

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER
DALAM PENJUALAN RUMAH
MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**

Oleh :

**MUHAMMAD, SH
NIM : 030310320/N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

Lembar Pengesahan

**Tesis ini telah disahkan
Pada tanggal 25 Januari 2006**

Oleh :

Dosen Pembimbing

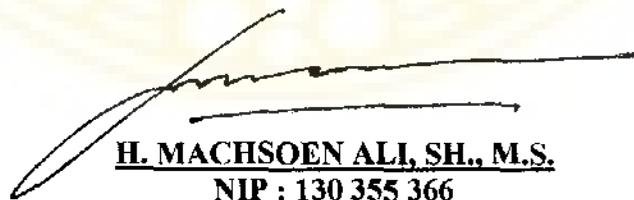


SRI HANDAJANI, SH., M.Hum

NIP : 130 809 069

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**



H. MACHSOEN ALI, SH., M.S.

NIP : 130 355 366

BAB IV

P E N U T U P

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). Tanggung jawab ini dalam arti luas yakni tanggung jawab secara pidana (*responsibility*) dan tanggung jawab perdata atau yang disebut tanggung gugat (*liability*). Tanggung jawab secara pidana (*responsibility*) terjadi jika developer melakukan suatu perbuatan pidana artinya perbuatan melawan hukum yang dapat dikenai sanksi pidana. Tanggung 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 sahnyanya 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

030310320 (2006)

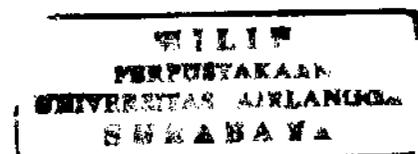
TESIS

TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PENJUALAN RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH



MUHAMMAD, SH
NIM : 030310320/N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006



**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER
DALAM PENJUALAN RUMAH
MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**

Oleh :

**MUHAMMAD, SH
NIM : 030310320/N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

Lembar Pengesahan

**Tesis ini telah disahkan
Pada tanggal 25 Januari 2006**

Oleh :

Dosen Pembimbing

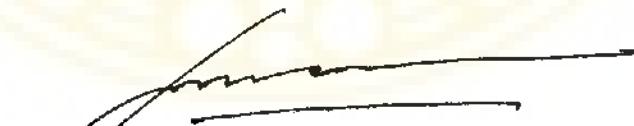


SRI HANDAJANI, SH., M.Hum

NIP : 130 809 069

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**



H. MACHSOEN ALI, SH., M.S.
NIP : 130 355 366

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Dewan Penguji

Pada hari Rabu, tanggal 25 Januari 2006

DEWAN PENGUJI TESIS :

Ketua : H. Machsoen Ali, S.H., MS.

Anggota : 1. Sri Handayani, S.H., M.Hum.

2. Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS.

KATA PENGANTAR

Tiada sepetah katapun yang dapat kami ucapkan setelah terselesainya penulisan Tesis ini kecuali ucapan dan persembahan kalimat tahmid dan tasyakur kehadiran Allah SWT. Karena dari-Nya segala nikmat, maunah serta hidayah-Nya kami dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Tesis ini merupakan syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Tesis dengan judul "Tanggung Jawab Developer Dalam Penjualan Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR)" ini kami pilih menjadi bahan penelitian dalam penulisan tesis, berdasarkan pada pengalaman kami Developer yang kami dapat, baik dari praktek maupun pengetahuan dari buku literatur dan perkuliahan.

Dalam praktek yang terjadi selama ini, masih banyak terjadi permasalahan-permasalahan terkait dengan perlindungan konsumen terhadap pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), diantaranya yang paling sering muncul adalah masalah perlindungan konsumen terhadap cacat bangunan rumah atau bilamana terjadinya kegagalan bangunan. Perlindungan konsumen perumahan adalah merupakan tanggung jawab developer, dalam arti bilamana konsumen merasa dirugikan oleh perbuatan developer, maka developer dapat

dimintai pertanggungjawaban baik secara pidana (responsibility) maupun secara perdata (liability) yaitu pertanggung jawaban untuk mengganti kerugian, biaya dan bunga kepada konsumen.

Penulisan tesis ini tidak akan berhasil tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung turut membantu terselesainya Tesis ini, terutama kepada :

1. Bapak H. Machsoen Ali, SH., MS., Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang juga sebagai Ketua Dewan Penguji tesis ;
2. Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, SH., MS. selaku anggota Dewan Penguji tesis ;
3. Ibu Sri Handajani, SH. M. Hum, selaku pembimbing dan sekaligus anggota Dewan Penguji tesis ;
4. Para Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga ;
5. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga ;
6. Rekan-rekan mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga ;

7. Rekan-rekan pengurus Himpunan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga (HIMMANAIR) ;
8. Orangtuaku tercinta H. Ngatawi dan Hj. Munawaroh serta saudara-saudaraku ;
9. Istriku Anifah dan kedua putraku tercinta Fadil Nur Muhammad dan Fadoil Rafsanjani Atmanegara yang selalu memberikan dukungan dan semangat ; dan
10. Pihak-pihak lainnya yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil.

Kami menyadari dalam penulisan ini masih banyak terdapat kekurangan dan karenanya masih jauh dari sempurna, sebagaimana pepatah mengatakan "tak ada gading yang tak retak". Untuk itu kami mengharapkan kritik dan saran yang membangun bagi perbaikan dikemudian hari.

Semoga tesis ini dapat memberikan sumbangan bagi pengetahuan hukum, khususnya dalam hukum notariat di Indonesia dan dapat meberikan manfaat bagi para pembaca. Semoga Allah SWT senantiasa membimbing dan melindungi kita semua, Amien!

Surabaya, 25 Januari 2006

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman :
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Rumusan Masalah	8
3. Tujuan Penelitian	8
4. Manfaat Penelitian	9
5. Kajian Pustaka	9
6. Metode Penelitian	19
7. Sistematika Penulisan	20
BAB II HUBUNGAN PARA PIHAK DALAM PEMBELIAN RUMAH MELALUI KPR	22
1. Dasar-Dasar Dan Bentuk Perjanjian KPR	22
2. Karakter Hubungan Para Pihak Dalam Pembelian Rumah Melalui KPR	43
3. Perlindungan Konsumen Dalam Pembelian Rumah Melalui KPR	51
BAB III TANGGUNG JAWAB DEVELOPER SETELAH PENGIKATAN PERJANJIAN KPR	61

1.	Hak-Hak Selaku Konsumen Perumahan	61
2.	Tanggung Jawab Terhadap Kebenaran Informasi	70
3.	Jaminan Terhadap Kualitas Bangunan	80
4.	Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen	85
BAB IV	PENUTUP	109
1.	Kesimpulan	109
2.	Saran	111
	DAFTAR BACAAN	114
	DAFTAR LAMPIRAN	116
	Lampiran A : Surat Pesanan (Jual Beli Rumah)	117
	Lampiran B : Brosur / Iklan Perumahan	118
	Lampiran C : Formulir Data Developer dan Pembeli Untuk Mendapatkan KPR	122
	Lampiran D : Taksasi Nilai Agunan Rumah Untuk KPR	124
	Lampiran E : Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	125



BAB I PENDAHULUAN

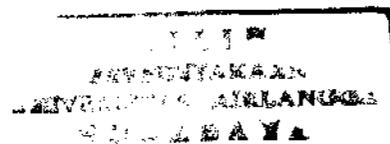
BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok hidup manusia yang paling utama selain pangan (makanan) dan sandang (pakaian). Oleh karena itu pembangunan perumahan menjadi salah satu sasaran pokok dari pembangunan di Indonesia dalam upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu upaya pemerintah dalam rangka menyediakan perumahan yang layak kepada masyarakat adalah dengan melakukan pembangunan perumahan baik melalui Badan Usaha Milik Negara (BUMN) seperti Perum Perumnas maupun melalui partisipasi dari pihak pengembang (developer) swasta.

Pembangunan suatu kawasan perumahan membutuhkan investasi dana yang cukup besar, oleh karenanya pemerintah tidak akan dapat membiayai sendiri keseluruhan kebutuhan pembangunan perumahan bagi masyarakat. Pemerintah pada umumnya akan lebih berkonsentrasi kepada investasi public (public investment) berupa pembangunan sarana dan prasarana umum seperti jalan, irigasi, pelabuhan, pasar dan sebagainya. Dengan public investment ini diharapkan akan meningkatkan mobilitas masyarakat dalam pengembangan ekonomi dan sekaligus menarik minat pihak swasta untuk melakukan investasi di sector-sektor



lainnya diantaranya pembangunan perumahan sebagai private investment.

Dalam perkembangannya dewasa ini, penjualan rumah dari developer kepada masyarakat tidak lagi dilakukan dengan penjualan unit rumah yang siap huni (ready stock), melainkan kebanyakan penjualan dengan cara inden. Penjualan dengan cara inden adalah suatu penjualan rumah yang sudah didahului dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli antara pembeli dengan developer yang diantaranya berisi kata sepakat mengenai tipe rumah, lokasi, spesifikasi dan harganya serta kewajiban pembeli untuk membayar sebagian harga rumah secara bertahap, tetapi penyerahan rumahnya baru dilakukan kemudian setelah kewajiban pembeli membayar harga rumah dipenuhi seluruhnya.

Pembangunan perumahan memang lebih banyak diperuntukan bagi masyarakat menengah ke bawah, sehingga pembangunan perumahan lebih diarahkan pada pembangunan rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS). Hal ini mengingat kebutuhan masyarakat khususnya masyarakat menengah ke bawah akan perumahan yang layak untuk dapat meningkatkan taraf kehidupannya cukup signifikan, tetapi kemampuan atau daya beli masyarakat yang terbatas sehingga harus dibangun rumah dengan harga yang dapat terjangkau oleh masyarakat tersebut. Salah satu cara untuk membantu masyarakat agar dapat

memiliki rumah adalah dengan diluncurkan program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Dalam pola KPR tidak seluruh harga rumah dapat dibayar melalui KPR, melainkan telah ditetapkan besaran tertentu yang dapat dimintakan pembayaran melalui KPR yaitu maksimal 90 % (sembilan puluh persen). Artinya masyarakat pembeli perumahan harus menyediakan dana tunai minimal sebesar 10 % (sepuluh persen) untuk uang muka pembelian rumah tersebut, yang dibayarkan kepada developer. Dalam prosedur yang demikian, berarti terjadi 2 (dua) tahapan dalam pembelian rumah melalui sistem KPR. Tahap pertama adalah perjanjian jual beli rumah antara pembeli dengan developer dimana pembeli wajib membayar lunas sejumlah uang muka yang telah ditentukan secara bertahap. Tahap kedua adalah perjanjian kredit antara pembeli dengan bank penyelenggara KPR, dimana pembeli wajib membayar angsuran pokok dan bunga selama jangka waktu yang telah disepakati dan rumah tersebut menjadi jaminan bagi kredit KPR tersebut.

Diantara kedua proses transaksi atau perjanjian dalam pembelian rumah melalui KPR, terdapat suatu masa transisi yaitu sejak saat uang muka sudah lunas dan proses penilaian persyaratan KPR hingga saat penandatanganan perjanjian KPR. Idealnya begitu uang muka lunas, maka pada saat itu juga dilakukan Berita Acara Serah Terima (BAST) rumah dari developer kepada pembeli dan kemudian diikuti dengan

penandatanganan akta jual beli dari developer kepada pembeli bersamaan dengan penandatanganan perjanjian KPR antara pembeli dengan bank yang diikuti penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau pemberian Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dimana rumah tersebut selanjutnya digunakan sebagai agunan bagi kredit KPR.

Namun dalam praktek, pada umumnya terjadi masa transisi sebagaimana dimaksud di atas, dimana penyerahan rumah dilakukan pada saat realisasi perjanjian KPR. Pemeriksaan kondisi rumah (*appraisal*) dilakukan oleh pihak bank, sedangkan pembeli pada umumnya pasif karena posisinya yang lemah sehingga berita acara serah terima (BAST) dari developer kepada pembeli menjadi hanya formalitas belaka. Posisi pembeli lemah karena proporsinya atas kepemilikan rumah tersebut memang jauh lebih kecil jika dibandingkan dengan proporsi bank yang melakukan pelunasan pembayaran harga rumah kepada developer. Pihak bank tentunya merasa lebih berkepentingan dan lebih berhak atas rumah tersebut.

Dalam kondisi yang demikian pada umumnya developer mendapatkan keuntungan dari segi waktu karena developer tidak serta merta harus menyerahkan segala dokumen atau alat bukti kepemilikan seperti sertifikat pada saat akad kredit KPR. Penyelesaian dan penyerahan sertifikat pada umumnya dilakukan pada masa kredit KPR. Selain itu,

dikarenakan pemeriksaan kualitas bangunan rumah (*appraisal*) dilakukan oleh bank, maka sangat berpotensi untuk merugikan pembeli. Hal ini mengingat bahwa pada umumnya telah terjalin perjanjian kerjasama antara developer dengan bank mengenai pemberian fasilitas KPR bagi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh developer; bahkan kebanyakan modal kerja yang digunakan oleh developer berasal dari pinjaman/kredit dari bank tersebut. Dengan demikian akan ada konflik kepentingan antara bank dengan developer yang sangat berpotensi untuk mengalahkan atau merugikan pihak pembeli.

Sebagian besar atau bahkan keseluruhan proses dalam pembelian rumah dari pembeli kepada developer melalui KPR dilakukan atau dibantu oleh developer. Dalam kondisi seperti ini, pembeli (pada umumnya masyarakat menengah ke bawah) mau tidak mau atau suka tidak suka akan menandatangani segala bentuk formulir atau perjanjian yang disodorkan kepadanya, bahkan ia merasa sangat dibantu dan berterimakasih kepada developer. Pembeli hanya mengikuti saja proses dan prosedur yang telah diatur oleh developer. Pembeli pada umumnya tidak banyak mengetahui hak-haknya, yang ia tahu hanya bahwa keinginannya atau kebutuhannya untuk memiliki sebuah rumah telah terpenuhi sesuai dengan promosi, proses dan prosedur yang telah ditetapkan oleh developer.

Pada umumnya formulir-formulir atau perjanjian yang digunakan dalam proses dan prosedur pembelian rumah secara inden dan melalui KPR menggunakan pola perjanjian standar (baku). Dengan pola perjanjian standar ini, maka pada umumnya perjanjian-perjanjian antara developer dan pembeli dan antara bank dengan pembeli (perjanjian KPR) dibuat sebagai akta dibawah tangan. Sedangkan untuk memberikan perlindungan kepada bank maka dibuatlah akta otentik mengenai pengakuan utang dari konsumen kepada bank atas dasar perjanjian KPR tersebut. Atas dasar akta pengakuan utang tersebut, dibuatlah APHT atau SKMHT antara pembeli dan bank untuk menjamin pelunasan kredit KPR.

Dengan pola perjanjian standar ini, pada umumnya pembeli tidak terlindungi secara maksimal hak-haknya, khususnya yang terkait dengan kualitas bangunan rumah, karena masalah kualitas bangunan ini pada umumnya tidak diuraikan secara jelas, bahkan kebanyakan konsumen tidak mengerti mengenai kualitas standar suatu bangunan rumah. Kualitas atau mutu suatu bangunan rumah walaupun tidak dicantumkan dalam perjanjian standar, namun sesungguhnya harus memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang ada diantaranya Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya cukup disebut UUJK) dan Keputusan menteri Pekerjaan Umum Nomor : 20/KPTS/1986 Tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun.

Dalam dunia bisnis, pembeli dikenal dengan sebutan konsumen. Pengertian konsumen dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya dalam cukup disebut UUPK). Pasal 1 angka 2 UUPK memberikan definisi konsumen yaitu 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 untuk diperdagangkan. Sedangkan dalam BW tidak dikenal sebutan konsumen, melainkan hanya "pembeli".

Pembeli atau konsumen pembangunan perumahan yang dilakukan oleh developer pada umumnya menjadi target dari developer untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya, dikarenakan developer mengetahui posisi konsumen yang sangat membutuhkan produknya berupa rumah. Dalam kondisi yang demikian ditambah dengan segala upaya yang menarik perhatian konsumen misalnya dengan promosi yang gencar dan kemudahan dalam memperoleh KPR, maka banyak konsumen yang tertarik dan mau mengikuti kemauan dari developer yang diramu dalam bingkai perjanjian standar.

Kondisi yang demikian banyak digunakan oleh developer bekerjasama dengan bank untuk menyiasati konsumen dalam rangka memperoleh keuntungan yang besar dengan jalan pembelian secara inden dan kualitas bangunan rumah yang rendah tetapi tersembunyi dari tampak luar bangunan. Dalam kenyataannya, banyak konsumen yang

kemudian menyadari bahwa kualitas rumah yang mereka beli melalui kredit KPR tidak memenuhi syarat, namun mereka tidak tahu harus berbuat apa, sementara kewajibannya mengangsur KPR tetap harus dipenuhi.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, masalah dalam penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Bagaimana karakter hubungan para pihak dalam pembelian rumah melalui KPR ?
- b. Bagaimana tanggungjawab developer terhadap kualitas bangunan rumah setelah adanya perjanjian KPR ?

3. Tujuan Penelitian

- a. mengetahui karakter hubungan para pihak dalam pembelian rumah melalui KPR ;
- b. mengetahui tanggungjawab developer terhadap kualitas bangunan rumah setelah perjanjian KPR.

4. Manfaat Penelitian

- a. memberikan pendapat hukum kepada masyarakat umum, khususnya Notaris, pihak bank penyelenggara KPR, developer dan calon pembeli perumahan bahwa dalam pembuatan perjanjian-perjanjian dalam rangka pembelian rumah melalui KPR perlu ditegaskan hubungan atau karakter para pihak ;
- b. memberikan pendapat hukum kepada masyarakat, khususnya Notaris, calon pembeli perumahan, Pengacara atau Advokat, Polisi, Jaksa dan Hakim, bahwa developer memiliki tanggungjawab berdasarkan peraturan perundang-undangan terhadap kualitas bangunan walaupun bangunan rumah tersebut telah selesai dibangun dan kemudian menjadi agunan dalam proses perjanjian KPR.

5. Kajian Pustaka

Dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara ditetapkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan

kesejahteraan rakyat. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan tetap dengan memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, perlu diperhatikan kondisi dan pengembangan nilai-nilai social budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, pusat-pusat produksi dan tata guna tanah dalam rangka membina kehidupan masyarakat yang maju. Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat pula mendorong perilaku hidup sehat dan tertib serta ikut mendorong kegiatan pembangunan di sector lain. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu ditingkatkan kerjasama antara pemerintah pusat dan daerah, usaha swasta, koperasi dan masyarakat luas. Untuk membiayai pembangunan perumahan dan pemukiman, maka lembaga pembiayaan yang melayani pembangunan perumahan perlu ditingkatkan dan dikembangkan peranannya sehingga dapat mendorong terhimpunnya modal yang memungkinkan pembangunan rumah milik dan rumah sewa dalam jumlah besar. Sejalan dengan itu perlu diciptakan iklim yang menarik bagi pembangunan perumahan baik oleh masyarakat maupun oleh perorangan antara lain dengan penyediaan kredit yang memadai, pengaturan persewaan dan hipotik perumahan. Disamping itu

perlu didorong partisipasi masyarakat dalam pemupukan dana bagi perumahan.¹

Pembangunan perumahan merupakan upaya pemerintah untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia sebagaimana tersebut dalam tiga urutan pertama dalam 10 Program Pokok Kesejahteraan Keluarga (PKK) yakni papan (perumahan), sandang dan pangan. GBHN telah mengamanatkan agar pembangunan perumahan harus dengan memperhatikan syarat minimum bagi perumahan. Hal ini dimaksudkan agar perusahaan pembangunan perumahan (developer) tidak hanya sekedar membangun perumahan untuk mengejar keuntungan yang sebesar-besarnya, tetapi harus dalam koridor pembangunan perumahan yang layak, sehat, aman dan serasi. Artinya dalam GBHN secara eksplisit maupun implisit telah mengamanatkan perlindungan konsumen perumahan.

Saat ini untuk memberikan perlindungan kepada konsumen, telah dikeluarkan UUPK. Dalam penjelasan umum dari UUPK disebutkan bahwa kondisi dan fenomena dari pembangunan dan perkembangan perekonomian dapat menyebabkan kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi tidak seimbang dan konsumen berada pada posisi yang lemah. Konsumen menjadi obyek aktivitas bisnis untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya oleh pelaku usaha melalui kiat

¹. Andi Hamzah, dkk, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000, h. 2

promosi, cara penjualan serta penerapan perjanjian standar yang merugikan konsumen. Factor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akan haknya masih rendah. Hal ini terutama disebabkan oleh rendahnya pendidikan konsumen. Piranti hukum yang melindungi konsumen tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha para pelaku usaha, tetapi justru sebaliknya perlindungan konsumen dapat mendorong iklim berusaha yang sehat yang mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan melalui penyediaan barang dan/atau jasa yang berkualitas.

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan (pasal 1 angka 2 UUPK). Di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam UUPK adalah konsumen akhir. Dalam bisnis perumahan atau real estate, konsumen perumahan sudah pasti adalah konsumen akhir (*end user*).

Perlindungan konsumen dalam UUPK berasaskan pada manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum (pasal 2 UUPK). Perlindungan konsumen

diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional tersebut, yakni :

1. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
2. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
3. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk membaikkan keseimbangan kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materil ataupun spriritual.
4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar pelaku usha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen serta Negara menjamin kepastian hukum.

Jika ditafsirkan dari pengertian konsumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 2 UUPK, maka barang/jasa yang digunakan atau dipakai oleh konsumen tersebut adalah barang/jasa yang telah tersedia dalam masyarakat. Hal ini dipertegas lagi dalam pasal 9 ayat (1) huruf e UUPK dimana pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau seolah-olah barang dan/atau jasa tersebut tersedia. Dalam perdagangan yang makin kompleks dewasa ini, syarat tersebut tidak mutlak lagi dituntut oleh masyarakat konsumen. Misalnya, perusahaan pengembang (developer) perumahan sudah biasa mengadakan transaksi terlebih dahulu sebelum bangunannya jadi.² Praktek penjualan rumah ini dikenal dengan istilah penjualan rumah secara inden, artinya setelah ada kesepakatan antara calon pembeli dan developer dimana calon pembeli telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam perjanjian standar yang ditetapkan oleh developer baru kemudian developer melakukan pembangunan dan penyerahan rumah tersebut kepada pembeli. Hal ini dilakukan oleh developer untuk menekan biaya dan resiko kerugian, disamping kondisi konsumen yang pasti akan bersedia karena keterbatasan yang dimiliki oleh konsumen itu sendiri. Dengan system inden ini dari sisi konsumen dalam hal pembayaran juga diuntungkan yakni dapat melakukan pembayaran secara angsuran hingga pembangunan perumahan selesai atau setelah mengangsur uang muka

² Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2004, h. 9

secara langsung kepada developer, sisanya kemudian diangsur melalui KPR kepada bank pelaksana.

Perjanjian standar (baku) sebenarnya dikenal sejak jaman Yunani Kuno. Plato (423 - 347 SM), misalnya, pernah memaparkan praktik penjualan makanan yang harganya ditentukan secara sepihak oleh si penjual, tanpa memperhatikan perbedaan mutu makanan tersebut. Dalam perkembangannya, tentu saja penentuan secara sepihak oleh produsen/penyalur produk (penjual), tidak lagi sekadar masalah harga, tetapi mencakup syarat-syarat yang lebih detail. Selain itu, bidang-bidang yang diatur dengan perjanjian standarpun makin bertambah luas. Menurut sebuah laporan dalam *Harvard Law Review* pada 1971, 99 % perjanjian yang dibuat di Amerika Serikat berbentuk perjanjian standar. Di Indonesia, perjanjian standar bahkan merambah ke sector property dengan cara-cara yang secara yuridis masih controversial. Misalnya, diperbolehkan system pembelian rumah susun (*strata title*) secara inden dalam bentuk perjanjian standar.³

Tentu saja fenomena demikian tidak selamanya berkonotasi negatif. Tujuan dibuatnya perjanjian standar untuk memberikan kemudahan (kepraktisan) bagi para pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, bertolak dari tujuan itu, Mariam Darus Badruzaman lalu mendefinisikan perjanjian standar sebagai perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Sedangkan Sutan Remi Sjahdeni

³ *Ibid*, h. 146

mengartikan perjanjian standar sebagai perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan hanya beberapa hal, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal yang spesifik dari obyek yang diperjanjikan. Sjahdeni menekankan, yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut, melainkan klausul-klausulnya.⁴

Berbicara mengenai “kontrak”, khususnya “kontrak bisnis” para pelakunya tidak dapat melepaskan dirinya dari pengaruh global di bidang ekonomi dan perdagangan internasional. Ekonomi global dan perdagangan internasional semakin melampaui batas-batas negara, karena bisnis transnasional merupakan realita sosial yang sudah diawali sejak sekitar dua dasa warsa terakhir, dan semakin mengedepan dengan pengaruh sarana informasi dan komunikasi canggih yang menyebabkan dunia menjadi tanpa batas atau sekat-sekat lagi. Seperti diketengahkan oleh futurology Kenichi Ohmae dalam tulisannya tentang “Dunia Tanpa Batas” (Geogkafik), fenomena kesejagatan ini tidak hanya membentuk pola dan sistem ekonomi dan bisnis baru yang kontemporer dan dinamik, juga mempengaruhi sistem hukum terutama yang menyangkut ekonomi dan bisnis. Contoh yang paling menonjol adalah kebanggaan masyarakat barat akan “asas kebebasan berkontrak” yang merupakan salah satu unsur

⁴ *Ibid*, h. 147

dasar sebuah kontrak, ternyata tidak bisa dipertahankan dan bergeser ke arah ketidak-bebasan, antara lain karena berkembangnya pemikiran fungsi sosial dan manfaat kontrak dalam praktek bisnis. Kenyataan ini tidak hanya disebabkan oleh perbedaan sistem hukum antarnegara, yang betapapun masih bisa diatasi lewat (klausula) perjanjian pemilihan hukum negara tertentu dalam suatu kontrak bisnis, melainkan yang lebih kuat pengaruhnya yaitu lahirnya kontrak-kontrak standar baku yang dianut oleh pelaku bisnis dalam lintas perdagangan internasional.⁵

Berdasarkan ketentuan pasal 1313 *Burgerlijk Wetboek* (untuk selanjutnya cukup disebut BW), dinyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hal ini berarti terjadi suatu perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian. Perjanjian tersebut walaupun tidak diwajibkan harus selalu dalam bentuk tertulis karena perjanjian dapat juga dibuat secara lisan, namun dalam dunia bisnis sangat lazim suatu perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis. Perjanjian dalam bentuk tertulis ini dalam dunia bisnis dikenal dengan sebutan "kontrak" atau sering disebut juga "kontrak bisnis".

Suatu kontrak dapat mempunyai akibat hukum yang mengikat secara penuh para pihak jika kontrak tersebut memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 BW, yakni adanya kesepakatan dan kecakapan serta adanya obyek tertentu

⁵ Soedjono Dirdjosisworo, *Kontrak Bisnis Menurut Sistem Civil Law, Common Law, dan Praktek Dagang Internasional*, Mandar Maju, Bandung, 2003, h. 1

dan suatu sebab yang diperbolehkan. Dua syarat yang pertama disebut dengan syarat subyektif, yang bilamana tidak terpenuhi maka kontrak yang dibuat dapat dibatalkan (*vernietigbar* atau *voidable*). Sedangkan dua syarat berikutnya disebut dengan syarat obyektif, yang bilamana tidak terpenuhi, maka kontrak yang dibuat menjadi batal demi hukum (*nietig* atau *void*).

Mengenai pembatalan suatu kontrak sebagai akibat tidak dipenuhinya syarat subyektif, lebih lanjut diatur dalam pasal 1321 BW yang pada prinsipnya menyatakan bahwa terdapat 3 (tiga) alasan untuk melakukan pembatalan kontrak yakni apabila kesepakatan itu diberikan karena kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*). Tiga alasan warisan hukum kolonial Belanda itu tetap berlaku sampai sekarang, sekalipun di Negeri Belanda telah terjadi suatu perkembangan yang sangat berarti khususnya dipandang dari sudut hukum perlindungan konsumen, yakni dimasukkannya alasan keempat yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan itu berkaitan dengan kondisi yang ada pada saat kesepakatan terjadi, dimana kondisi itu membuat salah satu pihak berada dalam keadaan “tidak bebas” untuk menyatakan kehendaknya.

Dalam perjanjian atau kontrak jual beli rumah dalam suatu kawasan perumahan atau real estate antara pembeli dengan developer dan perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah antara pembeli tersebut dengan

pihak bank, penyalahgunaan keadaan ini sangat mungkin terjadi. Hal ini dikarenakan posisi tawar dari calon pembeli yang sangat lemah dibandingkan dengan developer maupun bank, sehingga calon pembeli umumnya menerima apa yang ditawarkan oleh pihak developer maupun bank dalam bentuk suatu perjanjian baku atau perjanjian standar. Perjanjian-perjanjian tersebut sangat berpotensi untuk merugikan pembeli, terutama dari kualitas bangunan rumah yang dibelinya. Walaupun pembelian atau pelunasan sebagian besar dari harga rumah dilakukan melalui perjanjian KPR, seharusnya Developer tetap bertanggungjawab terhadap kualitas bangunan rumah tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya seharusnya ada keterkaitan antara perjanjian KPR dengan tanggungjawab developer terhadap kualitas bangunan rumah.

6. Metode Penelitian

1. Pendekatan masalah

Dalam penulisan ini digunakan metode pendekatan perundang-undangan atau statute approach, artinya dilakukan pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur hukum untuk mendapatkan ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan.

2. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini dengan cara mengumpulkan data yuridis berupa bahan hukum primer yakni peraturan perundang-undangan ditambah bahan hukum sekunder berupa buku-buku literature hukum yang terkait yang dapat menunjang dalam menemukan jawaban atas permasalahan.

3. Analisis Bahan Hukum

Dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, dilakukan analisis terhadap isi dari bahan-bahan hukum tersebut untuk mendapatkan ketentuan-ketentuan hukum dan juga pendapat dari para ahli yang tertulis dalam buku-buku literature yang dapat digunakan sebagai alternatif penyelesaian permasalahan.

7. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini disusun dalam 4 (empat) bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

- Bab I mengenai Pendahuluan yang bersisikan latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

- Bab II menguraikan mengenai karakter hubungan para pihak dalam pembelian rumah dari developer melalui KPR ;
- Bab III menguraikan mengenai tanggungjawab developer terhadap kualitas rumah setelah perjanjian KPR ;
- Bab IV merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari pembahasan permasalahan dalam Bab II dan Bab III. Kesimpulan dimaksudkan untuk mendapatkan ringkasan jawaban hukum atas rumusan masalah, sedangkan saran dimaksudkan untuk memberikan masukan yang sifatnya membangun terkait dengan penyelesaian permasalahan.

The logo of Universitas Airlangga is a circular emblem. It features a central white swan with a red crest on its head, set against a blue background with a pattern of white and blue lines. The entire emblem is enclosed within a yellow circular border with small white dots.

BAB II
HUBUNGAN PARA PIHAK DALAM
PEMBELIAN RUMAH MELALUI
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

BAB II

HUBUNGAN PARA PIHAK DALAM PEMBELIAN RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

1. Dasar-Dasar Dan Bentuk Perjanjian KPR

Berdasarkan pasal 1338 BW, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan menurut pasal 1339 BW, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Sedangkan menurut pasal 1340 BW, suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, dimana suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga dan tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya kecuali telah ditetapkan adanya suatu janji guna kepentingan pihak ketiga tersebut.

Dalam pembuatan suatu perjanjian, haruslah dipahami terlebih dahulu mengenai hukum perikatan. Hal ini dimaksudkan agar apa yang telah dituangkan dalam perjanjian adalah benar dan tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam undang-undang baik mengenai syarat-syarat maupun pembatasan-pembatasannya. Hukum perikatan diatur dalam buku ke III BW, tetapi definisi mengenai apa perikatan tidak

diatur di dalamnya. Hukum Perikatan merupakan bagian dari Hukum Harta Kekayaan (*Vermogensrecht*) dan bagian yang lain dari Hukum Harta Kekayaan adalah Hukum Benda. Hukum perikatan yang diatur dalam Buku III BW adalah hukum pelengkap yang merupakan peraturan umum artinya orang bebas mengadakan perjanjian apapun isinya dan hukum perikatan hanya bersifat melengkapi saja.

Hukum perikatan mempunyai sistem terbuka sedangkan hukum benda mempunyai sistem tertutup. Sistem terbuka adalah orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki, baik yang diatur dalam undang-undang maupun tidak diatur dalam undang-undang. Inilah yang disebut kebebasan berkontrak (*contractsvrijheid, partijautonomie*) dengan syarat bahwa kebebasan berkontrak ini dibatasi dengan pembatasan umum, seperti yang diatur dalam pasal 1337 BW yakni sebabnya harus halal, tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Juga dibatasi dengan pasal 1254 BW yaitu syaratnya harus mungkin terlaksana dan harus susila. Selain itu ada pula Pembatasan Khusus yaitu sebagaimana diatur dalam peraturan-peraturan khusus dari hukum pemaksa (misal : undang-undang perburuhan). Dengan demikian berarti semua perjanjian yang menyimpang dari peraturan itu adalah batal.⁶

⁶ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang*, Mandar Maju, Bandung, 1994, h. 1

Perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda "*verbinten*". Istilah perikatan ini lebih umum dipakai dalam literatur hukum Indonesia. Perikatan artinya hal yang mengikat orang yang satu terhadap orang yang lain. Hal yang mengikat itu menurut kenyataannya dapat berupa perbuatan, misalnya jual beli barang; dapat berupa peristiwa, misalnya lahirnya seorang bayi, matinya orang; dapat berupa keadaan, misalnya letak pekarangan yang berdekatan, letak rumah yang bergandengan atau bersusun. Karena hal yang mengikat itu selalu ada dalam kehidupan masyarakat, maka oleh pembentuk undang-undang atau oleh masyarakat diakui dan diberi akibat hukum. Dengan demikian, perikatan yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain itu disebut hubungan hukum (*legal relation*).⁷

Verbinten berasal dari kata kerja *Verbinden* yang artinya mengikat. Jadi *Verbinten* menunjuk kepada adanya "ikatan" atau "hubungan". Hal ini memang sesuai dengan definisi *Verbinten* sebagai suatu hubungan hukum. Dalam perkembangannya pengertian perikatan telah mengalami perkembangan dan dapat dilihat dari definisi L. C. Hofmann dalam bukunya yang berjudul "*Het Nederlands Verbintenissenrecht, eerste gedeelte Wolters-Noordhoff, NV Groningen, 1968, halaman 3, yakni* :⁸

"Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subyek-subyek hukum sehubungan dengan itu seorang seorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu

⁷. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, h. 6

⁸. *Ibid*

terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu”.

Sementara itu A. Pitlo dalam bukunya *Het Verbintenissenrecht naar de Nederlands Burgerlijk Wetboek*, H. D. Tjeenk & Zoon, NV Harlem, 1952, halaman 2, mengemukakan definisi Perikatan sebagai berikut :⁹

“Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi”.

Dari uraian di atas, dapat ditarik suatu simpul, bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan, peristiwa atau keadaan. Dari rumusan ini dapat diketahui bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan (*law of property*); dalam bidang hukum keluarga (*family law*); dalam bidang hukum waris (*law of succession*) dan dalam bidang hukum pribadi (*personal law*). Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum tersebut disebut perikatan dalam arti luas.¹⁰

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 BW, yakni :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. suatu hal tertentu ; dan
4. suatu sebab yang halal.

⁹. Ibid

¹⁰. Ibid

Sebagaimana telah dikemukakan di bagian awal, menurut ketentuan Pasal 1338 BW, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik artinya pemenuhan akan prestasi yang merupakan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian itu harus dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab. Oleh karenanya jika salah satu pihak memungkiri atau membangkangnya, maka kewajiban berprestasi itu dapat dipaksakan. Jika yang memungkiri itu tidak bersedia mewujudkan prestasinya, pihak lainnya dapat mengajukan perkaranya ke muka pengadilan, dan pengadilan akan memaksakan perwujudan prestasinya itu dengan menyita dan melelang harta kekayaannya sejumlah yang harus dipenuhinya terhadap pihak lain itu. Dalam hal ini perjanjian itu akan menjadi salah satu alat pembuktian dalam persidangan.

Perjanjian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sesuai dengan namanya mengandung makna bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian pembiayaan dari pihak kreditor (dalam hal ini adalah Bank penyelenggara KPR) dengan debitor yakni konsumen perumahan yang dibangun oleh Developer. Dengan demikian para pihak dalam suatu perjanjian KPR

adalah sebagaimana biasanya tercantum dalam komparasi dari akta perjanjian KPR adalah hanya antara konsumen dan bank. Perjanjian pembiayaan pembelian rumah melalui program KPR ini berarti pihak bank sepakat untuk membayar harga rumah sebesar plafon kredit kepada developer, kemudian pihak konsumen berkewajiban untuk membayar secara angsuran plafon kredit tersebut berupa pokoknya ditambah bunga. Plafon kredit adalah selisih harga rumah yang telah disepakati antara developer dengan konsumen dengan uang muka yang telah dibayarkan konsumen kepada developer.

Dalam proses pembelian rumah melalui KPR terdapat 2 (dua) tahapan perikatan. Tahap pertama berupa kesepakatan antara konsumen dengan developer yang pada umumnya dituangkan dalam suatu Surat Pesanan Rumah atau Perjanjian Jual Beli yang berisi tentang lokasi rumah, tipe rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah dan besarnya uang muka serta syarat-syarat pembayaran dan pelunasannya melalui KPR. Pada umumnya dalam tahap ini disepakati bahwa bangunan rumah akan selesai dalam jangka waktu tertentu dimana pada saat itu uang muka sudah harus lunas dibayar oleh konsumen kepada developer untuk selanjutnya pelunasannya akan didapat oleh developer dari Bank penyelenggara KPR, jika permohonan dan persyaratan KPR dari konsumen telah disetujui oleh pihak Bank. Tahap kedua adalah kesepakatan antara konsumen dengan Bank mengenai pembiayaan

pelunasan pembelian rumah yang harus dikembalikan oleh konsumen kepada bank secara angsuran berupa pokok pembiayaan dan bunga, yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam Perjanjian KPR ini akan selalu dicantumkan bahwa untuk menjamin pembayaran dari pihak konsumen, maka bangunan rumah dan tanah dimana rumah tersebut berdiri menjadi jaminan (agunan) bagi pembiayaan tersebut yang selanjutnya akan dibebani dengan Hak Tanggungan.

Dari kedua tahapan pembelian rumah melalui pembiayaan KPR, dapat timbul suatu pertanyaan, siapakah sesungguhnya pemilik dari rumah yang dibeli melalui KPR? Jika diamati pada tahap pertama, maka jual beli rumah memang terjadi antara konsumen dengan developer, tetapi jika diamati dari besaran pembayaran yang dilakukan oleh konsumen kepada developer (hanya sebesar uang muka yang biasanya maksimal hanya 30 % dari harga rumah) maka pembayaran ini jauh lebih kecil dibandingkan pembayaran yang dilakukan oleh Bank kepada developer (sebesar sisa harga rumah dikurangi uang muka yang telah dibayar). Apakah dengan demikian pihak Bank mempunyai hak yang lebih tinggi dibandingkan konsumen?

Pasal 1457 BW menyatakan bahwa jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah

dijanjikan. Selanjutnya menurut ketentuan pasal 1458 BW, jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Unsur-unsur pokok (esensial) dari perjanjian jual beli berdasarkan pasal 1458 BW ini adalah "barang" dan "harga". Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian BW, maka perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.¹¹ Dengan demikian berdasarkan pasal 1458 BW ini berarti telah terjadi jual beli antara developer dengan konsumen.

Dengan telah lahirnya perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen, tidaklah berarti seketika itu pula terjadi perpindahan hak milik atas tanah dan rumah dari developer kepada konsumen. Berdasarkan pasal 1459 BW, hak milik atas tanah dan rumah tersebut baru berpindah dari developer kepada konsumen, bilamana penyerahannya telah dilakukan menurut pasal 616 BW, yakni dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620 BW yakni dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam

¹¹. R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 2

lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan didalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor register yang bersangkutan.

Ketentuan pasal 620 BW tersebut untuk benda tidak bergerak berupa hak atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut tidak berlaku lagi, karena telah diatur dalam secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yakni Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya cukup disebut PP Pendaftaran Tanah) sebagai peraturan pelaksana dari UUPA. Dalam PP Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuat dengan akta otentik yakni Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah yang bersangkutan dan dibalik nama dari penjual kepada pembeli.

Kewajiban developer sebagai penjual, berdasarkan pasal 1474 BW ada 2 (dua) kewajiban utama yakni menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang

telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli (pasal 1475 BW), tetapi si penjual tidak diwajibkan untuk menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya (pasal 1478 BW). Berdasarkan pada ketentuan-ketentuan tersebut, maka dalam tahap pertama proses pembelian rumah melalui KPR, pihak developer tidak berkewajiban untuk menyerahkan rumah dan tanah kepada konsumen bilamana konsumen tersebut belum membayar lunas seluruh harga rumah. Dalam konteks yang demikian, munculah peran Bank sebagai pihak yang bersedia melunasi pembayaran harga rumah kepada developer untuk kepentingan konsumen yang artinya Bank memberikan pinjaman dana kepada konsumen sebesar harga pelunasan rumah.

Bank bersedia membayar pelunasan harga rumah kepada developer yang dikonversikan sebagai pinjaman konsumen setelah bank yakin bahwa konsumen tersebut akan mampu mengembalikan pinjaman yang telah diberikan dengan baik dan tepat waktu. Untuk itulah biasanya, semenjak awal tahap pertama terjadinya kesepakatan jual beli rumah antara developer dan konsumen, konsumen telah diminta untuk memenuhi segala persyaratan bagi permohonan KPR. Bank memang harus selektif, seksama dan berhati-hati dalam pemberian KPR kepada konsumen, berdasarkan prinsip kehati-hatian (Prudential Banking) sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun

1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan juncto Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya cukup disebut Undang-Undang Perbankan) yakni bank dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Dalam penyaluran kredit kepada masyarakat, sesuai dengan pasal 8 Undang-Undang Perbankan, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi hutangnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikankredit, bank harus melakukan penilaian yang sama terhadap calon debitor atau dikenal dengan teori penilaian dengan "prinsip 5 C" (*five C principles*), yaitu *Characteristic* (watak), *capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan/agunan) dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi).¹²

Pemberian jaminan/agunan (*Collateral*) dalam hal ini merupakan salah satu syarat pelengkap dari 3 C sebelumnya yaitu *characteristic* (watak), *capacity* (kemampuan) dan *Capital* (modal) dan kesemuanya itu pada akhirnya dipengaruhi oleh kondisi ekonomi (*condition of economy*). Walaupun jaminan/agunan merupakan salah satu aspek penelitian sebelum bank memberikan fasilitas kredit, namun agunan mempunyai peranan yang menentukan dalam hal terjadi kredit bermasalah. Namun demikian, keberhasilan penyelesaian kredit bermasalah ditentukan oleh

¹² Yulianto, *Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*, Mitra Usaha Abadi, Surabaya, 2004, h. 4

legalitas yang sempurna dan adanya ratio agunan yang memadai dibandingkan dengan jumlah fasilitas kredit yang diberikan kepada debitor. Pengikatan collateral (jaminan/agunan) antara debitor atau pemegang hak atas jaminan/agunan tersebut dilakukan dengan lembaga jaminan yang sudah ada yakni gadai, hipotik, hak tanggungan dan fidusia. Jaminan untuk menanggung pelunasan pembayaran kredit ini selanjutnya disebut dengan jaminan kredit.

Jaminan kredit dapat didefinisikan sebagai sesuatu yang diberikan oleh debitor atau pihak ketiga kepada bank sebagai kreditor untuk menjamin kepastian pembayaran kembali fasilitas kredit yang telah diberikan oleh bank kepada debitor, dalam hal debitor cidera janji (wanprestasi) terhadap kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Fungsi dari pada pemberian jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan yang diserahkan oleh debitor atau penjamin bilamana debitor mengalami wanprestasi dan tidak membayar kembali pinjamannya pada saat jatuh waktu tempo perjanjian kreditnya. Agar bank selaku kreditor dapat melaksanakan hak dan kekuasaannya atas barang yang menjadi jaminan kredit, maka perlu terlebih dahulu dilakukan pengikatan secara yuridis formal atas barang-barang jaminan tersebut menurut hukum yang berlaku (berdasarkan lembaga jaminan yang ada).

Dalam tahap kedua proses pembelian rumah melalui KPR sebagaimana diuraikan terdahulu, berarti terjadi kesepakatan atau perjanjian pinjam meminjam uang, yang umumnya disebut sebagai perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Dalam sistematika Buku III BW Tentang Perikatan, perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit termasuk dalam perjanjian bernama atau dikenal dengan istilah "*benum de overeenkomsten*", yakni termasuk dalam Perjanjian Pinjam Meminjam khususnya meminjamkan dengan bunga sebagaimana dimaksud dalam pasal 1765 BW, yang menyatakan bahwa "Adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian". Besarnya bunga menurut pasal 1767 BW adalah menurut undang-undang dan ada yang ditetapkan dalam perjanjian. Bunga menurut undang-undang ditetapkan di dalam undang-undang. Bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang oleh undang-undang. Besarnya bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian harus ditetapkan secara tertulis. Lebih lanjut ditentukan dalam pasal 1768 BW bahwa jika orang yang meminjamkan telah memperjanjikan bunga dengan tidak menentukan berapa besarnya, maka si penerima pinjaman diwajibkan membayar bunga menurut undang-undang. Bunga menurut undang-undang ini dinamakan "bunga moratoir", dimana perkataan "moratoir" itu berarti kelalaian, sehingga itu

berarti bunga yang harus dibayar karena debitor lalai membayar utangnya.¹³

Sebagai akibat dari perjanjian pinjam meminjam, timbulah hak dan kewajiban. Hak dari debitor adalah untuk menerima pinjaman yang telah diperjanjikan dari kreditor, sedangkan hak dari kreditor adalah untuk menerima pengembalian pinjaman yang telah diberikannya kepada debitor termasuk bunga yang telah diperjanjikan. Kewajiban kreditor adalah sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1759 BW bahwa "Orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian", sedangkan kewajiban debitor sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1763 BW bahwa "Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada yang ditentukan.". Jika menyangkut perjanjian pinjam meminjam dengan bunga, maka kewajiban debitor tersebut adalah mengembalikan jumlah dan keadaan yang sama berikut bunganya. Jadi dalam perjanjian pinjam meminjam ini, "waktu" menjadi indikator yang menentukan "kelalaian" atau "wanprestasi" dari debitor, sekaligus menentukan saat kreditor berhak untuk meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya dengan suatu upaya tertentu dalam rangka eksekusi harta kekayaan debitor untuk memenuhi kewajiban debitor yang belum atau tidak dapat diselesaikan. Dengan kata lain, kreditor tidak dapat

¹³. R. Subekti, *op. cit.*, h. 130

melakukan upaya paksa kepada debitor untuk mengembalikan pinjamannya berikut bunganya, sebelum lewatnya waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Pengertian pinjam meminjam dengan bunga yang diatur dalam BW sebagaimana telah dibahas di atas, adalah serupa dengan ketentuan dalam Undang-Undang Perbankan sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 11 yang berbunyi :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Dalam perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit, kreditor adalah pihak yang berhak atas suatu prestasi dari debitor, yang harus didahului dengan kewajiban memberikan sejumlah uang sebagai pinjaman kepada debitor, sedangkan setelah itu baru timbul kewajiban dari debitor untuk memberikan prestasi kepada kreditor yakni pengembalian pinjaman disertai dengan bunga dan segala biaya administrasi yang timbul sesuai dengan jadwal waktu pengembalian yang telah diperjanjikan. Jadi sesungguhnya, hak kreditor dalam perjanjian utang-piutang adalah terletak pada bunga atas pinjaman yang telah diberikannya kepada debitor, sedangkan pokoknya sendiri merupakan hak yang sudah dimilikinya dari awal sebagai “hak milik”. Namun demikian, kedudukan kreditor dalam perjanjian utang-piutang atau

perjanjian kredit menjadi lemah, karena "hak miliknya" telah berada pada kekuasaan debitor, sedangkan hak kreditor atas bunga sangat bergantung pada itikad baik debitor dalam melaksanakan kewajibannya.

Atas dasar inilah, maka dalam setiap perikatan, lebih khususnya pada perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit, secara hukum ditentukan bahwa pada debitor dengan sendirinya lahir "*schuld*" dan "*haftung*". *Schuld* adalah utang debitor kepada kreditor dan *haftung* adalah harta kekayaan debitor yang dipertanggungjawabkan bagi pelunasan utang debitor tersebut. Menurut Mariam Darus Badruzaman, dalam bukunya yang berjudul Kompilasi Hukum Perikatan, setiap debitor mempunyai kewajiban menyerahkan prestasi kepada kreditor, karena itu debitor mempunyai kewajiban untuk membayar utang. Dalam istilah asing kewajiban itu disebut *Schuld*. Disamping *Schuld*, debitor juga mempunyai kewajiban yang lain yaitu *Haftung*, maksudnya ialah bahwa debitor itu berkewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditor sebanyak utang debitor, guna pelunasan utang tadi, apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya membayar utang tersebut. Setiap kreditor mempunyai piutang terhadap debitor. Untuk itu kreditor mempunyai hak menagih piutang tersebut. Di dalam ilmu pengetahuan Hukum Perdata, disamping hak menagih (*vorderingsrecht*), apabila debitor tidak memenuhi kewajiban membayar utangnya, maka kreditor mempunyai hak menagih kekayaan debitor, sebesar piutangnya pada

debitor itu (*verhaalsrecht*). Menurut para pakar dan Yurisprudensi, Schuld dan Haftung itu dapat dibedakan, tetapi pada hakikatnya tidak dapat dipisahkan. Asas pokok dari Haftung ini terdapat dalam pasal 1131 BW.¹⁴ Bunyi ketentuan pasal 1131 BW yang termasuk dalam Buku II BW Tentang Kebendaan adalah sebagai berikut :

"Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan"

Permasalahan selanjutnya timbul bilamana debitor wanprestasi, sehingga menyebabkan kreditor dalam upaya untuk melindungi kepentingan dan hak-haknya, berupaya melakukan eksekusi terhadap harta kekayaan debitor untuk menutupi kewajiban debitor yang tidak atau belum terpenuhi. Walaupun secara hukum dinyatakan bahwa seluruh kekayaan debitor menjadi tanggungan untuk pelunasan utang debitor, namun dalam prakteknya, eksekusi ini tidaklah mudah, disamping penguasaan harta kekayaan debitor masih ada dalam kekuasaan debitor, juga harta kekayaan debitor tersebut demi hukum juga menjadi tanggungan bagi utang-utang debitor pada kreditor-kreditor lainnya. Jadi, demi hukum seluruh harta kekayaan debitor adalah menjadi tanggungan bagi utang-utang debitor pada seluruh kreditor yang berhak. Hal ini sebagaimana dicantumkan dalam pasal 1132 BW yang berbunyi :

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 9

"Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan."

Ketentuan pasal 1132 BW ini memberikan kedudukan kepada kreditor sebagai kreditor konkuren, yaitu bahwa kreditor berhak atas tanggungan harta kekayaan debitor untuk pelunasan piutangnya sebatas proporsi besarnya piutang kreditor terhadap keseluruhan piutang kreditor yang berhak. Dalam hal ini dapat saja terjadi bahwa hak yang proporsional ini nilainya lebih kecil dari kewajiban debitor yang seharusnya diterimanya, manakala harta kekayaan debitor lebih kecil dibandingkan dengan seluruh kewajibannya pada kreditor-kreditornya. Namun demikian, pasal 1132 BW ini juga telah memberikan jalan secara hukum bagi kreditor dengan memberikan pengecualian bagi kreditor yang mempunyai alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditor lainnya. Alasan-alasan yang sah ini kemudian dikenal dengan hak preferensi dan hak privilege. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1133 BW yang berbunyi "Hal untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik."

Mengenai kedudukan prioritas dari hak istimewa, gadai dan hipotik, diatur lebih lanjut dalam pasal 1134 BW yang menyatakan bahwa "Hak istimewa adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada

seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi dari pada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya." Hak istimewa ini dikenal dengan istilah *Previllege*, sedangkan hak yang timbul dari gadai dan hipotik dikenal dengan istilah *Preferent*. Dalam kaitannya dengan perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, hal untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang yang terkait adalah hak preferent yang timbul dari gadai dan hipotik. Belakangan hak preferent timbul juga dari hak tanggungan dan fidusia yang merupakan pengembangan bentuk dari hipotik dan gadai.

Menurut istilah yang umum, kedudukan bank dalam perjanjian kredit disebut dengan kreditor dan pihak lain yang menerima pinjaman dari bank disebut dengan debitor. Dari bunyi ketentuan pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan tersebut di atas, dapat ditarik suatu penafsiran bahwa pihak yang menerima pinjaman dari bank (debitor) berkewajiban untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Jadi bank sebagai kreditor berhak atas pengembalian dan sekaligus pelunasan piutangnya dengan penerimaan bunga dari debitor pada waktu-waktu penagihan atau pembayaran yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Dengan pengaturan yang demikian, kedudukan bank sebagai kreditor sebagaimana telah dibahas di

atas adalah sangat "lemah", karena bank akan sangat bergantung pada itikad baik dari debitor dalam melunasi utangnya termasuk bunga, sebaliknya pada sisi lain "uang" milik bank telah berada pada kekuasaan debitor, sedangkan bilamana telah terlewatnya waktu pengembalian utang, kreditor baru dapat menyatakan bahwa debitor wanprestasi dan selanjutnya kreditor baru mempunyai hak menagih kekayaan debitor sebesar piutangnya pada debitor itu (*verhaalsrecht*), yang mana hak menagih atau hak tagih tersebut merupakan hak yang bersifat pribadi (hak perorangan) yang sulit untuk ditegakan karena akan berbenturan dengan hak milik atas kekayaan debitor yang merupakan hak kebendaan yang bersifat lebih kuat dan lebih mudah ditegakan; terlebih lagi hak tagih dari bank ini hanya menjadikan bank sebagai kreditor konkuren. Untuk itulah berdasarkan analogi dari perkecualian yang dimaksud dalam pasal 1132 BW, maka dalam pemberian kredit bank akan berupaya untuk mendapatkan hak preferent sebagaimana dimaksud dalam pasal 1133 BW, yang dalam praktek biasanya digunakan hak tanggungan, fidusia, gadai dan hipotik, sehingga bank mempunyai kedudukan sebagai Kreditor Sepataris.

Dasar hukum yang digunakan bank dalam prakteknya adalah ketentuan pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa "Dalam pemberian kredit, Bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan

nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan". Dalam penjelasan dari pasal ini disebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitor. Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau *hak tagih* yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai yang lazim dikenal dengan "agunan tambahan"

Dengan telah dibayarkan secara lunas harga rumah yang telah disepakati antara developer dengan konsumen, maka developer

berkewajiban untuk menyerahkan rumah tersebut kepada konsumen. Namun karena pelunasan dan penyerahan tersebut bersamaan dengan perjanjian KPR antara konsumen dan bank, maka pelaksanaan penyerahan yang dituangkan dalam Akta Jual Beli di hadapan PPAT antara developer dan konsumen dilakukan pada saat yang hampir bersamaan atau berurutan dengan penandatanganan perjanjian KPR antara konsumen dengan bank yang disertai pula dengan penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHI) atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di hadapan PPAT. Jadi, rumah dan tanah yang dibeli dari developer sekaligus dijadikan sebagai jaminan kredit. Dengan pola yang demikian, maka terdapat keseimbangan kedudukan atau penyelesaian yang adil antara pihak developer, pihak bank dan pihak konsumen.

2. Karakter Hubungan Para Pihak Dalam Pembelian Rumah Melalui KPR

Sebagaimana telah diuraikan di muka, ada 3 (tiga) pihak dalam pembelian rumah melalui KPR, yakni pihak Developer, pihak Bank dan pihak konsumen. Karakter hubungan para pihak dapat dianalisis dari 2 (dua) tahapan atau proses dalam pembelian rumah melalui KPR sebagaimana telah diuraikan di atas. Karakter hubungan para pihak

dalam hal ini adalah timbulnya perikatan diantara para pihak tersebut baik yang timbul karena perjanjian maupun yang timbul karena undang-undang sebagaimana dimaksud dalam pasal 1233 BW. Perikatan-perikatan tersebut berdasarkan pasal 1234 BW adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu; yang dalam bahasa hukum dikenal dengan sebutan untuk memberikan suatu "prestasi". Prestasi tersebut bilamana dikaitkan dengan pasal 1233 BW maka berarti prestasi tersebut dapat timbul karena telah diperjanjikan atau karena undang-undang.

Dalam penulisan tesis ini hanya akan difokuskan pada perikatan dalam yang terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan saja, yang menurut sistematika BW diatur dalam buku III di bawah judul "tentang Perikatan". Perikatan dalam bidang hukum harta kekayaan ini selalu timbul karena perbuatan orang, apakah perbuatan itu menurut hukum atau melawan hukum. Obyek perbuatan itu adalah harta kekayaan, baik berupa benda berwujud atau benda tidak berwujud, baik benda bergerak atau benda tidak bergerak, yang semuanya itu selalu dapat dinilai dengan uang. Jadi ukuran untuk menentukan nilai atau harga kekayaan atau benda itu adalah uang. Dalam kehidupan modern ini uang merupakan ukuran yang utama. Perikatan dalam bidang harta kekayaan ini disebut juga "perikatan dalam arti sempit".

Perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perikatan. Untuk menentukan bahwa suatu hubungan itu merupakan perikatan, pada mulanya para sarjana menggunakan ukuran "dapat dinilai dengan uang". Suatu hubungan dianggap dapat dinilai dengan uang, jika kerugian yang diderita seseorang dapat dinilai dengan uang. Akan tetapi dalam kenyataannya ukuran tersebut tidak dapat memberikan pembatasan, karena dalam kehidupan masyarakat seringkali terdapat hubungan-hubungan yang sulit untuk dinilai dengan uang, misalnya cacad badaniah akibat perbuatan seseorang. Sehingga dengan demikian "dapat dinilai dengan uang" tidak lagi dipergunakan sebagai kriterium untuk menentukan adanya suatu perikatan. Walaupun ukuran tersebut sudah ditinggalkan, akan tetapi ini tidak berarti bahwa "dapat dinilai dengan uang" adalah tidak relevan, karena setiap perbuatan hukum yang dapat dinilai dengan uang selalu merupakan perikatan.¹⁵

Karakter Hubungan Developer Dengan Konsumen dan Bank

Hubungan hukum antara Developer dengan Konsumen terjadi karena adanya kata sepakat diantara mereka yang terjadi sebagai akibat aseptasi konsumen terhadap penawaran dari Developer yang pada umumnya ditawarkan melalui berbagai media, yang utama adalah iklan

¹⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999, h. 3

baik melalui surat kabar maupun brosur. Aseptasi konsumen terhadap penawaran developer tersebut kemudian menimbulkan kesepakatan yang dituangkan atau dibingkai dalam suatu perjanjian tertulis baik berupa Surat Pesanan Rumah maupun Perikatan Perjanjian Jual Beli Rumah. Perjanjian tertulis ini biasanya telah pula disediakan oleh pihak developer yakni dalam suatu bentuk form atau yang dikenal dengan istilah formulir standar atau perjanjian standar.

Dalam perjanjian ini pada umumnya akan berisi klausula atau data mengenai tipe rumah, lokasi rumah, spesifikasi bangunan, luas tanah, harga rumah berikutan tanah, cara pembayaran, penyerahan rumah dan hal-hal lain yang dianggap perlu seperti fasilitas sambungan telepon, sambungan PDAM dan lain sebagainya. Dengan demikian, walaupun kesepakatan antara developer dan konsumen dibuat diatas suatu formulir standar atau perjanjian standar, namun semua perjanjian itu adalah tetap sah bilamana telah dipenuhinya seluruh syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 BW. Walaupun perjanjian dibuat dalam bentuk perjanjian standar, namun tetap saja terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak mengenai syarat-syarat dan kondisi (klausula) dalam perjanjian tersebut.

Hubungan hukum antara developer dengan konsumen dalam perjanjian ini pada intinya adalah hubungan hukum untuk melakukan jual beli rumah. Dengan demikian perjanjian tersebut dapat disebut

sebagai perjanjian jual beli rumah yang merupakan suatu perjanjian timbal balik yang saling menimbulkan kewajiban atau disebut juga perjanjian obligatoir. Kewajiban developer adalah untuk membangun dan menyerahkan rumah kepada konsumen, sebaliknya konsumen berkewajiban untuk membayar harga dari rumah tersebut yang pada umumnya secara bertahap termasuk didalamnya dengan fasilitas KPR dari Bank. Dengan demikian prestasi dari developer adalah berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu, sedangkan prestasi dari konsumen adalah memberikan sesuatu.

Berdasarkan pada uraian di atas, maka karakter hubungan antara developer dengan konsumen adalah hubungan bertimbal balik, dimana kedua belah pihak berkewajiban atas suatu prestasi dan sekaligus berhak atas suatu prestasi dari lawan kontraknya masing-masing. Akibat dari karakter hubungan hukum yang demikian adalah bahwa masing-masing pihak dapat menuntut untuk dipenuhinya prestasi baik berdasarkan isi perjanjian atau ketentuan undang-undang.

Bagi developer disamping harus memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan, juga harus memenuhi prestasi tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang terkait yakni mengenai kualitas atau standar mutu bangunan. Pelanggaran atau penyimpangan terhadap prestasi dari kedua hal itu, dapat menyebabkan developer dituntut ganti kerugian oleh konsumen baik dengan dasar hukum wanprestasi maupun

perbuatan melawan hukum. Sedangkan bagi konsumen hanya berkewajiban untuk memenuhi prestasi sebatas apa yang telah diperjanjikan, dimana bilamana konsumen melakukan wanprestasi dapat dituntut atau dikenai denda sebagai bentuk pembayaran kerugian oleh developer atau dapat dibatalkannya perjanjian dengan anggapan bahwa syarat batal tersebut selalu tercantum dalam perjanjian.

Karakter hubungan antara Developer dengan Bank merupakan hubungan kerjasama atau kemitraan dalam bisnis, dimana kedua belah pihak saling berkepentingan terhadap konsumen yang sama, dimana konsumen sebagai pembeli unit rumah dari Developer akan mendapatkan kucuran dana KPR dari Bank untuk melunasi pembayaran harga rumah kepada Developer. Hubungan kemitraan ini dimulai dengan penyerahan data kelengkapan administrasi kredit dari konsumen dan data rumah dari developer kepada Bank. Data-data ini merupakan informasi yang penting bagi Bank untuk memproses permohonan KPR dari konsumen yang bersangkutan, yang bilamana disetujui berarti Developer juga akan mendapatkan kepastian akan pelunasan dari harga penjualan unit rumah kepada konsumen.

Pada umumnya data rumah yang akan dibeli oleh konsumen dari Developer diberikan kepada Bank disertai dengan suatu pernyataan dari pihak Developer berupa jaminan bahwa bangunan rumah dibangun dengan cara dan menggunakan bahan-bahan bangunan yang memenuhi

standar, syarat dan ketentuan teknis bangunan yang berlaku di Indonesia. Atas dasar jaminan ini, pihak Bank akan melakukan pemeriksaan atau penilaian keadaan rumah baik dilakukan sendiri oleh Bank ataupun dengan menggunakan jasa pihak ketiga (appraisal) dalam rangka menilai kelayakan rumah tersebut sebagai jaminan atas KPR yang diberikan konsumen selaku pembeli.

Dari karakter hubungan antara developer dengan konsumen dan antara developer dengan bank, tersurat dan tersirat bahwa konsumen dan bank merupakan pihak-pihak yang sangat berkepentingan dengan kualitas dari bangunan. Walaupun developer tidak menyatakan secara tegas dan jelas mengenai kualitas bangunan rumah, namun demi hukum developer manakala membangun suatu rumah atau kawasan rumah, maka developer berkewajiban untuk memenuhi syarat dan ketentuan teknis yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam bidang jasa konstruksi ataupun perumahan.

Karakter Hubungan Antara Konsumen Dengan Developer Dan Bank

Karakter hubungan antara konsumen dengan developer sebagaimana telah dibahas di atas adalah hubungan timbal balik sebagai suatu perjanjian jual beli rumah, yang dalam praktek dapat terjadi berbagai variasi perjanjian untuk menuangkan kesepakatan mengenai jual beli rumah tersebut. Sedangkan karakter hubungan antara konsumen

disamping hubungan kemitraan sebagaimana telah diuraikan di atas, dapat juga sekaligus terjadi hubungan pinjam meminjam, dimana pihak Bank sepakat memberikan pinjaman sejumlah dana kepada Developer sebagai tambahan modal bagi Developer untuk melaksanakan pembangunan suatu kawasan perumahan (*real estate*), sebaliknya pihak Developer sepakat untuk mengembalikan pinjaman dana tersebut dengan melakukan pemotongan dari suatu rekening khusus yang disebut “escrow account” atas hasil penjualan perumahan oleh developer kepada para pembeli atau konsumen.

3. Perlindungan Konsumen Dalam Pembelian Rumah Melalui KPR

Berdasarkan pada analisis karakter hubungan para pihak dalam pembelian rumah melalui KPR tersebut di atas, tampak bahwa kedudukan konsumen relatif lebih “lemah” dibandingkan dengan Developer dan Bank. Hal ini disebabkan posisi tawar dari konsumen yang lemah, oleh karena konsumen berada dalam kondisi yang membutuhkan keberadaan Developer dan Bank. Dengan posisi yang demikian, maka demi terpenuhinya kebutuhan konsumen akan perumahan, maka konsumen berada pada keadaan yang pasrah dan menuruti ketentuan yang dibuat oleh Developer dan Bank, seolah-olah sebagai seorang warga negara yang patuh akan ketentuan peraturan perundang-undangan.

dengan Bank sebagaimana telah sedikit disinggung di atas adalah hubungan pinjam meminjam dimana Bank sebagai pihak yang meminjamkan dana untuk pelunasan pembayaran harga rumah kepada Developer (disebut kreditor) dan konsumen sebagai pihak yang menerima pinjaman dan berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman (disebut debitor).

Berkaitan dengan hubungan pinjam meminjam antara konsumen dengan Bank yang dikenal dengan perjanjian KPR, sesuai dengan ketentuan yang berlaku bagi Bank, maka pihak Bank akan meminta jaminan dari konsumen untuk menjamin pelunasan pembayaran KPRnya yakni bangunan rumah dan tanah yang dibiayai dengan KPR itu sendiri. Dengan demikian disamping terjadi hubungan pinjam meminjam, maka antara konsumen dengan Bank juga terjadi hubungan penjaminan utang yang dibingkai dalam suatu Perjanjian Jaminan. Perjanjian jaminan ini merupakan perjanjian aksesoir (disebut juga perjanjian tambahan) yang lahir karena adanya perjanjian pokok yakni perjanjian pinjam meminjam (perjanjian KPR).

Karakter Hubungan Antara Bank Dengan Konsumen dan Developer

Karakter hubungan antara Bank dengan Konsumen telah diuraikan di atas, demikian juga karakter hubungan antara Bank dengan Developer. Khusus mengenai karakter hubungan antara Bank dengan Developer,

Dalam hubungannya dengan Developer sebagai pihak pelaksana jasa konstruksi, konsumen pada umumnya juga merupakan orang yang awam akan kualitas standar bangunan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur kualitas bangunan rumah dan perlindungan hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan tersebut. Salah satu perundang-undangan yang terkait adalah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi (UU Jasa Konstruksi). Dalam konsideran menimbang huruf b UU Jasa Konstruksi disebutkan bahwa jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sarana guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional.

Secara umum, usaha jasa konstruksi diberi batasan sebagai salah satu bidang usaha pelayanan jasa di sektor ekonomi yang mentransformasikan berbagai sumber daya menjadi bangunan. Berdasarkan pada pengertian tersebut, maka usaha jasa konstruksi dapat dijabarkan lebih rinci sebagai usaha di bidang jasa yang berhubungan dengan perencanaan, pembangunan dan pemeliharaan bangunan yang dalam pelaksanaan, penggunaan atau pemanfaatannya menyangkut kepentingan dan keselamatan masyarakat pemakai / pemanfaat bangunan tersebut, tertib pembangunan serta kelestarian lingkungan hidup.¹⁶

¹⁶. Proyek Peningkatan Alih Teknologi Tenaga Kerja Konstruksi Biro Bina Sarana Perusahaan Sekretariat Jenderal Departemen Pekerjaan Umum, *Manajemen Pelaksanaan Proyek Konstruksi*, Seri Pengetahuan Umum, Buku A, Cetakan IV, Jakarta, 1997, h. 1

Indonesia adalah negara hukum, maka pembangunan atau pelaksanaan konstruksi tidak dapat lepas dari peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah bangunan atau jasa konstruksi. Menurut pendapat yang lazim, bahwa keseluruhan peraturan yang menyangkut membangun bangunan disebut dengan Hukum Bangunan. Ruang lingkup Hukum Bangunan meliputi hukum privat yang antara lain mengatur tentang Perencana, Perjanjian Pemborongan A. V. 1941 (*Algemene Voormaaarden*), jaminan dalam perjanjian pemborongan bangunan, aspek perkreditan; dan meliputi Hukum Publik yang mengatur tentang Undang-Undang Perumahan, Izin Mendirikan Bangunan, H. O. (*Hinder Ordonansi*). Dengan demikian Hukum Bangunan materinya merupakan kumpulan bahan-bahan yang harus dicari di sana-sini dalam peraturan-peraturan tanpa sistem, jadi pokoknya segala hal yang mempunyai hubungan dengan membangun bangunan.¹⁷

Berdasarkan pada uraian di atas, maka Developer adalah berkewajiban untuk membangun rumah berdasarkan kualitas standar yang berlaku sesuai ketentuan perundang-undangan dan sekaligus Developer bertanggung jawab terhadap bangunan rumah yang dibangunnya agar memberikan manfaat yang baik sebagaimana mestinya kepada konsumen sebagai pembeli dan/atau penggunanya. Dengan kata lain, developer bertanggung jawab terhadap hasil karyanya berupa bangunan rumah tersebut.

¹⁷ Djumaldi, *Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, h. 3

Pasal 11 UU Jasa Konstruksi menyatakan bahwa pelaksanaan jasa konstruksi harus bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya yang dilandasi prinsip-prinsip keahlian sesuai kaidah keilmuan, kepatutan dan kejujuran intelektual dalam menjalankan profesinya dengan tetap mengutamakan kepentingan umum. Selanjutnya dalam pasal 25 UU Jasa Konstruksi disebutkan bahwa pelaksanaan konstruksi bertanggung jawab atas kegagalan bangunan yang ditentukan terhitung sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun. Kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja dan/atau keselamatan umum, sebagai akibat kesalahan penyedia jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

Dalam praktek pelaksanaan pembangunan rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), biasanya dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan yaitu badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang dipergunakan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman (pasal 7 juncto pasal 24 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman).

Untuk pembangunan perumahan, khususnya pembangunan perumahan sederhana tidak bertingkat, telah diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986. Dalam ketentuan ini telah pula diberikan pedoman untuk bangunan rumah sebagai berikut :

a. Tipe bangunan rumah

Bangunan rumah terdiri dari tipe bangunan rumah tunggal, rumah gandeng dua dan rumah gandeng banyak. Lebar muka untuk rumah tunggal minimum 6 meter, untuk rumah gandeng dua 3 meter dan untuk gandeng banyak minimum 3 meter. Untuk rumah gandeng banyak panjang deretan rumah sebanyak-banyaknya 6 rumah dengan panjang maksimum 30 meter.

b. Pembukaan

Dalam bangunan yang rapat sampai batas persil harus disediakan pembukaan ke langit sekurang-kurangnya seluas 5 meter persegi dengan lebar sekurang-kurangnya 1 meter. Pembukaan ke samping yang dapat dipergunakan untuk langsung melihat ke arah tetangga sekurang-kurangnya satu meter dari batas persil.

c. Jarak bangunan

Jarak bangunan antara rumah satu dengan yang lainnya harus didasarkan atas ketentuan bahaya kebakaran, ventilasi, cahaya matahari dan sirkulasi manusia di dalam halaman.

d. Ruang rumah

Rumah kediaman minimum harus terdiri dari satu ruang hunian, satu kamar mandi dan kakus, yang dilengkapi dengan ventilasi dan penerangan serta penetrasi sinar matahari.

e. Kelengkapan rumah

Rumah harus dilengkapi pula dengan plumbing, penyediaan air minum, pembuangan air limbah, pembuangan air hujan, pembuangan sampah dan listrik.

f. Struktur, komponen dan bahan bangunan

Struktur bangunan harus memenuhi syarat-syarat yaitu dapat menahan semua beban dan gaya-gaya termasuk gempa bumi, cukup terlindung dari korosi, kelapukan, serangan serangga dan kekuatan perusak lainnya, dan dapat berfungsi dengan baik minimum dalam waktu 20 tahun.

Komponen dan bahan bangunan harus memenuhi syarat-syarat yaitu :

- penggunaan komponen dan bahan harus sesuai dengan fungsinya ;
- mempunyai keawetan minimum 5 tahun untuk susunan non struktur dan minimum 20 tahun untuk susunan struktur ;
- memenuhi norma, standar dan peraturan yang berlaku ;

- dapat menahan semua beban dan gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya sesuai dengan fungsinya.

Berdasarkan uraian di atas terlihat bahwa pemerintah telah berupaya semaksimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan perumahan rakyat, melalui kebijakan pemberian fasilitas kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun atau Kredit Pemilikan Rumah. Namun demikian sejalan dengan kebijakan tersebut, perlu dikaji dan dipertimbangkan sistem jaringan hukum untuk pengamanan kebijakan tersebut. Karena terlihat misalnya dalam peraturan-peraturan yang memuat tentang teknik pembangunan rumah, belum dicantumkan ketentuan-ketentuan yang memuat sanksi atau tindakan lainnya yang perlu dilakukan, bila pedoman tersebut tidak ditaati/dipenuhi oleh developer atau pihak lainnya. Hal ini adalah sangat penting dalam hubungannya dengan adanya kepastian hukum, pengamanan dana yang disediakan oleh pemerintah, melindungi kepentingan konsumen dan melindungi kepentingan developer dari perbuatan/tindakan yang tidak diinginkan.¹⁸

Namun demikian, hal yang perlu menjadi pegangan bagi upaya perlindungan konsumen adalah bahwa perjanjian yang dibuat dengan pihak developer maupun bank harus sah dalam arti memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 BW, karena suatu perjanjian yang sah menurut pasal 1338 BW berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya jika

¹⁸ Andi Hamzah, dkk, *Op. Cit.*, h. 20

pihak developer atau bank melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian, maka konsumen berhak untuk menegakan haknya dengan menuntut pemenuhan prestasi dari lawan kontraknya dan/atau menuntut ganti kerugian akibat pelanggaran terhadap perjanjian tersebut. Disamping itu developer dalam melaksanakan pembangunan rumah harus bertanggung jawab dan memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku, artinya jika developer tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka konsumen dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada developer atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 BW

Apa yang telah diuraikan di atas, merupakan bagian dari upaya-upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen perumahan melalui pembelian secara KPR. Sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 UUPK, dinyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Dalam penjelasan umum dari UUPK diuraikan bahwa faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akan haknya masih rendah. Hal ini terutama disebabkan oleh rendahnya pendidikan konsumen. Oleh karena itu, UUPK dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan

pendidikan konsumen. Piranti hukum yang melindungi konsumen tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha para pelaku usaha, tetapi justru sebaliknya perlindungan konsumen dapat mendorong iklim berusaha yang sehat yang mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan melalui penyediaan barang dan/atau jasa yang berkualitas.

Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum (pasal 2 UUPK). Dalam penjelasan dari pasal ini disebutkan bahwa perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu :

1. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
2. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
3. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memperbaiki keseimbangan kepentingan konsumen, pada usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.
4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan

dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Asas-asas perlindungan konsumen tersebut diatas merupakan panduan bagi semua pihak untuk membentuk sikap bertanggung jawab. Sikap bertanggung jawab dari pihak developer dalam pembelian rumah melalui KPR akan memberikan dampak yang sangat positif bagi pembentukan lingkungan perumahan yang nyaman, sehat dan asri yang sekaligus memberikan penghormatan kepada hak-hak konsumen perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 UUPK diantaranya hak konsumen perumahan atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam menggunakan rumah dan hak untuk mendapatkan rumah yang sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan developer. Prinsip-prinsip tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Tanggung jawab dalam hal ini harus dilihat dalam pengertiannya yang luas, meliputi tanggung jawab secara pidana (*responsibility*) dan tanggung jawab secara perdata (*liability*).

BAB III

TANGGUNG JAWAB DEVELOPER SETELAH PENGIKATAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIHAN RUMAH (KPR)

1. Hak-Hak Selaku Konsumen Perumahan

Konsumen perumahan adalah setiap orang pemakai rumah yang disediakan atau ditawarkan oleh perusahaan pengembang perumahan (developer), baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan (didasarkan atas pengetahuan konsumen menurut Pasal 1 angka 2 UUPK). Berdasarkan pengertian tersebut, tidak dijelaskan bagaimana proses pemakaian rumah tersebut, namun dalam praktek yang lazim adalah dengan jual beli. Jual beli rumah berarti terjadi antara developer sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli.

Telah disebutkan pada Bab II bahwa jual beli secara hukum terjadi sejak adanya kata sepakat tentang barang (rumah) dan harga antara penjual dan pembeli walaupun penyerahan dan pelunasan pembayaran terhadap obyek jual beli tersebut belum dilakukan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1458 BW. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang,

sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Hal ini sesuai dengan istilah Belanda yakni "*koop en verkoop*" yang mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli).

Jual beli rumah melalui KPR, sebagaimana telah diuraikan dalam Bab II, walaupun sebagian besar pembayarannya dilakukan oleh pihak Bank kepada Developer, namun pembayaran ini adalah untuk dan atas nama konsumen. Dengan demikian hukum perjanjian jual beli yang terjadi hanya mencakup hak dan kewajiban dari developer dan konsumen. Berdasarkan pada pasal 1466 BW, biaya akta-akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya. Dalam praktek umumnya biaya-biaya ini memang menjadi kewajiban dari konsumen, walaupun ada developer yang menggunakan trik bahwa biaya-biaya tersebut telah termasuk dalam harga jual rumah atau bahkan seolah-olah ditanggung oleh developer.

Hak-hak konsumen perumahan sebagai pembeli dapat ditafsirkan secara *acontrario* dari kewajiban-kewajiban developer sebagai penjual. Menurut pasal 1474 BW, si penjual (developer) mempunyai kewajiban 2 (dua) kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya (rumah) dan

menanggungnya. Secara acontrario, maka hak konsumen perumahan adalah menerima rumah tersebut dari si penjual dan meminta pertanggung jawaban dari si penjual terhadap rumah yang diserahkan kepada konsumen. Berdasarkan pasal 1491 BW, penanggung jawaban yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin 2 (dua) hal, yaitu pertama penguasaan benda (rumah) yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut (rumah) yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya. Lebih lanjut mengenai cacat tersembunyi diatur dalam pasal 1504 BW yang menyatakan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual (rumah), yang membuat barang itu (rumah) tak sanggup untuk pemakaian yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga si pembeli tidak akan membeli barangnya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

Apa yang dimaksud dalam pasal 1491 BW dan pasal 1504 BW itu kemudian dalam UU Jasa Konstruksi disebut dengan istilah terjadinya "Kegagalan Bangunan". Menurut pasal 25 UU Jasa Konstruksi dinyatakan bahwa pelaksana konstruksi (dalam hal ini developer) bertanggung jawab atas kegagalan bangunan yang ditentukan terhitung sejak penyerahan akhir

pekerjaan konstruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun. Kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja dan/atau keselamatan umum, sebagai akibat kesalahan penyedia jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi. Namun demikian, berdasarkan pasal 1505 BW, si penjual tidaklah diwajibkan menanggung terhadap cacat yang kelihatan yang dapat diketahui sendiri oleh si pembeli.

Jika terjadi kegagalan bangunan, si pembeli (konsumen) dapat memilih apakah ia akan mengembalikan barangnya sambil menuntut kembali harga pembeliannya, atau apakah ia akan tetap memiliki rumah itu sambil menuntut pengembalian sebagian harta sebagaimana akan ditentukan oleh Hakim setelah mendengar ahli-ahli tentang itu (pasal 1507 BW). Jika si penjual (developer) telah mengetahui cacat-cacatnya rumah (baik dibuat dengan sengaja maupun tidak sengaja), maka selain diwajibkan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, ia juga diwajibkan mengganti segala biaya, kerugian dan bunga kepada konsumen (pasal 1508 BW). Tuntutan yang didasarkan pada cacat-cacat yang dapat menyebabkan pembatalan pembelian, harus oleh konsumen dimajukan dalam suatu waktu

yang pendek, menurut sifat cacat itu, dan dengan mengindahkan kebiasaan-kebiasaan dari tempat dimana perjanjian pembelian dibuat (pasal 1511 BW).

Disamping mengenai cacat tersembunyi atau kegagalan bangunan, dalam semua hal dimana si pembeli (konsumen) berhak meniadakan pembelian, si penjual diwajibkan, selainnya mengembalikan harga barang jika itu telah diterimanya, juga mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan untuk melakukan pembelian dan penyerahan, sekadar si pembeli menurut perjanjian telah membayarnya (pasal 1488 BW). Ketentuan ini biasanya dalam praktek dijalankan bilamana permohonan KPR ditolak oleh Bank, sehingga perjanjian jual beli dinyatakan batal dan uang muka yang telah dibayar oleh pembeli (konsumen) dikembalikan sepenuhnya oleh developer (perhatikan lampiran contoh Surat Pesanan dari Developer PT. Citra Tama Adigraha, pada angka 2 dan angka 9 dari kewajiban pembeli).

Bilamana penyerahan rumah karena kelalaian si penjual (developer) tidak dapat dilaksanakan, maka si pembeli (konsumen) dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan pasal 1266 BW dan pasal 1267 BW (pasal 1480 BW). Pasal 1266 BW menyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, dimana pembatalannya harus dimintakan kepada Hakim (*vernietigbar*), termasuk

dalam hal syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Sedangkan pasal 1267 BW menyatakan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia (konsumen), jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain (dalam kasus ini developer yang tidak dapat menyerahkan rumah sesuai perjanjian) untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia (konsumen) akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga (kepada developer).

Membahas masalah hak-hak konsumen, dengan sendirinya membahas mengenai "perlindungan konsumen", yang dengan sendirinya juga berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen bukanlah melulu materi yang berkaitan dengan fisik belaka, melainkan meliputi pula hak-haknya yang bersifat abstrak. Secara umum dikenal ada 4 (empat) hak dasar konsumen yang diakui secara internasional yaitu :¹⁹

1. hak untuk mendapatkan keamanan (*the right of safety*) ;
2. hak untuk mendapatkan informasi (*the right to be informed*) ;
3. hak untuk memilih (*the right to choose*) ; dan
4. hak untuk didengar (*the right to be heard*).

¹⁹. Shidarta, *Op. Cit.*, h. 19

Keempat hak dasar konsumen tersebut kemudian diakomodir dalam UUPK, yang dijabarkan dalam 9 (sembilan) hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 UUPK sebagai berikut :

1. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa ;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang diberikan ;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa ;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan ;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut ;
6. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen ;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif ;
8. Hak untuk mendapatkan dispensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya ; dan

9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain.

Disamping hak-hak dalam pasal 4 UUPK tersebut di atas, terdapat juga hak-hak konsumen yang dirumuskan dalam pasal-pasal berikutnya, khususnya dalam pasal 7 yang mengatur tentang kewajiban pelaku usaha (termasuk di dalamnya developer). Kewajiban dan hak merupakan antinomi dalam hukum, sehingga kewajiban pelaku usaha dapat dilihat sebagai hak konsumen. Kewajiban pelaku usaha berdasarkan pasal 7 UUPK 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 ; dan
 - g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Selain hak-hak yang disebutkan di atas, ada juga hak untuk dilindungi dari akibat negatif persaingan curang. Hal ini berangkat dari pertimbangan, kegiatan bisnis yang dilakukan pengusaha sering dilakukan tidak jujur, yang dalam hukum dikenal dengan terminologi "persaingan curang" (*unfair competition*). Dalam hukum positif Indonesia, masalah persaingan curang (dalam bisnis) ini diatur secara khusus pada Pasal 382 bis Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Selanjutnya, sejak 5 Maret 2000 diberlakukan juga Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. Ketentuan-ketentuan ini sesungguhnya diperuntukan bagi sesama pelaku usaha, tidak bagi konsumen secara langsung. Kendati demikian, kompetisi tidak sehat diantara pelaku usaha pada jangka panjang pasti berdampak negatif bagi konsumen

karena pihak yang dijadikan sasaran rebutan adalah konsumen itu sendiri. Disini letak arti penting mengapa hak ini perlu dikemukakan, agar tidak berlaku pepatah : “ dua gajah berkelai, pelanduk mati di tengah-tengah”.²⁰

Dari uraian ketentuan-ketentuan mengenai hak-hak konsumen ataupun perlindungan hukum terhadap konsumen, nampak bahwa ketentuan-ketentuan yang diatur dalam BW saling melengkapi dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam UUPK bahkan dalam hak-hak dasar yang diakui secara internasional. Jika ditarik benang merah dari seluruh ketentuan ataupun hak-hak dasar konsumen, maka akan nampak bahwa perlindungan konsumen tersebut atau hak-hak konsumen tersebut timbul dari suatu hubungan hukum atau perjanjian yang bertimbal balik dan sebgaiian besar atau pada umumnya terjadi dari suatu perjanjian jual beli. Hal ini terkait dengan pengertian konsumen yang banyak diartikan sebagai pembeli, yang berarti pihak lawan kontraknya adalah penjual; dan dengan demikian sudah pasti hubungan hukum yang terjadi adalah jual beli.

2. Tanggung Jawab Terhadap Kebenaran Informasi

Dalam dunia bisnis khususnya atau suatu hubungan hukum yang menimbulkan persetujuan timbal balik, informasi memegang peranan yang

²⁰. Shidarta, *Op. Cit.*, h. 22

cukup signifikan. Pada umumnya para pihak akan memutuskan untuk melakukan suatu transaksi atau tidak; dengan kata lain menurut istilah hukum adalah pihak satu akan melakukan aseptasi terhadap penawaran (*offerte*) pihak yang lain dan/atau sebaliknya; bilamana para pihak tersebut telah mendapatkan informasi yang benar dan akurat dari apa yang akan diperjanjikan kelak. Informasi adalah sumber bagi masukan para pihak dalam suatu proses pemikiran dan penelaahan terhadap suatu hubungan hukum yang akan dilakukan dan terjadi kemudian, dalam upaya untuk mengambil suatu keputusan (*making decision*).

Dalam dunia perbankan, termasuk di dalamnya dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank kepada konsumen, informasi dari konsumen memegang peranan yang sangat sentral, bahkan ketelitian dan kehati-hatian dalam menilai informasi tentang konsumen ini menjadi suatu prinsip yang telah diwajibkan dalam suatu undang-undang (UU Perbankan). Dalam penyaluran kredit kepada masyarakat, sesuai dengan pasal 8 Undang-Undang Perbankan, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan (artinya adalah informasi) dari nasabah debitur untuk melusansi hutangnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang sama terhadap calon debitur atau dikenal dengan

teori penilaian dengan "prinsip 5 C" (*five C principles*), yaitu *Characteristic* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan/agunan) dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi).

Dalam hukum perjanjian menurut BW, tidak diatur secara khusus mengenai kebenaran suatu informasi, namun hal ini dapat ditelusuri dari ketentuan-ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian (pasal 1320 BW) khususnya yang menyangkut syarat pertama mengenai adanya kesepakatan. Dalam suatu perjanjian, harus dibuat atas dasar konsesus atau persetujuan kehendak diantara para pihak. Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat. Persetujuan kehendak sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun. Dalam pengertian persetujuan kehendak itu juga tidak ada kehilafan dan tidak ada penipuan. Kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) merupakan penyebab dari tidak adanya kata sepakat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1321 BW.

Dikatakan tidak ada paksaan, apabila orang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya yang bersifat menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia, sehingga dengan orang itu terpaksa menyetujui perjanjian itu,

sebagaimana dimaksud dalam pasal 1324 BW. Dikatakan tidak ada kekhilafan atau kekeliruan atau kesesatan, apabila salah satu pihak tidak khilaf tentang hal-hal yang pokok yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat penting barang yang menjadi obyek perjanjian atau mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan itu harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal itu, ia tidak akan menyetujuinya, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1322 BW.

Dikatakan tidak ada penipuan, apabila tidak ada tindakan menipu menurut arti undang-undang, yakni pasal 378 KUHP. Dikatakan menipu menurut penertian undang-undang adalah dengan sengaja melakukan tipu muslihat, dengan memberikan keterangan palsu dan tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya menyetujui, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1328 BW. Menurut yurisprudensi, tidak cukup dikatakan ada penipuan, apabila hanya berupa kebohongan belaka mengenai suatu hal, seperti seorang pedagang yang menyatakan barang dagangannya paling baik, padahal tidak demikian. Jadi dikatakan ada penipuan kalau disitu ada tipu muslihat yang memperdayakan.

Keberadaan informasi yang benar akan selalu berkaitan dengan tidak sahnya suatu perjanjian jika informasi yang diberikan digunakan dalam upaya untuk melakukan penyesatan dan penipuan, dalam arti informasi

yang diberikan tidak benar adanya. Penyesatan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) merupakan alasan yang dapat digunakan untuk pembatalan perjanjian, dengan jalan melakukan gugatan pembatalan kepada Hakim dimana penyesatan dan penipuan tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu (pasal 1328 BW).

Dalam perkembangan hukum yang terjadi dewasa ini, khususnya di negeri Belanda, disamping ketiga alasan yang dapat membatalkan kesepakatan yang artinya dapat digunakan untuk membatalkan suatu perjanjian adalah suatu kondisi yang disebut dengan “penyalahgunaan keadaan” (*mishbruik van omstandigheden*). Alasan ini sangat berarti dalam hal perlindungan terhadap konsumen. Penyalahgunaan keadaan itu berkaitan dengan kondisi yang ada pada saat kesepakatan terjadi. Kondisi ini membuat salah satu pihak berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya. Itulah sebabnya ada ahli yang berpendapat penyalahgunaan keadaan ini sebagai salah satu bentuk cacat kehendak juga.²¹

Menurut van Dunne, penyalahgunaan keadaan terjadi karena ada 2 (dua) unsur, yaitu kerugian bagi salah satu pihak dan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain. Dari unsur yang kedua itu, timbul sifat perbuatan yaitu adanya keunggulan pada salah satu pihak yang bersifat ekonomis dan/atau psikologis. Keunggulan ekonomis terjadi bila posisi

²¹ Shidarta, *Op. Cit.*, h. 85

kemampuan ekonomi kedua belah pihak tidak seimbang sehingga salah satu bergantung kepada yang lain. Pada keunggulan psikologis, boleh jadi ketergantungan ekonomis tidak ada, tetapi salah satu pihak mendominasi secara kejiwaan. Kondisi ini tercipta karena : (1) adanya ketergantungan relatif (misalnya antara orangtua dan anak, suami dan isteri, dokter dan pasien), dan (2) salah satu pihak menyalahgunakan keadaan pihak lain untuk kepentingannya, disebabkan misalnya yang bersangkutan belum berpengalaman, gegabah, kurang cerdas dan/atau kurang informasi.²²

Hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang benar (*the right to be informed*) merupakan hak dasar konsumen yang telah diakui secara internasional. Dalam UUPK, hak atas informasi ini merupakan salah satu hak yang dilindungi sebagaimana dinyatakan dalam pasal 4 huruf c, yakni hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Jadi informasi itu tidak hanya sekedar benar, tetapi juga harus disampaikan secara jelas dan juga jujur. Jujur dalam arti informasi yang diberikan berdasarkan apa adanya atau keadaan dan kondisi yang sebenarnya, bukan keadaan dan kondisi yang direkayasa atau juga dengan melakukan penyalahgunaan keadaan. Hak ini dipertegas lagi dalam pasal 7 huruf b yang mengatur kewajiban pelaku usaha untuk memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang

²² Shidarta, *Op. Cit.*, h. 86

dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.

Disamping itu, UUPK juga memberikan larangan kepada pelaku usaha sebagaimana diatur dalam pasal 8 ayat (1) huruf d, e dan f yakni pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang - tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran; tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode atau penggunaan tertentu; dan tidak sesuai dengan janji - yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut. Selanjutnya berdasarkan pasal 8 ayat (2), pelaku usaha juga dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud.

Pelaku usaha juga dilarang untuk menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau seolah-olah barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru, barang dan/atau jasa tersebut tersedia, barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi, dan menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti (pasal 9 ayat (1) huruf b, c, f dan k UUPK). Ketentuan atau larangan tersebut dalam praktek banyak disimpangi, karena khususnya dalam bisnis

perumahan, developer banyak melakukan pembangunan rumah secara indent, artinya setelah ada kesepakatan jual beli baru rumah dibangun, tetapi iklan atau promosi mengenai penjudalan rumah tersebut sedemikian gencar seolah-olah rumah tersebut sudah ada dengan segala janji keunggulannya.

Berkaitan dengan penjualan secara indent atau melalui pesanan ini, UUPK telah mengaturnya melalui pasal 16 yang menyatakan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :

- (a) tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan; dan
- (b) tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Tanggung jawab terhadap kebenaran informasi berarti bahwa setiap produk (rumah) yang diperkenalkan kepada konsumen harus disertai informasi yang benar, lengkap, jelas dan jujur. Informasi itu diperlukan agar konsumen tidak sampai mempunyai gambaran yang keliru atas produk barang atau jasa. Informasi ini dapat disampaikan dengan berbagai cara, yakni secara langsung secara lisan, atau melalui iklan diberbagai media seperti surat kabar, brosur, pameran dan media elektronik. Dengan

demikian, informasi yang benar, lengkap, jelas dan jujur mengenai produk barang dan/atau jasa adalah merupakan hak konsumen.

Prof. Hans W. Micklitz, seorang ahli hukum konsumen dari Jerman, dalam ceramahnya di Jakarta, 26-30 Oktober 1998 membedakan konsumen berdasarkan hak ini. Ia menyatakan, sebelum kita melangkah lebih detail dalam perlindungan konsumen, terlebih dahulu harus ada persamaan persepsi tentang tipe konsumen yang akan mendapatkan perlindungan. Menurutnya, secara garis besar dapat dibedakan dua tipe konsumen, yaitu konsumen yang terinformasi (*well informed*) dan konsumen yang tidak terinformasi. Ciri-ciri tipe pertama, antara lain (1) memiliki tingkat pendidikan tertentu, (2) mempunyai sumber daya ekonomi yang cukup, dan (3) lancar berkomunikasi. Dengan memiliki tiga potensi, konsumen jenis ini mampu bertanggung jawab dan relatif tidak memerlukan perlindungan. Tipe konsumen kedua memiliki ciri-ciri, antara lain (1) kurang berpendidikan, (2) termasuk kategori kelas menengah ke bawah, dan (3) tidak lancar berkomunikasi. Konsumen jenis ini perlu dilindungi, dan khususnya menjadi tanggung jawab negara untuk memberikan perlindungan.²³

Sebagian besar predikat konsumen diperoleh sebagai konsekuensi mengkonsumsi barang dan/atau jasa melalui suatu transaksi konsumen (*consumer transaction*). Transaksi konsumen adalah peralihan barang/jasa,

²³ Shidarta, *Op. Cit.*, h. 25

termasuk di dalamnya peralihan kenikmatan dalam menggunakannya. Transaksi konsumen merupakan suatu perikatan, yang terutama bersangkutan paut dengan perikatan keperdataan. Dalam kacamata hukum perdata, perikatan transaksi konsumen itu tidak serta merta terjadi begitu saja. Ada prolog yang medahaluiya. Perikatan konsumen merupakan pelaksanaan dari perikatan sebelumnya, yang dapat disebut pratransaksi konsumen. Setelah transaksi konsumen dilaksanakan, masih ada perikatan lain yang harus dipenuhi kedua belah pihak, yang dapat disebut pasca transaksi konsumen.²⁴ Perikatan pasca transaksi konsumen ini biasanya dalam bentuk garansi atau masa pemeliharaan dalam jangka waktu tertentu, yang dikenal dengan istilah layanan purna jual (*after sales service*).

Tahapan pratransaksi konsumen biasanya ditandai oleh penawaran dari penjual kepada calon pembelinya. Pada saat ini lazimnya dilakukan melalui media massa yang dikemas secara menarik, disebut dengan iklan. Iklan ini dengan sendirinya merupakan sumber informasi awal bagi calon pembeli (konsumen) untuk mengambil keputusan. Jika konsumen masih ragu-ragu atau ada yang belum jelas, seharusnya konsumen menanyakan hal-hal yang dianggap belum jelas kepada si penjual (developer). Hak konsumen untuk bertanya dan mendapatkan penjelasan lebih lanjut dari si penjual secara

²⁴. Shidarta, *Op. Cit.*, h. 137

benar, lengkap, jelas dan jujur ini merupakan hak dasar konsumen yang disebut "hak untuk didengar" (*the right to be heard*).

3. Jaminan Terhadap Kualitas Bangunan

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa baik BW , UU Jasa Konstruksi, peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perumahan (bangunan rumah) maupun UU Perlindungan konsumen, mewajibkan si penjual (developer) untuk menyerahkan dan menjamin barang (rumah) yang dijualnya kepada pembeli (konsumen) dalam keadaan baik dan dibangun dengan standar mutu yang telah ditetapkan serta terbebas dari segala cacat yang tersembunyi. Hal ini berarti developer bertanggung jawab terhadap kualitas bangunan.

Dalam terminologi hukum bangunan, suatu perjanjian pembangunan suatu bangunan, yang dikenal dengan istilah perjanjian pemborongan atau kontrak kerja konstruksi, dapat dibagi menjadi 3 (tiga) tahapan, yaitu : (1) tahap pelelangan / tender, (2) tahap pelaksanaan konstruksi, dan (3) tahap pemeliharaan. Dalam perjanjian jual beli rumah dengan sistem indent yang banyak dilakukan oleh developer, hanya nampak dua tahapan yang terakhir saja, sedangkan tahapan pertama tidak nampak. Jika dikaji lebih dalam,

sesungguhnya tahapan pertama tetap dilalui, dalam artian bahwa konsumen telah sepakat dan menunjuk secara langsung pihak developer sebagai pelaksana konstruksi atau pembangunan rumah.

Hal tersebut di atas perlu dipahami, karena dalam tahap pelaksanaan konstruksi, pelaksana konstruksi harus berpedoman kepada ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam tahap lelang/tender yakni mengenai rencana kerja dan syarat (RKS) pembangunan berikut harga dan cara pembayarannya yang kemudian terangkum dalam Perjanjian Pemborongan. Jadi, pelaksana konstruksi wajib membangun bangunan sesuai dengan mutu atau spesifikasi teknik yang telah ditentukan dalam tahap lelang/tender. Secara analogi, dikarenakan dalam perjanjian jual beli rumah secara indent tahap lelang dilakukan dengan menunjuk langsung si developer, maka pelaksana konstruksi (dalam hal ini developer atau pihak lain yang ditunjuknya) wajib membangun rumah sesuai dengan standar mutu dan spesifikasi teknis yang umum berlaku yakni yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan terkait. Jadi dalam perjanjian jual beli rumah secara indent, dapat dikatakan terdapat dua perjanjian sekaligus yaitu perjanjian jual beli rumah itu sendiri dan perjanjian pemborongan.

Dalam BW perjanjian pemborongan disebut dengan pemborongan pekerjaan. Menurut pasal 1601 huruf b BW, pemborongan pekerjaan adalah

persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan. Dalam jual beli rumah secara indent, maka si pemborong adalah developer (yang dalam praktek kadang di sub kontrakkan kepada pemborong lainnya), dan pihak yang memborongkan adalah si pembeli (konsumen).

Setelah tahap pelaksanaan konstruksi selesai, maka bangunan tersebut diserahkan kepada si pengguna jasa (dalam hal ini pembeli), yang dilalui dengan pemeriksaan fisik oleh pembeli terhadap bangunan tersebut dan kemudian dituangkan dalam suatu berita acara penyerahan tahap pertama. Dalam berita acara tersebut dapat dicantumkan perbaikan-perbaikan yang harus dilakukan oleh developer. Penyerahan rumah pada tahap ini, dalam dunia konstruksi dikenal dengan istilah "penyerahan pertama" atau *Provisional Hand Over* (PHO). Setelah penyerahan pertama, selanjutnya memasuki tahap ketiga yaitu masa pemeliharaan (*maintenance period*).

Pada tahap masa pemeliharaan yang jangka waktunya telah ditentukan sebelumnya, lazimnya untuk bangunan adalah 6 (enam) bulan, developer berkewajiban untuk memelihara kondisi bangunan rumah dan/atau memperbaiki kerusakan-kerusakan atau cacat yang terjadi hingga rumah tersebut sesuai dengan kualitas dan spesifikasi yang telah disepakati atau

sesuai dengan standar mutu yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang terkait.

Setelah tahap masa pemeliharaan konstruksi selesai, maka bangunan tersebut diserahkan kembali kepada si pengguna jasa (dalam hal ini pembeli), yang juga dilalui dengan pemeriksaan fisik oleh pembeli terhadap bangunan tersebut dan kemudian dituangkan dalam suatu berita acara penyerahan akhir. Penyerahan rumah pada tahap ini, dalam dunia konstruksi dikenal dengan istilah "penyerahan kedua" atau "penyerahan akhir" atau *Final Hand Over* (FHO). Pada umumnya, banyak pihak yang beranggapan bahwa setelah FHO ini, maka tanggung jawab developer terhadap bangunan rumah telah berakhir. Anggapan ini berdasarkan telah adanya penerimaan dari pihak pengguna jasa (konsumen) yang dituangkan dalam berita acara FHO tersebut.

Namun demikian, secara hukum, tanggung jawab developer sebagai si pemborong tidaklah berakhir setelah bangunan rumah tersebut diserahkan dan diterima oleh si pembeli (sebagai pihak yang memborongkan). Menurut pasal 1609 BW, jika suatu gedung (dapat ditafsirkan termasuk juga rumah), yang telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan suatu cacat dalam penyusunannya (pembangunannya) atau bahkan karena tidak sanggupnya tanahnya, maka

para ahli pembangunannya serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk itu selama sepuluh tahun. Ketentuan ini serupa dengan ketentuan pasal 25 UU Jasa Konstruksi yang pada intinya menyatakan bahwa penyedia jasa (pemborong) wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan yang ditentukan terhitung sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun. Kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja dan/atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa (pemborong) setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi (Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, sebagai peraturan pelaksana dari UU Jasa Konstruksi).

Selanjutnya dalam BW ditentukan pula bahwa si pemborong adalah bertanggung jawab terhadap perbuatan-perbuatan orang-orang yang dipekerjakan olehnya (pasal 1613 BW). Maksudnya adalah para tukang dan/atau sub pemborong (sub kontraktor) yang diperintahkan oleh developer (si pemborong) untuk melaksanakan pekerjaan atau bagian pekerjaan pembangunan rumah (pasal 1615 BW). Ketentuan dalam BW ini sejalan dengan ketentuan pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa sub penyedia jasa berbentuk orang

perseorangan dan/atau badan usaha yang dinyatakan terkait dalam terjadinya kegagalan bangunan bertanggung jawab kepada penyedia jasa utama.

4. Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen

Sebagaimana telah diuraikan di atas, dalam penjualan rumah oleh developer melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), konsumen merupakan sasaran atau target penjualan rumah tersebut dari developer dan sekaligus target dari bank dalam penyaluran kredit melalui KPR. Namun demikian, dikarenakan produk yang dijual adalah rumah yang dibangun oleh developer, maka developer memiliki andil dan tanggung jawab yang paling signifikan terhadap konsumen dalam penjualan rumah melalui KPR. Hal ini berkaitan erat dengan upaya-upaya untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen.

Tanggung jawab developer terhadap konsumen meliputi tanggung jawab dalam arti luas, yakni tanggung jawab secara pidana (*responsibility*) dan tanggung jawab secara perdata atau yang disebut tanggung gugat (*liability*). Prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus-kasus pelanggaran hak konsumen, diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis

siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait.²⁵ Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata.

Tanggung Jawab Pidana Developer (Responsibility)

Tanggung jawab secara pidana merupakan tanggung jawab developer yang melakukan suatu perbuatan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan dengan ancaman sanksi pidana bagi pelanggarannya. Menurut Prof. Mochjatno, dikatakan bahwa perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan mana disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi yang melanggar larangan tersebut. Adapun unsur-unsur dari perbuatan pidana itu adalah sebagai berikut :²⁶

- a. perbuatan, yakni kelakuan berikut akibat yang ditimbulkannya ;
- b. yang memenuhi rumusan dalam undang-undang (merupakan syarat formil) ;
- c. bersifat melawan hukum (merupakan syarat materiil).

Ketentuan-ketentuan mengenai tanggung jawab pidana developer terkait dengan tanggung jawabnya dalam penjualan rumah melalui KPR dapat dicari dari ketentuan-ketentuan baik dalam Kitab Undang-Undang

²⁵. Shidarta, *Op. Cit.*, h. 72

²⁶. Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, CDSBL, Yogyakarta, 2004, h. 143

Hukum Pidana (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946), dalam ketentuan UU Jasa Konstruksi (Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999) berikut peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, dan dalam ketentuan UU Perlindungan Konsumen (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999).

Tanggung jawab developer dalam ketentuan-ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang terkait dengan perlindungan konsumen terhadap penjualan rumah oleh developer melalui KPR, diantaranya yakni pasal 378, pasal 383, dan pasal 387 KUHP. Selengkapnya bunyi pasal-pasal tersebut adalah sebagai berikut :

Pasal 378

Barangsiapa dengan maksud hendak menguntungkan dirinya atau orang lain dengan melawan hukum, baik dengan memakai nama palsu atau peri keadaaan palsu, baik dengan tipu muslihat maupun dengan rangkaian kebohongan, membujuk orang supaya memberikan suatu barang atau supaya membuat utang atau menghapuskan piutang, dipidana karena penipuan dengan pidana penjara selama-lamanya empat tahun.

Terkait dengan tanggung jawab developer, yang diancam hukuman dalam pasal ini adalah developer yang membujuk konsumen supaya membuat utang (dalam arti membeli rumah) dengan tipu muslihat atau kebohongan. Membujuk adalah menanamkan pengaruh demikian rupa sehingga orang yang dipengaruhinya mau berbuat sesuatu sesuai dengan

kehendaknya, padahal apabila orang itu mengetahui duduk soal yang sebenarnya, ia tidak akan mau melakukan perbuatan itu. Menguntungkan diri sendiri dengan melawan hukum berarti menguntungkan diri sendiri dengan tiada hak. Tipu muslihat adalah suatu tipu yang diatur demikian rapinya, sehingga orang yang berpikiran normalpun dapat mempercayainya akan kebenaran yang ditipukan itu. Sedangkan "rangkaian kebohongan" adalah susunan kalimat-kalimat bohong yang tersusun demikian rupa, sehingga kebohongan yang satu ditutup dengan kebohongan-kebohongan yang lain, sehingga keseluruhannya merupakan cerita tentang sesuatu yang seakan-akan benar.

Pasal 383

Dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya satu tahun empat bulan penjual yang menipu pembeli :

1. karena ia dengan sengaja menyerahkan kepada pembeli yang telah membeli barang yang tertentu sesuatu barang lain daripada barang yang ditunjuk olehnya kepada pembeli ;
2. tentang keadaan, sifat atau banyaknya barang yang diserahkan dengan tipu muslihat.

Dalam kaitannya dengan developer, yang diancam hukuman dalam pasal ini adalah developer yang dengan sengaja menjual rumah lain dari pada yang dimaksud oleh pembeli, atau yang dengan sengaja menjual rumah yang keadaan dan sifatnya (mutunya) tidak sesuai dengan rumah yang telah disepakati oleh pembeli. Dalam hal ini dapat pula ditafsirkan perbuatan

developer yang menjual rumah dengan cacat yang tersembunyi yang ia ketahui atau sengaja dibuatnya yang dengan sendirinya tidak sesuai dengan apa yang telah developer perjanjikan atau informasikan (melalui brosur dan sebagainya) kepada pembeli.

Pasal 387

- (1) Dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau penjara selamanya dua puluh tahun dan/atau denda setinggi-tingginya tiga puluh juta rupiah, pemborong atau ahli membuat bangunan atau penjual bahan bangunan, yang pada waktu membuat bangunan itu atau pada waktu menyerahkan bahan bangunan itu melakukan suatu perbuatan menipu, yang dapat mendatangkan bahaya bagi keselamatan orang atau barang, atau bagi keselamatan negara waktu ada perang.
- (2) Dipidana dengan pidana sama dengan ayat (1) barangsiapa yang disuruh mengawasi pekerjaan atau penyerahan bahan bangunan itu dan dengan sengaja membiarkan perbuatan menipu itu.

Dalam kaitannya dengan tanggung jawab developer dalam hal ini dapat dihubungkan jika bangunan rumah yang dibangun oleh developer rusak dan/atau rubuh yang mengakibatkan konsumen atau orang lain yang berada dalam rumah dalam keadaan bahaya atau menjadi korban, sebagai akibat perbuatan penipuan (dalam hal kualitas bangunan) yang dilakukan oleh developer (sebagai pemborong pembangunan rumah) ataupun sebagai pengawas pembangunan rumah atau pihak lain yang memborong bangunan rumah tersebut (sub pemborong atau sub kontraktor). Menurut Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1971 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana

Korupsi, pasal 387 KUHP ini dianggap sebagai tindak pidana korupsi dan diancam hukuman penjara seumur hidup atau penjara selama-lamanya dua puluh tahun dan/atau denda setinggi-tingginya tiga puluh juta rupiah.

Tanggung jawab pidana developer dalam UU Jasa Konstruksi dapat ditemukan dalam pasal 43 yang menyatakan sebagai berikut :

- (1) Barangsiapa yang melakukan perencanaan pekerjaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.
- (2) Barangsiapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5 % (lima per seratus) dari nilai kontrak.
- (3) Barangsiapa yang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain yang melaksanakan pekerjaan konstruksi melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan dan menyebabkan timbulnya kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.

Dari ketentuan pasal 43 UU Jasa konstruksi, terlihat bahwa developer bertanggung jawab manakala ia bertindak sebagai perencana dari bangunan rumah yang dijual kepada konsumen, maupun manakala developer menjadi pelaksana pembangunan dari rumah tersebut, atau dalam hal developer hanya bertanggung jawab mengawasi pelaksanaan pekerjaan pembangunan

yang telah diserahkan kepada pihak lain (sub kontraktor) bahkan manakala developer bertindak sebagai perencana atau pengawas, ia diancam dengan sanksi denda yang lebih tinggi bila developer menjadi pelaksana pembangunan rumah tersebut.

Dalam PP 29/2000 Tentang penyelenggaraan Jasa Konstruksi, tidak diatur kembali mengenai tanggung jawab pidana dari developer baik dalam kedudukannya sebagai perencana pembangunan perumahan, pelaksana pembangunan perumahan maupun pengawas dari pembangunan perumahan. Dalam PP 29/2000 ini hanya diatur mengenai tanggung jawab secara perdata yakni tanggung jawab atas ganti rugi jika terjadi kegagalan bangunan, dan pertanggungjawaban berupa sanksi profesi dan administrasi.

Sedangkan tanggung jawab pidana developer dalam kaitannya dengan UU Perlindungan Konsumen dapat ditemukan dalam pasal 61, pasal 62 dan pasal 63 UUPK. Pasal 61 UUPK menyatakan bahwa penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha dan/atau pengurusnya. Tanggung jawab developer tersebut timbul bilamana developer sebagai pelaku usaha melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam UUPK, sebagaimana dimaksud dalam pasal 62 UUPK yang menyatakan :

- (1) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana 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, 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 milyar rupiah).
- (2) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 11, pasal 12, pasal 13 ayat (1), pasal 14, pasal 16, dan pasal 17 ayat (1) huruf d dan huruf f dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
 - (3) Terhadap pelanggaran yang mengakibatkan luka berat, sakit berat, cacat tetap atau kematian diberlakukan ketentuan pidana yang berlaku.

Sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 62 UUPK tersebut, masih dapat ditambah dengan hukuman lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 63 UUPK, berupa :

- a. perampasan barang tertentu ;
- b. pengumuman keputusan hakim ;
- c. pembayaran ganti rugi ;
- d. perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen ;
- e. kewajiban penarikan barang dari peredaran ; dan
- f. pencabutan izin usaha.

Tanggung Gugat Developer (Liability)

Tanggung gugat developer adalah bentuk pertanggung jawaban developer secara perdata yakni tanggung jawab atas ganti rugi jika developer melakukan perbuatan atau kesalahan yang menimbulkan kerugian kepada konsumen seperti terjadinya kegagalan bangunan. Prinsip tanggung jawab

dalam hal ini adalah berdasarkan unsure kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*). Dalam BW, khususnya pasal 1365, 1366 dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.²⁷

Tanggung jawab developer secara perdata ini dapat dianalisis dari kesalahan developer berdasarkan perjanjian yang telah disepakati dengan konsumen, dalam hal ini adalah perjanjian jual beli rumah dan sekaligus perjanjian pemborongan rumah, yakni berdasarkan pada adanya unsur-unsur penyesatan (*dwaling*) dan tipu muslihat (*bedrog*) sehingga tidak memenuhi unsur kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian dalam pasal 1320 BW (artinya dalam tahap pra perjanjian), maupun dilihat dari tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam perjanjian oleh developer (dalam tahap pelaksanaan perjanjian). Disamping itu tanggung jawab developer secara perdata ini dapat timbul dari adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan developer yang dapat dianalisis dari pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam undang-undang seperti UU Jasa Konstruksi dan UUPK maupun melanggar hak orang lain sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 UUPK.

²⁷. Shidarta, *Op. Cit.*, h. 73

Untuk sahnya suatu perjanjian, berdasarkan ketentuan pasal 1320 BW, diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ;
3. suatu hal tertentu ; dan
4. Suatu Sebab Yang Diperbolehkan.

Dari persyaratan di atas dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) macam. Kelompok yang pertama adalah syarat-syarat yang berkaitan dengan subyek perjanjian yakni pada syarat pertama dan syarat kedua. Syarat-syarat ini dikenal dengan sebutan "syarat subyektif". Sedangkan kelompok yang kedua adalah syarat-syarat yang berkaitan dengan obyek perjanjian yakni mengenai prestasi sebagaimana tersebut dalam syarat ketiga dan syarat keempat. Syarat-syarat ini dikenal dengan sebutan "syarat obyektif".

Perjanjian yang memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian akan diakui oleh hukum dan mempunyai kekuatan dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1338 BW. Sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang

mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka.

Dalam menganalisis pertanggungjawaban developer secara perdata cukup didasarkan pada syarat sah nya perjanjian yang pertama yakni harus adanya kata sepakat, dengan asumsi bahwa persyaratan yang lain telah dipenuhi seperti syarat kecakapan, obyek yang tertentu dan sebab yang halal. Dalam suatu perjanjian, harus dibuat atas dasar konsesus atau persetujuan kehendak diantara para pihak. Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat. Persetujuan kehendak sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak, tidak ada paksaan (*dwang*) sama sekali dari pihak manapun, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1324 BW. Dalam pengertian persetujuan kehendak itu juga tidak ada kehilafan atau penyesatan (*dwaling*) dan tidak ada penipuan (*bedrog*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1321, 1322 dan 1328 BW.

Dikatakan tidak ada paksaan (*dwang*), apabila orang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya yang bersifat menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia, sehingga dengan orang itu terpaksa menyetujui perjanjian itu, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1324 BW. Dikatakan tidak ada

kekhilafan atau kekeliruan atau kesesatan (*dwaling*), apabila salah satu pihak tidak khilaf tentang hal-hal yang pokok yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat penting barang yang menjadi obyek perjanjian atau mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan itu harus sedemikian rupa sehingga scandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal itu, ia tidak akan menyetujuinya, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1322 BW. Dikatakan tidak ada penipuan (*bedrog*), apabila tidak ada tindakan menipu menurut arti undang-undang, yakni pasal 378 KUIIP.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 BW dapat menyebabkan perjanjian tersebut batal dengan mengajukan permohonan pembatalan ke muka hakim oleh pihak yang merasa dirugikan. Berdasarkan pasal 1340 BW, suatu perjanjian pada dasarnya hanya berlaku dan mengikat pihak-pihak yang membuat persetujuan saja. Dengan demikian pembatalan terhadap perjanjian tersebut, dengan sendirinya akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak dalam Perjanjian tersebut. Akibat hukum dari pembatalan suatu Perjanjian bergantung kepada dasar hukum dari pembatalan Perjanjian itu. Syarat batal berdasarkan pasal 1266 BW dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pembatalan mana harus dimintakan kepada

hakim. Suatu syarat batal menurut pasal 1265 BW adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan Perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu Perjanjian.

Dengan demikian apabila dalam suatu Perjanjian, tidak dipenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 BW, maka syarat batal tersebut secara hukum telah terpenuhi. Para pihak atau pihak yang merasa dirugikan terhadap Perjanjian yang terjadi, dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim. Bilamana Hakim memutuskan pembatalan perjanjian itu, akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak dalam Perjanjian. Bilamana dasar hukum pembatalan perjanjian adalah dikarenakan melanggar syarat-syarat obyektif suatu perjanjian, maka secara hukum pembatalan perjanjian tersebut bersifat "batal demi hukum". Disebut batal demi hukum, karena kebatalannya terjadi berdasarkan undang-undang. Undang-undang menentukan bahwa perbuatan hukum adalah batal demi hukum jika terjadi pelanggaran terhadap syarat yang menyangkut bentuk perbuatan hukum, ketertiban umum atau kesusilaan. Jadi pada umumnya adalah untuk melindungi ketertiban masyarakat. Sebagai akibatnya adalah bahwa demi hukum dianggap tidak pernah ada perjanjian itu. Berdasarkan pasal 1267 BW, pihak

yang memohonkan pembatalan (dalam hal ini pihak yang merasa dirugikan) dapat menuntut pula penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Dikarenakan demi hukum dengan pembatalan perjanjian ini dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian diantara para pihak, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pembatalan atas seluruh prestasi yang sudah pernah terjadi atau menuntut dikembalikannya prestasi yang telah pernah diberikan sebelum putusan pembatalan perjanjian itu, bahkan bilamana prestasi yang berupa benda/barang tersebut telah beralih kepada pihak lainnya. Batal demi hukum berakibat bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah ada. Kebatalan demi hukum ini berarti mempunyai sifat absolut, artinya setiap orang dapat mengemukakan kebatalan dan kebatalan itu berlaku bagi setiap orang. Pada dasarnya kebatalan berakibat bahwa hubungan hukum antara para pihak dipulihkan dalam keadaan seperti sebelum dibuatnya perjanjian.

Bilamana dasar hukum pembatalan adalah dikarenakan melanggar syarat-syarat subyektif suatu perjanjian termasuk bilamana terjadi penyesatan (*dwaling*) atau tipu muslihat (*bedrog*), maka secara hukum pembatalan perjanjian tersebut bersifat "batal atas permohonan". Pembatalan ini mempunyai akibat hukum terhitung sejak ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan tersebut. Sebelum putusan hakim, perbuatan hukum

yang bersangkutan tetap berlaku, artinya perbuatan hukum atas perjanjian sejak diadakan hingga dibatalkan tetap berlaku atau tidak berlaku surut sebagaimana akibat hukum dari kebatalan demi hukum. Jadi perbuatan hukum dapat dibatalkan, karena undang-undang ingin melindungi seseorang terhadap dirinya sendiri. Pembatalan ini bersifat relatif, artinya hanya orang-orang tertentu saja yang dapat mengajukan kebatalan yakni orang yang merasa dirugikan dan kebatalan itu berlaku hanya berlaku bagi orang-orang tertentu (para pihak atau pihak ketiga). Pihak yang memohonkan pembatalan (dalam hal ini pihak yang merasa dirugikan) dapat menuntut pula penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Dalam hal developer melakukan pelanggaran atau tidak memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang dibuat dengan konsumen, maka dikatakan bahwa pada developer telah terjadi "wanprestasi". Menurut pasal 1234 BW, seseorang barulah diwajibkan membayar ganti rugi, biaya dan bunga bilamana ia tidak berprestasi (berwanprestasi) setelah ia dinyatakan lalai oleh lawan kontraknya tetap tidak melaksanakan isi dari perjanjian, atau bilamana ia tidak melaksanakan prestasi dalam tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian (*fatale termijn*). Jadi seseorang yang menuntut pembayaran ganti rugi, biaya dan bunga harus membuktikan bahwa :

- a. adanya perikatan (perjanjian) ;
- b. lawan kontraknya tidak melaksanakan perikatan atau melakukan wanprestasi ;
- c. lawan kontraknya telah dinyatakan lalai ; dan
- d. seseorang tersebut menderita kerugian karena wanprestasi dari lawan kontraknya.

Yang penting diperhatikan dalam hal ini adalah “pernyataan lalai”. Hal ini karena undang-undang mengatur lembaga “pernyataan lalai” sebagai suatu alat hukum. Pernyataan lalai adalah pemberitahuan seseorang kepada lawan kontraknya mengenai saat terakhir lawan kontraknya harus berprestasi. Bilamana laan kontraknya tetap tidak berprestasi pada saat tersebut dalam pernyataan lalai, maka seseorang tersebut dapat menuntut lawan kontraknya di muka pengadilan pembatalan perikatan/perjanjian dengan/tanpa tambahan pembayaran ganti rugi, biaya dan bunga. Menurut pasal 1238 BW, pernyataan lalai dilaksanakan dengan perintah Pengadilan atau akta sejenis. Perintah Pengadilan itu disebut “*deurwaarders exploit*” yang disampaikan oleh seorang juru sita (*deurwaarder*) kepada lawan kontrak yang wanprestasi. Isi pernyataan lalai adalah seseorang tersebut memberi kesempatan terakhir untuk melaksanakan perikatan dengan menunda saat pelaksanaannya, misalnya dua minggu atau sebulan.

Bentuk tanggung jawab secara perdata dari developer dapat timbul dari perbuatan melawan hukum developer, yakni perbuatan developer yang melanggar atau melawan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang menimbulkan kerugian kepada konsumen. Bentuk tanggung jawab dari developer terhadap kualitas bangunan rumah atau bilamana terjadi kegagalan bangunan adalah dapat dikenakan sanksi dan ganti rugi berdasarkan pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000, yang menyatakan :

- (1) Sebagai dasar penetapan jangka waktu pertanggungjawaban, perencana konstruksi wajib menyatakan dengan jelas dan tegas tentang umur konstruksi yang direncanakan, dalam dokumen perencanaan dan dokumen lelang, dilengkapi dengan penjelasannya.
- (2) Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan perencana konstruksi, maka perencana konstruksi hanya bertanggung jawab atas ganti rugi sebatas hasil perencanaannya yang belum/tidak diubah.
- (3) Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan pelaksana konstruksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan ganti rugi dapat dikenakan pada usaha orang perseorangan dan/atau badan usaha pelaksana konstruksi penandatanganan kontrak kerja konstruksi.
- (4) Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh pengawas konstruksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan ganti rugi dapat dikenakan pada usaha orang perseorangan dan/atau badan usaha pengawas konstruksi penandatanganan kontrak kerja konstruksi.

Mekanisme pelaksanaan ganti rugi dalam hal kegagalan bangunan, berdasarkan pasal 46 PP 29/2000, dapat dilakukan dengan mekanisme

pertanggung jawaban pihak ketiga atau asuransi, dengan ketentuan : (a) persyaratan dan jangka waktu serta nilai pertanggung jawaban ditetapkan atas dasar kesepakatan dan (b) premi dibayar oleh masing-masing pihak, dan biaya premi yang menjadi tanggungan penyedia jasa (developer) menjadi bagian dari unsur biaya pekerjaan konstruksi (rumah). Dalam hal pengguna jasa (konsumen) tidak bersedia memasukan biaya premi, maka resiko kegagalan bangunan menjadi tanggung jawab pengguna jasa (konsumen).

Untuk dapat menuntut pertanggung jawaban developer dalam hal terjadinya kegagalan bangunan, harus dibuktikan atau dinilai oleh penilai ahli yang profesional dan kompeten dalam bidangnya serta bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif, yang dipilih dan disepakati bersama oleh penyedia jasa (developer) dan pengguna jasa (konsumen), sebagaimana dimaksud pasal 36 PP 29/2000. Berdasarkan pasal 38 PP 29/2000, penilai ahli tersebut bertugas antara lain :

- a. menetapkan sebab-sebab terjadinya kegagalan bangunan ;
- b. menetapkan tidak berfungsinya sebagian atau keseluruhan bangunan ;
- c. menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan serta tingkat dan sifat kesalahan yang dilakukan ;
- d. menetapkan besarnya kerugian, serta usulan besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak atau pihak-pihak yang melakukan kesalahan.
- e. menetapkan jangka waktu pembayaran kerugian.

Penilai ahli tersebut berkewajiban untuk melaporkan hasil penilaiannya kepada pihak yang menunjuknya (konsumen dan developer) dan menyampaikan kepada Lembaga dan instansi yang mengeluarkan izin membangun, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah melaksanakan tugasnya (pasal 38 ayat (2) PP 29/2000). Penetapan besarnya kerugian oleh penilai ahli tersebut bersifat final dan mengikat (pasal 47 PP 29/2000).

Dalam UUPK, tanggung jawab developer secara perdata dapat dituntut berdasarkan ketentuan pasal 45 UUPK yang menyatakan :

- (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.
- (2) Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam undang-undang.
- (4) Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Tanggung jawab secara perdata dari developer dapat juga dituntut berdasarkan pelanggaran terhadap hak orang lain (konsumen) yakni hak konsumen untuk mendapatkan fasilitas purna jual dan jaminan atau garansi, sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 UUPK yang menyatakan :

- (1) Pelaku usaha yang memproduksi barang yang pemanfaatannya berkelanjutan dalam batas waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun wajib menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual dan wajib memenuhi jaminan atau garansi sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha tersebut :
 - a. tidak menyediakan atau lalai menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas perbaikan ;
 - b. tidak memenuhi atau gagal memenuhi jaminan atau garansi yang diperjanjikan.

Menurut ketentuan dalam BW, jika developer melakukan perbuatan yang melawan hukum dan merugikan konsumen, maka konsumen dapat menuntut tanggung jawab developer untuk mengganti kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 BW. Lebih lanjut berdasarkan pasal 1367 BW disebutkan bahwa seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya.

Berdasarkan pada pasal 1365 BW, untuk dapat mencapai suatu hasil yang baik dalam melakukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum, harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang melawan hukum ;
- b. harus ada kesalahan ;

- c. harus ada kerugian yang ditimbulkan ; dan
- d. adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.²⁸

Mengenai unsur perbuatan melawan hukum, berdasarkan Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919, bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, bilamana :

- melanggar hak orang lain, yakni melanggar hak subyektif orang lain yakni suatu wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya seperti hak atas kebebasan, hak atas kehormatan nama baik, hak-hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya.
- Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, yakni bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang.
- Bertentangan dengan kesusilaan, yakni norma-norma moral sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma-norma hukum.
- Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain

Unsur kesalahan dapat diukur secara obyektif dan subyektif. Secara obyektif harus dapat dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau

²⁸. R. Setiawan, *Op. Cit.*, h. 76

tidak berbuat. Secara subyektif harus diteliti apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

Unsur kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil maupun kerugian idiil. Kerugian materiil merupakan kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Kerugian idiil adalah seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup dan lain sebagainya. Untuk menuntut luasnya kerugian yang harus diganti, umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut. Pada dasarnya, yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan, akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang, termasuk bunga.

Unsur hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian dapat dipecahkan dengan dua teori, yakni teori *Conditio Sine qua non* dari Von Buri dan teori *Adequate veroorzaking* dari Von Kries. Menurut teori *conditio sine qua non*, orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *conditio sine qua non* menimbulkan kerugian, maksudnya yang harus dianggap sebagai sebab

daripada suatu perubahan (akibat perbuatan) adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat. Sedangkan menurut teori *adequate veroorzaking*, si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum. Dari kedua teori tersebut, yang banyak dianut adalah teori *adequate veroorzaking*.

Berkaitan dengan keluaran (output) dari jual beli rumah secara indent dan melalui KPR adalah berupa produk, yakni bangunan rumah, maka tanggung jawab developer dalam hal ini dapat juga dikaji dari prinsip tanggung jawab produk (*product liability*). Tanggung jawab produk sebenarnya mengacu sebagai tanggung jawab produsen, yang dalam istilah bahasa Jerman disebut "*produzenten-haftung*". Agnes M. Toar mengartikan tanggung jawab produk sebagai tanggung jawab para produsen untuk produk yang dibawanya ke dalam peredaran, yang menimbulkan atau menyebabkan kerugian Karena cacat yang melekat pada produk tersebut. Kata produk oleh Agnes M. Toar diartikan sebagai barang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak (tetap). Tanggung jawab itu dapat bersifat kontraktual (perjanjian) atau berdasarkan undang-undang (gugatannya atas dasar perbuatan melawan hukum), namun dalam tanggung jawab produk, penekanannya ada pada yang terakir (*tortuous liability*).²⁹ Dalam BW,

²⁹. Shidarta, *Op. Cit.*, h. 80

ketentuan tentang tanggung jawab produk ini dapat dijumpai dalam ketentuan-ketentuan dalam kewajiban si penjual yang secara antinomi menjadi hak-hak dari konsumen yakni dalam pasal 1504 BW sampai dengan pasal 1511 BW, sebagaimana telah dibahas dalam sub bab pertama di atas.



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.

DAFTAR BACAAN

BUKU :

Andi Hamzah, dkk, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982

Djumaldi, *Hukum Bangunan - Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996

Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001

Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, CDSBL, Yogyakarta, 2004

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2004

Soedjono Dirdjosisworo, *Kontrak Bisnis Menurut Sistem Civil Law, Common Law, dan Praktek Dagang Internasional*, Mandar Maju, Bandung, 2003

Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang*, Mandar Maju, Bandung, 1994

Proyek Peningkatan Alih Teknologi Tenaga Kerja Konstruksi Biro Bina Sarana Perusahaan Sekretariat Jenderal Departemen Pekerjaan Umum, *Manajemen Pelaksanaan Proyek Konstruksi, Seri Pengetahuan Umum, Buku A, Cetakan IV*, Jakarta, 1997

Yulianto, *Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*, Mitra Usaha Abadi, Surabaya, 2004

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Burgerlijk Wetboek (Staatblad 1847 Nomor 23), diterjemahkan sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1946 Tentang Peraturan Hukum Pidana (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

Keputusan menteri Pekerjaan Umum Nomor : 20/KPTS/1986 Tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A : Surat Pesanan (Jual Beli Rumah)

Lampiran B : Brosur / Iklan Perumahan

Lampiran C : Formulir Data Developer dan Pembeli Untuk Mendapatkan KPR

Lampiran D : Taksasi Nilai Agunan Rumah Untuk KPR

Lampiran E : Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)



Lampiran A : Surat Pesanan (Jual Beli Rumah)

**PT. CITRA TAMA ADIGRAHA**

REAL ESTAT & PERDAGANGAN UMUM

Jl. Muai No. 38 Telp. (031) 5669194, 5657183

Fak. (031) 5630066

Surabaya

Tgl. Reg.

SURAT PESANAN

No.

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Alamat Tempat Tinggal :

Nomor Telp. Kantor / Rumah :

Mengajukan pesanan pembelian rumah pada :

Nama Proyek : Lokasi :

Type : Blok : Luas tanah : ± M²Cara Pembelian Tunai Kredit : Bank

Dengan cara pembayaran sebagai berikut :

Harga jual Rp.

..... Rp.

Pembayaran Total Rp.

KPR Dimohon Rp.

Uang Muka Rp.

NO.	TANGGAL	JANJIAN	KETERANGAN
1			
2			
3			
4			
5			
6			

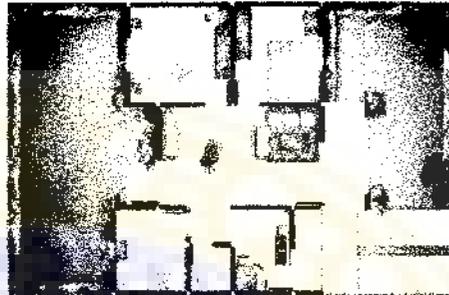
*** HAL - HAL YANG MENJADI TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN KAMI ***

1. Apabila terjadi penurunan nilai kredit yang dimohon Bank Pandukung KPR, kami bersedia menambah uang muka sesuai persetujuan KPR
2. Kami bersedia dinyatakan batal, apabila permohonan KPR ditolak oleh Bank Pandukung KPR.
3. Jika karena apapun membatalkan diri, kami bersedia membayar denda sebesar Rp.
4. Pembayaran dinyatakan sah, apabila dilakukan di kasir PT. CITRA TAMA ADIGRAHA / TRANSFER REKENING BTN No. CABANG SURABAYA a/n. PT. CITRA TAMA ADIGRAHA
5. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran dari tanggal yang telah ditentukan, kami bersedia dikenakan denda sebesar 2 % (dua per mil) per hari dari angsuran yang harus dibayar.
6. Apabila keterlambatan pembayaran angsuran tersebut sampai 30 hari sejak tanggal yang ditentukan maka bersedia dinyatakan batal dan dikenakan denda sebesar tersebut diatas (Item 3)
7. Harga tidak termasuk SSB / pajak lain yang diberlakukan pemerintah
8. Apabila terjadi pembatalan atau dibatalkan maka jatuh tempo pengembalian uang pembatalan 1 (satu) Bulan setelah penandatangan surat pembatalan. Surabaya, Pemesan
9. Pengembalian Uang Muka Akibat Penolakan KPR (pasal 2) materi 6000 dibayar 100 % tanpa Potongan kecuali Uang Tanda registrasi Jadi Rp.

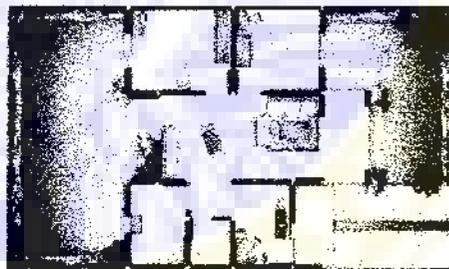
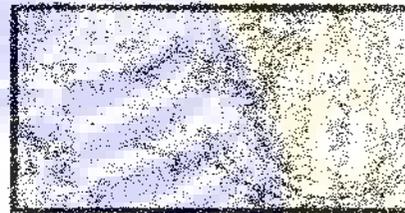
Nama Terang

Lampiran B : Brosur / Iklan Perumahan

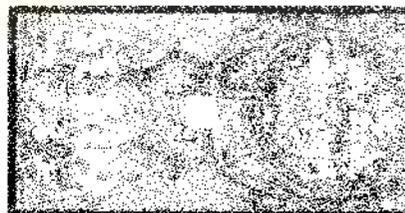




15.00



15.00



Spesifikasi

LOKASI	Ruko Kebab Ruang Bata	FUSEN	- Tangkap Depan - Ruting Air - Seari Park	- 4 Meranti 15' 30' x 10' - 4 Meranti 15' 30' x 10' - Paving area parkir depan - Double Impex Drem plus panel - Toilet & meubel KLI WC - Kondo Ekspor 2 s.d 3
DAMPAK	- Struktur - Lembar - Finishing	Beton Bertulang Baja Merah Dipertar & dicat	KLI WC Bek Mamp	Terasa (TART SA) Rasengar Lata + 6' x 6' x 1' T 90 x 70' Mada Jengkal (T 40 x 50) Mada Cudun Mamp Lok T 20 x 70'
ATAP	- Rangka Hsp - Lantai	Kayu Meranti campur Kayu Meranti campur SEM	KAWU - Dinding	Besler - seri Finishing cat emyak (500 x 100) Finishing Keramik (60 x 100)
Peralatan Atap		Gelombang baja dicat	AM BERSIH	Bunyi Bor Pompa Listrik
PLAFOND	- Rangka - Penutup	Kayu meranti campur Triplek dicat Jempal nati	LISTRIK	Dada 1500 watt Toilet + Bekas Seari Paving Blok
Pinggir		List Profil Kayu		
LANTAI	- Ruang Lantai - Teras - KLI WC	Keramik 30 x 30 Keramik 20 x 20 Keramik 30 x 20 Anti selo		

Peta Lokasi

HANYA 100 M DARI JALAN RAYA

PT. CITRA TAMA ADIGRAHA
REAL ESTATE & PERDAGANGAN UMUM
NOMOR ANGGOTA REI. 0220671

Kantor Pemasaran :
Jl. Musi No. 34 Fax. (031) 5830366 Surabaya

Telp. (031) 566 9222 (Hunting)

TAHAP VI

DAFTAR HARGA

Munitas Asri di Lokasi Strategis Kota Sidoarjo



Cluster Citra Taman Pitaloka

TYPE	LUAS TANAH	HARGA JUAL	KPR Maks.	UNGA MUKA	ANGSURAN KPR
T 40/105	7 x 15	88.899.000	62.230.000	844.300	1.510.550
T 50/112	8 x 14	101.555.000	71.089.000	864.494	1.725.891
T 50/120	8 x 15	106.007.000	74.247.000	1.007.340	1.602.247
T 80/135	9 x 15	126.567.000	88.687.000	1.202.032	2.150.574
T 70/150	10 x 15	148.370.000	102.459.000	1.380.104	2.487.056
TYPE	LUAS TANAH	HARGA JUAL	KPR Maks.	UNGA MUKA	ANGSURAN KPR
				15 Th	10 Th
					5 Th

Cluster Citra Taman Niaga

TYPE	LUAS TANAH	HARGA JUAL	KPR Maks.	UNGA MUKA	ANGSURAN KPR
T 50/120	8 x 15	108.117.000	75.682.000	1.026.809	1.937.080
T 80/135	9 x 15	128.279.000	88.798.000	1.218.300	2.179.878
T 70/150	10 x 15	149.292.000	104.505.000	1.417.883	2.536.720
TOKO	4 x 13,5	92.250.000	64.675.000	876.116	1.587.472
TYPE	LUAS TANAH	HARGA JUAL	KPR Maks.	UNGA MUKA	ANGSURAN KPR
				15 Th	10 Th
					5 Th

Surabaya, 20 Juli 2005

CATATAN:

1. Uang muka dapat diangsur
2. Satu bulan sebelum realisasi uang muka harus lunas
3. Harga jual sudah termasuk:
4. Listrik, IMB, Akta Jual Beli, Sertifikat LHTH
5. Biaya jual belum termasuk:
6. Biaya KPR, HPPTB & pajak lain yang akan ditrimakan oleh pemerintah, kelengkapan lain sesuai jika ada
7. Harga jual tersebut tidak termasuk Biaya jual Kaveling khusus
8. Suku bunga KPR yang berlaku adalah suku bunga pada saat realisasi
9. Akad kredit yang ditetapkan oleh Bank Pendukung KPR

PEMASARAN/KANTOR PROYEK:

PERKORAN MUTIARA CITRA ASRI

BLOK/KAVI 1/12 A & 11/13 Sidoarjo

Telp (031) 8950229

PT. CITRA TAMA ADIGRAHA

REAL ESTATE & PERDAGANGAN UMUM

Jl. MUSTAR SURABAYA

Telp (031) 5630066

DEVELOPER & PEMASARAN:

1. Membayar biaya registrasi Rp. 300.000,-
2. Membayar uang muka (down payment) Rp. 1.000.000,- paling lambat 1 (satu) hari setelah registrasi.
3. Pembayaran dapat dilakukan di Kantor PT. Citra Tama Adigraha atau melalui rekening kami di:
 - RTN Cabang Sidoarjo No. A/C. 00002-01-30-000-261-3
 - BCA Cabang Sidoarjo No. A/C. 00023817031
4. Melengkapi persyaratan dan mengisi Aplikasi KPR
5. Setorlah - lambarannya 14 hari setelah pencairan KPR
6. Mengikuti proses pencairan KPR

Lampiran C : Formulir Data Developer dan Pembeli Untuk Mendapatkan KPR



PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)

KETERANGAN MENGENAI RUMAH DAN PENJUAL RUMAH DEVELOPER YANG AKAN DIKAITKAN DENGAN KREDIT.

I. PETUNJUK PENGISIAN FORMULIR

1. Bagian II, diisi dan ditanda-tangani oleh pemohon kredit sebagai surat pengantar developer / penjual rumah.
2. Bagian III, diisi dan ditanda-tangani oleh developer / penjual rumah disertai pernyataan persetujuan untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang berlaku di BTN, bagi developer / penjual rumah dengan dukungan Kredit-BTN.

II. DIISI OLEH PEMOHON

Dalam rangka memenuhi persyaratan permohonan Kredit-BTN yang apabila disetujui akan kami gunakan untuk membeli rumah dari Saudara, dengan ini kami minta kesediaan Saudara untuk mengisi Bagian III dari formulir ini sesuai dengan keadaan yang sebenarnya termasuk menanda-tangani pernyataan persetujuan atas syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh BTN yang berlaku apabila Saudara menjual rumah dengan pembayaran dari kredit yang kami terima dari BTN.

NAMA DEVELOPER / PENJUAL RUMAH PT. Citra Tama Adigraha	TYPE YANG AKAN DIBELI 54 / 200,57	PEMOHON / CALON PEMBELI: - NAMA : Dermawan Chahyadi
ALAMAT : Jl. Diponegoro No. 22 Surabaya	BELUM <input type="checkbox"/> SUDAH <input checked="" type="checkbox"/> MEMILIH: BLOK : 1 - 5 NO. 01	- ALAMAT : Jl. Pemuda No. 50 Sby - TANDA-TANGAN : - TANGGAL : 27 November 2000

III. DIISI OLEH DEVELOPER / PENJUAL RUMAH

Yang bertanda-tangan dibawah ini :

- Nama : **BREDAWANTO** selaku : **MANAGER**
- dari : **PT. CITRA TAMA ADIGRAHA** alamat : **Jl. Diponegoro 222 SBY**

dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Kami bersedia untuk apabila permohonan kredit tersebut diatas disetujui BTN menjual kepada pemohon kredit tersebut rumah (dan tanahnya) sebagai berikut :
 - a. Tipe rumah 54, luas bangunan 54 m², luas tanah 200,57 m², terletak di Candi
 - b. Hak tanah pada saat ini HGB, atas nama selama tahun
 - c. Harga jual Rp. 55.975.000,- termasuk : sertifikat hak HGB, a.n. pembeli
PPN IMB Sumbangan listrik 1300 watt air bersih berupa SUMUR
 - d. Keadaan bangunan pada saat ini :
rumah baru siap dihuni dengan fasilitas , masih belum dilengkapi sedang dibangun, kondisi , rumah lama siap huni rumah lama memerlukan perbaikan rumah lama dihuni rumah dibangun / mulai dihuni tahun
 - e. Terlampir kami sampaikan data-data mengenai rumah tersebut, sebagai berikut :
copy IMB , copy sertifikat hak tanah / bukti pemilikan tanah , gambar situasi setempat

FORM 1-2 / KRP-90 : DIISI OLEH DEVELOPER / PENJUAL RUMAH YANG DITUNJUK PEMOHON KREDIT.

2. Kami menjamin bahwa bangunan rumah tersebut dibangun dengan cara dan menggunakan bahan-bahan bangunan yang memenuhi standard, syarat dan ketentuan teknis bangunan yang berlaku di Indonesia.
3. Kami menjamin bahwa perletakan, status tanah dan pembangunan rumah tersebut dilakukan dengan mematuhi semua ketentuan dan hukum yang berlaku serta bebas dari sengketa dan bebas dari ikatan jaminan hutang piutang, sehingga kami bersedia untuk dituntut dan / atau mengganti kerugian yang timbul apabila ada tuntutan pihak lain sehingga menimbulkan kerugian pihak pembeli dan / atau BTN.
4. Kami menyetujui dilakukannya pemeriksaan / penilaian atas keadaan rumah tersebut oleh BTN dan atau pihak yang ditunjuk BTN dalam rangka menilai kelayakan rumah tersebut sebagai jaminan atas kredit yang diberikan kepada pembeli dan untuk itu kami menyetujui dan mempersilahkan BTN atau pihak yang ditunjuk untuk memeriksa halaman dan bangunan rumah serta untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang diperlukan dari kami atau pihak lain mengenai status keadaan dan nilai rumah tersebut.
5. Kami menyetujui dan bersedia memenuhi pengenaan biaya seperti biaya penilaian (biaya appraiser), imbalan pemrosesan dan pengenaan penahanan dana-dana jaminan (jaminan kelayakan konstruksi, jaminan penyelesaian sertifikat hak tanah) sebesar, dalam jangka waktu serta dengan cara pencairan sesuai dengan yang berlaku di BTN.
6. Kami menyetujui untuk pada saatnya menerbitkan Standing Instruction kepada BTN dalam rangka pembayaran harga rumah dari realisasi kredit kepada pembeli.
Kami menyetujui dan menjamin bahwa Standing Instruction kami terbitkan tersebut adalah syah dan sepanjang BTN memenuhi Standing Instruction tersebut kami sepenuhnya membebaskan BTN dari tuntutan atau keterlibatan apapun yang mungkin timbul dari pihak manapun atas pembayaran tersebut. Semua hubungan, kerjasama yang kami lakukan dengan pihak lain dalam pengadaan dan penjualan rumah tersebut adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan urusan kami sendiri.

Surabaya, 27 November 2000

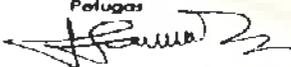
Developer / Penjual rumah



Keterangan : Harap bubuhi tanda-tangan
diatas meterai cukup, jabatan
dan cap perusahaan

FORM 1-2 / KRP-80 : DIISI OLEH DEVELOPER / PENJUAL RUMAH YANG DITUNJUK PEMOHON KREDIT

Lampiran D : Taksasi Nilai Agunan Rumah Untuk KPR

TAKSASI NILAI AGUNAN			
NAMA DEVELOPER : PT. Citra Tama Adigraha		TANGGAL PEMERIKSAAN 19-03-2002	
PROYEK PERUMAHAN : Mullora Citra Asri Tahap V		Nomor LPA = 90580	
LOKASI PROYEK : Desa Sumorame Kec. Candi Kab Sidoarjo		SHGB No 728	
T. 54 / 121 BLOK/KAVLING = 15-01			
KONDISI AGUNAN 1. LEGALITAS PROYEK/PERUMAHAN 2. KWALITAS BANGUNAN 3. SARANA PRASANA		Sertifikat ada & IMB ada Baik Tersedia Jalan, Saluran, PLN, Sumur, IMB.	
TAKSASI NILAI AGUNAN / UNIT :		NILAI AGUNAN	
		WAJAR	LIKUIDASI
1. TANAH = 121 x Rp. 200,000		Rp. 24,200,000	Rp. 18,150,000
2. BANGUNAN = 54 x Rp. 400,000		Rp. 21,600,000	Rp. 16,200,000
3. SARANA PRASARANA = Rp. 2,000,000		Rp. 7,000,000	Rp. 1,500,000
JUMLAH :		Rp. 47,800,000	Rp. 36,850,000
KELENGKAPAN DOKUMEN:			
1. SERTIFIKAT		ditahan	
2. IMB		ditahan	
3. AIR		0	
4. JALAN/SALURAN		0	
5. PLN		ditahan	
6. JKK/		ditahan	
ada tidak			
1	Lantai	v	
2	Dinding	v	
3	Pintu	v	
4	Jeruk Jeruki	v	
5	P plafon	v	
6	Atap	v	
7	Km Mnd	v	
8	WC	v	
9	Finishing	v	
10	PLN		v
11	Air	v	
12	Jat/sal	v	
Petugas  (Mach Zaenuri)		Surabaya, 19 Maret 2002 LOAN ADMINISTRATION  (Anggoro Shung N)	

Lampiran E : Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
ANTARA
PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT. BANK TABUNGAN NEGARA
DAN
DERMAWAN CHAHYADI

NO. 61271 - C - 01811 - 3

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) , berkedudukan di Jakarta Jl. Gajah Mada No. 1, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT. Bank Tabungan Negara (Persero) No.25 tanggal 4 September 1998 yang dibuat dihadapan Sutjipto, SH, Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi manusia RI No. C-03568 HT.01.04.TH.2001 tanggal 20 Juli 2001, dalam hal ini diwakili oleh AWIEK ARIFIN berdasarkan surat kuasa Direksi dalam akta No.149 tanggal 29 Oktober 1999, dalam kedudukannya selaku Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Surabaya, dengan demikian sesuai Pasal 11 ayat (5), (12) dan Pasal 12 ayat (1) huruf d Anggaran Dasar tersebut mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) selanjutnya disebut RANK.
- II. DERMAWAN CHAHYADI Pekerjaan/Instansi BTN / PELAKSANA LOAN SERVICE Beralamat (alamat kantor) PEMUDA NO.50 TLP.5353513 SURABAYA bertempat tinggal di KERTAJAYA V A NO.45-47 TLP.5035881 SURABAYA dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri, selanjutnya disebut DEBITUR.
- Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kredit, yang selanjutnya disebut Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dimana RANK setuju memberikan pinjaman sejumlah uang kepada Debitur dan dengan ini pula Debitur menyatakan berhutang kepada RANK dengan ketentuan pokok sebagai berikut :

PASAL 1
JUMLAH PINJAMAN

- (1) Besar pokok pinjaman Rp. 39.000.000,-
(## TIGAPULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH ##)
()
- (2) Disamping pokok pinjaman, jumlah pinjaman meliputi pula pembebanan bunga dan biaya-biaya lain yang menurut Perjanjian Kredit ini harus dilunasi oleh debitur, tetapi tertunggak.

PASAL 2. Bunga *Ar*

PASAL 2
BUNGA

- (1) Atas jumlah pinjaman baik yang berupa pokok pinjaman maupun tambahannya yang terjadi karena adanya tunggakan bunga dan biaya-biaya terutang, debitur dikenakan bunga sebesar 19.50 % per-tahun
- (2) Suku bunga sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini setiap saat dapat berubah, sesuai dengan ketentuan Bank.

PASAL 3
PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT DAN JANGKA WAKTU KREDIT

- (1) Jumlah pinjaman harus dibayar kembali (dilunasi) oleh Debitur dengan pembayaran angsuran bulanan sebagai berikut :
- (a) Angsuran tetap.
Apabila berdasarkan cara perhitungan anuitas dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti ditetapkan pada ayat(1) pasal 2 perjanjian ini, maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank adalah sebesar Rp. 680 800 ,-
(** ENAM RATUS DELAPAN PULUH RIBU DELAPAN RATUS RUPIAH **)
()
setiap bulan dalam jangka waktu 15 tahun sedemikian rupa sehingga pada akhir jangka waktu, yaitu pada tanggal seluruh pinjaman harus telah dilunasi oleh Debitur.
- (b) Angsuran DTP
Apabila berdasarkan cara perhitungan Angsuran Diturunkan Pada Tahun Pertama (DTP) dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti ditetapkan pada ayat (1) pasal 2 perjanjian ini, maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank :
- Untuk tahun pertama adalah sebesar Rp. ()
Setiap bulannya)
- Untuk tahun kedua dst. Rp. ()
setiap bulan dalam jangka waktu tahun, sedemikian rupa sehingga pada akhir jangka waktu yaitu pada tanggal seluruh pinjaman harus telah dilunasi oleh Debitur.
- (2) Dicapainya akhir jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini tidak dengan sendirinya menyebabkan lunasnya pinjaman, karena pelunasan pinjaman akan bergantung sampai dimana Debitur telah membayar dan melunasi seluruh jumlah pinjamannya sebagaimana dibuktikan pada rekening pinjaman atas nama Debitur sesuai dengan pencatatan dan pembukuan Bank.

PASAL 4. TANGGAL *dh*

PASAL 4
TANGGAL JATUH WAKTU PEMBAYARAN ANGSURAN
BULANAN DAN DENDA TUNGGAKAN

- (1) Debitur diwajibkan untuk melunasi kewajiban angsuran bulanan pada dimuka, sehingga angsuran untuk bulan pertama harus dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit ini, sedangkan angsuran bulan-bulan berikutnya harus sudah dilunasi selambat-lambatnya pada TANGGAL 10 bulan yang bersangkutan.
- (2) Keterlambatan dalam memenuhi kewajiban angsuran bulanan menyebabkan timbulnya tunggakan.
- (3) Keterlambatan pembayaran kewajiban angsuran bulanan (tunggakan) yang melebihi tanggal terakhir bulan yang bersangkutan dikenakan denda tunggakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank.
- (4) Meskipun jangka waktu kredit sesuai pasal 3 ayat (1) (a) belum jatuh tempo, apabila terdapat tunggakan angsuran/tunggakan bunga, debitur tetap dianggap/dinyatakan wan prestasi dan dapat dikenakan sanksi sesuai ketentuan Bank.

PASAL 5
PROVISI BANK DAN BIAYA LAINNYA

- (1) Debitur wajib membayar provisi Bank sebesar Rp. 390.000,-
 (** TIGA RATUS SEMBILAN PULUH RIBU RUPIAH **)
 yaitu sebesar = 1 % dari Rp. 39.000.000,-
 harus dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit.
- (2) Disamping provisi bank, Debitur diwajibkan membayar biaya-biaya lain yang diperlukan dalam proses pemberian kredit dan pengikatan jaminan kredit yang meliputi antara lain, biaya pembebanan hak - tanggungan, biaya taksasi, biaya akta-akta notaris, biaya dan premi asuransi atas barang jaminan kredit dan biaya-biaya lain, sesuai dengan ketentuan Bank.

PASAL 6
AGUNAN KREDIT

- (1) Agunan (jaminan) utama atas pinjaman yang timbul karena Perjanjian Kredit ini terletak di wilayah -----
 DS.SUMORAME CANDI SIDOARJO JATIM
 setempat dikenal sebagai Perumahan PT CITRA TAMA A.G
 Blok / kav. I-5/1 TIPE. 54 /200 dengan bukti kepemilikan
 sertifikat/bagian dari sertifikat Hak Guna Bangunan/Hak Milik No.
- (2) Disamping jaminan utama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini Bank dapat meminta jaminan tambahan lainnya.

PASAL 7
PENGUNAAN PINJAMAN DAN KUASA

- (1) Pinjaman pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (1) Perjanjian Kredit ini, digunakan oleh Debitur untuk pembelian sebuah rumah berikut tanahnya dari PT CITRA TAMA A.G dengan pertelaan sebagai berikut RUMAH DAN TANAH dengan harga jual sebesar Rp. 55.975.000,-
 (** LIMA PULUH LIMA JUTA SEMBILAN RATUS TUJUH PULUH LIMA RIBU RUPIAH **)
 ()
 terletak seperti tersebut pada Pasal 6 ayat 1.

(2) Sesuai *de*

- (2) Sesuai dengan penggunaan pinjaman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, dengan penandatanganan Perjanjian Kredit sekaligus Debitur memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank untuk membayarkan pada saat yang dianggap baik oleh Bank jumlah uang yang diperoleh dari pinjaman tersebut, kepada pihak penjual.

PASAL 8
LAIN - LAIN

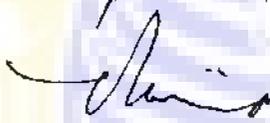
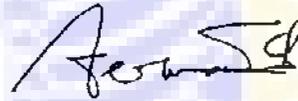
- (1) Untuk Perjanjian Kredit ini berlaku sepenuhnya ketentuan dan syarat-syarat yang dimuat pada ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara yang merupakan lampiran dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.
- (2) Perjanjian Kredit ini mulai berlaku sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- (3) setuju telah membaca dan menerima Ketentuan Umum KPR sesuai pasal 8 ayat (1) diatas.

05 APR 2002

20

PIHAK BANK

PIHAK DEBITUR

(AWTEK ARIFIN)

(DERMAWAN CAHYADI)

Nip. 1747

Legalisasi Nomor : 20.626

Yang bertanda tangan dibawah ini, Nyonya LILIA DEVI INDRAMATI Sarjana Hukum, Notaris di Sidoarjo, menyatakan telah menerangkan isi surat tersebut diatas kepada :

Nama : DERMAWAN CAHYADI, SH

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Jalan Garu VI LK IX, Kelurahan Harjosari,
Kecamatan Medan Amplas, Kabupaten Medan.

Penghadap dikenal oleh saya, Notaris, sesudah itu penghadap tersebut membubuhkan tanda tangannya pada surat ini dihadapan saya, Notaris.

05 APR 2002

Sidoarjo,
Notaris di Sidoarjo



LILIA DEVI INDRAMATI, SH