

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PROSES JUAL BELI PERUMAHAN BERSUBSIDI SECARA KREDIT

Oleh:

Farida Ariany

Fakultas Kesehatan Masyarakat Universitas Nusa Tenggara Barat

Abstrak: Upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus di tingkatkan oleh pemerintah untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan, minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi. Salah satu program pemerintah tentang perumahan bersubsidi dapat menjadi alternatif masyarakat untuk memiliki perumahan murah, yang kredit perumahan tersebut di peruntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah dalam memenuhi kebutuhan perumahan. Masalah yang dihadapi oleh konsumen dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit adalah perbedaan standar kualitas rumah pada brosur dengan keadaan sebenarnya, tidak terdapat fasilitas umum yang layak dan memenuhi standar, dan yang tidak kalah penting ada tidak seimbangannya perjanjian jual beli antara pengembang/developer dengan konsumen. Terdapat pembatasan pertanggungjawaban dari pihak pengembang/developer terhadap konsumen. Konsumen yang umumnya orang awam terhadap aspek hukum, khususnya pada hukum perjanjian, hanya menerima dan menyetujui apa yang diberikan oleh pengembang/developer. Perkembangan penduduk yang pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya individu untuk dapat memiliki rumah. Permasalahan di masyarakat mendapat respon positif dari pemerintah untuk rumah kredit bersubsidi. Pemerintah menyediakan tempat tinggal dengan ukuran dan tipe yang telah di tentukan guna dapat memenuhi kebutuhan pembeli sesuai dengan keuangan yang dimiliki oleh individu. Penelitian ini menjabarkan apakah perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembelian rumah bersubsidi telah dilindungi. Penelitian ini juga bertujuan untuk melihat efektivitas tanggung jawab yang diberikan oleh developer/pengembang oleh konsumen. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris, yang diawali dengan penelitian normatif, yang dilanjutkan dengan observasi yang mendalam serta menyebarkan questioner, untuk mendapatkan data non hukum yang berpengaruh terhadap peraturan perundang-undangan yang diteliti. Analisis data yang dilakukan secara kualitatif yaitu pemikiran, makna dan cara pandang manusia mengenai gejala-gejala yang menjadi fokus penelitian. Hasil penelitian menjelaskan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen atas perumahan bersubsidi terlindungi dan ada pertanggung jawaban tetapi hanya berupa perbaikan yang dilakukan oleh pengembang/developer atas kerusakan fasilitas dalam perumahan bersubsidi.

Kata Kunci : Perlindungan Konsumen, Perumahan, Perumahan Bersubsidi

PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi yang tidak seimbang dengan perkembangan penduduk yang pesat berdampak pada sulitnya individu untuk memiliki rumah. Tingginya kebutuhan untuk memiliki tempat tinggal mengakibatkan semakin tingginya harga tanah. Harga tanah yang tinggi menyebabkan semakin sulitnya masyarakat untuk memiliki rumah yang layak di tempat yang mereka inginkan khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hal ini membuat seseorang memilih untuk memiliki rumah di suatu komplek perumahan sehingga mereka tidak perlu mencari lahan untuk mendirikan rumah. Permasalahan ini mendapat respon dari pengusaha yang bergerak di bidang perumahan dengan menyediakan tempat

tinggal dengan berbagai ukuran dan tipe agar dapat memenuhi kebutuhan individu.

Pembelian rumah secara kredit ini juga masih dirasa oleh sebagian besar masyarakat dikarenakan adanya DP (Down Payment) yang dan bunga angsuran yang tinggi. Dalam hal ini pemerintah memberikan subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah dalam hal kepemilikan rumah di perumahan. Subsidi KPR (Kredit Perumahan Rakyat) oleh pemerintah merupakan upaya untuk meningkatkan kepemilikan rumah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga masyarakat dapat memiliki rumah secara kredit dengan DP dan bunga angsuran yang rendah.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan

Pemukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah “kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Kepemilikan rumah di perumahan dapat diperoleh dengan cara yaitu cash dan kredit. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah kepemilikan rumah secara cash dirasa sangat berat. Sehingga banyak individu yang memilih membeli rumah dengan cara kredit.

Para pihak yang terlibat dalam penjualan rumah secara kredit akan mendapat perlindungan hukum apabila para pihak tersebut mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikhtisar jual beli perumahan secara kredit. Perjanjian 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 harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Surat perjanjian pengikat jual beli yang ditandatangani pengembang dan konsumen adalah merupakan perjanjian pokok atas perjanjian kredit kepemilikan rumah yang dibuat antara debitur dengan kreditur. Di dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Hukum Konsumen, pelaku usaha diwajibkan memberikan kompensasi, ganti rugi, dan perhatian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang yang didagangkan. Selain itu pelaku usaha diwajibkan memberikan kompensasi, ganti rugi dan penggantian atas manfaat barang dan jasa yang diterima tidak sesuai perjanjian yang telah di sepakati terlebih dahulu.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah : “kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Permasalahan hukum tersebut akan menjadi lebih rumit dan merugikan konsumen jika pihak pengembang melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian jual beli dan perjanjian kredit kepemilikan rumah yang telah di sepakati dan ditandatangani sebelumnya, seperti pihak pengembang terlambat atau tidak dapat menyerahkan rumah kepada konsumen pada batas waktu yang telah di sepakati, atau konstruksi bangunan atau rumah yang diberikan pengembang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati.

METODE

Metode merupakan suatu cara tertentu yang di dalamnya mengandung suatu teknik yang berfungsi sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Dalam penelitian ini metode yang di gunakan adalah metode penelitian hukum sosiologis empiris. Metode penelitian ini memiliki arti bahwa pendapat atau keyakinan subyektif harus di periksa dengan menghadapkannya pada realitas objektif. Jenis penelitian ini menggunakan diskriptif analitis. Yaitu jenis penelitian yang mendeskripsikan dan menganalisis suatu permasalahan, dalam hal ini permasalahannya adalah perlindungan hukum yang didapat konsumen dalam proses jual beli perumahan bersubsidi.

Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer meliputi keterangan atau fakta mengenai masalah yang dialami oleh konsumen dalam proses jual beli rumah secara bersubsidi secara kredit. Sedangkan data sekunder meliputi 3 bahan meliputi bahan hukum primer yaitu Undang-Undang Republik Indonesia dan bahan hukum, bahan hukum sekunder yang meliputi buku, jurnal hukum, karya ilmiah, dan lain-lain, bahan hukum tersier meliputi kamus, website dan lain-lain. Penelitian ini juga menggunakan metode pengumpulan data, yaitu dengan studi kepustakaan adalah mengumpulkan data dengan cara mencari dan mempelajari peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lain yang sesuai dengan pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam mensukseskan program pemerintah dalam pemberdayaan masyarakat kurang mampu bagaimana pemenuhan kebutuhan perumahan, pemerintah mengeluarkan kebijakan yang di atur dalam Permenpur No. 26/PRT/M/2016 yang berisi tentang kemudahan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Prosedur dalam jual beli perumahan bersubsidi yaitu sama dengan jual beli perumahan pada umumnya yaitu dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak bank.

Adapun ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan kredit pemilik perumahan bersubsidi antara lain, yaitu :

a. Batas penghasilan keluarga

Batas penghasilan dalam pengajuan kredit kepemilikan perumahan bersubsidi yaitu maksimal Rp. 4.000.000,-

b. Angsuran pembayaran kredit bagi mereka yang berpenghasilan tidak tetap.

Dikenakan angsuran maksimum adalah sebesar 25% dari rata-rata penghasilan keluarga per bulan. Sedangkan untuk yang berpenghasilan tetap, angsuran maksimumnya adalah sebesar 30% dari penghasilan keluarga per bulan.

c. Pembayaran uang muka

Uang muka maksimum yang harus dibayarkan untuk kredit pemilikan kapling siap bangun dengan luas 54 meter persegi sampai dengan 72 meter dan untuk kredit pemilik rumah tipe 12 dan sampai dengan rumah susun tipe 21 adalah sebesar 10% dari besar kredit yang diberikan.

d. Suku bunga dan jangka waktu maksimum pembayaran kredit.

Suku bunga untuk kredit pemilikan kapling siap bangun dengan luas 54 meter persegi sampai dengan 72 meter persegi.

Setelah semua persyaratan yang ditentukan telah terpenuhi maka data pemohon diserahkan kepada pejabat bagian kredit dan marketing untuk diproses dan dianalisa apakah permohonan ini disetujui/tidak. Kemudian proses penelitian permohonan KPR BTN di kantor cabang dilakukan oleh pegawai yang bertugas pada bagian Loan Service.

Dalam hubungan hukum jual beli perumahan bersubsidi antara konsumen dan developer, dan konsumen dan pihak bank akan dijumpai berbagai perjanjian kontrak baku (kontrak standar). Perjanjian atau kontrak baku adalah perjanjian yang hamper seluruh klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya. Kontrak baku pada dasarnya sudah disiapkan lebih dahulu oleh salah satu pihak. Pada umumnya yang mempersiapkan kontrak baku ini adalah pihak yang mempunyai kedudukan ekonomi lebih tinggi dibandingkan dengan mitra kontraknya.

a. Perumahan Bersubsidi dan Dasar Hukum

Upaya untuk mendorong terhadap kepemilikan rumah dilakanakan oleh pemerintah melalui kebijakan pemberian subsidi perumahan. Hal ini diwujudkan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI No. 05 tahun 2005 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR/KPRS bersubsidi. Peraturan Menteri Negara Perumahan RI No. 12 tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 05 tahun 2005 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan

dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR/KPRS bersubsidi.

Semua arahan konstitusional tersebut bertujuan memberikan aksesibilitas rumah bagi rakyat Indonesia, terutama bagi masyarakat berpenghasilan bawah. Masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat dengan pendapatan tertentu dibawah standar kemiskinan, tetapi tidak identik dengan masyarakat miskin. Apa yang menjadi isu ialah seberapa banyak penghasilan itu digunakan untuk konsumsi bila dibandingkan dengan pemenuhan kebutuhan perumahan, pakaian, pendidikan anak, pemeliharaan kesehatan kegiatan produksi.

b. Gambaran Umum Tentang Perumahan Bersubsidi

Perumahan bersubsidi merupakan program pemerintah dalam mensejahterakan rakyat kurang mampu dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, yaitu dengan mensubsidi harga perumahan tersebut dengan tujuan untuk meringankan beban masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal dengan ketentuan dan syarat tertentu yang wajib dipenuhi oleh pihak pembeli sebelum melaksanakan akad jual beli tersebut. Perumahan bersubsidi ini dengan harga terjangkau dan angsuran ringan.

Prasarana wilayah mengenai Pedoman Teknis Pembangunan Rumah dengan criteria sebagai berikut :

1. Persyaratan Kesehatan Rumah Tinggal
Kondisi fisik, kimia dan biologis di dalam rumah memenuhi ketentuan Keputusan Menteri Kesehatan No. 829/MENKES/SK?VII/1999, menyangkut persyaratan bahan bangunan, komponen dan penataan ruang rumah, pencahayaan, kualitas udara, ventilasi, binatang penular penyakit, air sarana penyimpanan makanan yang aman, limbah dan kepadatan hunian ruang tidur.
2. Pemilihan Lokasi
Tersedianya tanah yang cukup bagi pembangunan rumah, pada satu lingkungan yang memiliki kelengkapan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.
3. Peraturan Daerah
Beberapa peraturan daerah yang perlu dipenuhi menyangkut :
 - a) Luas lahan efektif minimal antara 72 m² sampai dengan 90 m² khususnya dipersyaratkan di kawasan perkotaan bukan pusat kota
 - b) Lebar muka kaveling minimal 6 m atau 7,5 m
 - c) Untuk mengantisipasi kebakaran panjang deretan kaveling maksimum 75 m, kurang lebih 10 kapling dengan ukuran lebar kapling 7,5 m

- dan 12 kapling untuk lebar muka kapling dengan ukuran 6 m
- d) Bagian kaveling yang tertutup bangunan rumah maksimum 60% dan luas kavelin atau sesuai Peraturan Daerah setempat.
 - e) Koefisien lantai bangunan 1,2

Kebutuhan manusia secara umum dibagi menjadi tiga, yaitu sandang (pakaian), pangan (makanan), papan (rumah/tempat tinggal). Ketiga elemen ini harus bisa dipenuhi agar terciptanya kehidupan yang sejahtera, dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal banyak cara yang bisa dilakukan, seperti dengan cara membangun rumah dari awal. Oleh karena itu pemerintah sebagai pengayom masyarakat mengeluarkan kebijakan berupa PERMENPUR No. 26/PRT/M/2016 yang mengatur tentang kemudahan mendapatkan bantuan perolehan perumahan bagi masyarakat kurang mampu atau berpenghasilan rendah.

PENUTUP

Berdasarkan uraian tentang proses jual beli perumahan bersubsidi, maka dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan jual beli perumahan bersubsidi, yaitu dengan menyiapkan semua berkas yang diperlukan kemudian mendatangi kantor developer/pengembang untuk mengajukan permohonan untuk disetujui atau tidaknya seseorang untuk mendapatkan rumah subsidi/KPR dari pemerintah.

Kelompok Sasaran dan Pilihan Jenis KPR Bersubsidi yaitu : KPR Bersubsidi diberikan kepada keluarga / rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan termasuk ke dalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, Penghasilan dimaksud adalah penghasilan pemohon yang didasarkan atas gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon per bulan. ; Subsidi diberikan kepada kelompok.

Ketentuan Umum KPR Bersubsidi yaitu : KPR Bersubsidi disediakan oleh Bank dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (Rs Sehat/ RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. ; Jenis rumah yang dapat dibeli atau dibangun / diperbaiki oleh masing- masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis Rumah Sederhana Sehat / RSH dan sesuai dengan batas harga rumah yang dapat dibeli melalui KPR Bersubsidi.

Dokumen Permohonan yaitu : Form Aplikasi Kredit, Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai, Pas Foto terbaru Pemohon & Pasangan, Asli slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan, Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap, Fotocopy Tabungan/Giro di Bank BTN /Bank lain min. 3

(tiga) bulan terakhir. Dokumen pendukung lainnya yaitu : Surat keterangan penghasilan dari instansi tempat bekerja atau kelurahan, Surat pernyataan belum memiliki rumah yang ditandatangani di atas materai secukupnya dan disahkan oleh kelurahan atau instansi tempat bekerja.

DAFTAR PUSTAKA

- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet.10, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Pokok-Pokok Perbankan.
- Sutarno, *Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta : Alfabetha, 2005.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 522/KPTS/M/2016 tentang Batas Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besara Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.
- Idris Ramulyo, *Hukum Perkawinan Islam; Suatu Analisis Dari Undang-Undang No. 1 tahun 1974 Dan Kompilasi Hukum Islam*, Jakarta: Bumi Aksara, 1996.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Juri Metri*, Semarang : Ghalia Indonesia, 1978.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta : Fakultas Psikologi UGM, 1984
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Direktur Jendral Pembiayaan Perumahan*, 2016
- Adi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta : PT Rineka Cipta, 2006.
- Heri Murniati, *Subsidi KPR-RSH*, Makasar, 2010.
- Dora Kusumastuti, *Kajian Terhadap Kebijakan pemerintah Dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan*, Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi, Surakarta : Yudistira, 2015.
- Dora Kusumastuti, *Kajian Terhadap Kebijakan pemerintah Dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan*, Fakultas Hukum

-
- Universitas Slamet Riyadi, Surakarta : Cholid Narbuko dan Abu Ahmadi, Metodologi
Yudistira, 2015. Penelitian, Jakarta, Bumi Aksara, 1997
- Sudarto, Analisa Kebijaksanaan Kpr-BTN Dalam Hamzah Yaqub, Kode Etik Dagang Menurut Islam,
Pengadaan Rss, Madiun, 2015 Bandung, Diponegoro, 1984
- <http://kredtrumahkprbtn.blogspot.co.id/2016/01/cara-mudah-menghitung-biaya-kpr-subsidi.html> Suharsimi Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu
Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka
Cipta, 1998