
**IMPLIKASI PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH OPER
KREDIT MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN
(STUDI DI LOMBOK BARAT)**

*THE IMPLICATION OF UNOFFICIAL HOUSE SALE
AGREEMENT*

THROUGH TAKE OVER SCHEME

(A STUDY IN WEST LOMBOK REGENCY)

MUZAKKIR WALAD

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email: waladm9@gmail.com

WIWIEK WAYUNINGSIH

Fakultas Hukum Universitas Mataram

ABSTRAK

Tujuan Penelitian menjelaskan proses jual beli rumah subsidi dengan cara oper kredit dibawah tangan dan mengetahui perlindungan hukum pembeli dalam jual beli rumah subsidi secara oper kredit dibawah tangan. Jenis penelitian hukum Normatif-Empiris menggunakan metode pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual dan sosiologis. Kesimpulan: pertama, penjual dan pembeli melengkapi semua dokumen persyaratan jual beli rumah pada umumnya, kemudian membuat perjanjian guna penulisan sisa cicilan pemilik rumah subsidi oper kredit ke bank beralih kepada pembeli. Kedua, pembeli dapat meminta ganti kerugian dengan melakukan gugatan ke pengadilan negeri atas dasar wanprestasi atau Perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci : Perjanjian jual beli; Rumah Subsidi; Oper Kredit.

ABSTRACT

This study describes the process of subsidiary house sales through loan-take over scheme with unofficial agreement. It also identifies the legal protection for house buyers in such case. This is a normative-empirical one, with statute, conceptual, and sociological approaches. Results of this study show that the process for taking over the house purchase includes completing paperwork and making agreement between seller and buyer, so that the rest of instalment is on buyer. In addition, in the case of default, buyer might sue compensation by filing the case to the district court.

Keywords: Sales Agreement; Subsidiary House; Loan Take Over

I. PENDAHULUAN

Salah satu tujuan dari bangsa Indonesia yang tertuang dalam alinea ke empat Undang-Undang Dasar 1945 adalah untuk memajukan kesejahteraan umum dan untuk mencapai tujuan tersebut salah satunya dapat diwujudkan dengan memajukan perekonomian nasional dengan meningkatkan kegiatan ekonomi. Peningkatan kegiatan ekonomi ditandai dengan pelaku-pelaku bisnis baru yang bermunculan yang menjadikan semakin ketatnya persaingan pelaku bisnis tersebut, sehingga terjadi pembangunan dalam ekonomi yang menuju kearah kesejahteraan rakyat.

Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat Indonesian merupakan kebutuhan pokok dan merupakan kebutuhan yang tidak dapat ditawar-tawar. Untuk membiayai pembangunan perumahan dan pemukiman, maka lembaga pembiayaan yang melayani pembangunan perumahan perlu ditingkatkan dan dikembangkan perannya sehingga dapat mendorong terhimpunnya modal yang memungkinkan pembangunan rumah milik dan rumah sewa dalam jumlah besar.

Sejalan dengan itu perlu diciptakan iklim yang menarik bagi pembangunan perumahan baik oleh masyarakat maupun oleh perorangan antara lain dengan penyediaan kredit yang memadai, pengaturan persewaan dan hipotik perumahan. Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan pihak perusahaan pengembang dengan didukung pendanaannya oleh pihak Bank merupakan salah satu solusi bagi calon konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan. Bagi para pihak yang terlibat dalam penjualan rumah secara kredit akan mendapat perlindungan hukum apabila para pihak tersebut mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan jual beli perumahan secara kredit.

Seorang pembeli rumah yang menyandarkan kontrak jual beli rumah di Perumahan Graha Al Hajat dengan kepercayaan itikad baik walaupun hanya dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan dari pihak Penjual akan menjual rumah yang dibeli secara kredit sesuai dengan kontrak yang telah disepakati nyatanya mendapatkan rumah yang tidak sesuai dengan perjanjian yang tertera dalam isi kontrak, dalam hal ini konsumen yang berada dalam posisi lebih lemah jelas menjadi pihak yang dirugikan dengan kenyataan rumah yang tidak sesuai dengan kontrak. Dari uraian latar belakang diatas, maka penyusun tertarik untuk mengangkat dua pokok permasalahan yaitu : Bagaimana proses pelaksanaan jual beli rumah subsidi antara pembeli dan penjual yang dilakukan dengan cara oper kredit dibawah tangan pada BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli rumah subsidi secara oper kredit dibawah tangan pada BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat.

II. PEMBAHASAN

A. Proses pelaksanaan jual beli rumah subsidi antara pembeli dan *penjual* yang dilakukan dengan cara oper kredit di bawah tangan di BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat.

Masyarakat golongan menengah kebawah yang hendak melakukan Kredit guna mendapatkan rumah bersubsidi dapat melakukan nya dengan cara kredit dan/atau sering kali disebut Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) dapat dilakukan menggunakan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari kementerian Perumahan Rakyat. Merujuk dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Perumahan bersubsidi merupakan program pemerintah sebagai bentuk nyata dalam mensejahterakan rakyat kurang mampu dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, yaitu dengan mensubsidi harga perumahan tersebut dengan tujuan untuk meringankan beban masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal dengan ketentuan dan syarat tertentu yang wajib dipenuhi oleh pihak pembeli sebelum melaksanakan akad jual beli tersebut. Nama BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat dibuat dengan konsep yang minimalis sehingga terkesan tetap terlihat elit yang membuat pemilik rumah merasa nyaman untuk menghuninya. Lokasi perumahan tersebut terletak di wilayah Kediri Lombok Barat, dengan akses jalan yang strategis dekat dengan pusat Kota Mataram ini membuat masyarakat memilih perumahan subsidi tersebut dalam berbagai pertimbangan seperti dekat dengan Kota Mataram, pusat pariwisata, atau fasilitas umum yang sangat mudah kita jumpai.

Developer yang bekerja sama dengan perumahan Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat adalah PT. Duta Mitra Graha Aliansi Pengembang Perumahan Nasional Jaya (APPERNAS JAYA). Adapun Alamat Kantor Pemasaran di Jalan Tgh Ibrahim Khalidi Perum Graha Al Hajat Blok A6 Kediri Lombok Barat No. 06 Nusa Tenggara Barat, Kab Lombok Barat, Kediri dengan jumlah karyawan 22 orang. Tipe rumah subsidi yang ditawarkan adalah tipe 24/75 dengan harga Rp. 168.000.000.00, Luas Bangunan 24m², Luas Lahan 75m², satu kamar tidur dan satu kamar mandi yang dibagi mejadi beberapa blok. Kelebihan lain yang didapatkan ketika membeli BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat adalah lokasinya yang strategis dan harga yang terjangkau, angsuran ringan, sertifikat hak milik dan spesifikasi terbaik yakni atap yang menggunakan Genteng Multiruf Ranga Atap Baja Ringan Listplang Papan GRC 6mm, Dinding pasangan batako finishing plester + aci dan Lantai menggunakan kramik dan batu gunung dan masih banyak lagi keuntungan yang bisa pembeli ambil jika memiliki hunian tersebut.

Kelompok sasaran penerima KPR bersubsidi sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, jika Merujuk pada ketentuan Peraturan Menteri PUPR No. 26/PRT/M/2016 pada Pasal 10 yang mengatur perihal kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, mengenai prosedur dalam jual beli perumahan bersubsidi yaitu sama

dengan jual beli perumahan pada umumnya yaitu dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan antara lain sebagai berikut:

- 1) “Warga negara Indonesia.
- 2) Untuk paket KPR subsidi belum memiliki rumah sendiri.
- 3) Telah berusia minimal 21 tahun atau telah menikah dan maksimal 60 tahun dan berwenang melakukan tindakan hukum serta pada usia 65 tahun kredit nya harus sudah dilunasi.
- 4) Mempunyai penghasilan yang cukup untuk memenuhi angsuran bulanan dan terjamin kelangsungannya.
- 5) Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal 1 tahun.
- 6) Pemohon telah menjadi penabung atau pemegang rekening giro Bank Tabungan Negara.”

Adi hamzah dalam bukunya dasar-dasar hukum perumahan menjelaskan adapun Ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan kredit pemilikan rumah antara lain meliputi :

1. Batas penghasilan keluarga Batas pengahasilan dalam pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi yaitu maksimal Rp. 4.000.000 per bulan.
2. Angsuran pembayarankredit bagimereka yangberpenghasilantidak tetap, dikenakan angsuran maksimum adalah sebesar 25% dari rata-rata penghasilan keluarga per bulan. Sedangkan untuk yang berpenghasilan tetap, angsuran maksimumnya adalah sebesar 30% dari penghasilan keluarga per bulan.
3. Pembayaran uang muka Uang muka maksimum yang yang harus dibayarkan untuk kredit pemilikan kapling siap bangun dengan luas 54 meter persegi sampai dengan 72 meter dan untuk kredit pemilikan rumah tipe 12 dan sampai dengan rumah susun tipe 21 adalah sebesar 10% dari besar kredit yang diberikan. Sedangkan untuk kredit pemilikan rumah tipe 27, tipe 36, tipe 45, ruko, tipe 54, tipe 90 dan rumah susun tpe 36 dan lebih besar dari tipe 36 uang mukanya ditentukan oleh pihak bank pelaksana.
4. Suku bunga dan jangka waktu maksimum pembayaran kredit.

Suku bunga untuk kredit pemilikan kapling siap bangun dengan luas 54 meter persegi sampai dengan 72 meter persegi dan kredit pemilikan rumah untuk tipe 12 sampai dengan tipe 18, tipe 21, serta rumah susun, tipe 21 adalah sebesar 12% dengan jangka waktu maksimum cicilan 20 tahun. Sedangkan untuk rumah tipe 27, tipe 36, tipe 45, ruko, tipe 54 dan tipe 70, dan rumah susun yang tipenya lebih besar dari tipe 36 besarnya suku bunga ditetapkan oleh bank pelaksanaan, adapun jangka waktu maksimum cicilan adalah 20 tahun.

Mekanisme jual beli dengan cara di kredit atau pemberian KPR BTN sama halnya dengan pemberian kredit pada umumnya, namun yang menjadi perbedaannya hanyalah objeknya yang berupada tanah dan bangunan yang dimintakan kredit oleh calon debitor melalui Bank Tabungan Negara. Adapun proses jual beli rumah subsidi pada perumahan BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Febriyan Amrullah, selaku Manager Marketing di PT. Duta Mitra Graha dilakukan dengan cara yaitu :

1. Perjanjian pendahuluan antara konsumen dengan perusahaan pengembang dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati tentang tahapan booking fee yang mana konsumen atau pembeli memilih blok yang diinginkan atau langsung melakukan pembayaran pertama sebagai uang muka sehingga langsung lokasi dan tipe rumah yang dibeli, harga tanah dan bangunan, jangka waktu pembangunan rumah dan waktu penyerahan rumah, setelah itu;
2. Konsumen atau pembeli rumah harus menyerahkan berkas seperti KTP, KK, NPWP, slip Gaji dan Mutasi rekening. Berkas tersebut dilakukan pengecekan oleh bank dan pihak developer akan menghubungi kembali konsumen atau pembeli untuk menyerahkan Down Payment (DP). Setelah semua persyaratan terpenuhi dan telah diterima (*approve*) oleh bank, maka barulah developer menghubungi konsumen kembali untuk melakukan tanda-tangan guna pembelian rumah di bank. Adapun jangka waktu Kredit Pemilikan Rumah tersebut antara 10 tahun sampai dengan 20 tahun, hal ini akan disesuaikan dengan kemampuan konsumen dalam membayar angsuran tiap bulannya.

Apabila pembeli telah sepakat akan barang dan harga dalam proses jual beli rumah subsidi pada perumahan BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat, pembeli dapat memilih tipe rumah yang tawarkan dan angsuran atau cicilan perbulan yang diberikan. Adapun cicilan perbulan tersebut terdapat perbedaan yang mana untuk jangka waktu 10 tahun kisaran Rp. 1.600.000.00-, sampai dengan Rp. 1.700.000.00-, untuk jangka waktu 15 tahun Rp. 1.200.000.00-, sampai dengan Rp. 1.300.000.00 dan untuk jangka waktu 20 tahun Rp. 900.000.00-, sampai dengan Rp. 1.000.000.00-. Perbedaan harga dari cicilan setiap bulannya ini dibedakan dengan berapa lama jangka waktu pelunasannya. Konsumen atau pembeli yang sebelumnya telah melakukan transaksi dan mendapatkan rumah subsidi ini tentunya setiap bulan harus melunaskan cicilan yang sebelumnya telah disepakati antara pihak developer dan bank. Namun terdapat beberapa pembeli rumah subsidi tersebut mengalami kendala dalam tahap pelunasan cicilannya, sehingga banyak diantaranya menjual kembali atau oper kredit kepada pihak lain. Oper Kredit atau Penjualan kembali dilakukan oleh pembeli sebelumnya karena tidak mampu lagi melunaskan cicilan tersebut ada yang dilakukan atau dibuat dengan akta notaris dan ada pula yang dilakukan dibawah tangan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 20/PRT/M/2014 menjelaskan bahwa over kredit rumah subsidi yang dilakukan dengan KPR dapat dialihkan ke pihak lain atau over kredit setelah 5 tahun. Dengan berlakunya ketentuan ini, maka Permenpera Nomor 3 tahun 2014 yang melarang oper kredit subsidi pun berubah. Syarat untuk dapat dilakukannya oper kredit rumah subsidi adalah melengkapi dokumen persyaratan yang telah ditentukan sebelumnya, adapun dokumen-dokumen tersebut meliputi antara lain:

- 1) Salinan IMB;
- 2) Salinan PBB yang telah dibayar;
- 3) Salinan bukti pembayaran angsuran;
- 4) Buku tabungan asli berisi informasi nomor rekening untuk kepentingan pembayaran angsuran;

- 5) Data tentang identitas penjual serta pembeli, seperti KTP, KK, NPWP, Surat keterangan kerja, Slip Gaji terbaru, serta buku nikah (jika sudah menikah);
- 6) AJB untuk pengalihan hak atas tanah dan bangunan;
- 7) Surat kuasa, isinya perjanjian untuk penulisan sisa hutang atau cicilan pemilik rumah over kredit ke bank. Kemudian surat itu akan diproses oleh pihak bank, lalu pihak bank mengatasnamakan pembeli sebagai penanggung jawab pembayaran cicilan berikutnya;
- 8) salinan perjanjian kredit yang telah dibuat dan ditanda-tangani pembeli;
- 9) Salinan sertifikat berstempel bank sebagai bukti bahwa sertifikat sudah lolos tahap perizinan ke bank.

Oper kredit yang dilakukan oleh penjual dan pembeli tentunya harus diketahui oleh pihak bank, karena terhadap persyaratan untuk dapat dilakukannya oper kredit ialah harus melampirkan surat kuasa dan perjanjian jual beli rumah subsidi yang kemudian dilampirkan kepada bank guna diproses lebih lanjut, sehingga cicilan berikutnya diatas namakan kepada pembeli (pemilik baru rumah subsidi) dan tanggung jawab untuk penulisan terhadap cicilan sebelumnya beralih kepada pembeli. Apabila pembelian oper kredit rumah subsidi tersebut tidak diketahui oleh pihak bank, tentunya akan merugikan pemilik lama, karena terhadap nama yang bertanggung jawab atas cicilan rumah subsidi tersebut belum beralih kepada pembeli baru.

Mekanisme pembelian rumah subsidi oper kredit yang dilakukan dengan cara dibawah tangan adalah sama layaknya pembelian pada umumnya, namun pembelian oper kredit dibawah tangan tersebut hanya dilakukan oleh penjual dengan pembeli, sehingga tidak terkait langsung dengan perbankan dan developer.

Keterkaitannya dengan pihak perbankan hanya pada saat penyerahan surat kuasa dan perjanjian jual beli yang dilakukan penjual dan pembeli sebagai persyaratan administrasi agar pihak bank mengganti nama yang bertanggung jawab atas cicilan berikutnya terhadap rumah subsidi tersebut. Jual beli rumah subsidi oper kredit pada perumahan BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat dengan cara dibawah tangan sebelumnya sudah pernah terjadi, yaitu dilakukan oleh Andi Resmi Putri selaku penjual (oper kredit) dan Hendriyatno selaku pembeli. Andi Resmi Putri menjual Blok A nomor 50 kepada Hendriyatno, yang sebelumnya telah melakukan cicilaan sebanyak 24 x dengan jangka waktu penulisan 20 tahun.

B. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli rumah bersubsidi secara oper kredit di bawah tangan di BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat.

Merujuk pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) bahwa setiap warga negara indonesia telah dijaminakan adanya Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan

ketentrangan sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Oleh karena itu, Kepentingan dari para pihak dalam kaitanya jual beli rumah subsidi oper kredit tentu harus diberikan perlindungan.

Harjono berpendapat perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk kemudian ditujukan kepada kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan kepentingan yang perlu untuk dilindungi dalam sebuah hak hukum.

Perlindungan hukum menurut Moch Isnaeni adalah suatu perlindungan hukum yang diciptakan oleh penguasa melalui regulasi yang mana berupa peraturan perundang-undangan.

Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak dari seseorang terhadap suatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Perlindungan hukum sendiri terjadi guna melindungi hak-hak seseorang sehingga menimbulkan rasa aman. sebagaimana mana yang tertuang didalam ketentuan Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mana menyatakan sebagai berikut:

- 1) *“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, masyarakat, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi;*
- 2) *setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan atau perlakuan yang merendahkan derajat martabat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain.”*

Berdasar dari ketentuan diatas maka perlindungan hukum digunakan sebagai upaya hukum guna melindungi kepentingan masyarakat sehingga tidak ada lagi tindakan sewenang-wenangan yang dapat merugikan orang lain. Jika digolongkan kembali perlindungan hukum dibedakan menjadi dua, menurut Muchsin yaitu:

- 1) Perlindungan Hukum Preventif, merupakan suatu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- 2) Perlindungan Hukum Represif, merupakan suatu perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi layaknya denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan jika hal tersebut sudah terjadi adanya sengketa atau telah dilakukan pelanggaran.

Pembeli yang melakukan transaksi jual beli rumah subsidi secara oper kredit melalui mekanisme yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dikatakan sebagai pembeli yang memiliki atau beritikad baik yang mana harus dilindungi oleh undang-undang. Sebagai acuan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Agustus Tahun 1967 Reg. No 821 K/Sip/1974. Perlindungan hukum terhadap perjanjian jual beli rumah subsidi secara oper kredit jika dilihat dari aspek pembeli atau konsumen, maka dapat merujuk pada

ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, pada Pasal 4 dijelaskan perihal Hak-hak konsumen sebagaimana yang diatur sebagai berikut:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang 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 digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Merujuk pada ketentuan diatas maka pembeli/konsumen memiliki hak untuk memilih dan mendapatkan barang sesuai dengan keinginan dan kehendak konsumen itu sendiri dan apabila pelaku usaha tidak memberikan barang yang sebelumnya telah diperjanjikan dalam jual beli, maka konsumen dapat menuntut pelaku usaha tersebut. Dalam hal ini, konsumen dari Perumahan BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat harus mendapatkan informasi yang benar dan sesuai dengan barang yang ditawarkan walaupun perjanjian jual beli rumah subsidi ini dilakukan secara oper kredit dibawah tangan. Tujuan adanya informasi dari penjual kepada pembeli ini guna melindungi hak-hak konsumen, yaitu perlindungan atas uang muka yang sebelumnya telah diserahkan sebagai bentuk keseriusan atas rumah yang menjadi objek jual beli itu sendiri sebagaimana yang telah disepakati pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli. Perlindungan hukum terhadap konsumen yang memiliki itikad baik secara eksplisit telah diatur dalam ketentuan Pasal 4 (h) UUPK yang mana mengatur bahwa konsumen memiliki hak :

“Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.”

Selain bentuk perlindungan hukum yang sebelumnya telah disebutkan diatas, Berdasarkan hasil wawancara dengan Febriyan Amrullah selaku Manager Marketing di PT. Duta Mitra Graha, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum terhadap penjual yang melakukan transaksi jual beli rumah subsidi secara oper kredit adalah bilamana pembeli melakukan wanprestasi, maka penjual sebelumnya dapat melaporkan hal tersebut kepada pihak *developer* sehingga informasi tersebut dapat disampaikan kepada bank. Bank berdasarkan laporan tersebut dapat mengambil alih dengan pihak *developer* rumah tersebut, karena dalam perjanjiana pihak bank dan *developer*

dapat melakukan *buy back garansi* dengan pihak *developer*. Berdasar dengan adanya perjanjian *buy back garansi* tersebut maka pihak bank dan *developer* dapat mengambil alih dan menjual kembali rumah subsidi tersebut apabila pembeli melakukan wanprestasi.

Secara konkrit bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli dalam perjanjian jual beli rumah subsidi secara over kredit adalah mengupayakan ganti kerugian kepada penjual yang mana apabila penjual/pelaku usaha tidak menjalankan isi dari perjanjian yang sebelumnya telah disepakati berdasarkan Pasal 19 UUPK. Bentuk ganti kerugian sebagaimana yang dimaksud diatas, bilamana tidak diberikan oleh penjual/ pelaku usaha, maka pembeli dapat mengupayakan gugatan kepengadilan negeri atas dasar perbuatan melanggar hukum (PMH) Pasal 1365 BW.

III. PENUTUP

Kesimpulan

1. Proses pelaksanaan jual beli rumah subsidi secara over kredit dibawah tangan antara pembeli dan penjual di BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok Barat dapat dilakukan, sepanjang debitor lama (pembeli pertama rumah subsidi) telah melakukan cicilan selama kurun waktu 5 Tahun berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2014, oleh karena itu apabila debitor lama hendak menjual kembali kepada debitor baru (pembeli yang membeli rumah subsidi over kredit) dengan cara over kredit, debitor lama maupun debitor baru terlebih dahulu harus melengkapi berkas-berkas yang diperlukan seperti Salinan PBB yang telah dibayar, salinan bukti pembayaran angsuran, buku tabungan asli berisi informasi nomor rekening untuk kepentingan pembayaran angsuran, data tentang identitas penjual serta pembeli dan surat kuasa, isinya perjanjian untuk penulisan sisa hutang atau cicilan pemilik rumah over kredit ke bank.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli rumah bersubsidi secara over kredit dibawah tangan pada BTN Graha Al Hajat Kediri Lombok merujuk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, di mana pihak konsumen berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum berupa ganti kerugian apabila barang dan/ atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya berdasarkan ketentuan Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen dan apabila pelaku usaha tidak memberikan ganti kerugian, maka konsumen dapat melakukan upaya hukum berupa gugatan kepengadilan atas dasar perbuatan melanggar hukum berdasarkan pasal 1365 BW.

Saran

Walaupun transaksi jual beli rumah subsidi secara over kredit yang dilakukan dibawah tangan tetap sah di mata hukum, alangkah lebih baiknya perjanjian tersebut dibuatkan dalam bentuk akta otentik, sehingga memiliki kekuatan yang mutlak apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Diharapkan agar pihak *developer* memberikan penjelasan secara jelas terhadap konsumen/ pembeli pada saat terjadinya transaksi jual beli rumah di perumahan BTN Graha Al Hajat

Kediri Lombok Barat terkait dengan apa saja hak-hak konsumen agar pembeli merasa aman pada saat ingin memiliki rumah dari pihak *developer* secara kredit dan pihak pembeli merasa mendapatkan perlindungan hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harjono, Konstitusi sebagai Rumah Bangsa, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008.
- Hadjon.Philipus, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Isnaeni. Moch, Seberkas Diorama Hukum Kontrak, Revka Petra Media, Surabaya 2018.
- Isnaeni, Moch, Perjanjian Jual Beli, Cetakan I, Recka Petra Media, Surabaya 2015
- Kementrian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan*, 2016.
- Muchsin, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi investor di Indonesia, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Subekti, R. Aneka Perjanjian, Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- PERMENPUPR No. 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No. 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) *Staatsblad* 1847 Nomor 23 tahun 1947

Wawancara dan Internet

- Wawancara dengan bapak Febriyan Amrullah, Manager Marketing di PT. Duta Mitra Graha, Tanggal 10 Oktober 2021