

**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DIDALAM PERJANJIAN  
JUAL BELI PERUMAHAN MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH**

Disusun dan diajukan oleh

**A. RISKY AMELIA  
B111 16 135**



**DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

**HALAMAN JUDUL**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI  
PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**

**OLEH :**

**A. Risky Amelia**

**B111 16 135**

**SKRIPSI**

**Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana Pada  
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum**

**PEMINATAN HUKUM PERDATA  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKUTASHUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI  
PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH**

Disusun dan diajukan oleh:

**A. RISKY AMELIA**

**B111 16 135**


Telah Dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk  
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen  
Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada Hari Rabu, 25 Agustus 2021  
Dan Dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

  
Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., Msi.  
NIP. 19600621 198601 2 001

  
Amaliyah, S.H., M.H.  
NIP. 19870226 201404 2 001

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Maskun, S.H., LL.M  
NIP. 19761129 1999903 1 005

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : A. Risky Amelia  
Nomor Induk Mahasiswa : B11116135  
Peminatan : Hukum Perdata  
Departemen : Hukum Keperdataan  
Judul : Perlindungan Konsumen Di dalam  
Perjanjian Jual Beli Perumahan  
Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian Skripsi.

Makassar, Agustus 2021

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Dr. Nurfaidah Said, S.H.,M.Hum.,MSi.  
NIP. 196006211986012001



Amaliyah, S.H,M.H.  
NIP.198702262014042001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan  
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : A. RISKY AMELIA  
N I M : B11116135  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Departemen : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Perlindungan Konsumen Didalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Agustus 2021

a.n. Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset  
dan Inovasi



Prof. Dr. Hamzah Halim SH.,MH  
NIP. 19731231 199903 1 003

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Nama : A. Risky Amelia  
Nomor Induk Mahasiswa : B11116135  
Judul : Perlindungan Konsumen di dalam  
Perjanjian Jual Beli Perumahan  
Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Bahwa benar ada Karya Ilmiah Saya dan bebas dari Plagianisme (duplikasi).  
Demikianlah Surat Pernyataan ini dibuat, jika dikemudian hari ditemukan  
bukti ketidakaslian atas Karya Ilmiah ini maka Saya bersedia  
mempertanggungjawabkan sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang  
berlaku.

Makassar, Agustus 2021

Yang Bersangkutan,



A. Risky Amelia

## ABSTRAK

### **A. Risky Amelia (B11116135) Perlindungan Konsumen di dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dibimbing oleh Nurfaidah Said sebagai Pembimbing Utama dan Amaliyah sebagai Pembimbing Pendamping.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui konsekuensi terhadap konsumen apabila menandatangani perjanjian jual beli perumahan sebelum didirikannya bangunan yang merupakan objek dari perjanjian dan menganalisis akibat hukum dari penandatanganan akta perjanjian jual beli rumah sebelum didirikannya bangunan rumah.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kasus. Selain itu, dilengkapi dengan data tambahan dari notaris dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Makassar.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsekuensi penandatanganan perjanjian jual beli perumahan sebelum didirikannya bangunan, yaitu konsumen harus menunggu untuk menempati rumah tersebut. Perjanjian yang dilakukan dapat batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif, yaitu belum didirikannya bangunan sebagai objek dari perjanjian. Selain itu, pengembang yang melakukan penandatanganan perjanjian jual beli sebelum memenuhi pembangunan sebesar 20% dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum sesuai Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 dan akan menimbulkan kerugian bagi konsumen. Bentuk perlindungan konsumen dari pelaku usaha ada dua, yaitu berdasarkan perjanjian dan peraturan perundang-undangan. Konsumen yang dirugikan karena pelaku usaha cidera janji dapat menuntut ganti rugi melalui gugatan *wanprestasi* terhadap pelaku usaha sebagai akibat tidak terpenuhinya kewajiban utama atau tambahan yang berupa jaminan atau garansi dalam perjanjian, misalnya *developer* terlambat atau tidak dapat menyerahkan rumah sesuai dengan hal yang telah diperjanjikan. Selain itu, konsumen juga dapat mengajukan permohonan ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum, sesuai dengan Pasal 1366 BW bahwa setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau ketidak hati-hatian.

**Kata Kunci: Jual Beli; Masyarakat Berpenghasilan Rendah; Perumahan.**

## ABSTRAK

### **A. Risky Amelia (B11116135) Consumer Protection on The Sale and Purchase Agreement of Low-Income People's Housing, guided by Nurfaidah Said as The Main Supervisor and Amaliyah as a Companion Guide.**

This reseachr aims to determine the consequences for consumers in case of signing housing sale and purchase agreements before the establishment of buildings that are the object of the agreement and analyzing the legal consequences of the signing of a deed of sale and purchase agreement before the establishment of a house building.

This research is normative research using the approach of legislation and case studies. In addition, it is equipped with additional data from notaries and the Consumer Dispute Resolution Agency (BPSK) of Makassar City.

The result of the study that consequence of signing a housing sale and purchase agreement before the establishment of the building is consumers must to wait to be able to occupy the house. The agreement may be cancelled if it does not fulfill the objective requirements. If the establishment of the building has not been done as the object of the agreement it means the objective requirements have not been fulfilled . In addition, *developers* who sign a sale and purchase agreement before fulfilling the development of 20% can be qualified as unlawful acts in accordance with Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 and cause losses to consumers. There are two forms of consumer protection from businesses, namely based on agreements and laws and regulations. Consumers who are harmed because of business injury promises can claim compensation through *a lawsuit* against the business as a result of the non-fulfillment of the main or additional obligations in the form of guarantees or guarantees in the agreement, for example *developers is late* or can not give up the house in accordance with the promised. In addition, consumers can also apply for damages due to unlawful acts, in accordance with Pasal 1366 BW that everyone is responsible, not only for losses caused by actions but also for losses caused by negligence or carlessness

**Keywords: Buy and Sell; Low Income Communities; Housing.**



## KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum wa rahmatullahi wa barakatuh...

Alhamdulillah Rabbil 'Alamin, puji syukur atas kehadiran Allah S.W.T. atas berkat rahmat dan hidayahnya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai tugas akhir dan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Sholawat serta salam kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW semoga kita semua mendapatkan syafa'atnya hingga hari akhir, amiiin.

Teringat jelas hari dan kelas pertama peneliti sebagai salah satu mahasiswi di Fakultas Hukum Unhas. Telah banyak pengalaman dan agenda yang peneliti susun selama mahasiswa berdasarkan inspirasi dari alumni yang berkiprah di kancah nasional bahkan internasional. Rasa syukur yang tiada henti-hentinya kepada semua dosen yang sudah sangat baik dalam mendidik peneliti dan membangkitkan semangat melaksanakan studi untuk dapat menjadi penegak hukum yang amanah. Kepada kedua orang tuaku tersayang A. Amiruddin dan A. Rosyidah, kupersembahkan karya ini sebagai kado dari setiap kesabaran dalam mendidik dan membesarkan peneliti serta bukti dari setiap kepercayaan yang engkau berikan atas setiap pilihan yang peneliti ambil. Untuk saudariku A. Dewi Sartika, terima kasih sudah selalu menjadi alasan kesuksesanku terimakasih untuk segala *support* yang diberikan. Untuk adikku A.

Ardiansyah terimakasih untuk selalu ada dikala peneliti membutuhkan bantuan.

Peneliti juga tidak lepas dari segala bantuan, bimbingan, dorongan, dan motivasi dari beberapa pihak. Oleh karena itu, peneliti ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Rektor Universitas Hasanuddin beserta jajarannya;
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta jajarannya;
3. Dr. Maskun, S.H., L.L.M. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M. selaku Ketua Departemen Hukum Perdata dan Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H selaku sekretaris Departemen Hukum Perdata atas bimbingan kepada peneliti dalam konsultasi judul.
5. Kepada Pembimbing Utama Dr.Nurfaidah Said, S.H, M.H, M.Si, merupakan kesyukuran dan kebanggaan yang luar biasa dapat dibimbing langsung oleh beliau, terima kasih kepada ibu atas segala waktu, nasihat, perhatian, koreksi dan bimbingan kepada peneliti dan kepada pembimbing pendamping Amaliyah, S.H.,M.H, alhamdulillah keberuntungan bagi saya dapat dibimbing oleh beliau yang sudah sangat sabar mengarahkan peneliti serta memberi banyak masukan terhadap peneliti dari awal pengajuan judul hingga selesainya penelitian, dan meluangkan waktunya untuk melakukan konsultasi terhadap setiap kendala yang peneliti hadapi.

6. Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H.,M.H dan Dr. Sakka Pati, S.H., M.H. selaku dewan penguji skripsi atas segala masukan dan arahnya selama proses penyelesaian skripsi ini.
7. Prof. Dr. H.M. Arfin Hamid, S.H.,M.H sebagai penasehat akademik peneliti, terimakasih telah memberikan bimbingan kepada peneliti selama menjalani proses perkuliahan.
8. Dr. Birkah Latif, S.H.,M.H.,LLM, selaku ketua klinik hukum, terimakasih atas segala pengalaman dan nasehat kepada peneliti selama menjalani proses perkuliahan.
9. Setiap instansi yang telah memperkenankan peneliti untuk melaksanakan penelitian di instansinya.
10. Untuk segala pihak notaris maupun pihak yang berkenaan dengan penelitian ini, dan juga kakanda faisal yang telah banyak memberikan penulis masukan.
11. Seluruh staff pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas segala pertolongan baik yang bersifat akademik maupun non akademik selama proses perkuliahan.
12. Pengelola perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, terimakasih atas segala bantuannya guna menunjang peneliti dalam menyelesaikan penulisan.
13. Keluarga besar Klinik Hukum Perdata 2016, Vira, anggi, intan, yoon, kiki, Imran, fiqih, mahful, ryas, kak salma terimakasih untuk

perjalanan,pengalaman,cinta dan pengajaran, dukungan dan sudah memberikan suasana seperti halnya rumah kedua bagi peneliti.

14. Keluarga besar AMPUH, yang telah memberi kepercayaan kepada saya untuk menjabat sebagai anggota inti sehingga menambah pengalaman bagi saya dalam hal mengelola organisasi, membangun relasi dan terimakasih aswar, mei, anti, Imran, ryan, justang,devina, nisa dan semua anggota lain yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
15. Kepada sahabat-sahabatku yang sudah seperti saudara sendiri bagi peneliti fairus, mustika, terimakasih untuk selalu ada dan memberikan dukungan untuk peneliti, semoga bisa selalu saling support satu sama lain, peneliti harap semoga selalu seperti itu dan jangan pernah melupakan. Kemudian romi, esa, kurni, zakia, nahe terimakasih untuk selalu menyemangati penulis.
16. Untuk sahabatku yang baik hati, terkhusus fiqih terimakasih telah memberikan semangat, perhatian, selalu ada untuk peneliti dan peneliti harap semoga selalu seperti itu. Kemudian vira, mahful, besse terimakasih untuk semangat, selalu bisa direpotkan oleh penelitikapun peneliti butuhkan. Peneliti sangat mencintai kalian.
17. Kepada sahabat seperjuanganku dari maba uma,jiva, riki, kak ryan,Nabila, kile, salsa terimakasih untuk suka dan duka dan support untuk peneliti.

18. Keluarga KKN gelombang 102 di Kabupaten Sinjai, Kecamatan sinjai timur khususnya desa kaloling, ayu, amir, rahmat, fadil, eno, arjun, kak pandi, kak padly, fitri, kepala desa kaloling beserta jajarannya. Terimakasih untuk pengalaman baru untuk penulis.
19. Teman-teman peminatan perdata yang sudah saling support dan menguatkan. Utamanya wardiman, aswar, uya, puspa, wahyu, ulfa.

Makassar, 25 agustus 2021

A. Risky Amelia

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>1</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>7</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>7</b>
<b>D. Kegunaan Penelitian.....</b>	<b>7</b>
<b>E. Keaslian Penelitian .....</b>	<b>8</b>
<b>F. Metode Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>BAB II Konsekuensi Bagi Konsumen Apabila Perjanjian Di</b>	
<b>Tandatanganinya Sebelum Terdirinya Bangunan .....</b>	<b>14</b>
<b>A. Perlindungan Konsumen.....</b>	<b>14</b>
1. Dasar Hukum Perlindungan konsumen .....	14
2. Pengertian Perlindungan Konsumen .....	15
3. Asas–Asas Perlindungan Konsumen.....	19

4. Tujuan Perlindungan Konsumen.....	21
5. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha.....	22
6. Tanggung Jawab Pelaku Usaha.....	26
<b>B. Perumahan .....</b>	<b>27</b>
1. Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	27
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.....	28
3. Pengertian Perumahan.....	32
4. Sistem Kredit Perumahan.....	36
5. Perumahan Bersubsidi .....	37
<b>C. Analisis Konsekuensi Konsumen dalam Penandatanganan Perjanjian sebelum Didirikannya Bangunan .....</b>	<b>39</b>
<b>BAB III Analisis Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan yang Belum Terbangun.....</b>	
<b>A. Perjanjian dan Wanprestasi .....</b>	<b>53</b>
1. Perjanjian.....	53
2. Wanprestasi.....	61
<b>B. Perjanjian Jual beli .....</b>	<b>67</b>
<b>C. Analisis Perlindungan Konsumen oleh <i>Developer</i> atas perumahan yang belum terbangun .....</b>	<b>74</b>
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	
<b>A Kesimpulan .....</b>	<b>88</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>89</b>

DAFTAR PUSTAKA..... 90



## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Klasifikasi Batas Penghasilan Rumah Tangga MBR .....	37
Tabel 2 Kelompok sasaran KPR Sejahtera.....	46
Tabel 3 Kelompok sasaran KPR Bersubsidi .....	46
Tabel 4 Batasan penghasilan per bulan.....	48

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan anugerah oleh Tuhan Yang Maha Kuasa, yang memiliki peran sangat penting didalam kehidupan masyarakat. oleh sebab itu, pemerintah berkewajiban dalam hal ini membuat tanah memiliki daya guna, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945 bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Salah satu bentuk perlindungan hak untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat ialah penyelenggaraan perumahan. Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Namun Perkembangan ekonomi yang tidak seimbang dengan perkembangan penduduk yang sangat pesat berdampak pada sulitnya individu untuk memiliki rumah. Tingginya kebutuhan untuk memiliki rumah mengakibatkan semakin tingginya harga tanah. Harga tanah yang tinggi mengakibatkan masyarakat sulit untuk memiliki rumah yang layak, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disingkat MBR), yaitu masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli dalam hal ini masyarakat yang memiliki penghasilan maksimal senilai Rp. 8.000.000,-

(Delapan Juta Rupiah) sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.<sup>1</sup>

Salah satu upaya yang dilakukan oleh Pemerintah dibuatlah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disingkat UU PKP) untuk menggantikan Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 yang tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan, permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur dalam pemenuhan kebutuhan rumah bagi MBR dengan penyediaan perumahan oleh pemerintah maupun swasta. Perumahan tersebut diklasifikasikan berdasarkan tipe dari rumah dengan memerhatikan tingkat keterjangkauan daya beli oleh masyarakat. Untuk mendapatkan sebuah rumah, pemerintah memberikan subsidi kepada MBR. Pemberian subsidi Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disingkat KPR) oleh pemerintah merupakan upaya untuk membantu proses kepemilikan rumah terhadap MBR.

Telah diatur di dalam Pasal 54 ayat (1) UU PKP bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dan ayat (2) mengatur bahwa untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan bagi MBR meliputi pembiayaan,

---

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri PUPR Nomor 20 Tahun 2019.

pembangunan prasarana, sarana, utilitas umum, keringanan biaya, perizinan bantuan stimulant, dan insentif fiskal.

Bisnis perumahan merupakan kegiatan pertukaran barang dan/atau jasa dengan sejumlah uang yang berkaitan dengan lahan dan bangunan hunian. Secara umum, jenis investasi dibidang properti dapat dikategorikan dalam beberapa jenis, antara lain lahan (tanah), hunian (residensial), serta jenis bangunan untuk perdagangan (komersial). Jenis investasi hunian (residensial) terkait dengan jual beli hunian atau rumah yang sudah terbangun. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No.11/PRT/M/2019 mengatur mengenai pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran rumah tunggal atau rumah deret pada saat dalam tahap proses pembangunan atau sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB).

Pelaku pembangunan memiliki tanggungjawab atas segala informasi dan penjelasan kepada calon pembeli yang disampaikan oleh agen pemasaran atau penjualan. Transaksi jual beli sebelum pembangunan selesai dilaksanakan dengan penandatanganan PPJB, hal yang biasa diperjanjikan antara lain kondisi rumah, sarana prasarana, utilitas umum, status tanah dan/atau bangunan. PPJB merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli yang akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Para pihak yang terlibat dalam jual beli rumah akan mendapatkan perlindungan hukum apabila mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan perjanjian jual beli perumahan. Perjanjian ini dilakukan secara timbal balik antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Pihak yang satu menyerahkan hak milik atas suatu barang, pihak lainnya berjanji untuk membayar dengan sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik. Sebuah kebiasaan untuk melakukan perjanjian permulaan sebelum ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) sebagai bentuk perlindungan atau jaminan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan sederhana tentu saja tidak banyak menimbulkan masalah, terutama jika barang yang diperjualbelikan tersebut hanya satu macam dan dapat dilihat atau diamati langsung oleh pembeli, demikian pula pembayaran harga barang tersebut dilakukan secara tunai dengan menggunakan uang tunai.<sup>2</sup>

Adapun kebiasaan dalam melakukan transaksi jual beli rumah dilakukan secara Tunai dan Angsuran, selain itu juga Pemerintah memberi aturan yang diatur dalam UU PKP dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut permen PUPR Nomor 10/PRT/M/2019), tujuan ditetapkannya Permen tersebut untuk

---

<sup>2</sup> Ahmadi Miru, 2008. Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak, Rajawali Pers, hlm. 125.

meningkatkan efisiensi dan efektifitas dalam pemberian kemudahan perolehan rumah bagi MBR.

Setelah peneliti melakukan pra penelitian di Kantor Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK) Kota Makassar<sup>3</sup>, terdapat beberapa kasus penandatanganan perjanjian jual beli yang sudah terlaksana sampai terbit sertifikat kepemilikan rumah, namun bangunan yang menjadi objek perjanjian jual beli belum didirikan atau masih sementara dalam tahap pembangunan padahal telah melewati batas waktu yang telah diperjanjikan. Hal ini terjadi pada perumahan yang mengusung konsep perumahan untuk MBR. Selain itu, ada pula pembangunan yang dilakukan oleh *developer* yang tidak dilengkapi oleh sarana, prasana serta utilitas umum yang telah diperjanjikan. Sedangkan pada Pasal 134 UU PKP mengatur bahwa:

Pihak pengembang (*developer*) dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Contoh kasus, PT. Authorindo Adhibharata Resources sebagai *developer* memasarkan perumahan khusus MBR yaitu perumahan Authorindo Residence, Jl. Tumanurung 6, Desa Pallantikang, Kecamatan Patallasang, Kabupaten Gowa, provinsi Sulawesi Selatan. melalui *sales marketing* tersebut konsumen mendapatkan informasi terkait dengan perumahan yang dipasarkan oleh *developer* tersebut. konsumen yang berinisial RP ditawarkan oleh *sales marketing* tersebut dan diberikan

---

<sup>3</sup> Sri Rejeki, Wawancara, Kepala Bidang Perlindungan Konsumen dan Kemeterologian, Makassar, 16 Maret 2020

informasi mengenai perumahan yang dipasarkan dengan brosur berisi harga, tipe rumah, dan bentuk bangunan rumah diperumahan tersebut. Setelah konsumen tertarik dengan perumahan yang ditawarkan, konsumen kemudian diarahkan untuk memasukkan dokumen-dokumen kelengkapan untuk membeli rumah diantaranya yaitu, Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), Fotocopy Kartu Keluarga (KK), Fotocopy rekening berjalan 3 bulan, SK Pegawai dari tempat konsumen bekerja, slip gaji 3 bulan terakhir. Setelah konsumen dinyatakan lolos berkas, kemudian konsumen dihimpun Bersama dengan calon *user* lain dalam satu waktu di sebuah *meeting room* Bank Artha Graha di jalan Ahmad Yani, Kota Makassar, untuk menandatangani Akta Jual beli yang dihadiri oleh supervisor dari *developer* tersebut, notaris dari *developer*, dan notaris bank. Sebelum konsumen dan *user* lain menandatangani akta jual beli tersebut, konsumen diminta oleh supervisor *developer* tersebut untuk mengakui rumah tersebut telah selesai dibangun, dan telah melihat kondisi dari rumah tersebut, dengan dalih bahwa apabila konsumen tidak mengakui hal tersebut maka akad akan dibatalkan dan *user* dianggap tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan unit rumah, dengan hal itu calon *user* mengakui hal tersebut dihadapan notaris dengan alasan semua berkas telah dipenuhi dan tidak ingin akadnya dibatalkan.<sup>4</sup> Berkaitan dengan itu hal ini diatur didalam Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah diatur mengenai PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan

---

<sup>4</sup> RP, Wawancara, Konsumen Perumahan Autorindo Residence, Makassar, 30 Juni 2020.

memenuhi syarat kepastian salah satunya yaitu keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Berdasarkan pemaparan di atas, maka peneliti ingin menganalisis lebih lanjut dengan melakukan penelitian terkait “Perlindungan Konsumen atas Perjanjian Jual Beli Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah”.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah konsekuensi bagi konsumen Masyarakat Berpenghasilan Rendah jika menandatangani perjanjian sebelum didirikannya bangunan?
2. Apakah bentuk perlindungan konsumen dari *developer* atas bangunan yang belum didirikan namun telah diperjanjikan?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui konsekuensi bagi konsumen jika menandatangani perjanjian sebelum didirikannya bangunan.
2. Untuk menelaah bentuk perlindungan konsumen dari *developer* atas bangunan yang belum didirikan namun telah diperjanjikan.

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara teoritis sebagai bahan referensi dan mengembangkan wawasan intelektual dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam permasalahan perlindungan konsumen terhadap perjanjian jual beli rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Secara praktis sebagai bahan masukan kepada berbagai pihak, yaitu aparat penegak hukum, akademisi, serta masyarakat dalam bidang hukum keperdataan.



## E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang peneliti lakukan terdapat beberapa penelitian yang mengangkat judul yang memiliki keterkaitan, antara lain:

1. Skripsi oleh **Rizki Amalia**, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Tahun 2012 dengan judul “Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Tinggal di Perumahan Taman Gosyen Indah Perintis Antara PT. Famika Raya dan Pihak *User* di Kota Makassar”. Adapun hasil penelitian penulis yaitu, terdapat kekuatan mengikat pembayaran uang panjar apabila pembangunan dialihkan dari *developer* lama ke *developer* baru, yaitu tetap mengikat *developer* baru karena pada posisi ini *developer* baru hanya menggantikan *developer* lama tanpa adanya perubahan isi perjanjian sehingga perjanjian awal antara *developer* lama dan *user* tetap berlaku bagi *developer* baru dan perlindungan hukum bagi *user* atas tindakan *developer* lama, yaitu *user* dapat melaporkan tindakan tersebut ke Pengadilan Negeri.
2. Skripsi oleh Fanny Amalul Arifin, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang Tahun 2013, dengan judul “Tanggung Jawab *Developer* yang Wanprestasi dalam kontrak jual beli rumah dan Hubungan Hukumnya dengan Perlindungan Konsumen (Studi PT.DLM Surabaya)”. Adapun hasil penelitian penulis yaitu, pelaksanaan tanggung jawab PT. DLM sebagai *developer* yang

telah melakukan wanprestasi dalam kontrak jual beli rumah yaitu memberikan pemenuhan prestasi atas tuntutan yang diajukan oleh konsumen mengenai kondisi rumah yang tidak sesuai dengan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tertuang dalam Surat Pesanan Rumah beserta dengan Perjanjian Penambahan Mutu Bangunan. Hal ini dilakukan karena konsumen hanya menuntut *developer* agar melakukan pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian. Selain itu upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen untuk memperoleh perlindungan konsumen yakni dengan mengajukan komplain atau tuntutan pemenuhan prestasi ke kantor pemasaran PT. DLM. Tindakan tersebut dilakukan sebagai bentuk kekecewaan dari konsumen mengenai kelalaian pihak *developer* dalam pemenuhan spesifikasi rumah.

3. Skripsi oleh Marwan, Fakultas Syariah dan hukum Univeritas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2015, dengan judul "Perlindungan Konsumen terhadap Kontrak jual beli Rumah di Perumahan Harapan Indah Bekasi". Penelitian ini difokuskan pada bentuk perlindungan dan upaya apa yang dapat ditempuh konsumen menurut undang-undang yang berlaku apabila bangunan perumahan yang menjadi objek mengandung cacat tersembunyi. Adapun hasil dari penelitian penulis ialah konsumen pada dasarnya memiliki perlindungan hukum yang dilindungi

dalam pasal 4 (H) yang menjamin kepada konsumen untuk mendapatkan haknya bila mana barang yang diterimanya tidak sesuai dengan perjanjian atau sebagaimana semestinya dan bentuk tanggung jawab yang diterima oleh konsumen yang diberikan dari *developer* atas upaya yang dilakukan oleh konsumen diluar kontrak dengan membuktikan bahwa rumah yang dibelinya mengandung cacat tersembunyi.

4. Skripsi oleh Febrian Widiatmok, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta Tahun 2018, dengan Judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pada Proses Jual Beli

Perumahan Subsidi Secara Kredit Di Wilayah Karanyangar”.

Penelitian ini difokuskan pada masalah yang sering dihadapi terhadap proses jual beli perumahan bersubsidi secara kredit, bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli perumahan bersubsidi secara kredit diwilayah karayangar, dan bentuk penyelesaian permasalahan yang timbul akibat proses jual beli perumahan tersebut. Adapun hasil penelitian dari penulis ialah

perlindungan hukum terhadap konsumen atas perumahan bersubsidi terlindungi dan ada pertanggungjawaban tetapi hanya berupaperbaikanyang dilakukan oleh pengembang atau *developer* atas kerusakan fasilitas dalam perumahan bersubsidi.

Terdapat perbedaan dan unsur kebaharuan dalam judul penelitian ini dengan menggunakan penelitian normatif dan mengkaji permasalahan yang

berbeda, yaitu konsekuensi dan perlindungan konsumen terhadap perjanjian jual beli yang telah ditandatangani oleh konsumen sebelum didirikannya bangunan. Adanya perbedaan sudut pandang dalam kajian yang diteliti, maka keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan asas-asas keilmuan. Oleh karena itu, maka penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, keilmuan, dan terbuka untuk kritik yang bersifat membangun.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang peneliti gunakan dalam penyusunan skripsi ialah metode penelitian hukum normatif, yakni penelitian dengan menggunakan pendekatan undang-undang .

### **2. Pendekatan Penelitian**

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>5</sup>
- b. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara menelaah kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi.

### **3. Bahan Hukum**

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti BW (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 7

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 131.

Tahun 1992 *jo* Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M2019 Tentang Sistem Pengikatan Jual Beli rumah, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu buku, hasil penelitian, jurnal ilmiah, dan berbagai literatur yang menunjang pembahasan perlindungan konsumen, perjanjian, dan perumahan bersubsidi.

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Peneliti dalam mengumpulkan bahan hukum menggunakan metode penelitian kepustakaan (*literature research*), yaitu pengumpulan data yang bersumber dari peraturan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Selain itu peneliti dalam hal ini menggunakan wawancara sebagai bahan pendukung Hasil analisis akan menjadi solusi dalam menangani permasalahan yang dikaji. Pengumpulan data ini dilakukan oleh penulis dengan mengidentifikasi bahan hukum yang sesuai dengan kepentingan penelitian ini.

#### 5. Analisis Bahan Hukum

Dalam menganalisis bahan penelitian dengan metode penelitian hukum normatif secara preskriptif, yakni suatu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI – Press), Jakarta, hlm. 15.

## **BAB II**

### **Konsekuensi Bagi Konsumen Apabila Perjanjian Di Tandatangani Sebelum Terdirinya Bangunan**

#### **A. Perlindungan Konsumen**

##### **1. Dasar Hukum Perlindungan konsumen**

Perlindungan konsumen lahir di awal abad ke-19. Pada tahun 1891 di New York terbentuk Liga Konsumen yang pertama kali dan tahun 1898 di tingkat nasional Amerika Serikat terbentuk Liga Konsumen Nasional (*The National Consumer's League*). Selanjutnya, pada tahun 1903 organisasi ini kemudian tumbuh dan berkembang secara pesat sehingga menjadi 6 cabang yang meliputi 20 negara bagian di Amerika Serikat.<sup>7</sup>

Perlindungan konsumen di Indonesia dimulai tahun 1970-an. Lahirnya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YKLI) pada Mei 1973 dengan tujuan membangun perekonomian nasional pada era globalisasi yang dapat menunjang tumbuhnya perekonomian negara di dunia usaha agar mampu menghasilkan barang dan/atau jasa yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mendapat kepastian dan perlindungan hukum atas barang dan/jasa yang diperoleh tanpa adanya kerugian yang ditimbulkan. Pada tanggal 20 April 1999 Presiden Indonesia mengesahkan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disingkat UUPK) yang terdiri dari 15 Bab dan 65 Pasal.

UUPK merupakan salah satu dasar hukum yang digunakan apabila terjadi sengketa konsumen. Perlindungan konsumen tidak hanya mengatur mengenai kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak-hak dan

kewajiban para konsumen tetapi juga mengatur mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha sehingga masing-masing pihak dalam transaksi dilindungi dalam perlindungan konsumen.

## 2. Pengertian Perlindungan Konsumen

Pasal 1 Angka 1 UUPK menegaskan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang dilakukan untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk konsumen. Perlindungan konsumen memiliki arti luas yang meliputi perlindungan terhadap barang dan/atau jasa yang diperoleh konsumen yang dimulai dari tahapan kegiatan untuk mendapatkan barang dan/atau jasa sampai ke akibat-akibat dari pemakaiannya. Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat dikemukakan unsur-unsur definisi perlindungan konsumen, antara lain:

- a. Setiap orang subjek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa. Istilah “orang” disini tidak dibedakan apakah orang individual yang lazim disebut *natuurlijke persoon* atau termasuk juga badan hukum yang lazim disebut sebagai *rechtspersoon*.
- b. Kata pemakai dalam bunyi penjelasan Pasal 1 angka 2 UUPK menjelaskan tentang konsumen akhir.
- c. Barang dan/atau jasa UUPK mengartikan barang sebagai benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, benda yang dapat dihabiskan maupun yang tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen. Sementara itu, jasa diartikan sebagai setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.
- d. Tersedia dalam masyarakat barang/jasa yang ditawarkan kepada masyarakat sudah harus tersedia dipasaran. Namun, di era perdagangan saat ini, syarat mutlak itu tidak lagi dituntut oleh masyarakat.
- e. Transaksi konsumen ditujukan untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, dan makhluk hidup lain seperti hewan dan tumbuhan.

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 7.



- f. Barang dan/atau jasa itu tidak untuk diperdagangkan, yakni hanya konsumen akhir yang menggunakan barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhannya, keluarganya, atau pada umumnya untuk memenuhi kebutuhan rumah tangganya (keperluan non komersial).<sup>8</sup>

Perlindungan konsumen dalam arti luas yang tidak hanya menjelaskan konsumen dan pelaku usaha, namun berdasarkan definisi perlindungan konsumen juga terdapat penjelasan mengenai pihak yang terlibat dalam perlindungan konsumen, jenis-jenis konsumen dan jenis barang dan/atau jasa serta pengaturan barang dan/atau jasa yang hendak diperdagangkan. Istilah konsumen berasal dari alih Bahasa dari kata *consumer* (Inggris Amerika), atau *Consument/Konsument* (Belanda). Pengertian dari *Consumer* atau *Consument* itu tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harfiah arti *Consumer* adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang. Tujuan penggunaan barang atau jasa nanti menentukan konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *Consumer* sebagai pemakai.<sup>9</sup>

kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan". Definisi ini sesuai dengan pengertian bahwa konsumen merupakan pembeli dari barang dan/ atau jasa tersebut.<sup>10</sup> Az. Nasution menegaskan beberapa batasan tentang konsumen, yaitu:<sup>11</sup>

<sup>8</sup> Az. Nasution, 2001, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, hlm. 13.

<sup>9</sup> A.Z Nasution, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen suatu pengantar*, Daya Widya, Jakarta, hlm. 3.

<sup>10</sup> Abdul Halim Barkatullah, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen (Kajian Teoritis dan Perkembangan Pemikiran)*, Nusa Media, Jakarta, hlm. 8.

<sup>11</sup> Celine Tri Siwi Kristiyanti, 2018, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 25

- a. Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
- b. Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang/jasa lain atau untuk diperdagangkan (tujuan Komersial);
- c. Konsumen akhir, adalah setiap orang alami yang mendapat dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan/atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (*non komersial*).

Pasal 1 Butir 3 UUPK diatur bahwa:

“Pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

Pada penjelasan UUPK yang termasuk dalam pelaku usaha adalah perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, dan lain-lain. Kajian atas perlindungan terhadap konsumen tidak dapat dipisahkan dari telaah terhadap hak-hak dan kewajiban pelaku usaha.

Berdasarkan *Directive*, pengertian pelaku usaha meliputi:<sup>12</sup>

<sup>12</sup>*Ibid*, hlm. 41.

- a. Pihak yang menghasilkan produk akhir berupa barang-barang manufaktur mereka ini bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul dari barang yang mereka edarkan ke masyarakat, termasuk bila kerugian timbul akibat cacatnya barang yang merupakan komponen suatu produk;
- b. Produsen bahan mentah atau komponen suatu produk;
- c. Siapa saja, yang dengan membubuhkan nama, merek, ataupun tanda-tanda lain pada produk menampakkan dirinya sebagai produsen dari suatu barang;

Pengertian pelaku usaha di atas menjelaskan bahwa pelaku usaha merupakan perseorangan atau badan hukum yang menghasilkan suatu produk akhir yang akan digunakan oleh konsumen baik berupa suatu produk maupun bahan mentah. Pelaku usaha juga sebagai penanggung jawab atas barang yang telah diproduksi dengan membubuhkan nama, merek atau sejenisnya pada produk sebagai bentuk identitas diri pelaku usaha.

Urutan-urutan Pelaku usaha yang dapat digugat oleh konsumen apabila dirugikan sebagaimana yang dimaksud dalam UUPK sebagai berikut:<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Abdul Halim Barkatulah, *Op.cit*, hlm. 35.

- a. Pihak yang pertama digugat adalah pelaku usaha yang membuat produk tersebut, jika berdomisili di dalam negeri dan domisilinya diketahui oleh konsumen yang dirugikan;
- b. Apabila produsen dari suatu produk tidak diketahui, maka yang digugat adalah penjual dari siapa konsumen membeli barang tersebut.

Dalam kegiatan jual beli, apabila konsumen merasa dirugikan maka konsumen tersebut dapat menggugat tiga pihak, yakni pelaku usaha yang berdomisili didalam negeri atau penjual yang menjadi pihak ketiga dalam kegiatan jual beli tersebut.

### **3. Asas–Asas Perlindungan Konsumen**

Pasal 2 UUPK dan penjelasannya diatur bahwa perlindungan konsumen terdiri dari lima asas, yaitu:

- 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 memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil dan 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 menjamin kepastian hukum.

Kelima asas yang disebutkan tersebut, bila diperhatikan substansinya, dapat dibagi menjadi 3 (tiga) asas, yaitu:<sup>14</sup>

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

Terkait dengan asas keamanan dan keselamatan konsumen yang termasuk di dalam bagian asas kemanfaatan sebagai penyelenggaraan perlindungan yang diberikan kepada konsumen disamping perlindungan terhadap pelaku usaha secara umum. Perlindungan hukum konsumen berupa tidak hanya memberikan jaminan keamanan bagi konsumen, namun juga menjamin keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa yang diperoleh konsumen.

Asas keseimbangan yang dikelompokkan ke dalam asas keadilan, mengingat hakikat keseimbangan yang dimaksud adalah juga keadilan bagi kepentingan masing-masing pihak, yaitu konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah. Kepentingan pemerintah dalam hubungan ini tidak dapat dilihat dalam hubungan transaksi dagang secara langsung menyertai pelaku usaha dan konsumen. Kepentingan pemerintah dalam rangka mewakili kepentingan publik yang kehadirannya tidak secara langsung di antara para pihak tetapi melalui berbagai pembatasan dalam bentuk kebijakan yang dituangkan dalam berbagai bentuk peraturan perundang-undangan.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet.I, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 26.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 28.

Asas kepastian hukum yang disejajarkan dengan asas efisiensi karena menurut Himawan bahwa “hukum yang beribawa berarti hukum yang efisien, di bawah naungan mana seseorang dapat melaksanakan kewajibannya tanpa penyimpangan”.<sup>16</sup> Setiap individu sama dimata hukum yang artinya setiap individu baik individu personal (*natuurlijke persoon*) atau badan hukum (*Rechtspersoon*) berhak memperoleh kepastian hukum, yaitu jaminan bahwa hak dan kewajiban konsumen maupun pelaku usaha harus dijalankan sebagaimana mestinya.

#### **4. Tujuan Perlindungan Konsumen**

Tujuan perlindungan konsumen diatur dalam Pasal 3 UUPK, yaitu:

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- 3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- 4) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi untuk mendapatkan akses untuk mendapatkan informasi;
- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- 6) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/ atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Tujuan perlindungan konsumen merupakan sasaran akhir yang harus dicapai dalam pelaksanaan pembangunan dibidang hukum perlindungan konsumen. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan

---

<sup>16</sup>*Ibid.*, hlm. 33.

pertumbuhan ekonomi negara berkembang pesat karena dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

## **5. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha**

Hak dan kewajiban senantiasa harus dilakukan secara seimbang dan selaras dalam kehidupan sehari-hari. Begitupula dengan perlindungan konsumen selain di dalamnya tercantum hak-hak yang dimiliki oleh konsumen dan pelaku juga terdapat kewajiban yang harus dilaksanakan baik dari konsumen atau pelaku usaha. Adanya batasan hak dan kewajiban guna untuk mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha

### **1) Hak dan Kewajiban Konsumen**

Selain mengatur kepentingan konsumen, UUPK juga mengatur kepentingan produsen/pelaku usaha dengan adanya pengaturan masing-masing hak dan kewajiban. Secara signifikan pengaturan hak-hak konsumen melalui UUPK merupakan bagian dari implementasi sebagai negara kesejahteraan karena UUD NRI 1945 di samping sebagai konstitusi politik juga dapat disebut konstitusi ekonomi, yaitu konstitusi yang mengandung ide negara kesejahteraan yang tumbuh dan berkembang karena pengaruh sosialisme sejak abad 19.<sup>17</sup>

Hak konsumen merupakan sesuatu yang harus didapatkan oleh konsumen berupa kepunyaan, kewenangan, dan kemauan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan,

---

<sup>17</sup> Abdul Halim Barkatullah, *Op.cit*, hlm 23.

atau menuntut sesuatu. Setiap individu mempunyai hak yang sama atas dirinya selagi tidak mengganggu hak yang dimiliki individu lain. Terdapat 9 (sembilan) hak konsumen yang diatur didalam Pasal 4 UUPK, yaitu:

- a) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;
- b) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e) Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan konsumen secara patut;
- f) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak *diskriminatif*;
- h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Barang dan/atau jasa yang penggunaannya tidak memberikan kenyamanan, keamanan atau membahayakan konsumen sudah jelas tidak layak untuk diedarkan di masyarakat. Selanjutnya untuk menjamin barang dan/atau jasa yang akan digunakan konsumen aman untuk digunakan konsumen serta tidak akan membahayakan dalam penggunaannya, maka diperlukan hak untuk memilih barang dan/ atau jasa yang dikehendakinya berdasarkan asas keterbukaan informasi yang benar, jelas, dan jujur. Jika di dalam penggunaan barang dan atau jasa terdapat penyimpangan dan menimbulkan kerugian bagi konsumen, maka konsumen berhak untuk



didengarkan pendapatnya serta mendapatkan perlindungan hukum, pembinaan, dan perlakuan yang sama serta memperoleh ganti rugi.<sup>18</sup>

Selain itu, terdapat beberapa hak yang dimiliki oleh konsumen yang tidak diatur dalam UUPK, namun diatur dalam UU PUPR Pasal 50 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah berupa hak milik atau sewa atau bukan secara sewa. Sebagaimana yang dijamin Pasal 28 H UUD NRI 1945 ayat 1, yaitu setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Kewajiban harus dilakukan dengan penuh tanggung jawab. Selain memperoleh hak, konsumen juga mempunyai kewajiban yang diatur pada Pasal 5 UUPK, yaitu:

- a) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b) Beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang telah disepakati;
- d) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Hal ini dimaksudkan agar konsumen dapat memperoleh hasil yang optimum atas perlindungan dan/atau kepastian hukum bagi dirinya. Konsumen wajib untuk melakukan kewajiban yang telah ditentukan oleh UUPK dengan terpenuhinya kewajiban, maka akan terciptanya hubungan baik antar konsumen dan pelaku usaha.

---

<sup>18</sup>*ibid*, hlm, 24.

## 2) Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Untuk menciptakan kenyamanan berusaha bagi para pelaku usaha dan keseimbangan atas hak-hak yang diberikan kepada konsumen, pelaku usaha diberikan hak untuk:<sup>19</sup>

- a) Menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b) Mendapatkan perlindungan hukum dan tindakan konsumen-konsumen yang beriktikad tidak baik;
- c) Melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d) Rehabilitasi nama baik apabila tidak terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya;

Hak mendapatkan perlindungan hukum, mendapatkan penyelesaian sengketa konsumen dan ganti rugi tidak hanya dimiliki oleh konsumen, namun juga dimiliki oleh pelaku usaha. Kedudukan hak pelaku usaha adalah sama dengan hak yang dimiliki oleh konsumen. Pelaku usaha juga dibebankan kewajiban yang diatur dalam Pasal 7 UUPK, yaitu :

- a) Beriktikad 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

---

<sup>19</sup> Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, 2003, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Cet.3, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm 33. Lihat Pasal 6 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen.

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

Pada UUPK yang ditekankan sebagai kewajiban kedua pihak, yaitu beriktikad baik, memberikan informasi benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Selain itu, pelaku usaha juga tidak boleh bersikap diskriminatif terhadap konsumen, dengan kata lain pelaku usaha harus memperlakukan sama setiap konsumen tanpa membeda-bedakan derajat, kedudukan, ras, dan golongan dari konsumen tersebut.

## 6. Tanggung Jawab Pelaku Usaha

Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 yang terdapat di BAB IV UUPK mengatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha terhadap konsumen apabila konsumen mengalami kerugian akibat pelaku usaha, antara lain:

- 1) Tanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan<sup>20</sup>
- 2) Tanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala yang ditimbulkan oleh iklan tersebut.<sup>21</sup>
- 3) Tanggung jawab sebagai pembuat barang (*importir*) dan/atau penyedia jasa yang diimpor apabila importasi barang dan/atau jasa tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan luar negeri.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Pasal 19 ayat (1) UUPK

<sup>21</sup> Pasal 20 UUPK

<sup>22</sup> Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPK

- 4) Tanggung jawab pelaku usaha yang menjual barangnya kepada pelaku usaha lainnya atas tuntutan ganti rugi konsumen yang mengatakan apabila:<sup>23</sup>
  - a) Pelaku usaha lain menjual kepada konsumen tanpa melakukan perubahan apapun atas barang dan/atau jasa tersebut;
  - b) Pelaku usaha lain, didalam transaksi jual beli tidak mengetahui adanya perubahan barang dan/jasa tersebut;
- 5) Tanggung jawab sepenuhnya oleh pelaku usaha atas jaminan dan/atau garansi yang diberikan, serta penyediaan suku cadang atau perbaikan.<sup>24</sup>
- 6) Tanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen, jika :<sup>25</sup>
  - a) Barang tersebut terbukti seharusnya tidak diedarkan atau tidak dimaksudkan untuk diedarkan;
  - b) Cacat barang timbul pada kemudian hari
  - c) Cacat timbul akibat ditaatinya ketentuan mengenai kualifikasi barang;
  - d) Kelalaian yang diakibatkan oleh konsumen;
  - e) Lewatnya jangka waktu penuntutan 4 (empat) tahun sejak barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan.

Pelaku usaha memiliki tanggung jawab penuh atas produk berupa barang dan/atau jasa yang diproduksinya, tidak hanya tanggung jawab secara materiil, namun tanggung jawab pelaku usaha juga dapat berbentuk non materiil seperti perbaikan atas produk yang diedarkan. Segala cacat produk baik sebelum diedarkan atau setelah diedarkannya suatu produk menjadi tanggung jawab penuh pelaku usaha dalam mengganti kerugian konsumen dalam mengonsumsi atau menggunakan produk tersebut.

## **B. Perumahan**

### **1. Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

---

<sup>23</sup> Pasal 24 UUPK

<sup>24</sup> Pasal 25 dan 26 UUPK

<sup>25</sup> Pasal 27 tersebut secara jelas menyatakan bahwa pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen apabila tidak memnuhi kelima unsur diatas.

UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Perumahan dan Permukiman (selanjutnya disingkat UU PKP) mengatur pengertian dari perumahan dan kawasan permukiman yaitu, satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Ruang lingkup dari UU PKP, yaitu terdiri dari kawasan perumahan dan permukiman meliputi aturan mengenai pembiayaan perumahan, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman termasuk kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian. Selain itu, diatur pula mengenai peningkatan kualitas perumahan terhadap kawasan perumahan dan permukiman kumuh, serta peran masyarakat terkait.

## **2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah**

Pada tanggal 12 Juli 2019, Menteri PUPR M. Basuki Hadimuljono menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli

Rumah yang mulai berlaku setelah diundangkan dan mencabut Kepmen 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Kepmen 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 berlaku dan diundangkan oleh Widodo Ekatjahjana, Dirjen Peraturan Perundang-Undangan Kemenkumham RI pada tanggal 18 Juli 2019 di Jakarta, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777. Petunjuk materi muatan dalam PPJB ada dalam Lampiran Permen Nomor 11/PRT/M/2019.

Sebelum dilakukannya penandatanganan PPJB ada beberapa hal yang harus dipenuhi oleh *developer* sebagai pihak pengembang sebagai bentuk persyaratan kepastian atas bangunan yang akan dibangun. Hal ini diatur dalam Permen Nomor 11/PRT/M/2019 Pasal 10, yaitu :

- 1) PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. status kepemilikan tanah;
  - b. hal yang diperjanjikan;
  - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
  - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
  - e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- 2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- 3) Hal yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit terdiri atas:
  - a. kondisi Rumah;
  - b. prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menjadi informasi pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf i;
  - c. penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan

- d. status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3).
- 4) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, disampaikan salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB. (5) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, untuk perumahan dibuktikan dengan:
  - a. terbangunnya prasarana paling sedikit jalan dan saluran pembuangan air hujan/drainase;
  - b. lokasi pembangunan sarana sesuai peruntukan; dan
  - c. surat pernyataan pelaku pembangunan mengenai tersedianya utilitas umum berupa sumber listrik dan sumber air.
- 5) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, untuk Rumah Susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah Provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
- 6) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dibuktikan dengan:
  - a. untuk Rumah tunggal atau Rumah deret keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit Rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan; atau
  - b. untuk Rumah Susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan Rumah Susun yang sedang dipasarkan.
- 7) Keterbangunan 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dan huruf b sesuai dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi.

Setiap orang yang akan melakukan transaksi jual beli rumah yang dilakukan oleh pelaku pembangunan dinyatakan dalam akta notaris. PPJB merupakan serangkaian proses kesepakatan antara pelaku usaha dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Pasal 11 Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 memuat isi dari PPJB, yaitu:

- 1) PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan rumah.
- 2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat:
  - a. identitas para pihak;
  - b. uraian objek PPJB;
  - c. harga Rumah dan tata cara pembayaran;
  - d. jaminan pelaku pembangunan;
  - e. hak dan kewajiban para pihak;
  - f. waktu serah terima bangunan;
  - g. pemeliharaan bangunan;
  - h. penggunaan bangunan;
  - i. pengalihan hak;
  - j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
  - k. penyelesaian sengketa.
- 3) Petunjuk materi muatan PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Calon pembeli pada saat memesan hanya menanyakan informasi yang ada dalam brosur, seperti lokasi, spesifikasi, atau harga jual dan diskon. Namun, tidak menanyakan hak dan kewajibannya dalam perjanjian. Padahal salah satu hak calon pembeli untuk mengetahui segala ketentuan yang berlaku bagi dirinya dan bagi pihak penjual. Selain itu, penandatanganan PPJB harus dilakukan oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan di hadapan notaris sebagai kekuatan pembuktian perjanjian di pengadilan apabila terjadi sengketa. Hal di atas diatur juga dalam Pasal 12 Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, antara lain :

- 1) Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja.
- 2) PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat dihadapan notaris.

Selain mengatur mengenai isi dan hak konsumen juga diatur mengenai pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB.



Pembatalan perjanjian dapat disebabkan oleh kelalaian pelaku usaha maupun kelalaian konsumen hal ini diatur dalam Pasal 13 Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, antara lain:

- 1) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli.
- 2) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pembeli, maka:
  - a jika pembayaran telah dilakukan pembeli paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan; atau
  - b jika pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

### **3. Pengertian Perumahan**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (7) UU PKP diatur pengertian rumah, yaitu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan, Pasal 1 angka 2 UU PKP mengatur bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Berdasarkan penjelasan UU PKP bahwa pengadaan pembangunan atau penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat yang dilaksanakan oleh

pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Penyelenggaraan perumahan meliputi, antara lain:

- a. Perencanaan perumahan
- b. Pembangunan perumahan
- c. Pemanfaatan perumahan
- d. Pengendalian perumahan

Dalam rangka menjamin penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efektif dan efisien perlu didukung oleh pemerintah dan pemerintah daerah sesuai kewenangannya melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembinaan ini dilakukan oleh Menteri, Gubernur dan/atau Bupati atau Walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan perumahan. Pembinaan dilakukan dalam lingkup perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan.<sup>26</sup>

Pemerintah Indonesia dalam memberikan perhatian kepada MBR untuk memiliki rumah telah dituangkan melalui UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang sesuai amanatnya menggulirkan kebijakan pemberian subsidi perumahan. Kemudian pada tahun 1992-1998 Perumnas dan BTN berhasil menyediakan setidaknya 50% perumahan

---

<sup>26</sup> Dian Anggraeni, <http://digilib.unila.ac.id/9466/12/BAB%20II.pdf>, hlm 18, diakses pada Rabu, 9 Maret 2020, Pukul 22: 15

nasional yang tersedia dalam bentuk Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) serempak diberbagai kota di Indonesia. Pada tahun 2003 pemerintah Indonesia telah mencanangkan program KPR bersubsidi yang diimplementasikan dalam “Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah” dan “ Program 1000 Tower Rumah Susun Sederhana “ yang diperuntukkan kepada masyarakat yang berdaya beli rendah yang kemudian pemerintah bekerja sama dengan perbankan dalam hal pemberian KPR.<sup>27</sup>

Upaya pemerintah terus dilanjutkan dalam memberikan dorongan kepada masyarakat menengah ke bawah dalam hal kepemilikan rumah diwujudkan dalam beberapa peraturan, yaitu:

1. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Nomor 5 Tahun 2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi.
2. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2006 tentang Dukungan Asuransi KPR/KPRS Untuk Pembangunan Rumah Sederhana Sehat.
3. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat RI Nomor 12 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05 Tahun 2005 tentang Pengadaan Perumahan dan

---

<sup>27</sup> Slamet Riyadi, “Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan”, Jurnal Yustisia, Vol.4 No.3, 2015, hal 546.

Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi.

4. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Perumahan Rakyat Nomor 05 Tahun 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi.
5. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Nomor 17 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Mikro Bersubsidi.
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur jaminan terhadap kesejahteraan dalam sektor perumahan.
7. Pada tahun 2012 pemerintah mengubah sistem pemberian subsidi berupa pemberian fasilitas likuiditas pemilikan perumahan (FLPP) yang dituangkan melalui dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.<sup>28</sup>

Berdasarkan hal tersebut diatas dapat kita lihat bahwa pemerintah telah memberikan perhatian terhadap penyelenggaraan rumah dan perumahan terkhusus kepada MBR. Hal tersebut dapat dilihat dalam berbagai regulasi yang telah peneliti paparkan diatas.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*,

#### 4. Sistem Kredit Perumahan

Rumah yang dibangun oleh *developer* dapat dijual kepada *user* dengan sistem pembayaran lunas. Namun, tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli rumah yang dibangun oleh *developer* dengan membayar lunas rumah dengan keterbatasan kemampuan ekonomi. Untuk memberikan kesempatan kepada *user* agar dapat memiliki rumah yang dibangun oleh *developer* dapat ditempuh dengan cara pembelian rumah secara kredit melalui KPR.<sup>29</sup> Pengertian kredit dijelaskan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak-peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pada Pasal 1 angka 4 naskah Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara menyatakan bahwa KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau digunakan sendiri. Johannes Ibrahim menyatakan bahwa KPR adalah salah satu bentuk kredit *consumer* yang dikenal pula dengan nama “*housing loan*” (pinjaman yang diberikan untuk pembelian rumah).<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Urip Susanto, 2014, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, hlm. 239.

<sup>30</sup> Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, hlm 229.

Pembelian fasilitas ini ditujukan untuk *user* yang membutuhkan rumah digunakan untuk kepentingan pribadi, keluarga atau rumah tangga, tetapi tidak ditujukan untuk kepentingan yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa dimasyarakat. KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh *developer*, dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit (utangnya) kepada bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur menjadi jaminan pelunasan kredit (utang) debitur kepada bank yang dibebani hak tanggungan.<sup>31</sup>

## 5. Perumahan Bersubsidi

Perumahan bersubsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Untuk menentukan batas penghasilan rumah tangga berlaku sesuai dengan lokasi perolehan rumah.<sup>32</sup> Kriteria untuk menentukan masyarakat berpenghasilan rendah terdapat pada Pasal 4 ayat 2 Permen PUPR Nomor 10/PRT/M/2019, yaitu:

- 1) Batasan penghasilan Rumah Tangga MBR; dan
- 2) Penghasilan Rumah Tangga

### Klasifikasi Batas Penghasilan Rumah Tangga MBR

Tabel 1 Klasifikasi Batas Penghasilan Rumah Tangga MBR

---

<sup>31</sup> Urip Sutanto, *Op.Cit.*

<sup>32</sup> Pasal 5 ayat 3 Permen PUPR Nomor 10/PRT/M/2019

Sumber Tabel : Lampiran I Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 10/Prt/M/2019 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Klasifikasi batas penghunian rumah tangga (disingkat dengan BPRTM) MBR terbagi atas tiga bagian berdasarkan jumlah penghuni (jiwa) jumlah penghuni 1 atau 2 termasuk dalam BPRTM1, 3 penghuni BPRTM2,

No.	Jumlah Penghuni (Jiwa)	Perolehan Rumah		
		Rumah swadaya (A)	Rumah Tapak Umum (B)	Satuan Rumah Susun Umum (C)
1.	1 atau 2	BPRTM1- A	BPRTM1- B	BPRTM1- C
2.	3	BPRTM2- A	BPRTM2- B	BPRTM2- C
3.	4	BPRTM3 – A	BPRTM3- B	BPRTM3- C

dan 4 penghuni BPRTM3. adapun jenis perolehan rumah dibagi atas 3 (tiga), yaitu Rumah Swadaya (A), Rumah Tapak Umum (B), dan Satuan Rumah Susun Umum (C).

Selanjutnya, subsidi dapat diberikan dalam bentuk subsidi selisih bunga, penambahan dana pembangunan, memperbaiki rumah.<sup>33</sup> Perumahan bersubsidi diwujudkan melalui program pemerintah yang disebut Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat yang terdiri dari: <sup>34</sup>

- 1) Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera)
  - a) KPR Sejahtera Tapak
  - b) KPR Syariah Sejahtera Tapak
  - c) KPR Sejahtera Susun
  - d) KPR Sejahtera Syariah Susun
- 2) Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Murah (KPR Sejahtera Murah)

<sup>33</sup>Slamet Riyadi, *Op.cit*, hlm. 545.

<sup>34</sup>Pasal 4 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.

- 3) Kredit Pembangunan atau Perbaikan Rumah Swadaya Sejahtera (KPRS Sejahtera)
- 4) Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera (KK Rumah Sejahtera)
- 5) Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Murah (KK Rumah Sejahtera Murah).

Berdasarkan hal tersebut diatas dapat kita simpulkan bahwa menurut Permen PUPR Nomor 10/PRT/M/2019 tentang kriteria masyarakat berpenghasilan rendah dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, rumah bersubsidi hanya dapat diberikan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah atau MBR atau yang menurut permen PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan penghasilan kelompok sasaran besaran suku bunga, lama masa subsidi dan jangka waktu kredit pemilikan kredit subsidi, adalah masyarakat yang maksimal penghasilannya senilai Rp.8.000.000. Subsidi tersebut diwujudkan oleh pemerintah melalui program yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat yang dibagi lagi menjadi KPR Sejahtera, KPR Sejahtera murah, KPRS Sejahtera, KK Rumah Sejahtera. Dan KK Rumah Sejahtera murah.

### **C. Analisis Konsekuensi Konsumen dalam Penandatanganan Perjanjian sebelum Didirikannya Bangunan**

Legalitas jual beli dengan PPJB dalam Pasal 2 Ayat 2 Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 bahwa penandatanganan perjanjian jual beli biasa dilaksanakan pada penggunaan PPJB. Pada praktiknya sering dilaksanakan pada penjualan properti yang belum terbangun objeknya atau



pembelian dengan cara mengangsur. Namun perlu diperhatikan beberapa hal berikut:<sup>35</sup>

Pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) harus memiliki paling sedikit:

- a. kepastian peruntukan ruang;
- b. kepastian hak atas tanah;
- c. kepastian status penguasaan Rumah;
- d. perizinan pembangunan perumahan atau Rumah Susun; dan
- e. jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah Susun dari lembaga penjamin.”

Walaupun telah terdapat aturan mengenai kewajiban pelaku usaha dalam memberikan jaminan atas kelangsungan pembangunan, akan tetapi masih terjadi beberapa kasus dalam bidang properti khususnya perumahan. Seperti ketidaksesuaian antara informasi yang ada pada brosur atau pemasaran yang dilakukan oleh pihak pengembang dengan yang dimuat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang ditandatangani oleh konsumen. Alasan ini yang menyebabkan beberapa konsumen mengeluh dan mengadakan permasalahannya ke BPSK.

Ada dua kelompok jenis pengaduan konsumen secara umum. Pertama, yaitu pengaduan konsumen yang diakibatkan terjadinya pelanggaran hak individual konsumen, misalnya mutu bangunan, ukuran luas, dan hal lain yang tidak sesuai atau di bawah standar. Kedua, yaitu pengaduan konsumen yang diakibatkan terjadinya pelanggaran hak kolektif dari konsumen perumahan, misalnya tidak dibangunnya prasarana, sarana

---

<sup>35</sup> Pasal 4 Ayat 1 Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019.

dan utilitas umum, sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan kesesuaian apa yang tercantum dalam brosur pemasaran.

Hak-hak kolektif dari konsumen terdiri dari terpenuhinya prasarana, sarana, dan utilitas umum atau yang biasa disebut dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Kedua hal ini merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan, bahkan ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan ataupun dalam tahap pemasaran. Hal ini tercantum dalam UU PKP, yaitu perjanjian pendahuluan jual beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dan keterbangan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Salah satu hak yang dimiliki oleh calon pembeli dalam memperoleh rumah, yaitu perumahan yang disertai dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai serta kawasan perumahan yang bebas dari permukiman kumuh. Ada dua cara dalam memperoleh kepemilikan sebuah rumah yaitu, pembayaran secara *cash* (lunas) dan secara kredit (angsuran). Untuk sebagian masyarakat yang memiliki pendapatan atau berpenghasilan rendah merasa bahwa pembayaran secara *cash* sangat berat. Oleh karena itu, masyarakat yang memiliki keterbatasan penghasilan memilih untuk membeli rumah dengan cara kredit.

Pemerintah bekerja sama dengan *developer* dan bank dalam membangun perumahan bersubsidi, pemerintah menunjuk *developer* sebagai pemenang tender dalam pembangunan perumahan bersubsidi dan

kemudian bekerja sama dengan bank pelaksana dalam membiayai pembangunan perumahan dalam bentuk pemberian subsidi kredit terhadap konsumen. Pemerintah bekerjasama dengan pihak bank dan *developer* dengan memberikan Fasilitas Likuidasi Perumahan dan Permukiman (FLPP). Calon pembeli perumahan yang berminat membeli sebuah perumahan terlebih dahulu mengajukan permohonan ke bank. Setelah itu permohonan akan diproses dan menyeleksi berkas yang masuk lalu pemohon yang telah lulus berkas akan dilakukan perjanjian kredit antara pihak bank dengan calon pembeli. Pada dasarnya FLPP merupakan program yang dipelopori oleh pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah supaya bisa mengakses kredit kepemilikan rumah. Program ini dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.<sup>36</sup>

Pemerintah juga memberikan subsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam hal kepemilikan rumah. Subsidi yang biasanya diberikan pemerintah berupa pemberian uang muka atau *Down Payment* (DP) dan bunga angsuran yang rendah sehingga mudah untuk dijangkau masyarakat. Pembiayaan yang diberikan kementerian perumahan rakyat yang dikelola oleh Pusat Pembiayaan Perumahan (PPP), dimana bank sebagai pelaksana penyedia fasilitas kredit pembiayaan perumahan dengan FLPP. Kredit/pembiayaan kepemilikan rumah

---

<sup>36</sup> Anonim, <http://reg5.perumnas.co.id/flpp/>, diakses pada Minggu, 11 Oktober 2020, pukul 00:21

sederhana sehat (KPRSh) sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuidasi Pembiayaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.

Imbalan atas jasa layanan yang diterima oleh PPP dari bank pelaksana yang berupa suku bunga/imbalan hasil atas dana program FLPP KPR, yaitu perolehan bunga yang merupakan keuntungan dari pembiayaan kredit pemilikan rumah. Tarif tersebut diberikan oleh bank pelaksana KPR terhadap PPP atas penyediaan dana FLPP sebesar 0,5% pertahun. Dalam hal ini bank pelaksana telah berkerjasama dengan kementerian perumahan rakyat untuk melaksanakan pembiayaan kredit pemilikan rumah.

Penyaluran dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera mengatur bahwa penyaluran dana dilakukan dengan metode *executing*, yaitu pola penyaluran dengan risiko ketidaktertagihan dana FLPP ditanggung oleh Bank pelaksana. Dana FLLP yang disalurkan oleh bank pelaksana kepada kelompok sasaran KPR dalam rangka kepemilikan rumah akan dikenakan tarif KPR sejahtera sesuai dengan ketentuan Peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang keuangan.

Mekanisme perolehan KPR FLPP, yaitu nasabah mendapatkan informasi tentang program KPR FLPP, setelah itu mendapatkan informasi terkait pengembang melalui brosur atau iklan perumahan, lalu mendatangi pengembang yang dituju dan menentukan lokasi rumah yang ingin dibeli. Apabila nasabah sudah setuju ingin membeli rumah tersebut, maka bisa dilakukan pembayaran uang tanda jadi ke pengembang. Kemudian nasabah harus melengkapi dokumen yang dipersyaratkan oleh bank pelaksana. Setelah nasabah menyelesaikan pembayaran uang muka dan melengkapi dokumen barulah pihak bank dan nasabah dapat melakukan akad kredit.

Terkait ketentuan mengenai kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi yang diatur pada Pasal 10 Permen PUPR Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yaitu:

- a. Memiliki KTP;
- b. Tidak memiliki rumah;
- c. Belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari pemerintah;
- d. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- e. Memiliki SPT Tahunan PPh orang Pribadi sesuai peraturan perundang-undangan;
- f. Memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) yang dibuktikan dengan slip gaji yang disahkan oleh pejabat yang berwenang atau surat pernyataan penghasilan dari yang bersangkutan untuk penghasilan tidak tetap yang diketahui oleh kepala desa/lurah tempat KTP diterbitkan.

Penghasilan yang dimaksud di atas diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan

Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, yaitu dihitung dari jumlah penghasilan yang diperoleh dari gaji, upah dan/atau usaha sendiri untuk yang berstatus sendiri, maupun jumlah penghasilan yang diperoleh oleh dari gaji, upah dan/atau usaha gabungan untuk pasangan suami istri. Penghasilan yang diperoleh merupakan perhitungan penghasilan tetap yang diterima pemohon setiap bulan dan penghasilan tidak tetap, yaitu pendapatan bersih atau upah yang diterima pemohon dalam setahun. Adapun batas penghasilan, suku bunga perumahan bersubsidi, dana jangka waktu KPR bersubsidi yaitu:

a. Kelompok sasaran KPR Sejahtera<sup>37</sup>

Tabel 2 Kelompok sasaran KPR Sejahtera

Sumber table : lampiran Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi

---

<sup>37</sup> Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah Dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, yaitu dihitung dari jumlah penghasilan yang diperoleh dari gaji, upah dan/atau usaha sendiri untuk yang berstatus sendiri, maupun jumlah penghasilan yang diperoleh oleh dari gaji, upah dan/atau usaha gabungan untuk pasangan suami istri, <https://ppdpp.id/wp-content/uploads/2020/03/Kepmen-PUPR-No-242-2020.pdf>, diakses pada Rabu, 11 November 2020, pukul 20.00

Batasan maksimal penghasilan untuk memperoleh perumahan bersubsidi masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu sebesar Rp.8.000.000/

Batasan penghasilan Per Bulan paling Banyak (RP)	Suku Buga/Marjin Pembiayaan paling Tinggi	Masa Subsidi Paling Lama (Tahun)	Jangka Waktu KPR Paling Lama (Tahun)
8.000.000	5%	20	20

bulan. Pembayaran secara angsuran yang akan dikenakan suku bunga/marjin maksimal 5% per bulan, adapun jangka waktu pembayaran dan jangka waktu pemberian subsidi untuk pembayaran maksimal 20 tahun.

- b. Kelompok sasaran KPR bersubsidi Selisih Bunga (SSB) dan KPR bersubsidi Selisih Marjin (SSM) kecuali provinsi Papua dan Papua Barat.<sup>38</sup>

Tabel 3 Kelompok sasaran KPR Bersubsidi

Sumber Tabel : lampiran Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi

Berkaitan dengan hal di atas, KPR SSB adalah kredit kepemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional yang

<sup>38</sup> Ibid, <https://ppdpp.id/wp-content/uploads/2020/03/Kepmen-PUPR-No-242-2020.pdf>, diakses pada Rabu, 11 November 2020, pukul 20.00

mendapat pengurangan suku bunga melalui subsidi Bunga Kredit Perumahan dengan Batasan penghasilan per bulan paling banyak Rp.4.000.000 (empat juta rupiah), suku bunga/margin yang dibayar oleh debitur/nasabah paling tinggi 5%, masa subsidi paling lama 20 tahun

Jenis KPR Bersubsidi	Batasan Penghasilan Per Bulan paling Banyak (RP)	Suku Bunga/Margin Pembiayaan yang dibayar debitur/nasabah paling tinggi	Masa subsidi paling lama (Tahun)	Jangka Waktu KPR Paling Lama (Tahun)
KPR Sejahterah Tapak	4.000.000	5%	20	20
KPR Sejahterah Syariah	4.000.000	5%	20	20

dengan jangka waktu mengansur paling lama 20 tahun. Sedangkan KPR SSM adalah pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana dengan prinsip syariah yang mendapat pengurangan margin melalui subsidi Bunga kredit Perumahan, dengan Batasan penghasilan 4.000.000 (empat juta rupiah), suku bunga/margin yang dibayar oleh debitur/nasabah paling tinggi 5%, masa subsidi paling lama 20 tahun dengan jangka waktu mengansur paling lama 20 tahun.<sup>39</sup>

- c. Kelompok Sasaran KPR bersubsidi yang surat persetujuan pemberian kredit/pembiayaan diterbitkan oleh bank pelaksana tanggal 27 Desember 2019 sampai dengan tanggal 31 Maret 2020

<sup>39</sup> Administrator, <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/p/category/kpr-bersubsidi-flpp-ssb-dan-sbum>, diakses pada hari Senin, 9 November 2020, Pukul 17: 32



Tabel 4 Batasan penghasilan per bulan

Batasan penghasilan Per Bulan paling Banyak (RP)	Suku Bunga/Margin Pembiayaan yang dibayar debitur/nasabah paling Tinggi	Masa Subsidi Paling Lama (Tahun)	Jangka Waktu KPR Paling Lama (Tabun)
8.000.000	5%	10	20

Sumber Tabel : lampiran Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi

Kelompok sasaran KPR subsidi atas persetujuan pemberian kredit/pembiayaan ditentukan Batasan penghasilan perbulan paling banyak Rp.8.000.000 (delapan juta rupiah), Dengan suku bunga/margin pembiayaan yang dibayar oleh debitur/nasabah paling tinggi 5%, masa subsidi paling lama 10 tahun dengan jangka waktu mengansur paling lama 20 tahun.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera mengatur mengenai kredit pemilikan rumah tapak Sejahtera, selanjutnya disebut KPR Sejahtera tapak adalah kredit yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang. Salah satu bank pelaksana dalam proses penilaian terhadap hal di atas, yaitu Bank Tabungan Negara (BTN) dengan program pembangunan Perumnas. Pada proses uji kelayakan yang dilakukan oleh bank tersebut dilakukan untuk mengetahui

calon konsumen memiliki kemampuan untuk dapat mengangsur rumah yang akan diperoleh.

Salah satu permasalahan yang juga peneliti temukan, yaitu adanya pengembalian uang muka dikarenakan konsumen atau pemohon KPR memiliki pendapatan yang tidak mampu memenuhi pembiayaan perumahan subsidi. Hal ini dikarenakan bank pelaksana memiliki kewenangan untuk menganalisis kelayakan dan kemampuan mengangsur serta memeriksa pemeriksaan administrasi terhadap dokumen persyaratan. Selain itu, bank juga berwenang untuk memeriksa fisik bangunan rumah, sarana, prasarana, serta utilitas umum sebagai bentuk jaminan perlindungan terhadap konsumen. Disamping itu jaminan yang diberikan bank pelaksana terhadap pembangunan rumah yang telah diperjanjikan, yaitu berupa dana yang ditahan untuk *developer* jika pihak *developer* tidak menyelesaikan nilai jalan lingkungan berdasarkan penilaian (*appraisal*) bank pelaksana.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa bentuk perjanjian jual beli rumah yang lazim dipergunakan dalam dunia bisnis adalah bentuk perjanjian baku. Hal ini untuk memudahkan dalam transaksi jual beli, pelaku usaha tidak perlu berulang kali membuat perjanjian, demikian pula konsumen belum tentu memiliki waktu yang luang untuk membuat draft perjanjian secara bersama-sama, jadi perjanjian baku dilakukan dengan alasan bahwa untuk memudahkan kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian sepanjang isi dari perjanjian tersebut tidak merugikan kedua belah pihak.

Berkaitan dengan hal tersebut jika dilihat dari aspek hukum perjanjian, perjanjian baku yang dibuat oleh *developer* dapat dikatakan sah atau tidak bertentangan dengan hukum apabila telah memenuhi persyaratan yang telah diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu subjek hukum baik orang perorangan maupun badan hukum yang dianggap cakap hukum, kemudian kedua belah pihak bersepakat mengikat dalam perjanjian, maka perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak. Selain dari itu, dalam suatu perjanjian harus mempunyai suatu objek tertentu dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Ditandatanganinya perjanjian menandakan bahwa telah terjadi hubungan hukum antara pihak *developer* dan pihak konsumen. Tanda tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak sebagai subjek hukum. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) BW yaitu, setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, maka perjanjian yang dibuat oleh *developer* dan konsumen mengikat kedua belah pihak.

Secara hukum pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara *developer* dengan konsumen dapat dilakukan apabila minimal 20% dari keterbangunan perumahan secara keseluruhan, hal ini diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Namun, dalam prakteknya PPJB ditandatangani sebelum mencapai keterbangunan perumahan minimal 20%. Permasalahan yang biasanya terjadi, yaitu

konsumen akan menempati rumah, namun proses pembangunan belum selesai atau pada saat penyerahan rumah ternyata kualitasnya tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen atau dengan kata lain apa yang telah dijanjikan oleh *developer* tidak sesuai. Masalah ini biasanya muncul dikarenakan konsumen tidak diberi kesempatan untuk mencari informasi secara jelas terlebih dahulu, tetapi hanya diarahkan untuk memesan tanpa adanya kesempatan untuk berfikir. Akibatnya banyak konsumen yang merasa kecewa setelah mengetahui dan melihat sendiri dilapangan.

Akibat dari penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli sebelum keterbangunan perumahan, yaitu konsumen harus menunggu lebih lama untuk dapat menempati rumah tersebut. Adapun konsumen yang hendak melakukan pembatalan perjanjian dengan pengembalian uang konsumen harus bersedia untuk dikenakan *penalty*. Berdasarkan hal tersebut, maka *developer* telah melanggar Pasal 16 UUPK yang mengatur bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang/jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan dan tidak menepati janji atas suatu pelayanan atau prestasi.

Pembatalan sebuah perjanjian dapat dilakukan apabila dari isi perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu subjek hukum tidak cakap dan antara para pihak tidak ada kesepakatan. Adapun pihak yang merasa dirugikan dari perjanjian tersebut dapat menggugat pembatalan perjanjian dengan dasar tersebut. Namun, apabila syarat yang tidak dipenuhi adalah syarat objektif, maka perjanjian itu batal demi hukum

karena dalam suatu perjanjian harus mempunyai objek yang jelas dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dalam hal ini sebab yang halal.

Sebelum terbangunnya bangunan sebagai objek dari perjanjian, maka syarat objektif dari suatu perjanjian itu dianggap dipenuhi dengan landasan bahwa bangunan yang sementara dalam proses pembangunan menjadi jaminan bagi konsumen tersebut. Akan tetapi apabila pengembang yang melakukan penandatanganan perjanjian jual beli sebelum memenuhi pembangunan sebesar 20% dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena di dalam Pasal 10 ayat 1 (e) Permen 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Pengikatan Jual Beli Rumah disebutkan bahwa PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan yang salah satunya yakni keterbangunan paling sedikit 20% yang untuk perumahan deret atau rumah tunggal sesuai pasal 10 ayat (7) dan ayat (8) dibuktikan dengan keterbangunan paling sedikit 20% dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan sesuai dengan hasil laporan konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi.