

**SKRIPSI**

**TANGGUNG JAWAB PT. RAJASA LABA KARYA NUSANTARA  
TERHADAP KONSUMEN SETELAH AKAD DALAM JUAL BELI  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI KOTA  
PARIAMAN**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum*



**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2020**

**LEMBARAN PENGESAHAN**

No. Reg : 5/PK-I/III/2020

**TANGGUNG JAWAB PT. RAJASA LABA KARYA NUSANTARA  
TERHADAP KONSUMEN SETELAH AKAD DALAM JUAL BELI  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI KOTA  
PARIAMAN**

**FELLYA PERDANA OKTA FASRIL**

1610111052

Program Kekhususan : Hukum Perdata (PK I)

*Telah Dipertahankan Dalam Sidang Ujian Komprehensif  
Pada Tanggal 22 Juli 2020*

*Yang Bersangkutan Dinyatakan LULUS Oleh Tim Penguji Yang Terdiri Dari :*

Dekan



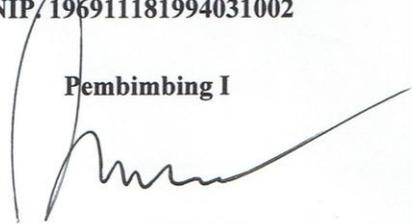
**Prof. Dr. Busvra Azheri, S.H., M.H.**  
NIP. 196911181994031002

Wakil Dekan I



**Dr. Ferdi, S.H., M.H.**  
NIP. 196807231993021001

Pembimbing I



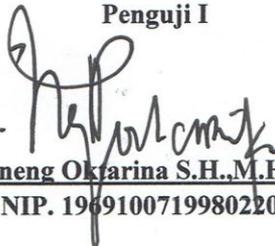
**H. Nanda Oetama, S.H., M.H.**  
NIP. 196105311986031003

Pembimbing II



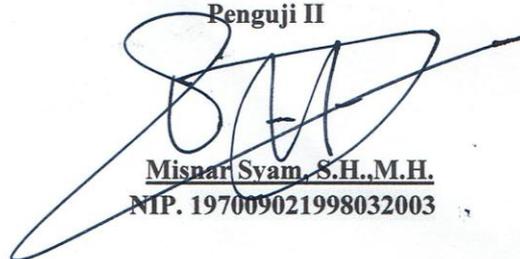
**Andalusia, S.H., M.H.**  
NIP. 196301021988092001

Penguji I



**Neneng Oktarina S.H., M.H.**  
NIP. 196910071998022001

Penguji II



**Misnar Syam, S.H., M.H.**  
NIP. 197009021998032003

	No. Alumni Universitas	Nama Mahasiswi <b>FELLYA PERDANA OKTA FASRIL</b>	No. Alumni Fakultas
	a) Tempat/Tanggal Lahir : Pariaman, 21 Oktober 1998 b) Nama Orang Tua : Asril dan Fauziah c) Fakultas : Hukum d) Program Kekhususan : Hukum Perdata e) No. BP : 1610111052	f) Tanggal Lulus : 22 Juli 2020 g) Predikat Lulus : Dengan Pujian h) Lama Studi : 4 Tahun 0 Bulan i) IPK : 3,95 j) Alamat : Karan Aur, Kota Pariaman	

**TANGGUNG JAWAB PT. RAJASA LABA KARYA NUSANTARA TERHADAP KONSUMEN SETELAH AKAD DALAM JUAL BELI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI KOTA PARIAMAN**

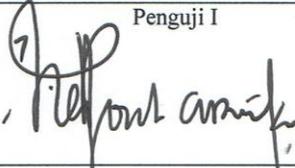
*(Fellya Perdana Okta Fasril, 1610111052, Program Kekhususan Hukum Perdata (PK I), Fakultas Hukum Universitas Andalas, 70 Halaman, Tahun 2020)*

**ABSTRAK**

Pertumbuhan ekonomi yang pesat mempengaruhi harga rumah menjadi tinggi, sehingga tidak semua masyarakat menempati rumah yang layak. Kondisi demikian membuat Pemerintah mengeluarkan kebijakan berupa menyediakan kredit pemilikan rumah bersubsidi dengan cicilan dan harga yang terjangkau. Namun dalam pelaksanaannya terdapat permasalahan berupa kerusakan prasarana dan sarana yang dialami oleh konsumen. Kerusakan tersebut tidak terlepas dari tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara sebagai pelaku usaha sebagaimana diatur Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 19 ayat (1) mengatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha berupa tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran, kerusakan, dan kerugian konsumen. Perumusan masalah adalah: 1) Bagaimana tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman, 2) Apasaja kendala dalam pelaksanaan tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad, 3) Bagaimana solusi atas kendala dalam pelaksanaan tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Penelitian ini bersifat deksriptif. Dari hasil penelitian dan pembahasan diperoleh kesimpulan: 1) Tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad adalah 100 (seratus) hari apabila terjadi kerusakan pada fisik bangunan rumah dan kelengkapannya setelah berita acara serah terima rumah ditandatangani. 2) Kendala dalam pelaksanaan tanggung jawabnya adalah kendala atas faktor eksternal yaitu konsumen tidak memberikan laporan terkait adanya kerusakan, konsumen memilih memperbaiki sendiri kerusakan tersebut tanpa melaporkan kepada PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, serta konsumen mengosongkan rumah bersubsidi setelah akad. Kendala internal yaitu biaya lebih yang harus dikeluarkan oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara untuk memperbaiki kerusakan tersebut, menyediakan tenaga buruh, dan juga kenaikan harga bahan bangunan. 3) Solusi terhadap kendala tersebut kendala eksternal harus ada komunikasi yang lancar antara konsumen dengan *developer*, konsumen harus selalu memperhatikan kondisi rumah yang dikosongkannya tersebut. Solusi atas kendala internal PT. Rajasa Laba Karya Nusantara harus mencadangkan dana lebih agar tidak mengganggu dana operasional lainnya.

**Kata Kunci: Tanggung Jawab, Akad, Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal 22 Juli 2020  
Abstrak telah disetujui oleh penguji

Tanda Tangan		Penguji I		Penguji II
Nama Terang	Neneng Oktarina, S.H., M.H.		Misnar Syam, S.H., M.H.	

Mengetahui,  
Ketua Bagian Perdata : **Dr. Dahlil Marjon, S.H., M.H.**

  
Tanda Tangan

Alumnus telah mendaftar ke Fakultas/Universitas dan mendapat nomor alumnus :

No. Alumni Fakultas :	Nama:	Tanda Tangan:
No Alumni Universitas :	Nama:	Tanda Tangan:

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat dan karuniaNya kepada penulis, memberikan nikmat kesehatan dan nikmat kekuatan sehingga penulis bisa menuntaskan tugas akhir ini dengan baik. Sholawat beriringan salam penulis sampaikan kepada Pucuk Pimpinan umat Islam sedunia yakninya Baginda Rasulullah SAW, kekasih Allah SWT yang menjadi panutan hidup umat Islam serta menjadi suri tauladan yang baik. Skripsi dengan judul **“TANGGUNG JAWAB PT. RAJASA LABA KARYA NUSANTARA TERHADAP KONSUMEN SETELAH AKAD DALAM JUAL BELI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI KOTA PARIAMAN”** disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Fakultas Hukum Universitas Andalas dengan Program Kekhususan Hukum Perdata. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna baik dari segi substansi, penulisan, dan penyajiannya, sehingga penulis dengan lapang hati menerima kritikan dan masukan agar tulisan ini dapat membantu para pembacanya.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih dari lubuk hati yang terdalam kepada Kedua Orangtua tercinta dan tersayang, Ibunda Fauziah dan Ayahanda Asril yang telah mencurahkan kasih sayang yang tak terhingga, mendidik dengan penuh kesabaran dan ketulusan serta selalu memberikan doa yang tidak putus-putusnya demi keberhasilan penulis. Selanjutnya untuk saudara-saudara penulis, Thira Arvahunnisa Dwi Fasril, Geffy Janer Bahari Tri Fasril, Fathur Rifqie Alfarissie Fasril, dan Ghina Khalisah Sabrina Fasril yang senantiasa memotivasi dan memberikan semangat luar biasa

kepada penulis. Teruntuk Thira Arvahunnisa Dwi Fasril semangat kuliahnya, semoga selekasnya menjadi seorang dokter.

Selanjutnya penulis juga menyampaikan terimakasih kepada Bapak H. Nanda Oetama, S.H., M.H. selaku pembimbing I dan Ibu Andalusia, S.H., M.H. selaku pembimbing II yang ditengah-tengah kesibukannya sebagai dosen serta aktivitas kerjanya yang padat telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan masukan, bimbingan, dan pengarahan yang bermanfaat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi penulis dengan baik. Selanjutnya penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Ibu Misnar Syam, S.H., M.H. dan Ibu Neneng Oktarina, S.H., M.H., selaku penguji yang telah memberikan saran serta arahan kepada penulis agar skripsi ini semakin baik. Kemudian dengan segala hormat dan ketulusan hati penulis juga mengucapkan terimakasih kepada:

1. Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Bapak Prof. Dr. Busyra Azheri, SH., MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Wakil Dekan I, Bapak Dr. Ferdi, S.H., M.H., Wakil Dekan II, Bapak Dr. Rembrandt, S.H., M.Pd, dan Wakil Dekan III, Bapak Lerri Patra, S.H., M.H.
2. Bapak Prof. Dr. Zainul Daulay, S.H., M.H. Selaku Pembimbing Akademik (PA) yang telah membimbing dan memberikan arahan kepada penulis.
3. Bapak Dr. Dahlil Marjon, S.H., M.H, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata, dan Ibu Hj. Dian Amelia, S.H., M.H., selaku Sekretaris Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Andalas.

4. Bapak/ Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan, dan petunjuk dalam masa perkuliahan.
5. Seluruh Staff dan Karyawan/Karyawati Fakultas Hukum Universitas Andalas atas bantuannya selama penulis menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Andalas.
6. Seluruh instansi terkait tempat penulis melakukan penelitian, yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk melakukan wawancara dan memperoleh semua data dan informasi yang penulis butuhkan.
7. Seluruh keluarga besar terkhusus Umi, Nenek, Muniang, Metek, Atin, Elok, Manih, Taci, Uncu, Mama Rita, Ayang Susi, Pak Al, dan Pak Riki yang telah menjadi penyemangat penulis dalam mengerjakan dan menyelesaikan skripsi ini.
8. Sahabat penulis Utari Amilisa Putri, S.H, Aslamal Hayati S.H., Mauriska Ramadhani, dan Rina Oktavia yang selalu menyemangati penulis dan telah sabar mendengarkan keluhan selama penulisan skripsi. Semoga kesuksesan dan kebaikan selalu menghampiri kita.
9. Sahabat penulis Andyta Puspa Sundari, Raessa Nabilla, dan Ulfa Suci Syafira, semangat untuk kita mencapai cita-cita masing-masing.
10. Kepada sahabat seperkuliahan penulis Anggi Herman S.H., Nurul Annisa S.H., Abdi Kurniawan S.H., Desyu Rahmadani S.H., Arda Rahayu, S.H., Laras Sandi Rifa S.H., dan Emillia Syaputri.

11. Kepada sahabat penulis ketika SMA yang selalu mendukung penulis Mirna Yusuf S.Ant., Rizka Arifna S.Pd., Nurul Fadhillah A.md., Annisa Ayu Syahputri, dan Rahmiatul Husna.
12. Ikhwatifillah Sudut Hijrah Departemen Kerohanian AMA yang selalu mengingatkan penulis untuk selalu berbuat kebaikan, menasehati, panutan penulis untuk memulai menghafalkan ayat-ayat suci Al-Qur'an, serta merangkul penulis dalam proses mendekatkan diri padaNya.

Selanjutnya, penulis ucapkan terimakasih kepada teman-teman Delegasi *National Moot Court Competition* (NMCC) Piala Mahkamah Agung Republik Indonesia ke XII, Teman-teman Magang *Batch 1* Kantor Perwakilan Wilayah Bank Indonesia Provinsi Sumatera Barat, organisasi Himpunan Pengusaha Muda Indonesia Perguruan Tinggi Universitas Andalas (HIPMI PT UNAND) terkhususnya Departemen RnD (*Research and Development*), Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Fakultas Hukum Universitas Andalas terkhususnya Biro Litbang dan Audit Internal terkhusus Sofi Aprinda,SH., Violitha Arman dan Oval Hariwan. Lembaga Pengkajian Islam (LPI) Fakultas Hukum Universitas Andalas terkhususnya Departemen Syiar, Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata (HIMADATA) Fakultas Hukum Universitas Andalas, yang pernah memberikan pengalaman dan ilmu yang berarti bagi penulis, dan kepada seluruh Angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Andalas.

Akhir kata penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya.

Padang, 7 April 2020  
Penulis,

Fellya Perdana Okta Fasril  
1610111052



## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Metode Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN.....	20
A. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	20
1. Pengertian Perjanjian.....	20
2. Subjek dan Objek Perjanjian .....	21
3. Jenis-Jenis Perjanjian.....	21
4. Asas-Asas Perjanjian .....	24
5. Syarat Sah Perjanjian.....	25
6. Akibat Perjanjian .....	26
7. Pengertian Jual Beli.....	27
8. Subjek dan Objek Jual Beli .....	27
B. Tinjauan Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	27

1. Pengertian Rumah.....	27
2. Jenis dan Bentuk Rumah.....	28
3. Kredit Pemilikan Rumah .....	29
4. Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi .....	30
C. Tinjauan Tentang Tanggung Jawab Pelaku Usaha ( <i>Developer</i> ).....	31
1. Pengertian Pelaku Usaha ( <i>developer</i> ).....	31
2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha ( <i>developer</i> ) .....	32
3. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab Pelaku Usaha ( <i>developer</i> ).....	34
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	37
A. Tanggung Jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara Terhadap Konsumen Setelah Akad Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Dilakukan Pada Bank Nagari di Kota Pariaman .....	37
B. Kendala yang Dihadapi PT. Rajasa Laba Karya Nusantara Dalam Pelaksanaan Tanggung jawab Terhadap Konsumen Setelah akad Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Dilakukan Pada Bank Nagari di Kota Pariaman .....	55
C. Solusi Terhadap Kendala yang Dihadapi PT. Rajasa Laba Karya Nusantara Dalam Pelaksanaan Tanggungjawab Terhadap Konsumen Setelah akad Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Dilakukan Pada Bank Nagari di Kota Pariaman .....	58
BAB IV PENUTUP .....	61
A. Kesimpulan.....	61

B. Saran ..... 63

DAFTAR KEPUSTAKAAN ..... 65



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu tujuan nasional Negara Kesatuan Republik Indonesia ialah memajukan kesejahteraan umum. Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum dilaksanakan pembangunan nasional yang hakikatnya yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat yang menekankan pada aspek keseimbangan pembangunan sehingga menghasilkan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.<sup>1</sup>

Pembangunan nasional adalah usaha untuk meningkatkan kualitas hidup manusia, dan masyarakat yang dilakukan secara berkelanjutan, berlandaskan kemampuan nasional, dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi serta memperhatikan tantangan perkembangan global. Perkembangan global disini menyoroti aspek kehidupan manusia dalam berbagai bidang, salah satunya adalah aspek pembangunan infrastruktur yang lebih spesifikasinya adalah pembangunan perumahan.

Perumahan berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan

---

<sup>1</sup>C. Djemabut Blaang, 1986, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.hlm. 2.

yang meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.<sup>2</sup>

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan masyarakat yang bertempat tinggal pada lokasi padat penduduk seperti diperkotaan. Pertumbuhan ekonomi yang pesat juga mempengaruhi harga rumah menjadi tinggi, sehingga tidak semua masyarakat menempati rumah yang layak. Oleh sebab itu, negara bertanggung jawab menyediakan dan memberikan kemudahan dalam perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan serta keswadayaan masyarakat. Salah satu kebijakan pemerintah yang dikeluarkan adalah menyediakan kredit pemilikan rumah bersubsidi dengan cicilan dan harga yang terjangkau.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menyatakan kredit pemilikan rumah bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm.4.

Masyarakat berpenghasilan rendah menurut Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah. Masyarakat berpenghasilan rendah disini seperti nelayan, petani, buruh, dan lain-lain yang memiliki keterbatasan untuk memperoleh rumah yang layak sehingga dengan adanya kredit pemilikan rumah bersubsidi dari Pemerintah akan memberikan keringanan bagi mereka memiliki rumah.

Pihak yang terlibat dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi adalah pihak pembeli/ konsumen, Bank pelaksana yang terdiri dari Bank umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah yang bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tetapi juga melibatkan perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan rumah subsidi atau yang dikenal dengan istilah *developer*/perusahaan pembangunan perumahan. Menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan menyatakan:

“*Developer* atau dikenal dengan istilah perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi akan melahirkan hubungan hukum antara konsumen, *developer*, dan pihak Bank pelaksana.

Antara pihak konsumen dan pihak *developer* terikat perjanjian jual beli rumah bersubsidi. Dalam perjanjian jual beli tersebut konsumen terikat pada perjanjian baku sebagaimana yang telah ditetapkan oleh pihak *developer*. Konsumen memiliki kebebasan untuk menyepakati atau tidak perjanjian baku yang telah ditetapkan oleh pihak *developer*. Perjanjian jual beli antara konsumen dengan *developer* menyangkut jual beli rumah bersubsidi juga ada kaitannya dengan Bank pelaksana sebagai penyalur kredit bagi konsumen dalam melakukan kredit pemilikan rumah bersubsidi dan sebagai penyalur dana/modal bagi *developer* dalam membangun rumah bersubsidi. jika ditelisik antara pihak Bank pelaksana dengan *developer* terikat pada perjanjian kerja sama pembiayaan atas rumah bersubsidi.

Masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada *developer* perumahan bersubsidi dengan melengkapi persyaratan administratif sebagaimana yang telah ditentukan didalam Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah bahwa persyaratan dalam mengajukan kredit pemilikan rumah bersubsidi adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia yang berdomisili di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Dinyatakan cakap hukum maksudnya telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah;

3. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) yang belum mempunyai rumah dan belum pernah mendapatkan bantuan subsidi dari Pemerintah;
4. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
  - a. Rp. 4.000.000,00 untuk Rumah Sejahtera Tapak;
  - b. Rp. 7.000.000,00 untuk Rumah Sejahtera Susun.
5. Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun;
6. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan Pajak (SPP) tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;
7. Menandatangani surat pernyataan diatas materai;
8. Ketentuan penghunian, penggunaan sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik. Jika pemilik meninggalkan rumah/hunian secara terus menerus selama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, Pemerintah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut;
9. Harga jual rumah wajib mengikuti ketentuan batasan harga jual rumah yang dapat diperoleh melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera yang ditetapkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
10. Memiliki rekam jejak bank yang baik. Pemohon KPR bersubsidi akan mengalami kesulitan persetujuan KPR jika memiliki rekam jejak transaksi bank yang kurang baik. Orang-orang yang mengalami *black list* karena tidak membayar kartu kredit, sering terlambat dalam melunasi angsuran, hingga sejumlah catatan buruk lainnya akan berpengaruh terhadap pengajuan KPR bersubsidi.

Selain persyaratan administratif diatas dipenuhi, maka pemohon akan menempuh tahapan-tahapan dalam pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi yakni sebagai berikut :

1. Melengkapi persyaratan administratif dalam pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi;
2. Setelah persyaratan administratif lengkap, maka pihak *developer* akan menemani calon pembeli melakukan BI *Checking* untuk menyelidiki rekam jejak *financial* calon pembeli. Setelah BI *Checking* calon pembeli dinyatakan aman, maka tahap selanjutnya adalah wawancara dengan pihak Bank;
3. Pada saat wawancara, pihak Bank akan menanyakan beberapa pertanyaan terkait dengan kondisi *financial* calon pembeli;
4. Setelah proses wawancara selesai, maka Bank dalam waktu dua minggu atau selambat-lambatnya satu bulan akan memberikan keputusan apakah KPR bersubsidi diterima atau ditolak;
5. Apabila KPR bersubsidi diterima, maka dilakukan penandatanganan akad kredit/perjanjian antara pihak pembeli dengan pihak Bank didepan notaris yang ditunjuk. Perjanjian

tersebut berisikan detail cicilan dan pasal-pasal yang mengikat para pihak.<sup>3</sup>

Pemohon yang telah memperoleh kredit pemilikan rumah bersubsidi dikatakan sebagai konsumen yang memiliki hak untuk mendapatkan rumah bersubsidi yang layak dan baik setelah akad kredit ditandatangani oleh pihak konsumen dengan Bank pelaksana yakni, Bank Nagari di Kota Pariaman. Akad kredit yang ditandatangani oleh konsumen dengan pihak Bank Nagari sama halnya dengan perjanjian. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Sehingga perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana yang dibunyikan dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dalam pelaksanaan jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi antara konsumen dengan *developer* tidak terlepas dari segala permasalahan seperti adanya kerusakan baik itu dari segi prasarana dan sarana maupun dari kekuatan bangunan yang telah dibangun oleh *developer*. Salah satu *developer* yang membangun rumah bersubsidi di Kota Pariaman adalah PT. Rajasa Laba Karya Nusantara. PT. Rajasa Laba Karya Nusantara telah membangun sebanyak 46 (empat puluh enam) unit rumah bersubsidi sejak Bulan Juni 2017 sampai Bulan November 2019 dengan nama kompleks perumahannya Al-Amiin. Rumah bersubsidi tersebut memiliki tipe 36

---

<sup>3</sup><https://www.simulasikredit.com/proses-pengajuan-kpr-dari-awal-sampai-disetujui/>.  
Diakses pada tanggal 7 Januari 2020 Pukul 22.51 WIB.

(tiga enam) dengan fasilitas 2 (dua) buah kamar, 1 (satu) kamar mandi, berlantai acian, lantai teras keramik dan daya listrik 1300 kWh (*kilowatt-hour*).

Jika dikaitkan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen secara normatif telah memberikan perlindungan bagi konsumen. Perlindungan tersebut berupa tanggung jawab pemberian ganti kerugian kepada konsumen. Tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Dalam kamus hukum oleh Dr. Andi Hamzah tanggung jawab merupakan suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>4</sup> Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah mengatur mengenai tanggung jawab *developer* sebagai pelaku usaha meliputi:

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Dari permasalahan yang penulis kemukakan diatas, diketahui bahwa PT. Rajasa Laba Karya Nusantara juga memiliki tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan setelah akad kredit pada Bank Nagari Kota Pariaman. Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga telah mengatur bahwa pelaku usaha memberikan ganti kerugian terhadap konsumen dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah dilakukan akad, maka

---

<sup>4</sup> Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

dari itu tenggang waktu yang diberikan oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen masih memberikan kesempatan bagi pelaku usaha untuk melaksanakan tanggung jawabnya. Namun tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana yang dibunyikan dalam Pasal 19 ayat (3) tersebut relatif singkat. Jika dilihat dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi melibatkan 3 (tiga) pihak di dalamnya yaitu konsumen, PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, dan Bank Nagari sebagai Bank pelaksana. Bertitik tolak pada uraian di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian lebih dalam mengenai permasalahan diatas dengan Judul Penelitian **“TANGGUNG JAWAB PT. RAJASA LABA KARYA NUSANTARA TERHADAP KONSUMEN SETELAH AKAD DALAM JUAL BELI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI KOTA PARIAMAN”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Perumusan masalah adalah suatu bentuk formulasi dari suatu permasalahan. Perumusan masalah harus memiliki korelasi dengan pembahasan masalah yang akan disajikan dalam bentuk pertanyaan.<sup>5</sup> Apabila hendak dirumuskan masalah-masalah pokok dalam penelitian hukum, maka peneliti dapat bertitik tolak pada masalah-masalah pokok dalam sistem hukum. Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan ini adalah :

---

<sup>5</sup> Widodo, 2017, *Metodologi Penelitian Populer & Praktis*, Jakarta: Raja Grafindo, hlm.

1. Bagaimana tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman?
2. Apa saja kendala yang dihadapi PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dalam pelaksanaan tanggung jawab terhadap konsumen setelah akad kredit dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman?
3. Bagaimana solusi terhadap kendala yang dihadapi oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dalam pelaksanaan tanggung jawab terhadap konsumen setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman?

### **C. Tujuan Penelitian**

Suatu Penelitian tentu mempunyai tujuan yang ingin dicapai, untuk memberikan arah guna menyelesaikan penelitian maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman.
2. Untuk menemukan kendala yang dihadapi PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dalam pelaksanaan tanggung jawab terhadap konsumen setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman.
3. Untuk mencari dan menemukan solusi terhadap kendala yang dihadapi PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dalam pelaksanaan tanggung jawab

terhadap konsumen setelah akad dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang hendak penulis kemukakan diantaranya:

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Menambah ilmu pengetahuan, memperluas lingkup cakrawala dalam melakukan penelitian dan penulisan hukum, serta mewujudkannya dalam bentuk karya ilmiah yang berbentuk skripsi.
- b. Memperkaya khazanah ilmu hukum, khususnya hukum perdata terutama mengenai tanggung jawab *developer* sebagai pelaku usaha dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi dan mengulas kembali hukum perjanjian sehingga karya ilmiah ini dapat dijadikan sebagai literatur dan referensi dalam memperdalam pengetahuan mahasiswa fakultas hukum khususnya mahasiswa dengan program kekhususan hukum perdata.

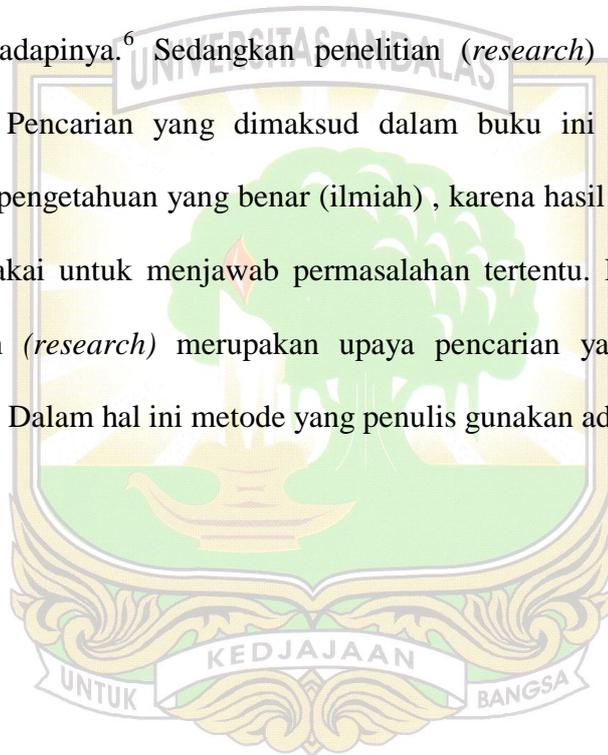
##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi individu, masyarakat, ataupun pihak-pihak yang berkepentingan dalam menambah pengetahuan terutama dalam hal hukum perdata terkhusus hukum perjanjian, hukum perumahan, hukum perlindungan konsumen yang didalamnya terdapat tanggung jawab *developer* sebagai pelaku usaha dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi.

- b. Menambah bahan informasi bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi dan referensi terkait dengan permasalahan dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi terutama mengenai tanggung jawab *developer*.

#### **E. Metode Penelitian.**

Metode pada hakikatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan yang dihadapinya.<sup>6</sup> Sedangkan penelitian (*research*) berarti pencarian kembali. Pencarian yang dimaksud dalam buku ini adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah) , karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu. Dengan kata lain, penelitian (*research*) merupakan upaya pencarian yang amat bernilai edukatif.<sup>7</sup> Dalam hal ini metode yang penulis gunakan adalah:



---

<sup>6</sup> Pada Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, hlm.6.

<sup>7</sup> Pada Amiruddin dan Zainal Asikin , 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.19.

## 1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Dalam pendekatan masalah yuridis empiris, penulis ingin meneliti kenyataan hukum atau praktek hukum yang dilakukan masyarakat. Dalam melakukan penelitian, penulis melihat penerapan yang terjadi di lapangan dengan pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan hukum yang ada dan melakukan analisa terhadap persoalan yang muncul secara realita dan nyata di lapangan.<sup>8</sup>

Penggunaan dari metode yuridis empiris dalam penelitian ini berdasarkan hasil pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi lapangan terhadap perumusan yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan penelitian yang ada di dalam penelitian ini.

## 2. Sifat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka penelitian yang dilakukan penulis bersifat deskriptif yaitu menggambarkan suatu keadaan dengan memaparkan hasil-hasil penelitian baik yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun hasil wawancara berkaitan dengan rumusan masalah dalam penelitian penulis. Penelitian ini diharapkan mampu menggambarkan, dari suatu keadaan, suasana, dan kondisi mengenai tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad kredit

---

<sup>8</sup>Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Suatu Tinjauan* Jakarta: Singkat, Rajawali Pers, Hlm. 14.

pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman dan kendala serta solusi dalam pelaksanaan tanggung jawab tersebut.

### 3. Sumber dan Jenis Data

#### a. Sumber Data

##### 1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan adalah sumber yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan beberapa responden yang berkaitan objek penelitian yang dilakukan di PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, Konsumen kompleks perumahan Al-Amiin di Kota Pariaman dan Bank Nagari Kota Pariaman.

##### 2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan adalah sumber data yang diperoleh untuk penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dari literatur yang telah ada, seperti peraturan perundang-undangan dan buku-buku terkait dengan objek penelitian. Penelitian kepustakaan ini dilakukan di beberapa pustaka, seperti :

- a) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas;
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas;
- c) Bahan-bahan yang tersedia di internet;
- d) Buku-buku yang berkaitan dan menunjang pembahasan.

#### b. Jenis Data

##### 1) Data Primer

Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau diperoleh langsung dari masyarakat melalui *interview* (wawancara) yang dilakukan terhadap sampel yang telah ditentukan. Wawancara dilakukan terhadap responden yang dipilih dalam penelitian adalah Pihak Bank Nagari Kota Pariaman, Pihak PT Rajasa Laba Karya Nusantara, dan Pihak konsumen.

## 2) Data Sekunder

Data yang dipublikasikan oleh suatu badan atau orang yang mengumpulkan data tersebut. Data ini dapat berupa bahan hukum yaitu sebagai berikut:

a) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang secara langsung mengikat dengan penelitian yang dilakukan seperti :

(1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

(2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

(3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

(4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

(5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

(6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi.

(7) Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

(8) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

(9) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

(10) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak, dan Satuan Rumah Sejahtera Susun serta Besaran Bantuan Uang Muka Perumahan.

b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang mendukung bahan hukum primer dan diperoleh melalui studi

kepuustakaan, terdiri atas literatur-literatur dan buku-buku ilmu pengetahuan hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.

- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, artikel-artikel dari internet, dan bahan lain yang sifatnya karya ilmiah yang berkaitan dengan masalah di dalam pokok bahasan.

#### 4. Teknik Pengambilan Sampel

##### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian atau kasus-kasus, waktu atau tempat, dengan sifat atau ciri yang serupa. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah konsumen perumahan Al-Amiin.

##### b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi. Penelitian ini menggunakan teknik sampling atau cara pengambilan sampel dari populasi dengan teknik *non probability sampling* yaitu tidak memberikan kesempatan yang sama terhadap semua anggota populasi untuk dipilih sebagai sampel. Jenis sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu calon sampel ditetapkan berdasarkan

kriteria-kriteria tertentu yang berhubungan erat dengan objek penelitian yaitu *developer* PT. Rajasa Laba Karya Nusantara.

Dalam hal melengkapi penelitian penulis, maka penulis juga mewawancarai konsumen dari PT. Rajasa Laba Karya Nusantara sebanyak 5 (lima) orang konsumen untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh konsumen dalam menghuni rumah bersubsidi yang dibangun oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara sehingga akan memperjelas kaitannya dengan tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara setelah akad kredit.

## 5. Metode Pengumpulan Data

### a. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara lisan dan langsung dengan responden. Wawancara ini dilakukan dengan pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, Konsumen dan pihak Bank Nagari di Kota Pariaman. Hal ini bertujuan untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat dan ide-idenya yang pelaksanaannya lebih bebas dibanding wawancara terstruktur.<sup>9</sup>

Pada penelitian ini penulis memperoleh data primer melalui wawancara dengan Pegawai Bagian Keuangan PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, Direktur Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, selaku Wakil Direktur Utama PT. Rajasa Laba Karya

---

<sup>9</sup> Sugiyono, 2006, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, hlm.262-263.

Nusantara, Komisaris Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, Petugas Bagian Kredit Bank Nagari Kota Pariaman, dan 5 (lima) orang konsumen kompleks perumahan Al-Amiin PT. Rajasa Laba Karya Nusantara.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca atau mengkaji dan mempelajari buku-buku kepustakaan yang berkaitan dengan materi penelitian untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Studi dokumen merupakan metode pengumpulan data yang dipergunakan bersama-sama seperti wawancara, pengamatan (observasi), dan kuisioner.<sup>10</sup> Namun dalam penelitian ini penulis hanya menggunakan metode wawancara.

6. Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Data yang telah diperoleh dan dikumpulkan, akan masuk ketahapan pengolahan data. Dalam pengolahan data penulis menggunakan cara *editing*. *Editing* adalah suatu kegiatan untuk meneliti kembali data yang telah dikumpulkan dalam penelitian untuk mengetahui apakah hasil penelitian tersebut cukup baik dan dapat dipersiapkan serta dilanjut atau perlu dilakukan peninjauan kembali agar dapat dipakai untuk proses lebih lanjut. Proses *editing*

---

<sup>10</sup> Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika , hlm. 50.

bertujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan melakukan perbaikan terhadap kekurangan data.

b. Analisis Data

Data dan informasi yang diperoleh melalui wawancara dan studi dokumen dianalisis secara kualitatif. Dimana penulis tidak menggunakan rumus statistik karena data tidak berbentuk angka-angka sehingga data diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat yang logis dan dapat dimengerti.

## BAB II

### TINJAUAN KEPUSTAKAAN

#### A. Tinjauan Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perikatan merupakan mengikatnya antara orang yang satu dengan yang lain.<sup>11</sup> Perikatan akan menimbulkan hubungan hukum bagi para pihak yang melakukan perikatan. Hubungan hukum itu timbul karena adanya peristiwa hukum yang berupa perbuatan, keadaan, dan kejadian. Perikatan lahir karena adanya perjanjian dan undang-undang.

Para pihak dalam perikatan memiliki hak dan kewajiban secara timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak lain wajib memenuhi tuntutan itu, dan sebaliknya. Sesuatu yang dituntut itu disebut sebagai prestasi yang menjadi obyek perikatan. Prestasi di dalam perjanjian terdiri atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

Definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUH Perdata) yang menyatakan bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Apabila diperinci, maka perjanjian ini mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang;

---

<sup>11</sup>Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 198.

- b. Ada perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum bagi para pihak;
- c. Ada objek yang berupa benda;
- d. Ada tujuan bersifat kebendaan;
- e. Bentuk tertentu yaitu lisan dan tulisan.<sup>12</sup>

## 2. Subjek dan Objek Perjanjian

### a. Subjek perjanjian

Subjek perjanjian merupakan pihak-pihak yang terkait dengan suatu perjanjian.<sup>13</sup> Subjek perjanjian terdiri atas orang dan badan hukum. Dalam perjanjian kredit rumah bersubsidi yang menjadi subjek perjanjian adalah pihak Bank Nagari Kota Pariaman, PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, dan konsumen kompleks perumahan Al-Amiin di Kota Pariaman. Para pihak harus memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

### b. Objek Perjanjian

Objek perjanjian merupakan segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum yang dinamakan dengan prestasi. Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak disebut dengan prestasi.

## 3. Jenis-Jenis Perjanjian

Para ahli dalam ranah hukum perjanjian tidak ada kesatuan pandangan mengenai pembagian perjanjian. Berikut ini dipaparkan jenis-jenis perjanjian berdasarkan sumber hukumnya, nama, bentuk, dan sifatnya.

---

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

<sup>13</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung : Alumni Bandung, hlm.22.

a. Perjanjian menurut sumber hukumnya

Perjanjian menurut sumber hukumnya merupakan penggolongan perjanjian yang didasarkan pada tempat perjanjian itu ditemukan. Menurut Sudikno Mertokusumo di dalam buku Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak karangan Salim HS, bahwa perjanjian menurut sumber hukumnya dibagi menjadi lima macam, yaitu:

- 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perkawinan;
- 2) Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu berhubungan dengan peralihan hukum benda, seperti peralihan hak milik;
- 3) Perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
- 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara;
- 5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik.<sup>14</sup>

b. Perjanjian menurut namanya

Pasal 1319 KUH Perdata terdiri dari perjanjian *nominaat*/bernama dan perjanjian *innominaat*/tidak bernama. Perjanjian *nominaat* adalah perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata, seperti jual beli, tukar-menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perdamaian, dan lain-lain. perjanjian *innominaat* adalah perjanjian timbul, tumbuh, dan berkembang di masyarakat. Misalnya, *leasing*, *franchise*, *joint venture*, kontrak karya, dan lain-lain.

---

<sup>14</sup>Salim H.S. 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 27.

c. Perjanjian menurut bentuknya

Perjanjian menurut bentuknya dibagi menjadi dua yaitu:

- 1) Perjanjian lisan, yaitu perjanjian yang dibuat secara lisan oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak;
- 2) Perjanjian tertulis, yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Perjanjian tertulis dibagi menjadi dua yaitu dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta notaris.

d. Perjanjian berdasarkan sifatnya, dibedakan menjadi dua yaitu:

- 1) Perjanjian kebendaan, adalah suatu perjanjian yang ditimbulkan hak kebendaan, diubah, dan dilenyapkan. Misalnya, perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik.
- 2) Perjanjian *obligatoir*, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.

Selain di atas terdapat jenis perjanjian dari sifatnya, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian yang utama misalnya pinjam meminjam uang, baik kepada individu maupun pihak perbankan. Sedangkan perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian tambahan, seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan atau fidusia.

#### 4. Asas-Asas Perjanjian

Dalam perjanjian terdapat asas-asas yang mengikat para pihak dalam melakukan perjanjian yang terdiri atas :

- a. Asas Konsensualitas/*consensus*, yaitu asas yang menyatakan bahwa perjanjian dilakukan karena adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas konsensualitas terdapat dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUH Perdata. Dalam Pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Asas Kebebasan Berkontrak diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:
  - 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
  - 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
  - 3) Menentukan isi perjanjian dengan siapapun;
  - 4) Menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.
- c. Asas Kepastian Hukum mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan undang-undang yang mengikat. Asas kepastian hukum merupakan landasan bagi hakim atau pihak ketiga untuk menghormati kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.
- d. Asas Iktikad Baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas ini menggambarkan bahwa para pihak harus melaksanakan isi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh.
- e. Asas Kepribadian menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat untuk kepentingan perorangan saja. Hal ini diatur dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata menegaskan perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup>*Ibid.*, hlm.225

## 5. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama yang terdapat pada poin (1) dan (2) dinamakan syarat subjektif, dikarenakan mengenai pihak-pihak dalam suatu perjanjian. Syarat kedua yang terdapat pada poin (3) dan (4) dinamakan syarat objektif, dikarenakan mengenai perjanjian itu sendiri atau perbuatan hukum yang dilakukan.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat dan setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu.<sup>16</sup> Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Orang yang akan membuat perjanjian haruslah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata yang disebut dengan orang yang yang tidak cakap adalah sebagai berikut :

- 1) Anak yang belum dewasa;

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm.73.

2) Orang yang berada dibawah pengampuan.

c. Suatu hal tertentu.

Prestasi dari kedua belah pihak berisi hak dan kewajiban para pihak. Jika prestasi tersebut tidak jelas atau kabur maka perjanjian itu batal demi hukum.

d. Suatu sebab yang halal.

Sebab dalam hal ini dimaksudkan bahwa tidak ada lain dari pada isi perjanjian, sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Prestasi dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

## 6. Akibat Perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak. Akibat dari suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang, maksudnya perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan mengikat dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang membuatnya. Para pihak harus menaati perjanjian yang dibuat karena apabila dilanggar akan menimbulkan sanksi hukum.
- b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian dibuat dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Tujuannya untuk melindungi kepentingan para pihak. Pembatalan secara sepihak dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.
- c. Perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik, menurut Pasal 1338 KUH Perdata adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah perjanjian itu

mengenyampingkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>17</sup>

#### 7. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai 1540 KUH Perdata. Definisi jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

#### 8. Subjek dan Objek Jual Beli

Orang dan badan hukum dapat dijadikan subjek dalam perjanjian jual beli, yakni bertindak sebagai penjual dan pembeli. Objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik berupa tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang dilarang diperjualbelikan adalah sebagai berikut:

- a. Benda atau barang orang lain;
- b. Barang-barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti, narkoba;
- c. Bertentangan dengan ketertiban dan kesusilaan.

### **B. Tinjauan Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

#### 1. Pengertian Rumah

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang

---

<sup>17</sup> *Ibid.* hlm. 79.

layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat, dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Pasal 28H ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”. Rumah sebagai tempat tinggal memiliki peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal yang menjadi kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.<sup>18</sup>

## 2. Jenis dan Bentuk Rumah

Rumah dapat dibedakan menurut jenis dan bentuknya. Jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi sebagai berikut:

- a. Rumah Komersial, adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan atau profit sesuai dengan keadaan dan kebutuhan masyarakat.
- b. Rumah Swadaya, adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri maupun berkelompok atas prakarsa dan upaya masyarakat baik sendiri maupun berkelompok. Penyelenggaraannya dilakukan dengan bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah. Kemudahan dan bantuan yang dimaksud berupa akses bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan rumahnya.

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Prenamedia Group.hlm. 2.

- c. Rumah Umum, adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- d. Rumah Khusus, adalah rumah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah. Kebutuhan khusus yang dimaksud berupa kebutuhan untuk perumahan transmigrasi, permukiman kembali korban bencana, dan rumah sosial untuk menampung orang lanjut usia (lansia), masyarakat miskin, yatim piatu, dan anak telantar, serta termasuk juga untuk pembangunan rumah yang lokasinya terpencar dan rumah di wilayah perbatasan negara.
- e. Rumah Negara, adalah rumah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau Pegawai Negeri.<sup>19</sup>

Bentuk rumah dapat dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan yang meliputi sebagai berikut:

- a. Rumah Tunggal, adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas dinding kaveling.
- b. Rumah Deret, adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.
- c. Rumah Susun, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>20</sup>

### 3. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit kepemilikan rumah adalah kredit yang diberikan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan

---

<sup>19</sup>*Ibid.*, hlm. 51.

<sup>20</sup>*Ibid.*, hlm. 53.

atau agunan berupa rumah. Kredit kepemilikan rumah terdiri atas 2 yaitu :

- a. Kredit kepemilikan rumah non subsidi adalah kredit yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan dalam kredit pemilikan rumah ditetapkan oleh Bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga disesuaikan dengan kebijakan Bank yang bersangkutan.
- b. Kredit kepemilikan rumah bersubsidi adalah kredit yang diperuntukan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Subsidi yang diberikan dapat berupa suku bunga kredit dan uang muka.<sup>21</sup>

#### 4. Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi

Kredit pemilikan rumah bersubsidi merupakan kredit kepemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku rendah, cicilan ringan, dan tetap sepanjang jangka waktu kredit.

Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menyatakan bahwa persyaratan dalam mengajukan kredit pemilikan rumah bersubsidi adalah sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia serta berdomisili di Indonesia;
- b. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah;
- c. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah;

---

<sup>21</sup> <https://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeli-properti-1610-mengenal-kpr-dan-jenis-jenis-kpr-id.html#ZX1ygC0DS7fw13ix.99>. Diakses pada tanggal 9 November 2019 Pukul 22.53 WIB.

- d. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
  - 1) Rp.4.000.000,00 untuk Rumah Sejahtera Tapak;
  - 2) Rp.7.000.000,00 untuk Rumah Sejahtera Susun.
- e. Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun;
- f. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan Pajak (SPP) tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;
- g. Menandatangani surat pernyataan diatas materai;
- h. Ketentuan penghunian, penggunaan sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik. Jika pemilik meninggalkan rumah/hunian secara terus menerus selama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, Pemerintah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut;
- i. Harga jual rumah wajib mengikuti ketentuan batasan harga jual rumah yang dapat diperoleh melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera yang ditetapkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- j. Memiliki rekam jejak bank yang baik. Pemohon KPR akan mengalami kesulitan persetujuan kredit pemilikan rumah jika memiliki rekam jejak transaksi bank yang kurang baik. Orang-orang yang mengalami *black list* karena tidak membayar kartu kredit, sering terlambat dalam melunasi angsuran, hingga sejumlah catatan buruk lainnya akan berpengaruh terhadap pengajuan kredit pemilikan rumah.<sup>22</sup>

### C. Tinjauan Tentang Tanggung Jawab Pelaku Usaha (*Developer*)

#### 1. Pengertian Pelaku Usaha (*developer*)

Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan definisi pelaku usaha. Definisi pelaku usaha diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

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

---

<sup>22</sup>Lihat Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

*Developer* memiliki istilah dalam bahasa Indonesia adalah perusahaan pembangun perumahan. Dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi *developer* bertindak sebagai pelaku usaha. Menurut pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, disebutkan bahwa:

“Perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar diatas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.

*Developer* dalam melakukan pembangunan terhadap perumahan dibagi menjadi 2 yaitu:

- a. *Developer* perumahan bersubsidi, adalah *developer* yang menerima bantuan subsidi dalam arti harga perumahan yang diberikan terjangkau dan dikhususkan bagi kalangan menengah ke bawah;
- b. *Developer* perumahan biasa, adalah *developer* yang bergerak dalam pembangunan perumahan non subsidi bagi setiap kalangan masyarakat.

## 2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha (*developer*) dan konsumen

Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga mengatur mengenai hak dan kewajiban dari pelaku usaha. Hak pelaku usaha telah diatur didalam Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

“Hak pelaku usaha, adalah:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beriktikad tidak baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.”

Selain hak, pelaku usaha juga memiliki kewajiban sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

“Kewajiban pelaku usaha adalah:

1. Beriktikad baik dalam melaksanakan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.”

Konsumen sebagai orang yang mengonsumsi atau memakai barang dan/atau jasa telah memberikan hak kepada konsumen sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

“Hak Konsumen adalah:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;

2. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakannya;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.”

Disamping hak, konsumen juga memiliki kewajiban yang harus dilakukan guna bisa terlaksananya hak konsumen secara baik. Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen berbunyi

“Kewajiban konsumen adalah :

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan;
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. Mengikuti upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.”

### 3. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab Pelaku Usaha (*developer*)

Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas pada prinsip-prinsip tentang tanggung jawab yang merupakan hal yang prinsipal dalam perlindungan konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan yaitu:

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika dapat membuktikan kesalahannya.

- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggungjawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, prinsip ini menyatakan bahwa beban pembuktian ada pada diri tergugat.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa tergugat tidak bertanggungjawab sampai dapat dibuktikan bahwa ia bersalah.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*), yaitu prinsip yang menetapkan bahwa kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, tetapi ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab misalnya dalam *overmacht* (keadaan memaksa).
- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggungjawabnya. Pembatasan ini harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.<sup>23</sup>

Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, tanggung jawab pelaku usaha meliputi:

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.<sup>24</sup>

Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga menyebutkan bahwa pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Ganti rugi tersebut dapat

---

<sup>23</sup> Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT. Grasindo.hlm. 58.

<sup>24</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Pelindungan Konsumen*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. hlm. 126.

berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Tanggung Jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara Terhadap Konsumen Setelah Akad Dalam Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi di Kota Pariaman**

Sebelum penulis menguraikan informasi mengenai bagaimana tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad kredit dalam jual beli kredit pemilikan rumah bersubsidi di Kota Pariaman, penulis akan menjelaskan terlebih dahulu mengenai gambaran umum dari PT. Rajasa Laba Karya Nusantara. PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terletak di Jalan Abdul Muis Kelurahan Jalan Kereta Api, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat. PT. Rajasa Laba Karya Nusantara merupakan Perseroan Terbatas berbadan hukum yang bergerak dalam pengadaan sektor perdagangan, pertanian, perumahan, irigasi, dan barang/jasa yang disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0021848.AH.01.01.Tahun 2017 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Rajasa Laba Karya Nusantara yang ditetapkan di Jakarta, tertanggal 12 Mei 2017. Dalam pengesahan pendirian tersebut, PT. Rajasa Laba Karya Nusantara memiliki 2 (dua) modal diantaranya, Modal Dasar sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) dan Modal Ditempatkan sebesar Rp.125.000.000 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).

Modal dasar adalah jumlah modal yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan Terbatas. Jumlah modal ini harus habis terbagi dalam nominal saham yang dikeluarkan oleh Perseroan Terbatas. Dengan kata lain, modal dasar sejatinya terdiri atas akumulasi dari seluruh saham.<sup>25</sup> Modal dasar PT. Rajasa Laba Karya Nusantara ditentukan berdasarkan kesepakatan para pendiri perseroan terbatas ini yang mengacu pada Pasal 1 Ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Perubahan Modal Dasar Perseroan, sedangkan Modal ditempatkan adalah jumlah saham yang sudah diambil pendiri atau pemegang saham, dan saham yang diambil tersebut ada yang sudah dibayar dan ada yang belum dibayar.<sup>26</sup>

Pada tahun 2018 PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terdaftar dalam anggota biasa Persatuan Perusahaan *Real Estate* Indonesia (REI) berdasarkan Surat Keputusan DPP REI No. 1694/Kep-REI/PK/11/2018 dengan Nomor Pokok Anggota REI (NPA-REI) 06. 00376 tertanggal 7 November 2018.<sup>27</sup> Secara umum REI (*Real Estate* Indonesia) adalah organisasi asosiasi perusahaan-perusahaan atas dasar kesamaan usaha, kegiatan dan profesi dibidang pembangunan dan pengelolaan perumahan dan permukiman, seperti diperkotaan, perkantoran, pertokoan, resor, serta jasa-jasa *real estate* lainnya, berbentuk kesatuan dengan ruang lingkup nasional.

---

<sup>25</sup> Tri Budiyoni, 2011, *Hukum Perusahaan*, Salatiga: Griya Media. hlm.77.

<sup>26</sup> *Ibid.* hlm.78.

<sup>27</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Risman Dani, Wakil Direktur Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, tanggal 16 Maret 2020.

Setelah dikeluarkannya Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0061293.AH.01.02. Tahun 2019 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Rajasa Laba Karya Nusantara maka terdapat perubahan terhadap kegiatan dalam sektor kontruksi gedung tempat tinggal/ perumahan, jaringan irigasi, jalan raya, dan gedung perkantoran. Perubahan tersebut disertai dengan perubahan Modal Dasar sebesar Rp. 1000.000.000 (Satu Milyar Rupiah) dan Modal Ditempatkan sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah). Selain itu, juga terdapat perubahan jumlah lembar saham dari masing-masing organ pengurusan.

PT. Rajasa Laba Karya Nusantara telah membangun sebanyak 70 (tujuh puluh) unit bangunan yang terdiri dari 24 (dua puluh empat) unit ruko, dan 46 (empat puluh enam) unit rumah bersubsidi sejak Bulan Juni tahun 2017 sampai bulan November tahun 2019 dengan nama kompleks perumahannya Al-Amiin. Rumah bersubsidi yang dibangun oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara berkoordinasi dengan Bank pelaksana sebagai penyalur dana/modal dalam Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi yaitu Bank Nagari Kota Pariaman. Rumah bersubsidi yang dibangun oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara memiliki tipe 36 (tiga puluh enam). Fasilitas rumah bertipe 36 memiliki 2 (dua) buah kamar, 1 (satu) buah kamar mandi, berlantai acian, lantai teras keramik, listrik 1300 kWh (*kilowatt-hour*). Harga rumah bersubsidi yang ditawarkan oleh *developer* PT. Rajasa Laba Karya Nusantara beragam dan tergantung tahun dilaksanakannya akad kredit dengan Bank Nagari Kota Pariaman.

Dengan adanya kemudahan dalam memperoleh kredit pemilikan rumah bersubsidi, maka permintaan akan rumah bersubsidi semakin meningkat. Buktinya dari 46 (empat puluh enam) unit rumah bersubsidi yang dibangun oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara telah habis dipesan dan dibeli oleh seluruh konsumen. Pihak konsumen melakukan pemesanan sebelum dan sesudah rumah bersubsidi dibangun. Konsumen yang memesan rumah bersubsidi sebelum rumah dibangun berjumlah 21 (dua puluh satu) orang konsumen. Sehingga konsumen harus menunggu pembangunan rumah bersubsidi dalam kurun waktu 2 (dua)–5(lima) bulan tanpa disertai dengan uang muka. Sedangkan konsumen yang melakukan pemesanan rumah bersubsidi setelah rumah bersubsidi dibangun maka dalam kurun waktu dekat konsumen dapat melakukan tahapan-tahapan pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi sampai pada proses penandatanganan akad kredit.<sup>28</sup>

Dalam perjanjian jual beli rumah biasanya dibuat dalam perjanjian yang mencantumkan klausula baku atau dikenal dengan perjanjian baku yang telah ditetapkan oleh pihak *developer*. Undang-Undang Perlindungan Konsumen mendefinisikan klausula baku sebagai syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam bentuk dokumen atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Maksudnya disini, pelaku usaha telah menyiapkan perjanjian standar dengan ketentuan umum dan konsumen hanya memiliki dua pilihan, yaitu menyetujui atau menolaknya.

---

<sup>28</sup> Hasil Wawancara Pegawai Bagian Keuangan PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, tanggal 18 Maret 2020

Tujuan dari diadakannya perjanjian baku adalah untuk memudahkan setiap transaksi jual beli rumah sehingga pelaku usaha tidak perlu menyiapkan perjanjian setiap kali bertransaksi dan akan lebih menghemat biaya, waktu, serta tenaga.<sup>29</sup>

Melalui wawancara dengan Direktur Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, Pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara sebagai *developer* tidak perlu membuat perjanjian setiap kali adanya transaksi rumah bersubsidi dengan konsumen. Begitu pula konsumen tidak direpotkan juga harus membuat isi perjanjian yang memakan waktu, tenaga, ataupun biaya. Sebagai *developer*, PT. Rajasa Laba Karya Nusantara juga mempertimbangkan substansi dari perjanjian baku agar pihak konsumen tidak dirugikan, dimana selaku *developer* pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara harus memperhatikan sisi kehidupan dan latar belakang konsumen yang pada umumnya berasal dari masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>30</sup>

Perjanjian baku yang dibuat oleh pihak *developer* PT. Rajasa Laba Karya Nusantara berlaku secara sah karena memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berisikan :

1. Adanya kesepakatan dari para pihak. Perjanjian baku memuat item-item yang telah ditetapkan oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara yang telah disetujui dan disepakati oleh konsumen. Dengan demikian dari unsur kesepakatan telah terjadi kata sepakat

---

<sup>29</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Op.cit.*, hlm108.

<sup>30</sup> Hasil Wawancara dengan Direktur Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, tanggal 18 Maret 2020

- dibuktikan dengan adanya persetujuan dan pemberian uang muka oleh konsumen.
2. Pihak yang melakukan perjanjian dinyatakan cakap menurut hukum. Pihak yang terlibat dalam perjanjian baku tersebut adalah PT. Rajasa Laba Karya Nusantara yang diwakili oleh organ pengurus didalamnya, yaitu Direktur Utama selaku kuasa untuk dan atas nama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara. Sementara di pihak konsumen adalah mereka yang telah berusia 21 (dua puluh satu tahun) yang dibuktikan dengan adanya syarat melampirkan salinan KTP (kartu tanda penduduk) pada saat mengajukan permohonan. Dengan demikian para pihak yang sepakat merupakan pihak-pihak yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum.
  3. Suatu hal tertentu. Salah satu unsur sahnya perjanjian adalah obyek perjanjian yang tertentu. Hal ini berarti suatu perjanjian dianggap belum sah apabila tidak ada obyek yang diperjanjikan. Dalam hal ini obyek perjanjian adalah rumah bersubsidi yang terdiri atas tanah, bangunan, *type* rumah, luas rumah, besaran uang muka dan harga sehingga obyek yang dituju sangat jelas.
  4. Sebab yang halal. Suatu perjanjian harus suatu sebab yang halal. Pada perjanjian baku tersebut dalam jual beli kredit rumah bersubsidi merupakan bukan suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang sepanjang telah dipenuhinya syarat-syarat sebagaimana ditentukan pula oleh undang-undang. Dengan demikian perjanjian baku antara PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dengan konsumen adalah suatu perbuatan dengan sebab yang halal karena tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>31</sup>

Berdasarkan keempat syarat sahnya perjanjian tersebut diatas, maka dapat dipahami bahwa suatu perjanjian baku tetap dianggap sah sepanjang telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Menurut Sutan Remy Sjahdeni dalam buku yang berjudul Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, mendefinisikan perjanjian baku sebagai perjanjian yang telah dipersiapkan dengan syarat-syarat baku yang telah ditentukan sebelumnya kepada pihak lain tanpa memberikan pihak lain tersebut untuk

---

<sup>31</sup> Hasil Wawancara dengan Direktur Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, tanggal 18 Maret 2020

melakukan negosiasi terhadap syarat-syarat yang telah ditentukan sebelumnya tersebut.<sup>32</sup>

Berdasarkan penelitian penulis, diketahui bahwa perjanjian baku yang ditetapkan oleh pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara berisikan item-item yang terdiri atas:

1. Obyek perjanjian berupa tanah, bangunan rumah, *type* rumah, dan luas rumah.
2. Persyaratan administratif yang harus dipenuhi oleh konsumen dalam mengajukan kredit pemilikan rumah bersubsidi.
3. Prosedur dan besaran uang muka. Uang muka dibayarkan terlebih dahulu ketika konsumen menyepakati dan menyetujui perjanjian baku yang telah ditetapkan oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara. Uang muka sebagai bukti dapat dilakukannya akad kredit nantinya pada Bank Nagari Kota Pariaman, yang mana Bank Nagari akan meminta kwitansi pembayaran uang muka yang telah dibayarkan oleh konsumen kepada PT. Rajasa Laba Karya Nusantara. Besaran uang muka ditentukan oleh masing-masing *developer* dengan ketentuan minimal 5% (lima persen) dari harga rumah. PT. Rajasa Laba Karya Nusantara menetapkan besaran uang muka sebesar 10% (sepuluh persen) dari harga rumah. Selain itu, jika terjadi pembatalan terhadap pemesanan rumah bersubsidi/ konsumen dinyatakan tidak lolos dalam permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi, maka uang muka akan dikembalikan seluruhnya.
4. Cara pembayaran uang muka dilakukan secara tunai sedangkan pembayaran cicilan rumah dilakukan melalui kredit pada Bank Nagari Kota Pariaman. Jangka waktu cicilan selama 15 (lima belas) tahun.
5. Perubahan pada struktur bangunan rumah bersubsidi diperbolehkan jika konsumen telah menghuninya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.<sup>33</sup>

Setelah disetujui, perjanjian jual beli rumah antara pihak PT.

Rajasa Laba Karya Nusantara dengan pihak konsumen, maka akan lahir hubungan hukum antara keduanya. Hubungan hukum tersebut akan mendatangkan hak dan kewajiban bagi keduanya. Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan bahwa hak dan kewajiban antara PT. Rajasa Laba

---

<sup>32</sup> <https://m.hukumonline.com/klidik/detail/ulasan/cl2546/perjanjian-baku/>. Diakses pada tanggal 17 Juli 2020 Pukul 18.02 WIB.

<sup>33</sup> Hasil Wawancara dengan Direktur Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, tanggal 18 Maret 2020

Karya Nusantara dengan konsumen terjadi pada 2 (dua) tahapan, diantaranya:

### 1. Tahap Permulaan

- a. Kewajiban PT. Rajasa Laba Karya Nusantara sebagai *developer* adalah sebagai berikut:
  - 1) Memberikan informasi yang benar dan jelas berkaitan dengan pengajuan dan kualitas rumah bersubsidi;
  - 2) Memberikan pelayanan atau perlakuan yang sama kepada setiap konsumen;
  - 3) Memberikan daftar persyaratan administratif yang dilengkapi oleh konsumen dalam pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi yang didalamnya juga berisikan besaran uang muka, jangka waktu pembayaran, serta ketentuan-ketentuan yang harus ditaati oleh konsumen;
  - 4) Memberikan formulir permohonan pembelian rumah secara kredit kepada konsumen.
- b. Hak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara sebagai *developer* adalah sebagai berikut:
  - 1) Meminta kepada konsumen untuk melengkapi persyaratan administratif dalam mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi;
  - 2) Memeriksa kelengkapan persyaratan administratif yang akan diajukan oleh konsumen dalam permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi.
- c. Kewajiban konsumen sebagai calon pembeli rumah bersubsidi harus didahului dengan memenuhi persyaratan administratif dalam mengajukan kredit pemilikan rumah bersubsidi. Persyaratan tersebut antara lain:
  - 1) Mengisi formulir permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi yang telah disediakan oleh pihak *developer*;
  - 2) Melengkapi identitas calon pembeli, bagi yang telah menikah disertai dengan salinan Kartu Tanda Penduduk (KTP) pasangan suami istri/;
  - 3) Menyerahkan salinan Kartu Keluarga;
  - 4) Menyerahkan salinan buku nikah bagi yang telah menikah;
  - 5) Menyerahkan pas foto calon pembeli (bagi yang telah menikah disertai dengan pas foto pasangan suami/istri).
  - 6) Melengkapi salinan Kartu Pegawai (bagi yang berprofesi sebagai PNS);
  - 7) Melengkapi salinan SK tentang status kepegawaian dan SK jabatan/kepegawaian terakhir (suami/istri);
  - 8) Melengkapi salinan SK gaji berkala terakhir (suami/istri);
  - 9) Melengkapi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);

- 10) Melengkapi salinan SPT Tahunan PPh orang pribadi (suami/istri);
  - 11) Melengkapi surat kuasa memotong gaji/penghasilan;
  - 12) Melengkapi salinan tabungan pada Bank yang bersangkutan (Bank Nagari);
  - 13) Melengkapi surat keterangan penghasilan;
  - 14) Melengkapi surat keterangan belum memiliki rumah sebelumnya; serta
  - 15) Melengkapi surat keterangan usaha;
- d. Hak Konsumen sebagai calon pembeli dalam mengajukan kredit pemilikan rumah bersubsidi adalah sebagai berikut:
- 1) Memperoleh informasi yang benar dan lengkap dari pihak *developer* berkaitan dengan persyaratan dalam mengajukan kredit pemilikan rumah bersubsidi;
  - 2) Mendapatkan pelayanan atau perlakuan yang sama seperti halnya konsumen lain dari pihak *developer*.<sup>34</sup>

## 2. Tahap Pelaksanaan

Setelah persyaratan administratif tersebut dipenuhi maka pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara akan memeriksa kebenaran informasi dan data-data administratif yang diberikan oleh konsumen melalui peninjauan langsung ke lapangan melihat kondisi finansial konsumen serta kebenaran data-data yang diberikan konsumen kepada PT. Rajasa Laba Karya Nusantara disertai dengan pemberian uang muka sebagai bentuk tanda jadi pengambilan 1 (satu) unit rumah bersubsidi. Setelah melakukan peninjauan di lapangan maka pihak konsumen akan dibawa kepada Bank Pelaksana, Bank Nagari di Kota Pariaman untuk melakukan wawancara disertai *BI Checking* melihat rekam jejak finansial konsumen, apakah calon konsumen memiliki kredit tidak lancar pada Bank atau tidak. Jika konsumen dinyatakan aman dari kredit

---

<sup>34</sup>Hasil wawancara dengan Wakil Direktur Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, tanggal 19 Maret 2020.

tidak lancar maka proses permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi dapat dilanjutkan pada tahap selanjutnya dan apabila konsumen terbukti memiliki kredit tidak lancar pada Bank maka Bank akan menolak secara langsung permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi dan uang muka yang telah diberikan kepada PT. kepada konsumen.

Dalam hal permohonan pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi diterima, maka pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara berkewajiban untuk menemani konsumen melakukan akad kredit pada Bank Nagari Kota Pariaman. Pihak Bank berkewajiban memberikan fasilitas pembiayaan kredit berupa subsidi besaran uang muka (SBUM) kepada konsumen sebesar Rp. 4000.000,00 (Empat Juta Rupiah) sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak, dan Satuan Rumah Sejahtera Susun serta Besaran Bantuan Uang Muka Perumahan. Konsumen juga berkewajiban untuk membayar cicilan secara kredit setiap bulannya kepada Bank Pelaksana, yakni Bank Nagari Kota Pariaman.

*Developer* sebagai perusahaan yang membangun dan menjual rumah bersubsidi melakukan segala upaya dalam memasarkan rumah yang telah dibangunnya seperti melalui brosur-brosur yang telah disebar di masyarakat agar dapat dibeli oleh konsumen. Bank sebagai pihak penyalur dana memberikan kesempatan bagi *developer* untuk melakukan

pembangunan rumah bersubsidi dengan peranan sebagai penyedia modal/dana. Oleh sebab itu antara 3 (tiga) pihak tersebut tidak terlepas adanya hubungan hukum. Hubungan hukum antara pihak *developer* dan konsumen terjalin perjanjian baku yang ditetapkan oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terkait jual beli rumah bersubsidi.

Melalui wawancara dengan Petugas Bagian Pemberian Kredit Bank Nagari Kota Pariaman, menurut beliau sebenarnya tidak ada peraturan yang mengatur persyaratan yang diperlukan oleh *developer* untuk berpartisipasi program kredit pemilikan rumah bersubsidi melalui mekanisme Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Bank Nagari Kota Pariaman mewajibkan *developer* untuk melampirkan dokumen berupa Surat Izin Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Izin Gangguan/HO (*Hinderordonnantie*), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Perusahaan. Hubungan antara Bank dan *developer* terjadi setelah *developer* telah memenuhi persyaratan dan menyerahkan dokumen yang diperlukan untuk mengikuti program KPR sejahtera FLPP menandatangani surat perjanjian kerja sama dengan Bank. Beliau juga menuturkan antara Bank Nagari dan konsumen juga terikat pada perjanjian kredit pembiayaan rumah bersubsidi yang disebut dengan akad kredit. Penandatanganan akad hanya dapat dilakukan setelah pembayaran uang muka dilakukan oleh konsumen/nasabah kepada *developer* dan biaya-biaya lain yang diperlukan saat penandatanganan akad seperti biaya administrasi. Setelah penandatanganan akad maka bank akan mencairkan

fasilitas pembiayaan kredit termasuk subsidi besaran uang muka (SBUM).<sup>35</sup>

Tanggung jawab *developer* PT. Rajasa Laba Karya Nusantara kepada konsumen sebenarnya tidak hanya terpaku pada substansi perjanjian jual beli saja, namun PT. Rajasa Laba Karya Nusantara memiliki tanggung jawab dalam hal mengurus segala persyaratan administratif yang diperlukan dalam membangun rumah bersubsidi. persyaratan tersebut meliputi:

1. Mengurus Surat Izin Prinsip meliputi tempat/ lokasi tanah, aliran listrik dan air misalnya letak travo, dan pengelolaan sumur bor serta air PDAM, penentuan tempat sampah. Izin tersebut dikeluarkan oleh Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Pariaman atas koordinasi bersama Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pariaman, serta Dinas Permukiman dan Perumahan Rakyat dan Lingkungan Hidup Kota Pariaman;
2. Mengurus Surat Izin Lingkungan;
3. Mengurus Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan
4. Membuat Gambar *site plan*/ rencana kerja.<sup>36</sup>

Menurut Ahli Teknik Bangunan Gedung dan Madya PT. Rajasa Laba Karya Nusantara menyatakan bahwa selain tanggung jawab administratif diatas, PT. Rajasa Laba Karya Nusantara juga memiliki tanggung jawab untuk menyediakan fasilitas sosial seperti lapangan olahraga seluas 30% (tiga puluh persen) dari luas tanah perumahan rumah subsidinya. Beliau juga mengatakan bahwa penentuan kualitas rumah bersubsidi harus disertai dengan pengawasan dan pengendalian sesuai dengan arahan dari Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

---

<sup>35</sup> Hasil Wawancara dengan Petugas Bagian Pemberian Kredit Bank Nagari Kota Pariaman, tanggal 20 April 2020

<sup>36</sup> Hasil Wawancara dengan Ahli Teknik Bangunan Gedung dan Madya PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, tanggal 22 April 2020

Republik Indonesia. Beliau memaparkan mekanisme pengawasan dan pengendalian tersebut terdiri dari 5 (lima) tahapan yaitu tahap persiapan, tahap pra konstruksi, tahap konstruksi, tahap *pasca* konstruksi, dan tahap verifikasi.

1. Tahap Persiapan

Pada tahap ini, PT. Rajasa Laba Karya Nusantara menyusun proposal yang berisi *design*, perencanaan, dan dokumen-dokumen perizinan yang kemudian akan dilaporkan kepada Pemerintah Daerah Kota Pariaman melalui Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Pariaman.

2. Tahap Pra Kontruksi

Proposal yang telah disusun pada tahap persiapan yang sudah lengkap maka Dinas Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Pariaman akan menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan.

3. Tahap Kontruksi

Pada tahapan ini PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dapat melakukan kontruksi awal bangunan dan sarana serta prasarana umum dibawah pengawasan dinas teknis dalam hal ini Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kota Pariaman.

4. Tahap *Pasca* Kontruksi

Pada tahap ini Pemerintah Kota Pariaman melalui Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kota Pariaman akan memeriksa kembali kelayakan fungsi bangunan rumah bersubsidi yang telah dibangun oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara.

5. Tahap Verifikasi

Pada tahapan ini, bangunan yang telah dinyatakan lolos kelayakan fungsi bangunan dapat dilakukan verifikasi berupa akad bagi konsumen yang ingin membeli rumah bersubsidi.<sup>37</sup>

Sebagai *developer* sekaligus pelaku usaha maka memiliki tanggung jawab sebagaimana yang telah dibunyikan di dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yakni:

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat

---

<sup>37</sup> Hasil Wawancara dengan Ahli Teknik Bangunan Gedung dan Madya PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, tanggal 22 April 2020

mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;

2. Memberikan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Pemberian ganti rugi tersebut dilaksanakan berdasarkan tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesengajaan;
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui bahwa pelaku usaha/*developer* bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen apabila konsumen menderita atau mengalami sesuatu yang tidak menyenangkan akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dibeli dari pelaku usaha. Lebih lanjut pasal 19 ayat (3) menegaskan mengenai batas waktu pemberian ganti rugi kepada konsumen yaitu hanya dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal transaksi. Namun jika dikaitkan dengan pemberian ganti rugi dalam transaksi jual beli rumah

tenggang waktu tersebut tidak mungkin dapat dilakukan. Oleh karenanya perlu dipahami bahwa sebetulnya ketentuan Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen hanya berlaku bagi konsumen yang membeli barang dan/atau jasa untuk dikonsumsi saja.

Pada hakikatnya tanggung jawab berupa pemberian ganti kerugian atas kerusakan didasari adanya kerusakan barang dan/atau jasa yang telah diterima oleh konsumen dari pelaku usaha. Terhadap kerusakan barang dan/atau jasa tersebut melahirkan tuntutan dari konsumen atas kerugian yang dialami konsumen. Kerugian adalah berkurangnya/tidak diperolehnya harta kekayaan pihak yang satu yang disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain.<sup>38</sup> Kerugian terbagi atas kerugian yang dialami oleh konsumen secara fisik dan kerugian yang dialami oleh harta kekayaan konsumen. Dalam penelitian penulis, kerugian atas kerusakan prasarana dan sarana dari latar belakang penulis menekankan pada kerugian terhadap harta kekayaan yang dialami oleh konsumen.

Pada dasarnya PT. Rajasa Laba Karya Nusantara bertanggung jawab dalam menyelesaikan pendirian bangunan, menyerahkan bangunan, mengurus pemecahan sertifikat dalam waktu yang telah ditentukan serta bertanggung jawab terhadap bangunan rumah bersubsidi setelah akad kredit dilakukan konsumen dengan Bank Nagari Kota Pariaman. Tanggung jawab tersebut meliputi:

---

<sup>38</sup> Ahmadi Miru, 2000, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Surabaya: Disertasi Program Pascasarjana Universitas Airlangga.hlm. 98.

1. Bahwa apabila terjadi kegagalan bangunan, maka bertanggung jawab paling lama 10 (sepuluh) tahun, kecuali bila nasabah/konsumen melakukan perubahan struktur terhadap rumahnya;
2. Apabila terjadi kerusakan pada fisik bangunan rumah dan kelengkapannya paling lama bertanggung jawab 100 (seratus) hari sejak Berita Acara Serah Terima (BAST) rumah ditandatangani, bersedia untuk memperbaiki hingga benar-benar dapat berfungsi dengan baik, paling lama 3 (tiga) bulan sejak adanya aduan/laporan dari nasabah/konsumen;
3. Apabila prasarana, sarana, dan utilitas umum belum selesai, maka pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara bersedia untuk menyediakannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah akad kredit;
4. Apabila prasarana, sarana, dan utilitas umum mengalami kerusakan, bersedia untuk memperbaikinya hingga benar-benar dapat berfungsi dengan baik sampai dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>39</sup>

Kegagalan bangunan adakah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil jasa konstruksi. Pasal 60 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi telah mengatur bahwa penyedia jasa wajib mengganti atau memperbaiki kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan penyedia jasa. Dalam hal penyelenggaraan jasa konstruksi tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, pengguna jasa dan/atau penyedia jasa dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan. Kegagalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh penilai ahli. Maksud penilai ahli disini adalah ahli dibidang konstruksi. Penetapan kegagalan bangunan oleh penilai ahli dimaksudkan untuk menjaga objektivitas dalam penilaian dan

---

<sup>39</sup> Hasil wawancara dengan Komisaris Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, tanggal 22 Maret 2020.

penetapan suatu kegagalan. Menteri harus menetapkan penilai ahli dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya kegagalan bangunan.

Dalam melaksanakan tanggung jawabnya tersebut maka PT. Rajasa Laba Karya Nusantara melakukan beberapa cara sebagai berikut:

1. Memberikan ganti rugi berupa uang senilai kerusakan prasarana dan sarana yang dialami oleh konsumen.

2. Memperbaiki kerusakan prasarana dan sarana tersebut sampai

Perihal tersebut berkaitan dengan prinsip – prinsip tanggung jawab pelaku usaha dalam hukum dapat dibedakan menjadi:

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika dapat membuktikan kesalahannya. Pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melawan hukum mengharuskan terpenuhinya 4 (empat) unsur pokok, yaitu:

- a. Adanya perbuatan;
- b. Adanya unsur kesalahan;
- c. Adanya kerugian yang diderita;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Unsur kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum.

Pengertian hukum disini tidak hanya bertentangan dengan undang-

undang, tetapi juga bertentangan dengan kepatutan dan kesesuaian dalam masyarakat.

2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, prinsip ini menyatakan bahwa beban pembuktian ada pada diri tergugat.
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumpt of nonliability*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa tergugat tidak bertanggungjawab sampai dapat dibuktikan bahwa ia bersalah.
4. Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*), yaitu prinsip yang menetapkan bahwa kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, tetapi ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggungjawab misalnya dalam *overmacht* (keadaan memaksa).
5. Prinsip tanggungjawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggungjawabnya. Pembatasan ini harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan 5 (lima) prinsip tanggung jawab berdasarkan hukum diatas, maka prinsip tanggung jawab yang diterapkan oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen adalah prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*). Hal ini didasari dengan adanya

pembatasan waktu tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dalam terjadinya kerusakan bangunan, kelengkapan fisik bangunan, prasarana, sarana, dan utilitas umum. PT Rajasa Laba Karya Nusantara juga harus bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi pada bangunan rumah bersubsidinya. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan tersebut bertujuan juga memberikan perlindungan hukum bagi PT. Rajasa Laba Karya Nusantara agar bertanggung jawab terhadap kualitas bangunan yang meliputi kerusakan dan kegagalan bangunan, prasarana, sarana, dan utilitas umum berdasarkan waktu yang telah ditentukan.

#### **B. Kendala yang Dihadapi PT. Rajasa Laba Karya Nusantara Dalam Pelaksanaan Tanggung jawab Terhadap Konsumen Setelah akad Dalam Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi di Kota Pariaman**

Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagai pelaku usaha tidak selalu dapat terlaksana sepenuhnya dengan baik dan benar sesuai dengan yang telah diharapkan. Hal tersebut terjadi lantaran terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh para pihak. Kendala inipun ditemui dalam pelaksanaannya sehingga akan menjadi hambatan bagi pelaku usaha dalam melaksanakan tanggung jawabnya.

Menurut Komisaris Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dalam pelaksanaan tanggung jawab terhadap konsumen setelah akad kredit masih terdapat kendala-kendala yang terjadi di lapangan yang dapat menghambat pelaksanaan tanggung jawab tersebut. Menurutnya, kendala

tersebut dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal.<sup>40</sup>

Faktor eksternal yang dimaksud disini adalah kendala yang timbul dan ada akibat diluar perbuatan pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara. Kendala tersebut terjadi karena beberapa konsumen yang telah menghuni rumah bersubsidi tersebut tidak melaporkan kepada pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara adanya kerusakan prasarana dan sarana rumah bersubsidi. Menurut beliau mengungkapkan bahwa kerusakan prasarana dan sarana terhadap rumah bersubsidi harus dilaporkan segera mungkin, sehingga pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara akan memperbaiki ataupun mengganti kerugian senilai dengan kerusakan yang terjadi. Beliau juga memaparkan bahwa kerusakan terhadap prasarana, sarana, dan utilitas umum yang terjadi karena ketidaksengajaan konsumen ataupun pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara selaku perusahaan pembangunan perumahan bersubsidi jika masih dalam waktu yang ditentukan masih dalam lingkup tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara.

Selain itu, konsumen juga lebih memilih untuk memperbaiki sendiri kerusakan prasarana dan sarana rumah bersubsidi dengan dana finansial pribadi konsumen tanpa melaporkan kerusakan tersebut kepada PT. Rajasa Laba Karya Nusantara.

Kendala lainnya juga muncul karena ada konsumen yang telah melakukan akad kredit dengan Bank Nagari Kota Pariaman tidak langsung

---

<sup>40</sup> Hasil Wawancara dengan Komisaris Utama PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, tanggal 22 Maret 2020.

menghuni rumah bersubsidi yang dibangun oleh pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, sehingga rumah bersubsidi tersebut dibiarkan kosong beberapa bulan.

Selain faktor eksternal seperti yang telah penulis kemukakan diatas, juga terdapat faktor internal yang merupakan kendala yang timbul dan ada dalam perbuatan pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara. kendala tersebut muncul karena PT. Rajasa Laba Karya Nusantara harus menyediakan dana tambahan untuk memperbaiki sarana dan prasarana rumah bersubsidi. Beliau mengemukakan bahwa jika terjadi kerusakan maka dana yang harus digunakan untuk memperbaiki ataupun mengganti kerugian atas kerusakan tersebut adalah dana sisa keuntungan dari penjualan rumah bersubsidi. selain itu, PT. Rajasa Laba Karya Nusantara harus mencari dan menyediakan tenaga kerja/buruh lain untuk memperbaiki prasarana dan sarana rumah bersubsidi dalam jangka waktu sebelum lewat waktu 3 (tiga) bulan setelah akad. Kondisi lain juga berpengaruh pada kenaikan harga alat-alat dan bahan-bahan bangunan yang berdampak pada biaya lebih yang harus dikeluarkan oleh pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara. Namun sejauh ini kenaikan harga bahan-bahan bangunan tidak berdampak cukup besar, dikarenakan kenaikan harga bahan-bahan bangunan tersebut tidak terlalu tinggi.

Selain kendala diatas, juga terdapat aturan mengenai perubahan struktur bangunan, dimana perubahan struktur bangunan diperbolehkan saja jika konsumen telah menghuni rumah bersubsidi paling cepat 5 (lima) tahun. jika konsumen melakukan perubahan struktur bangunan sebelum

waktunya, maka hal tersebut mengakibatkan jika terjadi kegagalan bangunan terhadap rumah bersubsidi, pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara tidak memiliki tanggung jawab atas kerusakan bangunan tersebut. Konsumen yang melakukan perubahan struktur bangunan sebelum waktunya juga akan mendapatkan teguran dan peringatan dari Bank Nagari Kota Pariaman dengan mengembalikan subsidi bantuan uang muka (SBUM) yang telah diberikan, selain itu subsidi yang diberikan juga akan dicabut sehingga akan ada peralihan KPR bersubsidi menjadi KPR biasa.

Namun, dapat disimpulkan melalui wawancara dengan pihak PT. Rajasa Laba Karya Nusantara bahwa kendala diatas bukan sebagai faktor yang menghambat tidak dilaksanakannya tanggung jawab dalam terjadi kerusakan yang dialami oleh konsumen setelah akad. Jika masih dalam waktu yang ditentukan dan adanya laporan, maka PT. Rajasa Laba Karya Nusantara akan melaksanakan memperbaiki dan mengganti kerugian yang dialami oleh konsumen

### **C. Solusi Terhadap Kendala yang Dihadapi PT. Rajasa Laba Karya Nusantara Dalam Pelaksanaan Tanggungjawab Terhadap Konsumen Setelah akad Dalam Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi di Kota Pariaman.**

Dalam melaksanakan suatu tanggung jawab akan ada ditemukan kendala-kendala yang dapat menjadi penghambat dalam dilaksanakannya suatu tanggung jawab di lapangan. Terhadap kendala tersebut maka dapat dicarikan solusi agar kendala tersebut tidak dijadikan sebagai faktor tidak dilaksanakannya suatu tanggung jawab. Beliau juga memberikan

kesempatan kepada penulis untuk memberikan masukan dan solusi terhadap kendala tersebut.

Berdasarkan kesimpulan atas wawancara penulis dengan responden, maka solusi atas kendala tersebut diantaranya:

#### 1. Kendala terhadap faktor eksternal

- a. Kendala yang terjadi dikarenakan tidak adanya laporan dari konsumen terkait kerusakan prasarana dan sarana, maka antara kedua belah pihak baik konsumen maupun PT. Rajasa Laba Karya Nusantara harus terjalin komunikasi yang lancar. Komunikasi tersebut tidak hanya sampai pada rumah tersebut diserahkan ketika akad. Komunikasi yang lancar akan memberikan transparansi terkait keadaan rumah bersubsidi setelah akad. Jika terjadi kerusakan konsumen dapat melaporkan kerusakan tersebut kepada PT. Rajasa Laba Karya Nusantara. selain itu sebagai pelaku usaha PT. Rajasa Laba Karya Nusantara juga harus memberikan informasi terkait tanggung jawabnya setelah akad kepada konsumen sebelum rumah bersubsidi diserahkan kepada konsumen. Selain itu PT. Rajasa Laba Karya Nusantara juga mencantumkan kontak yang bisa dihubungi terkait dengan pengaduan konsumen.
- b. Jika konsumen tidak langsung menghuni rumah bersubsidi setelah akad, alangkah baiknya konsumen memberikan informasi tersebut kepada *developer*. Sehingga PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dapat memberikan penjelasan kepada konsumen bahwa ada

pembatasan tanggung jawab terhadap kerusakan prasarana, sarana maupun kualitas bangunan. Konsumen juga berkewajiban untuk selalu memperhatikan kondisi rumahnya yang kosong, agar konsumen mengetahui jika terjadi kerusakan akan dapat segera dilaporkan kepada PT. Rajasa Laba Karya Nusantara.

## 2. Kendala terhadap faktor internal

Kendala terhadap faktor internal dipengaruhi pada biaya lebih yang harus dikeluarkan oleh PT. Rajasa Laba Karya Nusantara, selain mengganti kerugian terhadap kerusakan prasarana dan sarana, PT. Rajasa Laba Karya Nusantara juga harus menyediakan tenaga buruh yang akan memperbaiki kerusakan tersebut. Maka dari itu solusi atas kendala ini PT. Rajasa Laba Karya Nusantara mencadangkan dana lebih guna memperbaiki kerusakan prasarana dan sarana yang terjadi. Sehingga dana tersebut tidak mengganggu dana operasional lainnya. Selain itu, sebelum rumah bersubsidi diserahkan kepada konsumen, PT. Rajasa Laba Karya Nusantara melalui ahli bangunannya juga harus memeriksa kembali kelayakan fungsi prasarana dan sarananya.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa:

1. Tanggung jawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad kredit dalam jual beli kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi di Kota Pariaman adalah terhadap kerusakan prasarana dan sarana serta kelengkapan fasilitas yang belum terpenuhi, maka bertanggung jawab 100 (seratus) hari sejak Berita Acara Serah Terima (BAST) rumah ditandatangani, bersedia untuk memperbaiki hingga benar-benar dapat berfungsi dengan baik, paling lama 3 (tiga) bulan sejak adanya aduan/laporan dari nasabah/konsumen.
2. Kendala dalam pelaksanaan tanggungjawab PT. Rajasa Laba Karya Nusantara terhadap konsumen setelah akad kredit dalam jual beli kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi di Kota Pariaman terdiri atas kendala yang disebabkan oleh faktor internal dan kendala dari faktor eksternal. Kendala yang disebabkan oleh faktor eksternal adalah sebagai berikut:
  - a. Tidak adanya laporan dari konsumen terhadap kerusakan prasarana dan sarana kepada PT. Rajasa Laba Karya Nusantara;

- b. Konsumen tidak langsung menghuni rumah setelah akad kredit dilakukan. Sehingga rumah tersebut dibiarkan kosong beberapa bulan.

Kendala yang disebabkan oleh faktor internal disebabkan oleh masalah biaya, dalam hal ini PT. Rajasa Laba Karya Nusantara harus mengeluarkan biaya lebih guna mengganti rugi atas kerusakan tersebut, selain itu PT. Rajasa Laba Karya Nusantara juga harus menyediakan pekerja/buruh beserta upahnya untuk memperbaikinya. Kondisi lainnya juga dipengaruhi oleh kenaikan harga bahan bangunan.

3. Solusi atas kendala dalam pelaksanaan tanggung jawabnya juga dibedakan atas solusi dari kendala internal dan eksternal. Solusi atas kendala eksternal diantaranya:
  - a. Harus adanya terjalin komunikasi yang baik antara konsumen dan PT. Rajasa Laba Karya Nusantara. Komunikasi yang baik akan memberikan transparansi antara keduanya, jika terjadi kerusakan setelah akad yang ditemukan oleh konsumen, maka konsumen harus segera melaporkannya kepada PT. Rajasa Laba Karya Nusantara dan mencantumkan kontak yang dapat dihubungi.
  - b. Konsumen juga harus memperhatikan rumahnya yang tidak langsung dihuni setelah akad. Begitu pun PT. Rajasa Laba Karya Nusantara juga harus memberikan informasi kepada konsumen

bahwa adanya pembatasan tanggung jawabnya setelah akad kredit dilakukan.

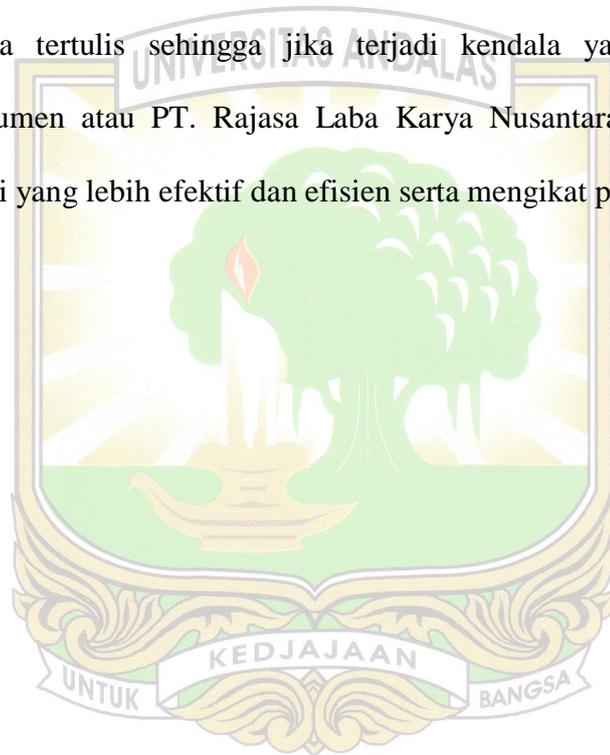
Solusi atas kendala internal adalah PT. Rajasa Laba Karya Nusantara harus mencadangkan dana lebih agar tidak mengganggu dana operasional lainnya, selain itu melalui ahli bangunannya PT. Rajasa Laba Karya Nusantara harus memeriksa kembali kelayakan fungsi prasarana dan sarananya.

## **B. Saran**

1. Terhadap kerusakan prasarana dan sarana rumah bersubsidi yang terjadi setelah akad kredit dilakukan, maka sebaiknya dilakukan pengawasan intensif dari segi kekuatan bangunan, prasarana, maupun sarana rumah bersubsidi. Pengawasan tersebut dilakukan pada saat proses kontruksi rumah bersubsidi, sebelum penyerahan rumah bersubsidi kepada konsumen, dan setelah rumah bersubsidi di serahkan kepada konsumen. Pemeriksaan kelayakan fungsi prasarana dan sarana harus dilakukan secara berkala sampai prasarana dan sarana rumah bersubsidi dinyatakan layak. Pemeriksaan ini guna menghindari kerusakan yang terjadi setelah akad kredit. Selain itu mengenai substansi tanggung jawab terhadap konsumen setelah akad harus bisa dituangkan ke dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh para pihak.
2. Antara konsumen dan *developer* PT. Rajasa Laba Karya Nusantara sebaiknya harus terjalin komunikasi yang lancar. Jika terjadinya

kerusakan terhadap rumah bersubsidi maka dapat diperbaiki secepatnya. Konsumen harus memberikan laporan terhadap kerusakan sehingga pihak *developer* dapat mengetahui kerusakan tersebut. Selain itu, PT. Rajasa Laba Karya Nusantara harus mencantumkan kontak yang dapat dihubungi jika terjadi kerusakan yang dialami oleh konsumen.

3. Harus adanya solusi yang dicantumkan ke dalam suatu perjanjian secara tertulis sehingga jika terjadi kendala yang dialami oleh konsumen atau PT. Rajasa Laba Karya Nusantara maka akan ada solusi yang lebih efektif dan efisien serta mengikat para pihak.



## DAFTAR KEPUSTAKAAN

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perusahaan *Real Estate* Indonesia
- Ahmadi Miru, 2000, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Surabaya: Disertasi Program Pascasarjana Universitas Airlangga.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Pelindungan Konsumen*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Bambang Waluyo, 2008. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta Sinar Grafika .
- Burhan Ashshofa, 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- C. Djemabut Blaang. 1986. *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Meriam Darus Badruzaman. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni Bandung.
- R. Soebakti. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermessa.
- Salim HS. 2013. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT. Grasindo.
- Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2011. *Penelitian Hukum Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Tri Budiyoni, 2011, *Hukum Perusahaan*, Salatiga: Griya Media.
- Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Prenadamedia.

Widodo. 2017. *Metodologi Penelitian Populer & Praktis*. Jakarta: Raja Grafindo.

## **B. Kamus**

Andi Hamzah. 2005. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijke Wetboek*)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang  
Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang  
Perseroan Terbatas

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang  
Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa  
Kontruksi.

Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 5 Tahun  
1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan  
Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik  
Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau  
Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan  
Rendah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik  
Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas  
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat  
Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan  
Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor  
552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok  
Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera  
Tapak, dan Satuan Rumah Sejahtera Susun serta Besaran Bantuan  
Uang Muka Perumahan.

## **D. Website**

<https://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeli-properti-1610-mengenal-kpr-dan-jenis-jenis-kpr-id.html#ZXlygC0DS7fwl3ix.99>.  
Diakses pada tanggal 9 November 2019 Pukul 22.53 WIB.

<https://www.simulasikredit.com/proses-pengajuan-kpr-dari-awal-sampai-disetujui/>. Diakses pada tanggal 7 Januari 2020 Pukul 22.51 WIB.

<https://m.hukumonline.com/klimik/detail/ulasan/cl2546/perjanjian-baku/>.  
Diakses pada tanggal 17 Juli 2020 Pukul 18.02 WIB.

