

## Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi

Laure Halilintar<sup>1</sup>, Jacobus Jopie Gilalo<sup>2</sup>, Muhamad Aminulloh<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Djuanda, laurehalilintar82@gmail.com

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Djuanda, jopie.gilalo@unida.ac.id

<sup>3</sup>Fakultas Hukum Universitas Djuanda, muhamad.aminulloh@unida.ac.id

---

---

### ABSTRAK

Rumah adalah kebutuhan dasar yang perlu dimiliki setiap warganegara tanpa terkecuali, berdasarkan hal tersebut maka pemerintah memiliki program KPR bersubsidi sebagai upaya agar hak-hak warga negara dapat terpenuhi, namun tentu pada pelaksanaannya terdapat hal yang tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang, maka negara wajib melindungi hak-hak konsumen rumah kpr bersubsidi. Studi kepustakaan dan peraturan perundang-undangan menggunakan analisis deskriptif dan teknik analisis data merupakan metode yuridis normatif yang digunakan dalam penelitian ini. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat dua jenis perlindungan hukum yang tersedia bagi peminjam penerima KPR bersubsidi: perlindungan preventif dan preventif. dan penerapan undang-undang konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tentang hak-hak konsumen; pelaku korporasi dilarang mengiklankan produknya; Larangan tersebut termuat dalam Pasal 9, 10, 12, 13, dan 17, khususnya mengenai konsumen hipotek rumah. -Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011 telah disahkan. BPSK dibentuk sebagai instrumen penegakan hukum untuk melindungi konsumen yang dirugikan dalam perselisihan dengan pelaku usaha, selain UUPK, untuk perlindungan konsumen yang membeli KPR preventif. Bagi pemertintah dan Lembaga yang berwenang terus mengawasi kualitas perumahan KPR bersubsidi sebagai upaya pemenuhan hak-hak dasar warga negara, kemudian bagi pelaku usaha agar dalam pembangunannya memerhatikan kualitas baik dari segi bangunan dan fasilitas-fasilitas umum.

### PENDAHULUAN

Manusia mempunyai tiga kebutuhan dasar: pangan (untuk makan), sandang (untuk berpakaian), dan papan (untuk perumahan). Keinginan manusia dikategorikan menjadi lima jenis utama oleh Abraham Mashlow dalam teorinya tentang kebutuhan: physical needs, safety needs, social needs, esteem needs, and self-

actualization. Enddang Kawidjaya dkk (2018) Perumahan bagi perorangan atau badan baik untuk hunian maupun komersial dinilai menjadi kebutuhan paling mendesak yang harus dipenuhi. Roestamy (2016)

Bab I Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 yang mengatur tentang Tempat Tinggal dan Permukiman Indonesia mengartikan “rumah” sebagai berikut: Rumah adalah suatu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat berteduh dari alam, dan sarana membina keutuhan keluarga. Sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, rumah memiliki berbagai macam tujuan seperti memenuhi kebutuhan pokok seseorang, menyediakan tempat tinggal atau berteduh, mengumpulkan kekayaan bagi pemiliknya, mencerminkan kehormatan dan harkat dan martabat pemiliknya, memperoleh penghasilan atau keuntungan, membesarkan keluarga, dan meningkatkan kedudukan sosial dan ekonomi pemiliknya. Pemaknaan rumah juga bergantung kepada masing-masing orang berdasarkan ekonomi masing-masing, selain menjadi tempat untuk beristirahat, dan berkumpulnya keluarga. Rumah juga merupakan bentuk dari investasi jangka panjang.

Baik di perkotaan maupun pedesaan, kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau berteduh semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Setiap keluarga idealnya memiliki rumah. Menurut perkiraan dari Pusat Kependudukan PBB, lebih dari 1 miliar orang di seluruh dunia tinggal di rumah yang kualitasnya tidak memadai, dan 100 juta di antaranya berada dalam kondisi yang buruk. kekurangan rumah. Pada tahun 2018, Meriati Isnaini dan Adnan Ibrahim Beberapa penyebabnya antara lain Masyarakat Berpenghasilan Rendah atau yang dikenal dengan MBR kesulitan mendapatkan rumah yang layak dan harga terjangkau karena beberapa faktor, antara lain kenaikan harga tanah setiap tahunnya. persyaratan pembayaran, dan pembayaran angsuran. baik membayar tunai atau membayar tingkat bunga tinggi yang tidak sebanding dengan kemampuan pembelian Anda. Hal ini dimaksudkan agar pemerintah federal, pemerintah daerah, dan perusahaan swasta yang ikut serta dalam pembangunan perumahan dapat

membantu memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian sebagai tempat tinggal atau tempat berlindung.

Padahal, setiap orang berhak atas kesejahteraan jiwa dan raga, serta pelayanan kesehatan, perumahan, dan lingkungan hidup yang nyaman dan sehat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa setiap orang berhak atas kesejahteraan, perumahan, dan lingkungan hidup yang bersih, aman. Sebagai bagian dari pembangunan bangsa, perumahan mempunyai peranan penting dalam membentuk karakter dan kepribadian masyarakat Indonesia.

Sejumlah deklarasi internasional, termasuk pasal 25 Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas standar hidup yang menjamin kesehatan dan kesejahteraan keluarganya dan mencakup akses terhadap pangan, sandang, dan perumahan, juga memuat ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hak untuk tinggal. Deklarasi ini telah ditandatangani oleh sebagian besar negara-negara Asia. Oleh karena itu, baik bantuan langsung, program berbasis komunitas, atau inisiatif swadaya lainnya, pemerintah harus menjamin bahwa setiap warga negara mempunyai akses terhadap perumahan dan layanan yang layak. Hal ini sejalan dengan Deklarasi Vancouver tentang Permukiman Penduduk tahun 1976 yang menyatakan bahwa kedua hal tersebut merupakan hak asasi manusia yang mendasar. Selanjutnya, Agenda Habitat Istanbul 1996 menjamin dedikasi untuk mencapai hak dasar atas perumahan yang layak. Dalam situasi ini, tugas pemerintah antara lain melindungi dan meningkatkan taraf perumahan masyarakat dan penghuninya, serta menjadikan perumahan lebih mudah diakses.

Pasal 43 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Propemas memaksa pemerintah untuk memberdayakan masyarakat miskin yang belum mempunyai akses terhadap tempat tinggal. Terciptanya perumahan yang terjangkau bagi seluruh masyarakat Indonesia, khususnya masyarakat berpendapatan rendah, merupakan tujuan dari seluruh prinsip konstitusi tersebut. (T.T. Kusumastuti) Atas dasar itulah,

lahirlah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang merupakan produk kredit yang ditawarkan perbankan kepada nasabah untuk pembelian rumah, lahir sebagai solusi kebutuhan perumahan masyarakat. Namun seiring berkembangnya industri perbankan, fasilitas KPR telah berkembang menjadi pilihan kredit yang dapat digunakan untuk pembangunan atau restorasi rumah. (Tim penyusun, 2017)

Pemerintah ingin lebih banyak masyarakat memiliki rumah, oleh karena itu pemerintah menawarkan subsidi perumahan. Tujuan utama subsidi masyarakat adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini tertuang dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 2005 yang mengatur tentang perolehan rumah dan permukiman yang didukung fasilitas subsidi perumahan melalui KPR/KPRS subsidi.

Untuk meringankan masyarakat dari keharusan memenuhi kebutuhan rumah dengan syarat yang harus dipenuhi oleh pembeli sebelum habis masa berlakunya, pemerintah menawarkan perumahan bersubsidi sebagai upaya tulus untuk menciptakan kesejahteraan bagi mereka yang berada dalam posisi rentan dalam memenuhi kebutuhan perumahannya. kontrak, akuisisi, dan penjualan Walad & Wayuningsih, 2022) KPR Subsidi adalah kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan oleh pemerintah dalam bentuk dana murah jangka panjang dan subsidi pengadaan rumah yang diberikan oleh bank pelaksana yang memiliki reputasi baik. Hal ini membantu membuat proses pembelian rumah lebih mudah dan/atau lebih mendukung. baik secara adat maupun sesuai dengan hukum syariah. Dasarnya adalah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Pengadaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Menurut Martin Roestamy, sulit bagi anggota Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk membeli rumah yang layak secara sosial dan ekonomi serta sehat secara teknis karena pendapatan mereka yang rendah. Hal ini terjadi akibat

sistem hukum pertanahan Indonesia yang masih mengabaikan konsep pemisahan secara horizontal. Tanah dan bangunan digabungkan menjadi satu unit kepemilikan, sehingga meningkatkan jumlah uang yang harus diinvestasikan pengembang selain biaya izin, biaya konstruksi, dan faktor lain yang menaikkan harga rumah. (Martin & Roestamy, 2021).

Terjaganya hak-hak warga negara Indonesia memerlukan perlindungan terhadap penerima perumahan subsidi pemerintah. Pengertian konsumen diberikan dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pelanggan ini berpendapat bahwa hukum konsumen merupakan upaya untuk menjamin kejelasan hukum dalam rangka melindungi konsumen, dengan tujuan akhir melindungi konsumen yang lebih lemah. Perlindungan konsumen berlaku terhadap barang dan jasa konsumen sesuai dengan ketentuan dan peraturan ini. (Santoso dkk, 2022).

Arizona Menurut Nasution, undang-undang perlindungan konsumen mengacu pada pedoman umum dan peraturan yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hal-hal yang berkaitan dengan pertukaran barang dan/atau jasa antara pemasok dan konsumen. (Arizona Nasution, 2014) Sebaliknya, Inosentius Samsul menggambarkan peraturan perundang-undangan perlindungan konsumen bersifat normatif, artinya mencakup peraturan perundang-undangan, ketetapan hati, dan peraturan perundang-undangan lainnya di samping putusan pengadilan yang sangat mengatur kepentingan konsumen. (Samsul, 2011) Dapat disimpulkan bahwa perlindungan konsumen pada dasarnya bertujuan mengatur dan melindungi kepentingan konsumen secara khusus.

Jopie Gilalo berpendapat dalam rangka melindungi konsumen, pemerintah berkewajiban melindungi warga negara melalui instrumen hukum positif dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. (Gilalo, 2009)

Konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR) rumah perlu dilindungi secara hukum menghindari adanya kesewang-wenangan adanya kerugian yang mungkin akan timbul. Mirip dengan yang terjadi di Bandung, 201 pelanggan di lingkungan

Padalarang Kabupaten Bandung Barat menjadi korban penipuan yang dilakukan pengembang perumahan bersubsidi. Jalur kasusnya dimulai pada tahun 2016 ketika PT SBP mendeklarasikan akan dibangun proyek perumahan di desa KBB Chimareme. Mereka berkolaborasi dengan berbagai pihak, termasuk pemilik tanah. Namun pihak pengembang tidak memulai pembangunan rumah tersebut karena banyak orang yang tertarik untuk membelinya. Faktanya, banyak konsumen yang menyetor sejumlah uang atas permintaan pengembang. Awalnya, pembayaran diperlukan setelah rumah selesai dibangun, namun seiring berjalannya waktu timbul perbedaan antara pemegang saham dan pemilik properti yang diharuskan membayar di muka. Mereka juga membangun apartemen Ostero di Sumedang. Akhirnya dana nasabah yang seharusnya digunakan untuk perumahan dialihkan untuk membangun apartemen, namun baik perumahan maupun pembangunan perumahan terhenti. Pihaknya sedang menjajaki kemungkinan pembelian aset dan arus kas lainnya, termasuk kemungkinan adanya tersangka lain dalam kasus penipuan tersebut. Dana yang dihimpun dari pelanggan mencapai lebih dari Rp 8 miliar. Lokasi proyek dalam kondisi rusak dan pembangunan perumahan belum selesai. Juga tidak akan ada pengembalian uang kepada pelanggan. Dua tersangka dijerat Pasal 378 dan/atau Pasal 372 KUHP dengan ancaman hukuman lima tahun penjara.

Salah satu korban penipuan, Ivan (44), mengaku tertarik dengan akomodasi tersebut. Ia membeli rumah tipe 36 seharga Rp 200 juta karena persyaratannya murah dan harganya tidak terlalu mahal. Ia memilih rumah type 36, nilainya sekitar Rp 200.000.000,- , depositnya akan menjadi Rp 86 juta yang dibayar dalam 24 kali angsuran bulanan dan angsuran pertama sebesar Rp 11.000.000,- juta Dalam perjalanannya, Ivan mengaku melihat ada situasi yang tidak sehat di perusahaan. Dulu ia membayar tunai setiap bulan, tapi ia berhenti membayar setelah tanggal 21 karena kemajuannya tidak bagus. Setelah menunggu dua tahun, kantor tutup, tapi saya tidak punya niat baik, jadi saya berhenti membayar setelah tanggal 21 dan sudah lapor ke Polres Cimahi untuk menyelesaikannya. (wisnu pradana, 2020)

Penelitian ini membahas bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen rumah bersubsidi, maka berdasarkan latar belakang tersebut, kemudian dibahas dalam judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Rumah KPR Bersubsidi”

## **METODE PENELITIAN**

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yang didukung dari data yang diperoleh berdasarkan kepustakaan (*library research*). (Gilalo dkk., 2020) Studi Normatif ialah Perilaku Hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok Kajiannya ialah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi ancaman perilaku setiap orang. Sehingga” Penelitian Hukum Normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara in concreto, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.(Muhammad, 2007) Untuk pendekatan yuridis-normatif, teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan data yang dapat diperoleh dalam peraturan perundang-undangan, buku teks, jurnal, hasil penelitian, ensiklopedi, bibliografi dan indeks kumulatif dan lain-lain. Berdasarkan sifat Penelitian ini yang menggunakan Metode Penelitian bersifat Deskriptif Analitis. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur Hukum Positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.(Amiruddin & Asikin, 2012) Kemudian teknik pengumpulan data didapatkan dari dokumen-dokumen yang diberikan kepada penulis dan didukung dari penelitian kepustakaan (*library research*). (Gilalo, 2023)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen KPR Rumah Bersubsidi

Perlindungan hukum menurut Phillips M. Hudgeon adalah terpeliharanya kehormatan dan harkat dan martabat mereka yang secara hukum tunduk pada hukum serta pengakuan hak asasi manusia yang berlandaskan undang-undang dan Pancasila. Warga negara dilindungi oleh hukum dalam dua cara:

1. Perlindungan hukum yang bersifat preventif. Hal ini dituangkan dalam bentuk peraturan preventif, yang pada hakikatnya merupakan tolok ukur seluruh perilaku sosial dan mencakup seluruh aspek perilaku manusia. Perlindungan hukum melalui pendekatan preventif yaitu seperangkat cara/usaha yang dilakukan untuk mencapai pencegahan terhadap suatu tindakan yang mempunyai akibat hukum.
2. Perlindungan hukum yang represif berupa badan hukum yang mengelola upaya penyelesaian sengketa, terdiri dari pengadilan dalam kerangka peradilan umum dan lembaga pemerintah yang merupakan lembaga pengaduan administratif.<sup>1</sup> Perlindungan hukum melalui pendekatan represif yaitu seperangkat cara/usaha yang dilakukan setelah dilakukannya suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum.<sup>2</sup>

Oleh karena itu, perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjamin kepatuhan terhadap hukum sepenuhnya. Konsumen harus ditawari produk, barang, dan/atau jasa sesuai dengan kontrak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; kepastian hukum harus terjamin sesuai dengan aturan yang berlaku. Sesuai dengan Pasal 1 Angka 1

---

<sup>1</sup> Santoso, Sulistiyowati, dan Wisudawati, *Hukum Perlindungan Konsumen (Suatu Pendekatan Praktis dan Aplikatif)*.

<sup>2</sup> Santoso, Sulistiyowati, dan Wisudawati.

UU Perlindungan Konsumen, perlindungan hukum terhadap konsumen meliputi terpeliharanya konsep perlindungan.

#### 1. Perlindungan Hukum yang Bersifat Preventif

Hal ini dituangkan dalam bentuk peraturan preventif, yang pada hakikatnya merupakan tolok ukur seluruh perilaku sosial dan mencakup seluruh aspek perilaku manusia. Perlindungan hukum melalui pendekatan preventif yaitu seperangkat cara/usaha yang dilakukan untuk mencapai pencegahan terhadap suatu tindakan yang mempunyai akibat hukum.

Secara umum perlindungan konsumen perumahan tercantum dalam pasal 9 UUPSK sebagai salah satu bentuk perlindungan hukum dalam rangka preventif dan kepastian hukum. Sesuai dengan pasal ini, setiap orang dilarang melakukan kegiatan komersial yang melibatkan produksi, pemasaran, atau periklanan barang dan/atau jasa dengan cara yang tidak tepat, atau seolah-olah memenuhi persyaratan dan/atau memiliki kualitas, harga, standar kualitas, pola, atau gaya yang khas. fitur, riwayat, atau fungsi tertentu; barang dalam keadaan baru dan baik; barang dan/atau jasa tersebut telah disetujui dan/atau mempunyai sponsor, peralatan, tunjangan, ciri-ciri pekerjaan atau aksesoris tertentu; barang dan/atau jasa tersebut diproduksi oleh organisasi yang mempunyai sponsor, afiliasi, atau afiliasi; barang dan/atau jasa mudah dijangkau; produk bebas dari cacat tersembunyi; barang tersebut merupakan bagian dari produk tertentu; berasal dari suatu daerah tertentu, dan/atau dari barang dan/atau jasa lain.

Akibat penerapan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, pemerintah telah mencapai implementasi perlindungan hukum yang bersifat preventif. Diharapkan melalui penerapan undang-undang ini akan tercipta suasana yang kondusif bagi dunia usaha, serta terbentuknya perusahaan-perusahaan tangguh yang mampu bersaing secara efektif di pasar dengan menyediakan barang dan jasa berkualitas tinggi. Selain itu, berpotensi meningkatkan kehormatan dan harkat dan martabat

konsumen, yang pada gilirannya berpotensi meningkatkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kapabilitas, dan pola pikir para pelaku korporasi, sehingga mencegah mereka melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan konsumen berpotensi membahayakan kepuasan pelanggan.

- a. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pelaku usaha tidak diperkenankan mengiklankan barang yang mencantumkan hak dan kewajiban konsumen dalam Bab IV Kegiatan Perlindungan Konsumen UUPK. Berdasarkan UUPK, konsumen kini dilindungi secara hukum dari iklan yang menyesatkan. Pasal 9, Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13, dan Pasal 17 semuanya memuat larangan ini. Inisiatif perlindungan konsumen selanjutnya adalah Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) yang diatur dalam UUPK bab VIII ayat 31 sampai dengan 43.
  - b. Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor Satu Tahun 2011 disahkan awal tahun ini. Perlindungan hukum terhadap konsumen juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yaitu Pasal 129 dan 130. Undang-undang ini disahkan pada tahun 2011. Penting juga untuk diperhatikan Menteri Perdagangan, UU Penyiaran, dan UUPK. Dalam Peraturan Nomor 50 Tahun 2020 diatur ketentuan yang berkaitan dengan perizinan berusaha, periklanan, pembinaan, dan pengawasan sistem elektronik bagi pelaku usaha yang melakukan perdagangan.
2. Perlindungan Hukum Refresif

Perlindungan hukum yang represif berbentuk lembaga pengaduan administratif yang dijalankan oleh pemerintah atau pengadilan yang beroperasi dalam kerangka peradilan umum yang mengawasi prosedur penyelesaian sengketa.<sup>3</sup> Perlindungan hukum melalui pendekatan represif

---

<sup>3</sup> Santoso, Sulistiyowati, dan Wisudawati, *Hukum Perlindungan Konsumen (Suatu Pendekatan Praktis dan Aplikatif)*.

yaitu seperangkat cara/usaha yang dilakukan setelah dilakukannya suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum.<sup>4</sup>

Tujuan dari perlindungan hukum yang represif adalah untuk menyelesaikan konflik. Otoritas kehakiman dengan kewenangan absolut dan relatif menangani dan menyelesaikan konflik-konflik ini. Baik litigasi maupun non-litigasi dapat digunakan untuk menyelesaikan perselisihan. Badan Perlindungan Konsumen Nasional, Lembaga Perlindungan Konsumen Non-Pemerintah, dan Badan Penyelesaian Konflik Konsumen merupakan organisasi yang telah menetapkan penyelesaian konflik non-litigasi. Pengadilan menangani penyelesaian sengketa berbasis litigasi.

Sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang didedikasikan untuk melindungi konsumen. UUPK bertugas mengatur perlindungan represif serta memberikannya sesuai dengan peraturan yang diamanatkan undang-undang. Pasal 60–63 UUPK memuat bentuk perlindungan yang bersifat restriktif. Sesuai dengan Pasal 60, pelaku korporasi yang melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3), Pasal 25, Pasal 26, dan Pasal 19 dapat dikenakan sanksi administratif dari lembaga penyelesaian sengketa konsumen. Sanksi yang akan dikenakan adalah sanksi ganti rugi paling banyak sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Sanksinya bisa berupa sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 dan 62, selain tindakan administratif yang telah dibahas. Berdasarkan Pasal 61, dapat diajukan tuntutan pidana terhadap pelaku korporasi dan pengurus korporasi tersebut. Apabila pelaku usaha melanggar ketentuan yang telah dibahas sebelumnya, maka dapat dikenakan pidana penjara selama lima tahun. Sanksi atas pelanggaran ini adalah denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) atau penjara. Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2),

---

<sup>4</sup> Santoso, Sulistiyowati, dan Wisudawati.

Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, b, c, dan e, ayat (2), dan Pasal 18 merupakan ketentuan pokok yang membentuk landasan undang-undang khusus ini.

Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011 merupakan upaya perlindungan yang bersifat restriktif, sehingga membawa kita pada poin kedua. Baik Pasal 150 maupun Pasal 151 UU Perumahan memberikan ketentuan perlindungan konsumen yang memberatkan. Apabila penanggung jawab suatu kawasan permukiman melanggar salah satu ketentuan berikut: Pasal 26(1), 29(1), 30(2), 34(1), dan (2), 36(1), dan (2), Pasal 38 ayat (4), Pasal 45, Pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 49(2), Pasal 63, Pasal 71 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, Pasal 139, Pasal 140, Pasal 142, Pasal 145, atau Pasal 146 ayat (1), dikenai sanksi administratif.

Pasal 45 UUPK mengatur penyelesaian konflik dalam rangka pembelaan hak. Ditegaskan bahwa perbedaan pendapat dapat diselesaikan baik di pengadilan maupun di luar pengadilan dengan partisipasi aktif dan izin para pihak. Ia tidak hanya bertanggung jawab mengelola pengelolaan dan penyelesaian pengaduan konsumen melalui konsiliasi, arbitrase, atau konsiliasi, namun ia juga merupakan instrumen penyelesaian konflik. BPSK bukan sekadar instrumen penyelesaian konflik. Mampu menangani penyelesaian konflik di luar ruang sidang. Selain itu, dapat digunakan untuk memberikan sanksi administratif kepada pelaku ekonomi yang melanggar peraturan tertentu yang dikenakan kepada mereka.

Badan Koordinasi Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bertugas menyelesaikan permasalahan secara bijaksana, tidak berbelit-belit, dan lugas. Hal ini dapat dilakukan melalui konsiliasi, mediasi, atau arbitrase. Fungsi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam sistem hukum untuk menegakkan hukum perlindungan konsumen. Penegakan hukum erat kaitannya dengan pengawasan dan peran pejabat peradilan, yang penting dalam menentukan apakah undang-undang dapat berjalan dengan baik. Salah

satu upaya penegakan hukum perlindungan konsumen terhadap hak-hak konsumen adalah penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan melalui lembaga arbitrase alternatif yang disebut BPSK, yang tugas pokoknya adalah menangani dan menyelesaikan perselisihan antar para pihak. Sebagai wadah penerapan prosedur peradilan gugatan kecil, BPSK merupakan salah satu jalur alternatif yang menganut prinsip peradilan cepat, murah dan sederhana.

Konsiliasi, arbitrase, dan konsiliasi akan digunakan untuk menyelesaikan permasalahan konsumen di luar sistem peradilan setelah BPSK terbentuk di sejumlah kota dan kabupaten di seluruh Indonesia. Sejalan dengan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Kewenangan BPSK yang mengatur bahwa segala sesuatunya harus dilakukan dengan cepat, lugas, dan tidak berbelit-belit. dilakukan. Di antara pedoman tersebut, yang paling penting adalah sebagai berikut:

- a. Mengawasi pencantuman istilah baku;
- b. Mengelola pengelolaan dan penyelesaian permasalahan konsumen melalui mediasi, arbitrase, atau konsiliasi; dan
- c. Menerapkan sanksi administratif kepada pelaku korporasi yang melanggar undang-undang ini.

## **B. Perlindungan Konsumen Mengenai Kualitas Perumahan dan Lingkungan yang Layak Berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku**

Ada dua cara untuk melihat sejauh mana perlindungan konsumen:

- a. menjaga terhadap potensi produk yang diserahkan kepada pelanggan berbeda dengan ketentuan perjanjian;
- b. pertahanan terhadap tuntutan irasional yang dibuat pada pelanggan

Pemegang hipotek memiliki perlindungan hukum berikut terhadap rumah yang tidak dibangun sesuai spesifikasi developer:

- a. Undang-undang perlindungan konsumen, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999. Undang-undang ini menawarkan perlindungan hukum pada tingkat tertentu kepada pembeli rumah melalui hak, kewajiban, dan batasan konsumen terhadap pelaku usaha. Hak-hak berikut ini diatur dalam:
  - 1) Pasal 4 UUPK: hak atas informasi yang jelas dan jujur; hak untuk menyuarakan keprihatinan dan pendapat; hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan; dan hak untuk mendapatkan pengganti barang yang cacat.
  - 2) Sedangkan pengembang pelaku usaha dalam hal ini mempunyai tugas berdasarkan Pasal 7 UUPK: menjalankan usaha dengan itikad baik; memberikan informasi yang akurat dan transparan mengenai barang atau jasa yang dijual; memperlakukan klien dengan adil dan tanpa bias; dan memberikan jaminan kualitas. memproduksi aset dan komoditas, kemudian membayarnya sebagai imbalan atas tanggung jawab atas barang dan jasa yang mereka jual.
  - 3) UUPK Pasal 8 dan 17 melindungi konsumen dengan melarang pelaku usaha menyediakan barang atau jasa yang tidak memenuhi standar, memenuhi persyaratan hukum, atau menyesuaikan ukuran, berat, dan timbangan dengan kondisi sebenarnya. janji, dan tidak mematuhi persyaratan dan jaminan yang tercantum dalam iklan.
  - 4) Pelaku usaha atau pengembang yang membangun rumah namun tidak memenuhi syarat-syarat kontrak atau melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f yang secara terang-terangan bertentangan dengan janji pada label produk, label informasi, iklan, atau promosi penjualan untuk barang dan/atau jasa dikenakan sanksi pidana.

- 5) Adapun sanksi pidana bagi pelanggaran ayat tersebut dapat ditemukan dalam UUPK Pasal 62 ayat (2) yang menyebutkan pelanggarnya terancam pidana penjara paling lama dua tahun atau denda Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Istilah “klausul eksonerasi” yang pada dasarnya membebaskan pelaku korporasi dari tanggung jawab atas barang yang mereka jual kepada konsumen, sudah dikenal luas di industri perbankan. Mengingat pembebasan tuduhan ini, bank harus melakukan lebih dari sekadar memberikan seluruh hak konstruksi kepada pengembang. Dalam fasilitas KPR, bank wajib melakukan evaluasi baik terhadap komoditas (objek) yang dibiayai maupun konsumen serta pengembang.
- 6) Pasal 7 Surat Edaran Bank Indonesia Nomor. 15/40/DKMP 2013 yang mengatur tentang manajemen risiko pada bank yang memberikan kredit atau pembiayaan atas kepemilikan properti, mengatur hal-hal sebagai berikut: “Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian fasilitas kredit KPP/KPP iB apabila properti belum tersedia seluruhnya maka fasilitas tersebut hanya dapat diberikan untuk fasilitas KPP/KPP iB yang harus memenuhi persyaratan lain dalam kerangka prinsip kehati-hatian.” Bank wajib aktif mengawal dan mengawasi proyek pembangunan rumah yang dilakukan oleh pengembang yang mengkoordinasikan pembangunan rumah KPR, sesuai dengan pedoman yang dituangkan dalam Surat Edaran BI tersebut di atas.

Mengingat adanya ikatan formal dalam perjanjian kerja sama (PKS) antara bank dengan pengembang selaku penyelenggara pembangunan rumah, maka ketentuan bagi bank untuk melepaskan atau mengalihkan tanggung jawab tidak diperlukan. PKS wajib menjamin bahwa hak-hak konsumen atas objek rumah yang digadaikan akan tetap ditegakkan sesuai dengan spesifikasinya, meskipun pengembang gagal dalam kontrak mengenai pembangunan rumah tersebut.

b. Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor Satu Tahun 2011 disahkan awal tahun ini. Pelanggan mendapat perlindungan hukum melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal ini ditunjukkan dengan adanya sanksi pidana yang dikenakan kepada pengembang yang membangun rumah tidak sesuai dengan kriteria atau spesifikasi yang telah ditetapkan Pasal ke-151 yang menerangkan:

- (1) Hukumannya maksimal Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dapat dikenakan kepada setiap orang yang membangun rumah tanpa mengikuti prasarana, utilitas umum, standar, spesifikasi, dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134;
- (2) Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelanggar dapat dikenakan sanksi tambahan, seperti pencabutan izin usaha.

Sejalan dengan aturan yang telah disebutkan sebelumnya, bank konvensional dan syariah harus mematuhi standar ekuitas dan menjaga keseimbangan antara melindungi nasabah dari ketentuan dan pernyataan yang dapat merugikan kepentingan mereka. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 mensyaratkan hal tersebut. Sesuai POJK Nomor 1/POJK.07/2013 yang menyatakan bahwa “Untuk mencegah kemungkinan rumah tidak menjadi objek kredit, pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak menjadi objek kredit memenuhi persyaratan,” bank dapat memeriksa akad jual beli UUPK.

Kemudian, Pasal 19 hingga 28 UUPK mengatur tentang kewajiban pengembang sebagai pelaku usaha. Merupakan tugas pengembang untuk memberi kompensasi kepada pelanggan atas segala kerugian atau kontaminasi. Pembayaran kompensasi dapat berbentuk uang tunai atau produk atau jasa yang sebanding dengan nilai yang setara. Dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal transaksi, diberikan kompensasi; namun hal ini tidak menghilangkan potensi litigasi pidana atau perdata yang membuktikan

adanya unsur kesalahan. Dari segi tanggung jawab pelaku usaha, penting untuk mengetahui apakah pelanggan mengalami kerugian akibat pengiriman, penggunaan, dan eksploitasi barang. Dalam UUPK, pelaku usaha mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- 1) pertanggungjawaban pidana pelaku usaha karena membahayakan keselamatan dan kesejahteraan konsumen; pertanggungjawaban pelaku usaha secara tanggung renteng, berdasarkan kontrak di antara mereka, atas jasa dan produk yang diberikannya serta segala kerugian yang ditimbulkan oleh pelanggan;
- 2) tanggung jawab perdata pelaku usaha atas kerugian yang timbul akibat penggunaan atau konsumsi barang yang dijual (Product Liability);
- 3) Selain itu, tanggung jawab perdata mengacu pada kewajiban langsung koperasi atas kerugian yang ditimbulkan oleh pelanggan sebagai akibat dari penggunaan jasa mereka, yang dituangkan dalam perjanjian yang berkekuatan hukum (contractual liability).
- 4) Agar suatu perbuatan dinyatakan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata, ada empat unsur yang harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut: perbuatan itu sendiri, kesalahannya, bencana atau kerugian yang ditimbulkannya, dan hubungan sebab akibat antara kesalahan dan kerugian tersebut. Salah satu pengertian dari istilah "kesalahan" adalah suatu komponen yang melanggar hukum. Perlu Anda sadari, di mata masyarakat, undang-undang dan peraturan tersebut tidak hanya buruk, tetapi juga benar dan berjiwa tinggi.

## KESIMPULAN

1. Perlindungan hukum terhadap konsumen rumah bersubsidi terdiri dari perlindungan Perlindungan hukum yang bersifat preventif. Hal ini dituangkan dalam bentuk peraturan preventif. yang dilakukan untuk mencapai pencegahan

terhadap suatu tindakan yang mempunyai akibat hukum. Dapat dilihat perlindungan preventif dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Adapun bentuk perlindungan represif dapat dilihat dalam Pasal 60-63 UUPK. Pada Pasal 60 dijelaskan bahwa dalam hal penyelesaian sengketa konsumen, maka Lembaga penyelesaian sengketa konsumen berhak untuk menjatuhkan sanksi administratif bagi pelaku usaha yang melakukan pelanggaran atas 19 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 20, Pasal 25, dan Pasal 26. Selain sanksi administratif, maka penjatuhan hukuman dapat berupa penjatuhan pidana, dimana yang termaktub dalam Pasal 61 dan Pasal 62.

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberi jaminan perlindungan hukum bagi konsumen, hal ini dapat dilihat dari adanya sanksi pidana kepada developer yang membangun rumah tidak sesuai dengan kondisi atau spesifikasi yang seharusnya. Dijelaskan bahwa setiap penyelenggaraan Pembangunan perumahan yang tidak memnuhi kriteria, spesifikasi, persyaratan, sarana dan prasarana, serta utilitas umum yang dijanjikan sebagaimana diatur dalam pasal 134 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah); Selain pidana sebagaimana diatur dalam ayat (1), pelaku dapat dijatui pidana tambahan berupa pencabutan izin.

## REFERENSI

- Amiruddin, & Asikin, Z. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Rajawali Pers.
- Endang Kawidjaya, O., Roestamy, M., & Suhartini, E. (2018). Peran BPJS Ketenagakerjaan dalam Percepatan Penyediaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal Hukum De'rechtsstaat*, 4(1).

- Gilalo, J. J. (2009). *Analisis Hukum Terhadap Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pemesanan Rumah*. Universitas Djuanda.
- Gilalo, J. J. (2023). Penerapan Sanksi Tindak Pidana Konsumen dalam Kasus Kejahatan Bisnis. *Jurnal Ilmiah Living Law*. E-ISSN. <https://www.legis.iowa.gov/docs/code/714.16>.
- Gilalo, J. J., Sulistiyono, A., & Harahap, B. (2020). Tinjauan Yuridis dalam Bukti Hukum Konsumen dalam Makanan Halal. *Jurnal Living Law*, Vol. 12(No. 1), 26–40.
- Kusumastuti, D. (t.t.). *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan*.
- Meriati Isnaini, A., & Adnan Ibrahim, L. (2018). Hak Warga Negara Dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia. *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*, 33(1).
- Muhammad, A. (2007). *Hukum dan Penelitian Hukum*. PT Citra Aditya Bakti.
- Nasution AZ. (2014). *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*. Diadit Media.
- Roestamy, M. (2016). Konsep Kepemilikan Rumah bagi Warga Negara Asing dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi di Indonesia. *Jurnal Hukum De'rechtsstaat*, 2(2).
- Roestamy, M., & Martin, A. Y. (2021). *Pengantar Hukum Properti Indonesia (Sebuah Catatan Tentang Refleksitas)*. PT Rajawali Buana Pusaka.
- Samsul, I. (2011). *Perlindungan Konsumen (Penerapan Tanggungjawab Mutlak)*. Direktorat Jendral Peraturan Perundang-Undangan Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI.
- Santoso, A. P. A., Sulistiyowati, E., & Wisudawati, T. (2022). *Hukum Perlindungan Konsumen (Suatu Pendekatan Praktis dan Aplikatif)*. PUSTAKABARUPRESS.
- Tim Penyusun. (2017). *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Departemen Perlindungan Konsumen OJK.

Walad, M., & Wayuningsih, W. (2022). *The Implication of Unofficial House Sale Agreement Through Take Over Scheme (a Study in West Lombok Regency)*. 2(1).  
<http://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/index>

wisnu pradana. (2020). 201 Orang Jadi Korban Penipuan Rumah Bersubsidi di Bandung Barat Baca artikel detiknews, "201 Orang Jadi Korban Penipuan Rumah Bersubsidi di Bandung Barat" selengkapnya <https://news.detik.com/berita-jawa-barat/d-5224201-Orang-Jadi-Korban-Penipuan-Rumah-Bersubsidi-di-Bandung-barat>. . *detik.com*.