

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Pada pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah terdapat 3 (tiga) pihak yakni developer, bank dan konsumen. Konsumen berada dalam posisi sebagai obyek atau sasaran dari developer maupun bank. Pada sisi lain konsumen dan bank merupakan obyek dari developer, karena konsumen atas dukungan bank dengan fasilitas KPR-nya adalah pembeli unit rumah yang dibangun developer. Karakter hubungan para pihak dalam pembelian rumah melalui KPR adalah hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian (kontraktuil) dan juga hubungan hukum yang terjadi karena undang-undang. Hubungan hukum yang utama adalah perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen dan perjanjian pinjaman meminjam dengan bunga (perjanjian kredit) antara bank dengan konsumen. Sedangkan hubungan hukum antara developer dengan Bank adalah hubungan kemitraan dengan persamaan sasaran atau obyek yakni konsumen. Dalam hubungan jual beli rumah antara developer dan konsumen yang dilakukan secara indent, timbul dua perjanjian yakni perjanjian jual beli rumah (kontraktuil) dan perjanjian pemborongan (demi hukum dan undang-undang).

Keseluruhan hubungan para pihak tersebut menimbulkan perikatan baik dibingkai dalam bentuk perjanjian maupun karena undang-undang. Perikatan-perikatan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Dalam jual beli rumah ketentuan undang-undang yang harus dipatuhi adalah BW, UU Perlindungan Konsumen, UU Jasa Konstruksi dan ketentuan-ketentuan lainnya yang terkait dengan hukum bangunan.

- b. Developer bertanggung jawab terhadap bangunan rumah yang dijualnya melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Tanggug jawab ini dalam arti luas yakni tanggung jawab secara pidana (*responsibility*) dan tanggung jawab perdata atau yang disebut tanggung gugat (*liability*). Tanggug jawab secara pidana (*responsibility*) terjadi jika developer melakukan suatu perbuatan pidana artinya perbuatan melawan hukum yang dapat dikenai sanksi pidana. Tanggug jawab pidana developer dapat didasarkan pada pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam KUHP, UU Jasa Konstruksi dan UUPK. Sedangkan tanggung gugat (*liability*) developer dapat dituntut berdasarkan pelanggaran terhadap tidak dipenuinya persyaratan sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 BW seperti melakukan penyesatan/kekhilafan atau penipuan dalam kesepakatan, dan terhadap pelanggaran oleh developer terhadap

ketentuan dalam perjanjian (*wanprestasi*), serta perbuatan melanggar hukum dari developer (*onrechmatigedaad*), yakni pelanggaran terhadap UU Jasa Konstruksi dan UUPK termasuk pelanggaran terhadap hak konsumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 UUPK. Developer bertanggung gugat terhadap kualitas bangunan rumah sampai dengan jangka waktu maksimal 10 (sepuluh) tahun setelah penyerahan akhir bangunan rumah (setelah selesainya masa pemeliharaan), baik berdasarkan ketentuan dalam BW maupun dalam UU Jasa Konstruksi. Pertanggung jawaban perdata developer adalah untuk mengganti kerugian, yakni segala biaya, kerugian dan bunga kepada konsumen, yang dilakukan dengan mengajukan gugatan melalui Hakim. Tanggung jawab tersebut didasarkan atas terjadinya kesalahan (*fault liability*). Tanggung jawab tersebut juga termasuk tanggung jawab terhadap produk (*product liability*), dikarenakan bangunan rumah tersebut disamping sebagai obyek perjanjian pemborongan juga sekaligus sebagai obyek perjanjian jual beli.

2. Saran

- a. Dikarenakan konsumen dan bank merupakan pihak-pihak yang berkepentingan dengan kualitas rumah yakni konsumen dengan dukungan fasilitas KPR dari bank membeli rumah dari developer

yang selanjutnya rumah tersebut (berikut tanahnya) menjadi jaminan kredit bagi bank, maka disarankan sebaiknya ada kesepakatan terlebih dahulu antara Bank dengan konsumen yang dilakukan setelah konsumen dinyatakan layak oleh bank untuk mendapatkan fasilitas KPR dari Bank. Kesepakatan tersebut berisikan bahwa pihak Bank dengan konsumen akan bersama-sama melakukan pemeriksaan kualitas bangunan rumah pada saat penyerahan akhir rumah oleh developer. Atas dasar kesepakatan ini, Bank kemudian memberikan rekomendasi kepada developer untuk melakukan transaksi jual beli rumah dengan konsumen dengan pembiayaan melalui KPR dari bank. Selanjutnya disarankan, dalam perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen, pihak bank turut serta sebagai pihak (pihak ketiga), dimana Bank dan konsumen baik bersama-sama atau sendiri-sendiri berhak untuk melakukan pengawasan (supervision) dan pemeriksaan (inspection). Dengan demikian konsumen sekaligus Bank akan terlindungi oleh kemungkinan terjadinya cacat tersembunyi atau kegagalan bangunan.

- b. Untuk mendapatkan kepastian hukum akan tanggung jawab developer terhadap kualitas rumah, disarankan dalam perjanjian pembelian jual beli rumah antara developer dengan konsumen dan bank, developer diwajibkan untuk memberikan jaminan dalam

bentuk asuransi atau bank garansi yang biayanya dipotong dari harga pelunasan harga rumah yang dibayarkan oleh Bank. Asuransi tersebut diurus atau dikeluarkan oleh Bank yang bersangkutan untuk jangka waktu maksimal 10 (sepuluh) tahun. Dengan demikian konsumen maupun Bank akan terlindungi terhadap resiko terjadinya cacat tersembunyi atau kegagalan bangunan, sebaliknya pihak developer akan termotivasi untuk membangun rumah yang baik sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan dan standar mutu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Jika konstruksi bangunan baik dan fungsional sampai dengan atau lebih dari jangka waktu jaminan, maka semua pihak akan merasa senang, yang pada akhirnya akan berdampak pada meningkatnya kualitas dan profesionalisme developer sekaligus kesejahteraan, keamanan dan kedamaian masyarakat.