

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN KREDIT YANG TENGGELOM DI LAHAN RAWA HANDIL BAKTI

Maria Ulfah dan Adwin Tista
Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan
E-mail : maria.fhuniska@gmail.com

ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan kredit yang tenggelam di lahan rawa handil bakti. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (Basic Need) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang harus terpenuhi, dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah maka dapat meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat serta akan terciptanya suasana kerukunan hidup keluarga dan masyarakat dalam membentuk lingkungan serta sebagai tempat persemaian nilai budaya bangsa. Tujuan yang hendak dicapai bangsa Indonesia untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, negara (dalam hal ini adalah pemerintah) menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit perumahan bagi masyarakat agar lebih meringankan konsumen untuk memiliki rumah. Dalam penelitian ini dibatasi tentang perumahan kredit yang tenggelam di lahan rawa handil bakti sesuai perjanjian dalam pemberian kredit terdapat dalam pasal 1313 BW, berdasarkan data Wilayah Kecamatan Alalak handil bakti secara umum merupakan daerah dataran rendah dan sebagian besar di Kecamatan Alalak Handil Bakti mengalami erosi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang diberikan terhadap konsumen perumahan yang tenggelam di lahan rawa handil Bakti berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 angka (1) Undang-undang perlindungan konsumen untuk menjamin adanya kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada konsumen atas hak-hak konsumen baik dari pelaku usaha/ developer, atau pihak Bank untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada konsumen sesuai asas perlindungan konsumen. Akibat hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan pada perbuatan melawan karena salah satu pihak mengingkari suatu perjanjian kesepakatan awal maka dalam KUHPerdara Pasal 1365 KUHPerdara berupa kesalahan yang dilakukan oleh bank dan developer seperti permasalahan tenggelamnya rumah perumahan yang berdiri di lahan rawa handil bakti berdasarkan klausula karena lasannya Cuma sebatas pergantian atas musibah yang dialaminya tersebut. Dan dalam hal ini pihak konsumen sangat di rugikan dalam hal kredit.

Kata Kunci : Konsumen Perumahan, Kredit, lahan rawa

PENDAHULUAN

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan.

Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.¹ Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*Basic Need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.²

Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana *private*, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.³ Permasalahan lain yang sering muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, di mana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Permasalahan tersebut merupakan persoalan yang klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha dalam bidang perumahan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tidak melarang developer (Pelaku Usaha) untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku, asal tidak mencantumkan ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan perjanjian baku yang dibuat tidak bertentangan

¹ Anna Ningsih, 2003. *Pemukiman Kembali, Alternatif Ganti Kerugian bagi Masyarakat Korban Penggusuran*, Jurnal Hukum volume XXXII No. 3 Juli-September, Semarang, UNDIP, hlm. 42.

² Kusumohamidjojo, Budiono, 1998, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Jakarta, Gramedia Widiasarana, hal.6.

³ R.Subekti. *Aneka Perjanjian*. 1995, Cetakan Kesepuluh. Bandung, Citra Adiyta Bakti, hal.2

dengan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang harus terpenuhi, dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah maka dapat meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat serta akan terciptanya suasana kerukunan hidup keluarga dan masyarakat dalam membentuk lingkungan serta sebagai tempat persemaian nilai budaya bangsa.

Sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai bangsa Indonesia dan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, negara (dalam hal ini adalah pemerintah) menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit perumahan bagi masyarakat. Program kredit perumahan ini dilaksanakan oleh Bank Syariah yang mempunyai fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat.⁴ Untuk mendapatkan rumah dengan cara di kredit atau dianggsur maka peran perbankan sangatlah dominan, Pengertian bank seperti yang tercantum dalam pasal 1 ayat 2 dalam Undang-Uundang Nomor 21 tahun 2008 tentang Bank Syariah.⁵

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka menyalurkan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi menghimpun dan menyalurka itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, perbankan harus menyalurkan dana tersebut ke bidang bidang yang produktif, bagi pencapaian sarana pembangunan”.

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dipandang sangat menguntungkan karna dapat membantu kita memiliki rumah sendiri, Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah.⁶ Dalam pemberian kredit pasti diikuti dengan suatu perjanjian, pasal 1313 BW memberikan definisi tentang perjanjian jual beli “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 BW, yang terdiri dari :

⁴ Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm 3.

⁵ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, hlm 1

⁶ *Ibid*, , hal 98

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) merupakan terobosan dari perbankan untuk memenuhi salah satu dari kebutuhan masyarakat, produk perbankan ini pertama kali di kelola oleh bank konvensional akan tetapi seiring dengan perkembangan jaman masyarakat menginginkan pengelolaan dengan sistem syariah yang kemudian dikenal dengan KPRS (Kredit Kepemilikan Rumah Syariah). Banyak masyarakat yang membeli rumah dengan cara di kredit dengan jangka waktu pelunasan tertentu, hal ini di karenakan mereka merasa lebih ringan bila membeli dengan cara di cicil atau di kredit.

Berdasarkan data Wilayah Kecamatan Alalak handil bakti secara umum merupakan daerah dataran rendah, yaitu berada pada ketinggian mulai 0,2-3 mdpl. Sebagian besar diKecamatan Alalak handil bakti mengalami erosi, hal ini disebabkan kemiringan tanah di Kecamatan Alalak handil bakti hanya sekitar 0-2 % saja. Wilayah kecamatan alalak handil bakti mayoritas berupa lahan yang belum dikembangkan, berupa rawa, hutan, semak, alang-alang serta tanah kering yang tidak dimanfaatkan. Berdasarkan potensi kawasan yang sangat strategis tersebut, maka kawasan sepanjang koridor jalan trans Kalimantan dan sekitarnya mempunyai peluang sebagai kawasan andalan yang akan berkembang dengan pesat terutama pemukiman.

Sebagai kecamatan alalak handil bakti yang penduduknya terbanyak di Kabupaten Barito Kuala, Kecamatan Alalak handil bakti menghadapi persoalan yang terbilang kompleks dibanding kecamatan lainnya. Kepadatan penduduk Kecamatan Alalak handil bakti adalah 382,53 jiwa/km². Pertumbuhan penduduk tergolong tinggi terutama kawasan Handil Bakti dan sekitarnya, maka percepatan sarana prasarana penunjang menjadi suatu yang teramat penting untuk disesuaikan.

Data yang di peroleh diKecamatan Alalak handil bakti memiliki luas 106,85km² terbagi atas 15 wilayah desa dan 3 kelurahan dengan kelurahan berangas sebagai ibukota kecamatan. Kecamatan Alalak handil bakti memiliki batas-batas administrasi :

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Belawang
- b. Sebelah Barat : Kecamatan Anjir Muara Dan Mekarsari
- c. Sebelah Timur : Kecamatan Mandastana
- d. Sebelah Selatan : Kota Banjarmasin

Dengan posisi tersebut merupakan potensi penting bagi pertumbuhan dan kemampuan daerah. Salah satu contoh kasus yang fakta pernah terjadi di kecamatan alalak handil bakti pada tahun 2017 yang silam ada sebuah rumah yang tenggelam di komplek persada raya 4 dan memakan korban jiwa. Kronologisnya pagi pagi sekitar jam 7.30 pagi rumah perumahan yang di kredit oleh seorang PNS yang berinisial B tenggelam, dia punya anak dua orang (putera dan puteri), pagi-pagi itu sekitar jam 7 ayahnya yang bernama B sudah berangkat ke kantor, dan sang ibu mengantar sang adik sekolah di tk sabilal muhtadin banjarmasin, dan di rumah itu masih ada seorang anak SMU Banjarmasin yg belum keluar dari rumah yang jadi korban”.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan yang yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Kredit yang tenggelam di Lahan Rawa handil Bakti?
2. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Kredit yang tenggelam di Lahan Rawa handil Bakti?

METODE PENELITIAN

Metode mempunyai peran yang sangat penting dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan karena mempunyai beberapa fungsi antara lain adalah menambah kemampuan para ilmuan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik, atau lebih lengkap dan memberikan kemungkinan yang lebih besar, untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui.

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang diteliti adalah data-data di lapangan dengan menggunakan metode survei dan wawancara dengan pendekatan *cross sectional study*, yaitu rancangan studi yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Kredit yang tenggelam di Lahan Rawa handil Bakti.

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, penelitian melakukan pengumpulan data melalui teknik sebagai berikut:

a. Teknik Wawancara (*Interview*)

Yaitu dengan cara melakukan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait, yakni mewawancarai responden, dalam penelitian ini penulis mewawancarai beberapa orang responden yaitu RT setempat, tetangga korban mengenai kasus perumahan tenggelam di lahan rawa Handil Bakti.

b. Teknik Keputakaan

Yaitu suatu teknik penelaahan normatif dari peraturan perundang-undangan Handil Bakti serta penelaahan beberapa literatur yang relevan dengan materi yang dibahas.

Pengolahan dan analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif yang mana setelah semua data sudah terkumpul secara lengkap baik data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan (studi lapangan) maupun data yang diperoleh dari studi kepustakaan kemudian di analisa dan digabungkan, yang pada langkah selanjutnya adalah ditarik sebuah kesimpulan mengenai permasalahan yang di bahas.

PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual beli Rumah Kredit

1. Pengertian Jual beli

Menurut Pasal 457 KUH-Perdata menyebutkan pengertian jual beli, yaitu: “Suatu Persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

2. Bentuk Perjanjian Jual Beli Rumah

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tidak melarang developer (Pelaku Usaha) untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku, asal tidak mencantumkan ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan perjanjian baku yang dibuat tidak bertentangan dengan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

3. Dokumen-Dokumen Hukum Yang Timbul Dari Perjanjian Jual Beli Rumah

Perjanjian ini memerlukan dokumen hukum (*legal documents*) antara lain:

- 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPBJ) yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara developer (pelaku usaha) dan konsumen.
- 2) Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 3) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, mengenai jumlah pinjaman,

B. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Developer

1. Pengertian Umum Tentang Developer (Pelaku Usaha)

Developer berasal dari bahasa inggris artinya adalah pembangun perumahan. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu :

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

2. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, hak developer meliputi:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban Developer (Pelaku Usaha) yang meliputi:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- d. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Perumahan Kredit merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dalam memenuhi kebutuhan, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai. Pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah.

Dengan demikian sebagaimana telah diuraikan diatas rumah perumahan yang berdiri di lahan rawa Handil Bakti yang dalam tahap kredit antara Bank dan konsumen yang ditandai dengan penandatanganan suatu perjanjian pengikatan jual beli, baik model PPJB maka perjanjian ini adalah baku (kontrak standar) yang telah dirancang dan disusun oleh Bank. Maka dengan adanya permasalahan tersebut karena sudah diatur dalam perjanjian baku atau klausula

antara bank dan pihak konsumen dalam perjanjian kredit perumahan yang disaksikan oleh pejabat Notaris yang berwenang.

Kemudian rumah perumahan yang berdiri di lahan rawa handil bakti yang tenggelam masih dalam tahap kredit yang di tawarkan oleh Bank dalam Perjanjian kredit yang merupakan landasan yang penting dalam kepemilikan rumah, karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan perjanjian dalam kepemilikan rumah adalah perjanjian kredit antara bank dengan nasabah atau kreditor dan debitor dengan jangka waktu kredit yang cukup lama. Meskipun kondisi objek perjanjian kredit tersebut sebenarnya masih dalam agunan bank, yang mana berarti sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan rumah yang sah atas objek perjanjian kredit tersebut masih dipegang oleh bank, dan ketika melakukan perjanjian masih menggunakan jasa Notaris yang ditunjuk sebagai pejabat yang berwenang.⁷

Untuk itu perlindungan hukum yang diberikan terhadap konsumen perumahan yang tenggelam di lahan rawa handil Bakti berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen adalah segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada konsumen (Pasal 1 angka (1) Undang-undang perlindungan Konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen merupakan perlindungan atas hak-hak konsumen baik dari pelaku usaha, pemerintah serta institusi hukum dalam kaitannya dengan pemanfaatan atau penggunaan suatu produk barang dan/atau jasa, baik berdasarkan perjanjian maupun menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada konsumen sesuai asas perlindungan konsumen.⁸

Untuk mewujudkan perlindungan bagi konsumen, maka perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional (penjelasan Pasal 2 UUPK), yaitu: Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-

⁷ *Ibid*, hlm. 28

⁸ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen*. PT.RajaGrafindo Persada. Jakarta, hlm. 65

besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan; Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil, Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, pemerintah dalam arti materil ataupun spritual, Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan jasa yang dikonsumsi atau digunakan, Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.⁹

Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen di atas, harus diperoleh tiap-tiap konsumen pada setiap proses tahapan transaksi, baik pada tahap pra transaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual beli) maupun pada tahap pasca transaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen.¹⁰

SIMPULAN

Rumah perumahan yang tenggelam yang masih dalam proses kredit antara konsumen dengan pihak bank yang berdiri di lahan rawa Handil Bakti menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan pihak Bank, karena rumah yang tenggelam dilahan rawa masih dalam proses kredit dengan pihak Bank. Akibat buruk dari kerugian rumah yang tenggelam tersebut sesuai dengan kesepakatan antara bank dan konsumen dalam perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya, dalam hal ini mengakibatkan konsumen sangat dirugikan, karena proses untuk mengklarifikasi sesuai perjanjian yang dijanjikan antara pihak Bank dengan Konsumen pada perjanjian awal sesuai dengan Undang-undang perlindungan konsumen tidak ditepati oleh pihak Bank. Padahal

⁹ Ahmadi Miru. 2010. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen diIndonesia*. Disertasi. Universitas Airlangga. Surabaya, 2010

¹⁰ Endang Sri Wahyuni. 2013. *Aspek Hukum Sertifikasi dan Keterkaitannya dengan Perlindungan Konsumen*. PT.Citra Aditya Bakti. Bandung, hlm. 14

konsumen juga tidak menginginkan kejadian tersebut seperti permasalahan tenggelamnya rumah perumahan yang masih kredit.

Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen di atas, harus diperoleh tiap-tiap konsumen pada setiap proses tahapan transaksi, baik pada tahap pra transaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual beli) maupun pada tahap pasca transaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen.

Akibat Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Kredit yang tenggelam di Lahan Rawa handil Bakti karena sesuai dengan perjanjian ada salah satu pihak yang mengingkari kesepakatan awal maka dalam KUHPdata kesalahan yang dilakukan berupa tuntutan dari konsumen yang mengklarifikasi untuk meminta ganti rugi atas apa yang telah terjadi seperti permasalahan tenggelamnya rumah perumahan yang berdiri di lahan rawa handil bakti, kerugian tersebut berakibat bagi pihak konsumen (debitur) yang rumahnya tenggelam dengan sendirinya tanpa kesalahan konsumen, kemudian kesalahan yang didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUHPdata berupa kesalahan yang dilakukan oleh bank dan developer yang bikin perumahan tersebut. Dalam hal ini konsumen tidak menerima pergantian rumah sesuai dengan yang diperjanjikan pada awal perjanjian kredit pemilikan rumah dibuat, karena pergantian yang dilakukan oleh pihak Bank tidak berdasarkan klausula karena lasannya Cuma sebatas pergantian atas musibah yang dialaminya tersebut. Dan dalam hal ini pihak konsumen sangat di rugikan dalam hal kredit.

DAFTAR PUSTAKA

- Anna Ningsih, 2003. *Pemukiman Kembali, Alternatif Ganti Kerugian bagi Masyarakat Korban Penggusuran*, Jurnal Hukum volume XXXII No. 3 Juli-September, Semarang, UNDIP
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen*. PT.RajaGrafindo Persada. Jakarta
- Ahmadi Miru. 2010. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen diIndonesia*. Disertasi, Surabaya, Universitas Airlangga.
- Endang Sri Wahyuni. 2013. *Aspek Hukum Sertifikasi dan Keterkaitannya dengan Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT.Citra Aditya Bakti

Kusumohamidjojo, Budiono, 1998, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Jakarta, Gramedia Widiasarana

Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti

R.Subekti. *Aneka Perjanjian*. 1995, Cetakan Kesepuluh. Bandung, Citra Aditya Bakti

Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta