



Tanggung Jawab PT Nusa Timor Perkasa Sebagai Developer Dalam Penjualan Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Perumahan Nusa Persada Di Naioni Kota Kupang

Stefanus A. E. Buraen¹, Yossie M. Y. Jacob², Husni Kusuma Dinata³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: Stefanusburaen@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: yossiejacob@staf.undana.ac.id

³ Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: hkusumad@gmail.com

*Penulis Korespondensi

Abstract: *Developers or what are known as housing development companies are companies engaged in housing development from various environmental infrastructure and social facilities needed by their residents. Housing is defined as a residential area equipped with public facilities and supporting infrastructure. Banking plays a role in providing financing facilities through Home Ownership Credit (KPR). KPR is a credit facility provided by banks for customers to buy or renovate a house. In its implementation, developers work with banks to facilitate public access to home ownership. This study discusses (1) the legal relationship of the parties in the sale of a house through Home Ownership Credit and (2) the developer's responsibility for the quality of the house building after the Home Ownership Credit agreement. This study is an empirical legal study with a qualitative descriptive method. The results of the study indicate that the legal relationship between the parties occurs since the signing of the agreement, namely the cooperation agreement between the developer and the bank, the sales and purchase agreement between the developer and the consumer, and the credit agreement between the bank and the consumer in accordance with Article 1320 of the Civil Code. The developer's responsibility is basically to complete the construction of the building, provide infrastructure, provide facilities, provide public utilities, take care of the distribution of certificates, and be responsible for the subsidized housing building after the credit agreement. The principle of responsibility applied by the developer to consumers is the principle of responsibility with limitations (limitation of liability).*

Keywords: *Developer, Home Ownership Credit, Agreement, Legal Relationship, Legal Responsibility.*

1. Pendahuluan

Salah satu kebutuhan mendasar manusia adalah tempat tinggal, yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung, tetapi juga sebagai ruang untuk menjalankan aktivitas usaha maupun perkantoran. Sebagai makhluk dengan dimensi fisik dan spiritual, manusia berusaha untuk hidup secara mandiri dan memperoleh rasa aman. Oleh karena itu, keberadaan rumah memiliki peran penting dalam memberikan rasa perlindungan, ketenangan, serta mendukung pengembangan diri. Dalam kehidupan sosial, manusia juga berinteraksi dalam lingkup masyarakat, ekonomi, dan politik, sehingga ketersediaan

perumahan menjadi faktor krusial dalam meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup.¹

Pemerintah Indonesia berkomitmen untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945, yang menjamin hak setiap warga negara untuk hidup sejahtera, memiliki tempat tinggal, serta memperoleh lingkungan yang layak dan sehat. Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk setiap tahun, kebutuhan akan perumahan juga mengalami peningkatan. Dalam hal ini, pemerintah berperan dalam menyediakan hunian yang layak melalui berbagai kebijakan dan program, baik melalui Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun kerja sama dengan pengembang swasta (*Developer*). *Developer* adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.²

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, perumahan didefinisikan sebagai suatu kawasan tempat tinggal yang dilengkapi dengan fasilitas serta infrastruktur pendukung. Pemerintah memberikan keleluasaan bagi masyarakat dan sektor swasta untuk membangun perumahan, baik untuk kepentingan pribadi maupun komersial. Namun, proses pembangunan ini tetap harus mengikuti regulasi yang berlaku, termasuk perizinan mendirikan bangunan dan izin penggunaan lahan. Selain itu, perusahaan juga memiliki tanggung jawab dalam menyediakan perumahan bagi karyawannya sesuai dengan kapasitas perusahaan, baik melalui skema mandiri maupun dengan dukungan lembaga keuangan.

Permintaan perumahan yang tinggi sering kali menimbulkan tantangan bagi para pengembang, salah satunya terkait dengan ketersediaan rumah siap huni. PT Nusa Timor Perkasa merupakan salah satu *developer* yang menghadapi kendala akibat keterbatasan unit rumah, sehingga calon pembeli harus melakukan pemesanan secara inden. Sistem penjualan inden ini dilakukan melalui perjanjian jual beli antara konsumen dan *developer*, yang mencakup kesepakatan mengenai tipe rumah, lokasi, spesifikasi bangunan, harga, serta pembayaran uang muka. Setelah perjanjian disepakati, pengembang bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

Tidak semua masyarakat memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah secara tunai akibat keterbatasan ekonomi. Oleh karena itu, perbankan berperan dalam menyediakan fasilitas pembiayaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan fasilitas kredit yang disediakan oleh bank bagi nasabah untuk membeli atau merenovasi

¹Sunarti, *Buku Ajar Perumahan Dan Permukiman*, (Undip Press Semarang, Cetakan pertama : 2019) hlm. 6.

² Ahmad Syafil. *Industri properti di Indonesia edisi kedua*. (Jakarta Penerbit Properti Indonesia, 2020) hal. 45

rumah. Dalam implementasinya, *developer* bekerja sama dengan bank guna mempermudah akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah.³

Di Indonesia, terdapat dua jenis KPR, yakni KPR komersial dan KPR subsidi. KPR komersial merupakan fasilitas kredit tanpa intervensi pemerintah, sedangkan KPR subsidi mendapat dukungan dari pemerintah dalam bentuk bantuan uang muka serta Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Pada skema KPR komersial, pembeli diwajibkan membayar uang muka minimal 10% dari harga rumah, sedangkan dalam KPR subsidi, pemerintah memberikan keringanan dalam bentuk subsidi tertentu.

Sebagai bagian dari upaya meningkatkan akses kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah telah meluncurkan program perumahan subsidi. Program ini bertujuan untuk menyediakan hunian dengan harga terjangkau, yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas serta dukungan pembiayaan seperti KPR subsidi. Rumah subsidi umumnya tidak dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), sehingga harganya lebih rendah dibandingkan rumah komersial.

Untuk memperluas akses kepemilikan rumah bagi masyarakat, pemerintah juga menginisiasi berbagai program, seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM). Berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 689/KPTS/M/2023, harga jual rumah subsidi ditetapkan mulai dari Rp185.000.000 dengan uang muka sebesar 1% atau sekitar Rp1.850.000, serta subsidi uang muka sebesar Rp4.000.000. Kebijakan ini diharapkan dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki hunian yang layak dan terjangkau.

PT Nusa Timor Perkasa menyediakan rumah subsidi dengan type 36 dan luas tanah 90 m² yang dibangun di Kelurahan Naioni dengan nama Perumahan Nusa Persada. Dalam proses pembangunan Perumahan Nusa Persada, PT Nusa Timor Perkasa sebagai *developer* bekerja sama dengan subkontraktor dan memberikan kepercayaan kepada subkontraktor untuk memborong pembangunan beberapa unit rumah sampai dengan serah terima kunci. Subkontraktor merupakan pihak kedua yang tugasnya memborong pembangunan unit-unit rumah yang telah disepakati dalam bentuk perjanjian kerja sama dengan pihak *developer*.⁴ Dalam proses pembangunan rumah, subkontraktor bertanggungjawab mengurus semua bahan bangunan dan tukang. Subkontraktor akan

³ <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-111248-rumah-komersil-id.html> (akses 24 Maret 2024 pukul: 11.31 WITA)

⁴ I Gede Indrawan swadana, Salim HS, Muhaimin. "Implementasi Perjanjian Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Konsumen Dengan Developer Studi Pada PT. Abu Bakar Lombok", *Jurnal Risalah Kenotariatan* Vol. 4, No. 1 2023, hal 2

dibayar oleh pihak developer setelah pemeriksaan fisik dan serah terima kunci kepada *developer*.

Dalam perjanjian kerja sama antara *developer* dan subkontraktor sudah memuat tentang spesifikasi atau kualitas bangunan sehingga subkontraktor harus melakukan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi bangunan. Namun kenyataannya, subkontraktor menggunakan beberapa bahan bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi bangunan untuk mendapatkan keuntungan lebih. Hal ini yang menjadi masalah di PT. Nusa Timor Perkasa karena berpengaruh pada fisik bangunan rumah yang dapat menjadi pertimbangan calon konsumen yang akan membeli rumah di Perumahan Nusa Persada.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini yaitu : Bagaimana hubungan hukum para pihak dalam pembelian rumah di PT Nusa Timor Perkasa melalui kredit pemilikan rumah (KPR) perumahan Nusa Persada di Naioni Kota Kupang?, dan Bagaimana tanggung jawab PT Nusa Timor Perkasa sebagai *developer* terhadap kualitas bangunan rumah setelah adanya perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) perumahan Nusa Persada di Naioni Kota Kupang?

2. Metode

Penulisan yang dilakukan menggunakan penelitian yuridis empiris yaitu penelitian berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang telah berlaku dan data-data yang diperoleh saat penelitian di tempat penelitian sehubungan dengan Tanggung Jawab PT. Nusa Timor Perkasa Sebagai Developer Dalam Penjualan Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Perumahan Nusa Persada Di Naioni Kota Kupang.⁵ Jenis dan sumber data diambil dari bahan hukum primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian dengan menggunakan teknik wawancara, bahan baku sekunder yaitu teori-teori dan buku literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat, bahan hukum tersier yaitu terdiri dari jurnal, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan internet.⁶

Teknik pengumpulan data menggunakan Teknik a). wawancara yang merupakan komunikasi dua arah untuk memperoleh informasi dari responden; b). observasi untuk mengamati perilaku manusia, proses kerja, dan gejala-gejala alam, dan responden; c). Studi Pustaka diarahkan kepada pencairan data dan informasi melalui dokumen-dokumen baik dokumen tertulis, foto-foto, gambar, maupun dokumen elektronik yang dapat mendukung dalam proses penulisan. Analisis data ini dilakukan secara deskriptif kualitatif yakni penelitian yang dilakukan untuk eksplorasi dan kualifikasi menenai fenomena dan kenyataan sosial dimana data yang diperoleh diseleksi dan disusun secara

⁵ Sukardan Aloysius, *Pedoman Penulisan Skripsi*, (Kupang, 2015), hal. 62.

⁶ *Ibid*, hal. 43

sistematis.⁷ Populasi dalam penelitian ini adalah Direktur PT Nusa Timor Perkasa Bersama staff, Pegawai Bank BTN KC Kupang bagian Pinjaman atau kredit dan konsumen yang membeli rumah di perumahan Nusa Persada.

3. Hubungan hukum para pihak dalam pembelian rumah di PT Nusa Timor Perkasa melalui kredit pemilikan rumah (KPR) perumahan Nusa Persada di Naioni Kota Kupang.

Pembelian rumah melalui KPR subsidi terdapat 2 (dua) tahapan perikatan. Tahap pertama berupa kesepakatan antara konsumen dengan *developer* yang pada umumnya dituangkan dalam suatu surat perjanjian jual beli rumah yang isinya tentang lokasi rumah, tipe rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah dan besaran uang muka. Pada tahap ini disepakati bahwa bangunan akan dibangun dalam jangka waktu yang telah tertentu dengan ketentuan konsumen harus melunasi uang muka kepada pihak *developer* untuk selanjutnya pelunasan akan dibayar oleh pihak Bank sebagai penyelenggara KPR kepada *developer* pada saat akad kredit.⁸

Tahap kedua antara konsumen dan pihak Bank membuat kesepakatan mengenai pembiayaan pelunasan pembelian rumah yang harus dikembalikan konsumen kepada Bank secara angsuran berupa pokok pembiayaan dan bunga yang telah ditentukan dalam isi perjanjian KPR. Sebagai jaminan pembayaran dari pihak konsumen, maka bangunan rumah dan tanah dimana rumah tersebut berdiri menjadi jaminan (agunan) bagi pembiayaan KPR yang selanjutnya dibebani dengan Hak Tanggungan.⁹ Jika diamati pada tahap pertama, maka jual beli rumah memang terjadi antara konsumen dan *developer*, tetapi jika diamati dari besaran pembayaran uang muka dari konsumen kepada *developer*, maka pembayaran ini jauh lebih kecil dari jumlah pembayaran yang dilakukan oleh bank kepada *developer*.

Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa “perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.” Selanjutnya menurut ketentuan pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini telah mencapai sepakat tentang keberadaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

⁷ Bambang Hartanto, *pendekatan empiris dalam penelitian hukum, teori dan aplikasi*, (Yogyakarta:Pustaka Belajar, 2017) hal. 62.

⁸ Ricky Gah Staff Admin PT Nusa Timur Perkasa wawancara pada tanggal 4 Juli 2024

⁹ Ibu Dian Pegawai Bagian Pinjaman Konsumen Bank BTN KC Kupang wawancara pada tanggal 11 Desember 2024

Berdasarkan pasal 1458 KUHPerdara “barang” dan “harga” menjadi unsur yang pokok. Sesuai asas konsensualisme, maka perjanjian jual beli sudah terjadi pada saat tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Setelah kedua belah pihak setuju tentang barang dan harga maka perjanjian jual beli dianggap sudah sah. Dengan demikian berdasarkan pasal 1458 KUHPerdara ini berarti telah terjadi jual beli antara *developer* dengan konsumen.

3.1. Hubungan Hukum Developer dengan Bank

Hubungan hukum antara PT Nusa Timor Perkasa dengan PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) merupakan hubungan kerjasama atau kemitraan dalam bisnis, dimana kedua belah pihak saling berkepentingan terhadap konsumen yang sama. Konsumen sebagai pembeli rumah dari *developer* akan mendapatkan bantuan dana KPR dari Bank untuk melunasi pembayaran harga rumah kepada *developer*. Hubungan kemitraan ini dimulai dengan penyerahan data kelengkapan administrasi kredit dari konsumen dan data rumah dari *developer* kepada Bank untuk memproses permohonan KPR dari konsumen yang jika disetujui maka *developer* juga akan mendapatkan kepastian hukum akan pelunasan harga penjualan unit rumah kepada konsumen.¹⁰

PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Kota Kupang memberikan fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) yang merupakan Kredit Modal Kerja yang diberikan kepada *developer* untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan proyek perumahan mulai dari biaya pembangunan konstruksi rumah sampai dengan finishing dan biaya sarana prasarana. Tingkat suku bunga yang diberikan kepada nasabah yang meminjam dana mulai 11% sampai dengan 13%. Selain KYG ada juga fasilitas Kredit Pemilikan Lahan (KPL) dengan suku bunga yang ditawarkan sama dengan KYG sebesar 11% sampai 13%.¹¹ Fasilitas Kredit inilah yang dimanfaatkan oleh PT Nusa Timor Perkasa untuk membangun rumah-rumah di Perumahan Nusa Persada. Agunan yang diberikan oleh PT Nusa Timor Perkasa berupa sertifikat tanah lokasi tempat proyek Perumahan Nusa Persada dibangun.

Bank dan *developer* akan menandatangani sebuah perjanjian Kerja Sama (PKS) serta mewajibkan *developer* untuk melampirkan dokumen legalitas perusahaan berupa Surat Izin Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Izin Gangguan/HO (hiderordonmatie), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) perusahaan. Selain dokumen legalitas perusahaan, *developer* juga harus menyiapkan dokumen legalitas rumah-rumah yang akan diproses KPR. Hubungan antara Bank dengan *developer* terjadi setelah *developer* telah memenuhi persyaratan dan menyerahkan dokumen yang diperlukan

¹⁰ Ricky Gah Staff Admin PT Nusa Timur Perkasa wawancara pada tanggal 4 Juli 2024

¹¹ Ibu Dian Pegawai Bagian Pinjaman Konsumen Bank BTN KC Kupang wawancara pada tanggal 11 Desember 2024

untuk mengikuti program KPR sejahtera FLPP menandatangani surat perjanjian kerja sama dengan bank.¹²

Hubungan hukum antara developer dengan Bank Pelaksana bersifat Kemitraan dengan mencapai suatu kesamaan berupa tujuan atas program rumah bersubsidi ini. Hubungan hukum kedua pihak ini terjadi sejak adanya kesepakatan untuk melakukan kerja sama yang dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama (PKS). Kerja sama dalam hal ini adalah untuk pembiayaan modal usaha kepada *developer* dengan fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG), Kredit Pemilikan Lahan (KPL) dan kerja sama untuk memberikan penawaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada konsumen.¹³

3.2. Hubungan Hukum Developer Dengan Konsumen

Hubungan hukum antara PT Nusa Timor Perkasa sebagai *developer* dengan konsumen adalah hubungan jual beli yang menimbulkan akibat bahwa masing-masing pihak dapat menuntut untuk dipenuhinya prestasi berdasarkan isi perjanjian jual beli. *Developer* juga harus memenuhi prestasi sesuai isi perjanjian yaitu terkait kualitas atau standar mutu bangunan. Pelanggaran atau penyimpangan terhadap prestasi dapat menyebabkan *developer* dituntut ganti kerugian oleh konsumen baik dengan dasar hukum wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Sedangkan bagi konsumen hanya berkewajiban untuk memenuhi prestasi sebatas apa yang telah diperjanjikan yaitu jika konsumen melakukan wanprestasi dapat dituntut atau dikenai denda sebagai bentuk pembayaran kerugian oleh *developer* atau dapat dibatalkannya perjanjian.¹⁴

Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa “perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.” Selanjutnya menurut ketentuan pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini telah mencapai sepakat tentang keberadaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Berdasarkan pasal 1458 KUHPerdara “barang” dan “harga” menjadi unsur yang pokok. Sesuai asas konsensualisme, maka perjanjian jual beli sudah terjadi pada saat tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Setelah kedua belah pihak setuju tentang barang dan harga maka perjanjian jual beli dianggap sudah sah. Dengan demikian berdasarkan

¹² Ibu Dian Pegawai Bagian Pinjaman Konsumen Bank BTN KC Kupang wawancara pada tanggal 11 Desember 2024

¹³ Andalusia, “Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Pada Akad Kredit Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Sumatra Barat”, *Unes Law Review* 2023, hal 4

¹⁴ *Ibid*

pasal 1458 KUHPerduta ini berarti telah terjadi jual beli antara *developer* dengan konsumen.

Hubungan hukum kedua pihak ini terjadi sejak adanya kesepakatan tentang jual beli rumah yang terdiri atas tanah, bangunan, tipe rumah, luas tanah, harga rumah dan besaran uang muka yang dituangkan dalam perjanjian baku yaitu perjanjian jual beli yang memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta.

3.3. Hubungan Hukum Konsumen dengan Bank

Hubungan hukum konsumen dengan PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Kota Kupang merupakan hubungan utang piutang. Hasil wawancara dengan pegawai bagian KPR, bank sebagai pihak yang meminjamkan dana kepada konsumen yang nantinya akan diserahkan kepada *developer* untuk pelunasan pembayaran harga rumah dan konsumen berkewajiban mengembalikan dana tersebut kepada bank secara menyicil.¹⁵ Berkaitan dengan ketentuan yang berlaku dari pihak Bank maka konsumen diminta memberikan jaminan kepada pihak bank yaitu tanah dan bangunan rumah yang dibiayai dengan KPR. Selain adanya hubungan utang piutang, timbul juga hubungan penjaminan utang yang dibuat dalam satu perjanjian jaminan atau Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT). Perjanjian jaminan ini disebut perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan yang lahir karena perjanjian utama yaitu perjanjian utang piutang (perjanjian KPR).¹⁶

Dalam perjanjian KPR bersubsidi pada PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Kota Kupang, yang menjadi obyek dalam perjanjian tersebut adalah utang yang merupakan suatu barang habis terpakai sesuai dengan Pasal 1754 KUHPerduta. Bank dengan konsumen terikat pada perjanjian KPR bersubsidi yang disebut akad kredit. Pada saat akad kredit bersama Pihak Bank, *Developer* dan Notaris PPAT, konsumen diminta untuk menandatangani Akta Perjanjian Kredit yang berisi plafon kredit yang diberikan, tenor atau lamanya masa angsuran, besaran cicilan perbulan serta hak dan kewajiban konsumen dan bank. Selain menandatangani Akta Perjanjian kredit ada juga berkas-berkas lain yang harus ditandatangani oleh konsumen yaitu Akta Jual Beli (AJB) yang langsung diproses balik nama atas nama pembeli, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APTH) atau Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), Surat Pengakuan Hutang, Surat Kuasa Menjual serta dokumen asuransi. Setelah selesai penandatanganan akad bank akan mencairkan fasilitas pembiayaan akad termasuk Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM). Notaris akan memproses balik nama sertifikat dan Akta Jual Beli (AJB) kepada pemilik baru yang prosesnya memakan waktu 14 hari hingga 3 bulan. Setelah proses balik nama, sertifikat atas nama konsumen akan menjadi jaminan di bank dan baru

¹⁵ Ibu Dian Pegawai Bagian Pinjaman Konsumen Bank BTN KC Kupang wawancara pada tanggal 11 Desember 2024

¹⁶ Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, MIH Unihaz, 2018, hal 84

bisa diambil setelah konsumen melakukan pelunasan sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian KPR.¹⁷

Hubungan hukum kedua pihak ini merupakan hubungan utang piutang sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit yang berisi plafon kredit yang diberikan, tenor atau lamanya masa angsuran, besaran cicilan perbulan serta hak dan kewajiban konsumen dan bank. Bank sebagai pihak yang meminjamkan dana kepada konsumen yang nantinya akan diserahkan kepada *developer* untuk pelunasan pembayaran harga rumah dan konsumen berkewajiban mengembalikan dana tersebut kepada bank secara menyicil. Selain adanya hubungan utang piutang, timbul juga hubungan penjaminan utang yang dibuat dalam satu perjanjian jaminan atau Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT).

Perjanjian yang telah dibuat antara konsumen dengan pihak *developer* maupun bank harus sah serta memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara, Karena suatu perjanjian yang sah menurut pasal 1338 KUHPerdara berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya jika pihak *developer* atau bank melakukan pelanggaran terhadap ini perjanjian, maka konsumen berhak untuk menegakan haknya dengan menuntut pemenuhan prestasi dari lawan kontraknya dan/atau menuntut ganti kerugian akibat pelanggaran terhadap perjanjian tersebut. Hal ini merupakan bagian dari upaya-upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen yang melakukan pembelian secara KPR.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen UUPK menyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dalam penjelasan umum dari UUPK diuraikan bahwa faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akan haknya masih rendah. Hal ini terutama disebabkan oleh rendahnya pengetahuan konsumen. UUPK dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan Lembaga perlindungan konsumen untuk melindungi konsumen dari para pelaku usaha yang hanya mengambil keuntungan tanpa memikirkan hak-hak konsumen.

Dengan telah dibayarkan secara lunas harga rumah yang telah disepakati antara konsumen dengan *developer* maka *developer* berkewajiban menyerahkan rumah tersebut kepada konsumen. Namun karena pelunasan dan penyerahan tersebut bersamaan dengan perjanjian KPR antara konsumen dengan bank, maka pelaksanaan penyerahan yang dituangkan dalam Akta Jual Beli di hadapan Notaris PPAT antara *developer* dan konsumen dilakukan pada saat yang hamper bersamaan dengan penandatanganan perjanjian KPR antara konsumen dengan bank yang disertai pula

¹⁷ Yandi Ndun, Konsumen di Perumahan Nusa Persada Kelurahan Naioni blok H1 Wawancara pada tanggal 18 Juli 2024

dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APTH) atau Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) di hadapan Notaris PPAT. Jadi, rumah dan tanah yang dibeli dari *developer* sekaligus dijadikan sebagai jaminan Kredit. Dengan pola demikian maka terdapat keseimbangan kedudukan atau penyelesaian yang adil antara pihak *developer*, pihak bank dan konsumen.

Perjanjian yang telah dibuat antara konsumen dengan pihak *developer* maupun bank harus sah serta memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara, Karena suatu perjanjian yang sah menurut pasal 1338 KUHPerdara berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya jika pihak *developer* atau bank melakukan pelanggaran terhadap ini perjanjian, maka konsumen berhak untuk menegakan haknya dengan menuntut pemenuhan prestasi dari lawan kontraknya dan/atau menuntut ganti kerugian akibat pelanggaran terhadap perjanjian tersebut. Hal ini merupakan bagian dari upaya-upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen yang melakukan pembelian secara KPR.

4. Tanggung jawab PT Nusa Timor Perkasa sebagai developer terhadap kualitas bangunan rumah setelah adanya perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) perumahan Nusa Persada di Naioni Kota Kupang.

Tanggung Jawab PT Nusa Timor Perkasa tidak hanya pada isi perjanjian jual beli, namun PT Nusa Timor Perkasa memiliki tanggung jawab mengurus segala persyaratan administratif yang berkaitan dengan pembangunan rumah bersubsidi. Tanggung jawab ini juga meliputi tanggung jawab atas kebenaran informasi sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa tanggung jawab pelaku usaha dalam memberikan informasi yang benar kepada konsumen. Selain itu, konsumen berhak untuk mendapatkan data yang jelas dan akurat terkait produk yang dibeli, dalam hal ini rumah yang dibeli melalui KPR. Jika ada ketidaksesuaian atau kekeliruan data dalam proses ini, masing-masing pihak dapat diminta untuk bertanggung jawaban sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Misalnya, jika *developer* memberikan data yang tidak benar mengenai spesifikasi rumah atau dokumen legalitas, konsumen berhak menuntut ganti rugi atau pembatalan jual beli.¹⁸ Sebaliknya, jika konsumen memberikan informasi yang tidak sesuai atau menyesatkan kepada bank, maka bank berhak menolak pengajuan KPR atau bahkan membatalkan perjanjian.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa *developer* memiliki tanggung jawab kepada konsumen, yaitu:

¹⁸ Andi Sri rezky Wulandari, Nurdiyana Tadjuddin, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Mitra Wacana Media 2018) hal. 38

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemara, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksudkan 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 dilaksanakan dalam 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 kesalahan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan uraian Pasal 19 UUPK, PT Nusa Timor Perkasa bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi apabila konsumen mengalami hal yang membuat kerugian akibat dari pembelian rumah di kompleks Perumahan Nusa Persada milik PT Nusa Timor Perkasa. Selanjutnya Pasal 19 ayat (3) menegaskan mengenai batas waktu pemberian ganti rugi kepada konsumen hanya dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Namun jika dikaitkan dengan pemberian ganti rugi dalam transaksi jual beli rumah, tenggang waktu tersebut tidak mungkin dapat dilakukan karena sebetulnya menurut pasal 9 ayat (3) UUPK hanya berlaku bagi konsumen yang membeli barang dan/atau jasa untuk dikonsumsi saja.

Tanggung jawab berupa pemberian ganti kerugian atau 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 terbagi atas kerugian fisik dan kerugian yang dialami oleh harta kekayaan konsumen. Kerugian adalah berkurangnya atau tidak diperolehnya harta kekayaan pihak yang satu yang disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain.¹⁹ Tanggung jawab dari PT Nusa Timor Perkasa pada dasarnya dalam menyelesaikan pendirian bangunan, penyediaan prasarana, penyediaan sarana, penyediaan utilitas umum, mengurus pemecahan sertifikat, serta bertanggung jawab terhadap bangunan rumah bersubsidi setelah akad kredit dilakukan konsumen dengan bank.

¹⁹ Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Konsumen di Indonesia* (Depok, Rajawali Pers, 2017) hal 98.

Kegagalan bangunan merujuk pada kondisi di mana struktur bangunan tidak dapat menahan beban atau gaya yang diberikan, sehingga menyebabkan kerusakan atau keruntuhan. Beberapa penyebab kegagalan bangunan antara lain kesalahan dalam desain, penggunaan material yang tidak sesuai, kesalahan konstruksi atau pengaruh faktor lingkungan seperti gempa atau kondisi tanah yang tidak stabil.²⁰ Pasal 60 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi menyatakan bahwa penyelenggara konstruksi bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan atau konstruksi yang dihasilkan, yang dapat membahayakan keselamatan, serta berpotensi menimbulkan kerugian. Pasal ini menjelaskan bahwa apabila terjadi kegagalan pada bangunan yang dibangun, seperti kerusakan struktur, pelanggaran terhadap standar keselamatan, atau ketidaksesuaian dengan kontrak, penyelenggara konstruksi dalam hal ini PT Nusa Timor Perkasa wajib bertanggung jawab. Kegagalan ini bisa berupa fisik bangunan, kegagalan fungsi atau kerugian lain yang timbul akibat konstruksi yang tidak memenuhi standar bangunan yang sudah ditetapkan.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan yaitu:²¹

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.
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of hubdity*).
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
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*).
yaitu prinsip yang menyatakan bahwa tergugat tidak bertanggungjawab sampai dapat dibuktikan bahwa ia bersalah.
4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict hability*).
yaitu prinsip yang menetapkan bahwa kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, tetapi ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab misalnya dalam *overmacht* (keadaan memaksa).
5. 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

²⁰ Suryanto, "Penyebab Kegagalan pada Bangunan", *Jurnal Teknik Sipil Indonesia*, vol. 22, no 4, Tahun 2020, hal. 45

²¹ Abdul Halim Barkatullah, "Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab Hukum Perlindungan Konsumen Hingga Pembahasan Lainnya", (Nusamedia, 2021) hal .4

tanggung jawabnya. Pembatasan ini harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan analisis penulis yang telah diuraikan diatas, maka dapat diketahui bahwa PT Nusa Timor Perkasa pada dasarnya bertanggung jawab kepada konsumen dan bank dalam menyelesaikan pendirian bangunan, penyediaan prasarana, sarana, utilitas umum, mengurus pemecahan sertifikat, serta bertanggung jawab terhadap kualitas bangunan rumah bersubsidi setelah akad kredit. Prinsip tanggung jawab yang diterapkan PT Nusa Timor Perkasa terhadap konsumen adalah prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (limitation of liability). PT Nusa Timor Perkasa bertanggung jawab untuk merancang dan membangun serta memastikan kualitas dari rumah yang mereka miliki. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (limitation of liability) mengatur pembatasan terhadap jumlah kerugian yang dituntut, pengecualian terhadap kerugian tertentu akibat keadaan diluar kendali (force majeure) yang tidak dapat di kontrol seperti bencana alam atau kejadian luar biasa lainnya.²² Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan ini bertujuan untuk melindungi PT Nusa Timor Perkasa dari kerugian yang tak wajar atau tidak dapat diprediksi, sambil tetap memperhatikan hak konsumen. Dengan adanya ketentuan ini, konsumen tetap mendapatkan perlindungan atas kualitas rumah yang dibeli sementara *developer* tidak terbebani oleh tuntutan berlebihan atau yang tidak dapat diprediksi akibat faktor eksternal di luar kendali mereka.

5. Kesimpulan

Hubungan Hukum para pihak dalam hal ini memiliki hubungan hukum yang mengikat, yaitu hubungan hukum antara PT Nusa Timor Perkasa sebagai *developer* dan Konsumen yang timbul karena perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli yang dibuat merupakan perjanjian baku yang dianggap sah karena memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara. Selain hubungan hukum antara *developer* dengan konsumen, ada juga Hubungan hukum antara PT Nusa Timor Perkasa dan PT Bank Tabungan Negara dalam bentuk kerjasama untuk memfasilitasi pembiayaan rumah melalui KPR untuk konsumen dan pemberian modal usaha dengan fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) dan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) yang dibuat dengan Perjanjian Kerja Sama (PKS).

PT Nusa Timor Perkasa memiliki tanggung jawab kepada Bank dan Konsumen. Tanggung jawab kepada bank meliputi tanggung jawab atas kebenaran informasi terkait legalitas perusahaan dan informasi konsumen yang akan diproses KPR. PT Nusa Timor Perkasa juga bertanggung jawab kepada konsumen sesuai dengan yang telah tertuang dalam perjanjian jual beli yaitu tanggung jawab atas kebenaran informasi tentang rumah yang berkaitan dengan kualitas rumah yang dijual. Selain tanggung jawab atas kebenaran

²² Andi Sri rezky Wulandari, Nurdiyana Tadjuddin, op. cit. Hal. 42

konsumen, PT Nusa Timor Perkasa juga bertanggung jawab memberikan ganti rugi jika ada kegagalan bangunan, kerusakan fisik dan kerusakan utilitas umum, prasarana serta fasilitas umum dalam perumahan. Tanggung jawab *developer* terhadap perbaikan memiliki batas waktu yang memberikan kepastian bagi kedua belah pihak terkait jangka waktu dan prosedur klaim yang harus diikuti sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Referensi

Abdul Halim Barkatullah, *Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab Hukum Perlindungan Konsumen Hingga Pembahasan Lainnya*, Nusamedia, 2021.

Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Depok, Rajawali Pers, 2017.

Andi Sri rezky Wulandari, Nurdiyana Tadjuddin, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Mitra Wacana Media, 2018.

Andalusia, "tanggung jawab developer terhadap konsumen pada akad kredit dalam kredit pemilikan rumah (KPR) di Sumatra Barat", *Unes Law Review*, 2023.

Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, MIH Unihaz, 2018.

Bambang Hartanto, *pendekatan empiris dalam penelitian hukum, teori dan aplikasi*, Yogyakarta, Pustaka Belajar, 2017.

I Gede Indrawan swadana, Salim HS, Muhaimin. "Implementasi Perjanjian Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Konsumen Dengan Developer Studi Pada PT. Abu Bakar Lombok", *Jurnal Risalah Kenotariatan*, Vol. 4, No. 1 2023

Suryanto, Penyebab Kegagalan pada Bangunan, *Jurnal Teknik Sipil Indonesia*, vol. 22, no 4, Tahun 2020.

Sukardan Aloysius, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Kupang, 2015.

Sunarti, *Buku Ajar Perumahan Dan Permukiman*, Semarang, Undip Press, Cetakan pertama, 2019.

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi