diatur dalam UUPK maka ada hal lain dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 UUPK yakni tentang larangan yang tidak boleh dilakukan oleh pelaku usaha. Pelanggaran atas tindakan tersebut harus dipertanggungjawabkan dengan pemberian ganti rugi (Pasal 7 huruf (f)) kecuali pelaku usaha membuktikan bahwa itu kesalahan konsumen (Pasal 19). Karena pelaku usaha telah dibebankan tanggung jawab untuk membuktikan diri tidak bersalah atas kerugian yang timbul (Pasal 28). Ada juga tentang sanksi (dalam Bab XIII mulai Pasal 60 sampai pasal 63 UUPK). Sanksinya meliputi administratif, pidana dan pidana tambahan. Pada Pasal 62 UUPK juga menyebutkan tentang sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan pelaku usaha, disebutkan bahwa “Pelaku usaha

yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e dan ayat (2) dan Pasal 18, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Dalam Undang-undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UU PKP), bahwa negara bertanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman dan harmonis. Selanjutnya terkait ketentuan hal yang dilarang terdapat pada Bab XIII Pasal 134 sampai dengan Pasal 146

dalam pasal 134 UU PKP disebutkan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan.”

Dalam Pasal 140 UU PKP menyebutkan bahwa “Setiap orang dilarang membangun perumahan, dan/atau pemukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang”.

Dalam rangka perlindungan konsumen dalam transaksi KPR, dalam UU PKP, sebenarnya sudah diatur terkait sanksi administratif, walaupun belum ada Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme pengenaan sanksi administratif. Selain itu, dalam UU ini juga sudah diatur tentang ketentuan pidana bagi pelaku pembangunan perumahan yang terkait KPR adalah sebagai berikut:

PASAL	KRITERIA	PIDANA
151	Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan	Denda paling banyak Rp5.000.000.000,- dan pidana tambahan berupa membangun

	kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134	kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan
152	Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135	Denda paling banyak Rp50.000.000,-
154	Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137	pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,-
155	Badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138	pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp1.000.000.000,-
160	Setiap orang yang dengan sengaja menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143	pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000.000,-
163	Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (1), Pasal 152, Pasal 153, Pasal 154, Pasal 156, Pasal 157, Pasal 160, atau Pasal 161 dilakukan oleh badan hukum,	selain pidana penjara dan pidana denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang

**c. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Konsumen Pihak-pihak dalam KPR**

UU Perlindungan Konsumen pada Pasal 45 ayat (1) sampai dengan (4) menyatakan setiap konsumen dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum, penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela pihak yang bersangkutan. Selain itu juga dijelaskan bahwa tidak saja sanksi pidana yang dipertanggungjawabkan tapi juga yang lainnya. Ada dua jenis penyelesaian yang sering dilakukan konsumen jika terjerat masalah yaitu:

- a. Penyelesaian sengketa secara damai. Adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa tanpa melalui pengadilan ataupun BPSK dan tidak bertentangan dengan UUPK.
- b. Penyelesaian sengketa melalui lembaga tertentu. Jika damai tidak lagi bisa menyelesaikan masalah maka sesuai UUPK Pasal 45 ayat (1) setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Siapa saja yang berhak menggugat pada Pasal 46 UUPK. Pada pasal 23 UUPK disebutkan juga jika konsumen boleh saja menggugat pelaku usaha yang tidak mau peduli dengan keluhan konsumennya. Bisa melalui BPSK dan peradilan umum. Selain BPSK dan peradilan umum ada penyelesaian di Peradilan Tata Usaha Negara (TUN). Penyelesaian dengan Peradilan TUN adalah penyelesaian terhadap masalah pelanggaran konsumen yang dilakukan oleh pelaku penyelenggara pemerintah.
- c. Hal yang sama tercantum dalam Bab XIV Pasal 147 sampai dengan Pasal 149 UU PKP



## **PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Dari uraian mengenai hak-hak masyarakat dalam transaksi jual beli rumah melalui KPR tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa kepuasan konsumen menjadi hal penting dalam memenuhi permintaan atas kebutuhan konsumen sebagai pengguna jasa pengembang perumahan. Konsumen perumahan berhak mendapatkan produk konstruksi yang sesuai dengan keinginan sebagaimana tertuang dalam *brosur* yang ditawarkan/dijanjikan oleh pihak pengembang. Dilihat dari sisi hukum perlindungan konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah sejalan dengan semangat perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen dimana, dalam kedua UU tersebut, dimana setiap orang berhak pengajuan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman atau rumah susun yang merugikan masyarakat. Selain itu juga sudah diatur terkait mekanisme KPR yang dilindungi oleh UU bidang Perbankan dan peraturan dibidang Pertanahan

### **2. Saran**

1. Pemerintah harus segera menerbitkan peraturan turunan dari 2 (dua) Undang-Undang baik UU PKP maupun UU Rusun tentang Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme pengenaan sanksi administratif bagi perbankan yang melanggar kewajiban penyaluran KPR
2. Pihak Bank seharusnya memberikan sosialisasi atau pengetahuan terlebih dahulu kepada pihak konsumen perumahan terkait perhitungan suku bunga, penyelesaian sengketa, take over kredit, dan risiko gagal bayar.

**DAFTAR PUSTAKA****Buku**

- Asa Briggs, “*The Welfare State in Historical Perspective*”, dalam Christopher Pierson dan Francis G. Castels (eds.), *The Welfare State Reader* (Cambridge: Polity Press, 2006)
- Bernard L. Tanya, Yoan N Simanjuntak dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing. Cet. IV, Yogyakarta 2013
- Black, Henry Campbell, *Black’s Law Dictionary. Seventh Edition*, St. Paul, Minn: West Publishing Co. 1999.
- Daniel Hutagalung, *Working Paper Negara Kesejahteraan Sosial Indonesia Antara Hasrat dan Jerat Globalisasi Neoliberal*. Fair Institute, Agustus 2012.
- Elsi Kartika Sari, dan Advendi Simangunsong, *Hukum Dalam Ekonomi*, Grasindo. Jakarta.
- H. Zainuddin Ali. *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta 2008.
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- J.B. Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Prenhallindo, Jakarta 2001.
- Josef Riwu Kaho, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pres, 1991
- Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Nuansa Cendekia, Bandung, 2009
- L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2011, Hlm . 156.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, jakarta, 2005.

Radbruch Gustav, *Legal Philosophy, in the Legal Philosophies of Lask*, Harvard University Press, Massachusetts:, 1950,

Soerjono Soekanto, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, PT.Raja Grafindo, Jakarta, 1988

-----, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta 2008.

-----, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pres, Jakarta 1985

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta 2012.

W.Friedmen, *Legal Theory*, Columbia University Press, New York, 1997.

Zulkarnain, *Praktik Peradilan Pidana Panduan Praktis Memahami Peradilan Pidana*, Setara Press, Malang 2013

#### **Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Dasar 1945

UU Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

#### **Halaman Website**

[www.pu.go.id](http://www.pu.go.id)

[www.sejutarumah.id](http://www.sejutarumah.id)

<http://insanakademis.blogspot.co.id/2011/10/teori-welfare-state-menurut-jm-keynes.html>

<https://legalbanking.wordpress.com/2009/04/05/studi-skmht-dalam-perjanjian-kpr-btn/>

Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia Kuartal IV 2015

<http://economy.okezone.com/read/2016/04/14/470/1362937/konsumen-properti-mendominasi-pengaduan-ylki>