

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan nasional adalah upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara.<sup>1</sup> Pembangunan nasional pada prosedur perencanaannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional yang mengatur keseluruhan sistem perencanaan pembangunan baik yang bersifat jangka panjang, jangka menengah maupun jangka tahunan yang dilaksanakan oleh unsur penyelenggara negara dan masyarakat di tingkat pusat dan daerah.

Melalui hal tersebut, pembangunan hukum nasional sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan tindakan membentuk kehidupan hukum ke arah yang lebih baik dan kondusif yang pada hakikatnya harus terintegrasi dan bersinergi dengan pembangunan bidang lain serta proses yang berkelanjutan.

Pembangunan harus tersebar secara adil dan merata pada seluruh wilayah Republik Indonesia agar terciptanya kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat Indonesia serta mengembangkan kehidupan bermasyarakat dan penyelenggaraan negara yang maju dalam hal penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang merupakan hal dasar bagi masyarakat salah satunya melalui pembangunan rumah sebagai tempat tinggal.

---

<sup>1</sup> Lihat Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

Rumah merupakan kebutuhan dasar yang memiliki fungsi kompleks terhadap kehidupan manusia. Kebutuhan papan ini menjadi kebutuhan pokok yang harus dipenuhi setelah terpenuhinya kebutuhan sandang dan kebutuhan pangan. Rumah memiliki sejumlah fungsi penting diantaranya sebagai tempat berlindung dari marabahaya, gangguan dan pengaruh fisik belaka juga sebagai tempat tinggal dan tempat untuk beristirahat setelah menjalankan perjuangan kehidupan setiap harinya.<sup>2</sup>

Selain memberikan produktivitas dan kesehatan terhadap penghuni, kontribusi terhadap keberlangsungan bahtera rumah tangga serta pembangunan ekonomi dan sosial sebuah negara sejalan dengan baiknya kondisi rumah hunian. Rumah adalah salah satu bentuk investasi yang bisa dijadikan sebagai tabungan. Penting bagi pemilik rumah menganggapnya sebuah aset mengingat fungsinya dalam industri rumah tangga dapat menghasilkan pendapatan dan dapat dijadikan jaminan dalam hal peminjaman uang.

Hak untuk bertempat tinggal juga disebutkan dalam *Universal Declaration of Human Rights Article 25 Section 1* :<sup>3</sup>

*“Everyone has the right to a standard of living adequate for the health and well-being of himself and of his family, including food, clothing, housing and medical care and necessary social services, and the right to security in the event of unemployment, sickness, disability, widowhood, old age or other lack of livelihood in circumstances beyond his control.”*

---

<sup>2</sup> C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman: Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, 1986, hlm. 28.

<sup>3</sup> Lihat Article 25 Section 1 *Universal Declaration of Human Rights*.

Pasal 25 Ayat (1) Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia adalah sebagai berikut :<sup>4</sup>

“Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang diperlukan dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita sakit, cacat, menjadi janda/duda, mencapai usia lanjut atau keadaan lainnya yang mengakibatkan kekurangan nafkah, yang berada di luar kekuasaannya.”

Deklarasi *Vancouver* 1976 tentang Permukiman Penduduk menyatakan bahwa “tempat tinggal dan pelayanan yang layak adalah hak dasar manusia dan pemerintah harus bekerja sama mendukung pemerintah daerah agar dapat berpartisipasi lebih luas dalam pembangunan nasional.”<sup>5</sup> Selain itu, Agenda Habitat di Istanbul turut memastikan terlaksananya komitmen “merealisasikan hak dasar atas perumahan yang layak”.<sup>6</sup> Melalui hal tersebut, pemerintah berkewajiban untuk memudahkan warganya dalam bertempat tinggal, melindungi dan meningkatkan kualitas rumah serta lingkungan tempat tinggalnya.

Dewasa ini harga tanah semakin tinggi seiring dengan melesatnya pertumbuhan demografi penduduk yang menyebabkan pemenuhan terhadap kebutuhan rumah terasa sulit untuk dipenuhi. Perumahan dan permukiman merupakan upaya dalam pemenuhan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memberikan dampak positif bagi peningkatan mutu lingkungan kehidupan, pertumbuhan wilayah yang terarah, perluasan lapangan kerja serta penggerak kegiatan ekonomi demi mewujudkan peningkatan dan pemerataan kesejahteraan

---

<sup>4</sup> Lihat Pasal 25 Ayat (1) Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia.

<sup>5</sup> Rudy P. Tambunan dkk, *Urban Demografi, Kemitraan Agenda Habitat Indonesia*, Jakarta, 2014, hlm. 2.

<sup>6</sup> *Ibid.*

rakyat. Kini upaya pembangunan perumahan dan permukiman mengalami peningkatan guna menyediakan perumahan yang aman, layak dan siap tinggal dengan harga terjangkau dan menyesuaikan kebutuhan masyarakat menengah kebawah dengan penghasilan rendah.

Dengan demikian, pembangunan perumahan dan permukiman yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah kebawah perlu memerhatikan kondisi dan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, pusat-pusat produksi serta tata guna tanah dalam rangka membina masyarakat yang maju. Selain itu, terciptanya perilaku hidup sehat dan tertib serta aktifnya kegiatan pembangunan disektor lain juga menjadi hal yang ditekankan dalam pembangunan perumahan dan permukiman.<sup>7</sup>

Pada dasarnya pembangunan perumahan dan permukiman yang dikelola pemerintah jauh lebih terjangkau dari segi harga jika dibandingkan dengan perumahan milik swasta. Selain itu, pembelian rumah dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Sebuah rumah dapat dibeli secara tunai apabila seseorang memiliki uang seharga rumah tersebut. Namun, kesulitan ekonomi yang dihadapi sebagian masyarakat dan banyaknya tuntutan kebutuhan menyebabkan sulitnya melakukan pembelian rumah secara tunai terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Program rumah subsidi melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dicanangkan oleh pemerintah merupakan salah satu program alternatif yang dapat dinikmati masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dasar tempat tinggal terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Mengingat kondisi ekonomi yang tidak

---

<sup>7</sup> Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan B. A. Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2006, hlm. 1.

selalunya stabil dalam pemenuhan kebutuhan dasar rumah, masyarakat cenderung menyesuaikan cara pembelian dengan kemampuan finansial masing-masing salah satunya melalui sistem kredit.

Program kredit rumah subsidi telah berlangsung sejak 38 (tiga puluh delapan) tahun lalu di Indonesia. Selama perjalanan waktu tersebut, pola dan konsep subsidi telah mengalami beberapa perubahan. Kini yang berlaku adalah program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau subsidi bunga dalam tempo hingga tenor kredit selesai. Sejarah awal dari KPR adalah ditunjuknya Bank BTN oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974, melalui Surat Menteri Keuangan RI Nomor B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. KPR subsidi dilakukan dengan pola penempatan dana dari pemerintah dan Bank Indonesia yang dicampur dengan dana dari Bank BTN.<sup>8</sup>

Dalam rangka mendukung Program Satu Juta Rumah yang dicanangkan oleh pemerintahan Presiden Joko Widodo telah dikeluarkan kebijakan yang mempermudah bagi pengembang dan kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan memangkas perizinan perumahan khususnya bagi perumahan MBR. Kebijakan tersebut diantaranya Instruksi Presiden Nomor 3/2016 tentang Penyederhanaan Perizinan Pembangunan Perumahan, Paket Kebijakan Ekonomi XIII Tahun 2016 tentang Perumahan bagi MBR dan Peraturan Pemerintah Nomor 64/2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR. Selain dari sisi regulasi,

---

<sup>8</sup> Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan Indonesia Tahun 2018-2025, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan.

pemerintah juga memberikan subsidi untuk meningkatkan daya beli MBR untuk mendapatkan rumah layak huni diantaranya melalui, Subsidi Selisih Bunga untuk 225.000 (dua ratus dua puluh lima ribu) unit dengan alokasi anggaran Rp 3,7 (tiga koma tujuh) triliun dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebanyak 345.000 (tiga ratus empat puluh lima ribu) unit sebesar Rp 1,3 (satu koma tiga) triliun. Untuk mewujudkan percepatan pemenuhan kebutuhan perumahan, pada tanggal 29 April 2015 Presiden Republik Indonesia Joko Widodo telah mencanangkan Program Sejuta Rumah secara serentak di 9 lokasi yaitu Ungaran-Semarang, Nias Utara, Jakarta, Bantaeng, Tangerang, Cirebon, Malang, Kota Waringin Timur, dan Palembang. Berbagai kemudahan yang diberikan melalui Program KPR Subsidi yang diberikan oleh Pemerintah yakni 1 – 5 – 20 yaitu: Uang Muka mulai 1% (satu persen) - Bunga KPR 5% (lima persen) - Jangka waktu sampai dengan 20 (dua puluh) tahun.<sup>8</sup>

Maraknya pembelian rumah secara kredit KPR membuat *developer* atau pengembang rumah menjadi seseorang dengan jasa yang sering dimanfaatkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah yang baik dan layak dalam hal ini adalah rumah subsidi. Masyarakat cenderung mempercayakan pilihannya pada pengembang mengingat proses perolehan rumah yang cepat, mudah dan terjangkau serta bebas memilih berbagai bangunan rumah pilihan yang dapat disesuaikan dengan keinginan. Ketidaklengkapan informasi yang diberikan pengembang terkait kualitas rumah dalam penawarannya terkadang mengakibatkan kepercayaan

---

<sup>8</sup> Resume Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan Indonesia Tahun 2017, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan.

masyarakat luh seutuhnya, khususnya dalam hal penyampaian standar mutu bangunan serta fasilitas lain mengakibatkan kerugian pada konsumen.

Terdapat 2 (dua) hal yang menjadi dampak utama akibat dari tidak tersampainya informasi mengenai kualitas yang ditawarkan pengembang dengan yang seharusnya, yaitu hak individual dan hak kolektif konsumen. Ukuran luas tanah yang tidak sesuai dan rendahnya mutu bangunan menjadi permasalahan utama dalam hal pelanggaran hak individual konsumen. Sedangkan, pelanggaran hak kolektif konsumen seperti ketidakbenaran informasi yang diberikan dalam pemasaran, permasalahan sertifikasi tanah, terjadinya banjir, bangunan yang didirikan di atas tanah gembur, rumah fiktif, serta fasilitas umum dan fasilitas sosial yang tidak kunjung dibangun.

Kasus yang terjadi pada konsumen rumah KPR subsidi di Perumahan Villa Karawangi, Kabupaten Karawang berkaitan dengan kualitas rumah. Kondisi rumah antara lain, yaitu keadaan pintu depan dan kedua pintu kamar sudah dalam keadaan melenting akibat kualitas kayu yang kurang bagus sehingga tidak bisa ditutup rapat. Selain itu, terdapat celah antara kusen pintu dan dinding yang disebabkan oleh kayu yang melenting. Sementara itu, akibat pemasangan keramik yang kurang rapih mengakibatkan kondisi lantai seperti cembung dan beberapa keramik pecah seiring berjalannya waktu. Kondisi lantai yang cembung hampir separuh dari keseluruhan lantai khususnya pada ruang utama dan kamar depan. Di samping itu, buruknya kualitas pipa yang tipis menyebabkan pipa tersebut pecah sehingga terjadi rembesan air pada lantai yang dibawahnya dilalui pipa. Sebagian dinding mengalami keretakan dan terdapat lubang besar pada dinding di area dapur serta

kualitas cat yang kurang bagus mengakibatkan cat mudah pudar. Konsumen juga mengalami kebocoran pada bagian atap rumah saat hujan. Saat pertama kali menempati rumah tersebut, konsumen tidak mendapatkan fasilitas listrik. Konsumen terpaksa harus mengontrak dan mengeluarkan biaya uang sewa kontrakan sekaligus membayar tagihan cicilan rumah yang terus berjalan.

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis melakukan observasi terhadap Perumahan Villa Karawangi Karawang dan mendapati beberapa permasalahan sesuai dengan keterangan yang diberikan dari konsumen yang bersangkutan, yaitu sebagai berikut :<sup>9</sup>

Tabel 1 : Konsumen dan Jenis Permasalahan yang Dihadapi

No.	Nama	Alamat	Permasalahan yang Dihadapi
1.	Egi Haryadi	D4 No. 10	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Listrik belum terpasang</li> <li>2. Dinding retak</li> <li>3. Atap berlubang</li> <li>4. Keramik kamar mandi banyak yang lepas</li> </ol>
2.	Rendi Atnanto	J2 No. 12	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Listrik belum terpasang</li> <li>2. Genteng banyak yang pecah</li> <li>3. Dinding retak</li> <li>4. Kusen keropos</li> </ol>
3.	Regiansyah Saputra	J2 No. 21	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Listrik belum terpasang</li> <li>2. Dinding depan rumah ada yang bolong</li> <li>3. Dinding banyak yang retak</li> <li>4. Kusen pintu susah ditutup</li> </ol>
4.	Gani Jaelani	J2 No. 22	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dinding banyak yang retak</li> <li>2. Keramik lepas</li> <li>3. Bocor besar saat hujan</li> </ol>
5.	Muhammad Iqbal	K3 No. 5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dinding retak</li> </ol>

<sup>9</sup> Wawancara kepada Egi Haryadi, Rendi Atnanto, Regiansyah Saputra, Gani Jaelani, Muhammad Iqbal selaku konsumen Perumahan Villa Karawangi pada tanggal 31 Maret 2021, pukul 11.21 WIB.



			2. Listrik belum terpasang 3. Keramik lepas 4. Instalasi air pipa pecah di dalam
--	--	--	--

Sumber: Wawancara penulis dengan konsumen Perumahan Villa Karawangi

Pada prinsipnya pemilik rumah selaku konsumen berhak untuk mendapatkan perbaikan jasa konstruksi atas kerusakan rumah dan fasilitas rumah didahului dengan kewajiban untuk segera melaporkan kondisi terkait kepada pengembang. Meski demikian, pengembang selaku pelaku usaha dan pihak perumahan berperan untuk memeriksa dan memastikan bahwa kerusakan rumah bukan diakibatkan oleh faktor kesengajaan dan mempunyai kewajiban untuk segera memperbaikinya. Jika tidak, maka hal tersebut merupakan salah satu bentuk pelanggaran hak konsumen.

Perlindungan konsumen merupakan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya memenuhi kebutuhan atau hak-haknya atas berbagai hal yang merugikan konsumen.<sup>10</sup> Sejalan dengan kasus tersebut, hukum perlindungan konsumen kerap kali mendapat sorotan disebabkan aturannya yang melekat dengan kesejahteraan masyarakat. Tidak hanya masyarakat selaku konsumen yang dapat menuntut perlindungan, *developer* atau pengembang rumah selaku pelaku usaha rumah KPR subsidi memiliki hak dan kewajibannya masing-masing. Terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen dalam kasus tersebut menggambarkan bahwa terdapat kesenjangan antara Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dengan realita yang

<sup>10</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Perdana Media Group, Jakarta, 2013, hlm. 21

sebenarnya. Sebagaimana diketahui Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi sebagai berikut :<sup>11</sup>

“Pasal 4

Hak konsumen adalah:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”

Pasal 4 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menegaskan bahwa konsumen memiliki hak untuk memperoleh perlindungan atas keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi suatu barang atau jasa tertentu apabila terjadi suatu hal yang dapat membahayakan keamanan tubuh dan keselamatan jiwanya. Lebih lanjut, dalam Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menegaskan bahwa konsumen memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang benar, jujur serta lengkap terkait suatu produk barang atau jasa. Hak ini merupakan perlindungan bagi konsumen terhadap informasi yang menyesatkan.

---

<sup>11</sup> Lihat Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Terhadap aturan pasal tersebut di atas, pemerintah berperan mengatur, mengawasi, dan mengontrol agar tercapainya tujuan kesejahteraan rakyat melalui sistem yang kondusif dan berkaitan satu dengan lainnya. Demi kesejahteraan bagi seluruh masyarakat yang ingin mewujudkan kebutuhan papan haruslah terdapat keseimbangan antara pelaku usaha dan konsumen. Pengembang selaku pelaku usaha dan masyarakat selaku konsumen harus diatur agar memiliki kesetaraan yang sama. Aturan tentang kewajiban pelaku usaha sudah diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha yang berbunyi sebagai berikut :<sup>12</sup>

“Pasal 7

Kewajiban pelaku usaha adalah:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau 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 dan/atau jasa tertentu serta memberi 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, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.”

Terdapat pula aturan mengenai larangan kepada pengembang selaku pelaku usaha untuk tidak membangun rumah yang tidak berkesesuaian dengan kualitas

---

<sup>12</sup> Lihat Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

bangunan rumah sebagai bentuk untuk mencegah kerugian yang timbul pada konsumen sebagaimana termaktub dalam Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi sebagai berikut :<sup>13</sup>

“Pasal 134

Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”

Peraturan perundang-undangan dengan jelas menyatakan terkait hak dan kewajiban konsumen, tetapi bukan sebuah jaminan bahwa aturan tersebut akan terealisasi dengan baik. Tidak terealisasinya peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya serta lemahnya pengawasan pemerintah terhadap perilaku pelaku usaha merupakan faktor penyebab kerugian pada hak-hak konsumen. Mayoritas konsumen yang mengalami kerugian lebih memilih untuk bungkam dan mengalah saat dihadapkan dengan pelaku usaha dalam menuntut hak-haknya berupa jasa dan layanan yang berkesesuaian. Konsumen tidak memiliki jaminan bahwa kerugian yang dialami dapat terbayar dengan ganti rugi yang sesuai dan tidak menutup kemungkinan bahwa konsumen tidak menerima ganti rugi sama sekali.<sup>14</sup>

Saat ini masih banyak dijumpai kasus konsumen rumah KPR subsidi yang merasa dirugikan akibat tidak adanya transparansi pengembang terhadap sejumlah informasi yang diberikan saat melakukan penjualan khususnya mengenai konstruksi bangunan rumah. Konsumen yang telah menyepakati pembelian rumah melalui

---

<sup>13</sup> Lihat Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>14</sup> Koesno Wirjadi, *Pentingnya Rumah Buat Kehidupan*, Pasundan, Bandung, 2008, hlm. 8.

cara pembayaran yang diperjanjikan kemudian tidak mendapat transparansi terkait konstruksi bangunan rumah. Dengan demikian, konsumen sudah menunaikan kewajibannya dan pengembang tidak memenuhi hak konsumen dengan baik.

Konsumen merupakan objek utama yang termuat dalam hukum perlindungan konsumen. Sejalan pula dengan hukum perlindungan konsumen, pelaku usaha wajib memenuhi hak konsumen. Tidak terhindarkan bahwa terjadinya pelanggaran atas kewajiban dari pelaku usaha merupakan bentuk pelanggaran atas hak konsumen.<sup>15</sup>

Berkaitan dengan latar belakang tersebut di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pelaksanaan perlindungan hukum konsumen rumah KPR subsidi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perlindungan konsumen dalam penelitian yang berjudul **“PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DIHUBUNGGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (Studi Kasus Terkait Kualitas Rumah Di Perumahan Villa Karawang Karawang)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas terdapat rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian, yaitu sebagai berikut :

---

<sup>15</sup> Ni Ketut Dewi Megawati, “*Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Terhadap Perlindungan Hak Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan*”, Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 5, No. 1, ISSN 2302 528x, 2016, hlm. 20. Melalui <<https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/19798/14435>> diakses pada tanggal 9 Oktober 2020 pukul 13.00 WIB.

1. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bersubsidi terkait kualitas rumah di Perumahan Villa Karawangi Karawang berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?
2. Bagaimana akibat hukum yang terjadi apabila pelaku usaha tidak bertanggungjawab atas kerugian konsumen terkait kualitas rumah?
3. Bagaimana kendala dan upaya yang dihadapi dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bersubsidi terkait kualitas rumah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas terdapat tujuan dari penelitian, yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan mengkaji pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bersubsidi terkait kualitas rumah di Perumahan Villa Karawangi Karawang berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum yang terjadi apabila pelaku usaha tidak bertanggungjawab atas kerugian konsumen terkait kualitas rumah.
3. Untuk mengetahui dan mengkaji kendala dan upaya yang dihadapi dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bersubsidi terkait kualitas rumah.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian yang dituangkan dalam bentuk penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu sebagai berikut :

##### 1. Kegunaan Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam perlindungan hukum perdata di bidang perlindungan konsumen.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi dan literatur kepustakaan hukum perdata tentang perlindungan hukum konsumen rumah kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi terkait kualitas rumah dihubungkan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pedoman atau landasan teori hukum terhadap penelitian sejenis pada tahap berikutnya.

##### 2. Kegunaan Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir secara sistematis dan meningkatkan kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang diperoleh dalam bangku kuliah.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada bidang ilmu hukum bagi setiap pihak terkait seperti

pemerintah, praktisi hukum, akademisi, *developer* atau pengembang perumahan selaku pelaku usaha dan konsumen rumah KPR subsidi.

- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat umum guna memahami hak dan kewajiban serta tanggung jawab terkait antara konsumen dan pelaku usaha, khususnya bagi para pihak yang terlibat dalam pembelian rumah KPR subsidi agar lebih teliti dan berhati-hati dalam memperhatikan kualitas rumah dalam hal ini rumah subsidi di Kabupaten Karawang.

### **E. Kerangka Pemikiran**

Pancasila merupakan pandangan hidup dan acuan hukum untuk mewujudkan cita-cita Bangsa Indonesia. Sila ke-5 Pancasila menyebutkan bahwa, “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Melalui sila tersebut bermakna bahwa seluruh rakyat Indonesia memiliki hak terhadap perlakuan yang sama tanpa terkecuali dalam bidang ekonomi, hukum, politik dan semua hak yang dimiliki secara adil oleh masyarakat Bangsa Indonesia. Sila tersebut juga menegaskan bahwa adanya persamaan manusia dalam kehidupan bermasyarakat tidak terdapat perbedaan kedudukan atau strata dan semua masyarakat mendapatkan hak-hak yang seharusnya secara adil.<sup>16</sup>

Sesuai dengan tujuan Undang-Undang Dasar 1945 hasil amandemen telah mengatur beberapa hak mengenai hak asasi manusia pada bidang tempat tinggal yang dituangkan di dalam Pasal 28 huruf H Ayat (1), yaitu sebagai berikut :<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Nopirin, *Beberapa Hal Mengenai Falsafah Pancasila*, Pancoran Tujuh, Jakarta, 1980, hlm. 55.

<sup>17</sup> Lihat Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.



“Pasal 28H

- (1) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Kebutuhan tempat tinggal merupakan salah satu dari tiga kebutuhan dasar manusia, yaitu sandang, pangan, dan papan. Terdapat berbagai cara untuk melakukan pemenuhan terhadap kebutuhan dasar. Setiap warga negara berhak mendapatkan kesempatan yang sama selama tidak bertentangan dengan aturan berlaku di Indonesia. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Undang-Undang

Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu sebagai berikut :<sup>18</sup>

“Pasal 33

- (2) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Teori keadilan menurut John Rawls pada dasarnya merupakan teori yang memperjuangkan hak-hak sosial dan perjuangan dalam kehidupan merupakan kewajiban bagi masing-masing individu. Keadilan adalah kebijakan utama dalam institusi sosial, sebagaimana kebenaran dalam sistem pemikiran. Keadilan tidak membiarkan pengorbanan yang dipaksakan pada segelintir orang diperberat oleh sebagian besar keuntungan yang dinikmati banyak orang.<sup>19</sup> John Rawls mengatakan bahwa manusia mempunyai hak untuk dipenuhi.

Dalam hal melakukan pemasaran rumah KPR subsidi terkait pemenuhan hak dan kewajiban, pelaku usaha hendaknya melakukan penyampaian informasi secara jujur dan terbuka terkait dengan kualitas rumah yang akan didapatkan. Hal

<sup>18</sup> Lihat Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>19</sup> John Rawls, *Teori Keadilan*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2011, hlm. 3.

tersebut merupakan itikad baik pengembang yang harus dijunjung tinggi dalam hal pemasaran sehingga konsumen lebih leluasa dan tidak perlu khawatir sehingga berujung pada kekecewaan.

Teori perlindungan hukum menurut Setiono adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>20</sup>

Perlindungan hukum sebagai dasar tujuan hukum merupakan upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau melakukan tindakan hukum. Pihak yang mengalami kerugian dalam hal ini adalah konsumen berhak mendapatkan perlindungan hukum sementara pihak yang sewenang-wenang tidak memenuhi kewajibannya dalam hal ini adalah pelaku usaha harus dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Rumah merupakan salah satu sarana tempat tinggal yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, selain berfungsi sebagai kebutuhan dasar manusia, rumah berperan dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun Indonesia seutuhnya. Selain itu, rumah juga merupakan bagian dari tanggung jawab negara melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan

---

<sup>20</sup> Setiono, *Disertasi Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3.

terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 6 dan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu sebagai berikut :<sup>21</sup>

“Pasal 1 angka 6

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.”

“Pasal 1 angka 7

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”

Dari Pasal tersebut di atas bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kegiatan yang mengelola segala sesuatu yang berkenaan dengan perencanaan dan pembangunan rumah agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan rumah melalui pembiayaan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor

---

<sup>21</sup> Lihat Pasal 1 angka 6 dan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yaitu sebagai berikut :<sup>22</sup>

“Pasal 1 angka 2

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi yang selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan pemilikan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan/atau subsidi pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.”

Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi saat ini merupakan bagian yang melekat dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, maka dari itu keberadaannya sangat penting guna membantu masyarakat menengah kebawah agar bisa memenuhi kebutuhan hidup untuk bertempat tinggal. Berdasarkan pengertian menurut Pasal tersebut di atas bahwa KPR adalah kredit atau pembiayaan untuk membiayai pembelian rumah yang merupakan program pemerintah melalui bank pelaksana dalam bentuk cicilan dana murah jangka panjang yang didasari oleh perjanjian kredit.

Perjanjian kredit atau dikenal dengan perjanjian pinjam meminjam menurut Pasal 1754 KUHPerdara adalah “perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.<sup>23</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut bahwa para pihak dalam hal ini adalah kreditur

---

<sup>22</sup> Lihat Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

<sup>23</sup> Lihat Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

selaku pihak bank yang memfasilitasi KPR dan debitur selaku nasabah atau konsumen rumah KPR sbubsidi saling terikat oleh perjanjian yang telah mereka sepakati.

Kesepakatan kedua belah pihak merupakan syarat sah perjanjian yang mempengaruhi lahirnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Konsumen dalam hal ini mengikatkan dirinya dengan dua perjanjian sekaligus, yaitu perjanjian dengan pihak *developer* atau pengembang perumahan KPR subsidi dan pihak bank selaku fasilitator dalam pembiayaan kredit. Dewasa ini seiring berkembangnya aspek kehidupan dalam bidang ilmu pengetahuan dan teknologi baik pihak konsumen maupun pelaku usaha hendaknya mendapatkan kepastian hukum dalam hal terjadinya wanprestasi yang disebabkan oleh konsumen ataupun pembeli itu sendiri.

Hukum bertujuan untuk mewadahi masyarakat dalam berbagai kepentingan agar bisa berjalan sesuai dengan haknya. Apabila setiap orang ingin mendapatkan haknya, maka tidak diperbolehkan melanggar hak orang lain dan wajib menghargainya. Tujuan hukum berlaku untuk mengatur hak dan kepentingan dengan membatasi hak dan kepentingan yang lain.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan arah dan tujuan manusia agar tidak merugikan hak orang lain sebagai bentuk perlindungan hukum.<sup>24</sup> Perlindungan hukum merupakan segala upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan suatu kekuasaan kepada orang tersebut untuk

---

<sup>24</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 69.

melakukan tindakan yang dapat memenuhi kepentingannya.<sup>25</sup> Perlindungan hukum melingkupi banyak hal yang termuat dalam peraturan perundang-undangan diantaranya adalah peraturan yang mengatur tentang perlindungan hukum mengenai konsumen.

Perlindungan konsumen menurut pengertiannya dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu sebagai berikut :<sup>26</sup>

“Pasal 1 angka 1

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”

Perlindungan konsumen timbul akibat adanya suatu peristiwa hukum yang dilakukan oleh konsumen dan pelaku usaha. Perlindungan konsumen melingkupi cakupan yang luas, yaitu perlindungan konsumen terhadap barang dan jasa diawali dengan tahapan untuk mendapatkan servis barang dan jasa sampai dengan akibat dari pemakaian barang dan jasa tersebut.<sup>27</sup>

Konsumen melalui hak-haknya secara jelas telah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu sebagai berikut :<sup>28</sup>

“Pasal 4

Hak konsumen adalah:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

<sup>25</sup> Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2005, hlm. 121.

<sup>26</sup> Lihat Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

<sup>27</sup> Zulham, *loc. cit.*, hlm. 22.

<sup>28</sup> Lihat Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan lainnya.”

Apabila terhadap Pasal 4 huruf a dan c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut dalam hal konsumen tidak mendapatkan hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa serta tidak mendapatkan hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, maka konsumen telah diciderai dalam pemenuhan haknya. Selain itu konsumen juga berhak untuk mendapatkan kompensasi atau ganti rugi, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian. Sementara itu, perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha dalam hal memberikan informasi/janji yang dinyatakan dalam iklan diatur dalam Pasal 8 Ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu sebagai berikut :<sup>29</sup>

“Pasal 8 Ayat (1) huruf f

(1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang :

- f. Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”

---

<sup>29</sup> Lihat Pasal 8 Ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pelaku usaha berkewajiban untuk memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai barang dan/atau jasa yang diperdagangkan sebagaimana dengan kondisi yang sebenarnya karena hal tersebut merupakan bentuk pemenuhan hak terhadap konsumen. Jika terjadi sebaliknya, maka pelaku usaha dianggap telah menciderai janji dan melakukan wanprestasi akibat memberikan informasi dalam hal ini berupa iklan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya.

Barang dalam kasus ini merupakan rumah KPR subsidi yang difasilitasi pemerintah bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yaitu sebagai berikut :<sup>30</sup>

“Pasal 1 angka 6

6. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.”

Rumah KPR subsidi diberikan oleh pemerintah bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka memberikan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) guna meningkatkan kualitas hidup para penerima bantuan dengan memiliki rumah yang layak, sehat dan nyaman.

---

<sup>30</sup> Lihat Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.



## F. Langkah-Langkah Penelitian

Langkah-langkah penelitian merupakan suatu cara untuk memperoleh sumber data dan informasi mengenai topik permasalahan yang akan diangkat dalam sebuah karya tulis ilmiah.<sup>31</sup> Adapun langkah-langkah penelitian yang penulis tempuh, yaitu sebagai berikut :

### 1. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis, yaitu menggambarkan peraturan perundangundangan serta teori-teori hukum dengan praktek pelaksanaan hukum positif berkaitan dengan permasalahan penelitian<sup>32</sup> dalam hal ini pelaksanaan perlindungan hukum konsumen rumah KPR subsidi terkait kualitas rumah. Pentingnya kualitas rumah KPR subsidi bagi konsumen mengharuskan *developer* atau pengembang rumah memberikan informasi yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Ketidaksesuaian kualitas rumah yang didapatkan konsumen tersebut telah melanggar Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

### 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu metode penelitian yang didasarkan pada efektivitas hukum yang ada di dalam masyarakat untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan

---

<sup>31</sup> Amiruddin dan Zainuddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 24.

<sup>32</sup> Ronny Hanitijo Soemiro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 97.

kebutuhan data untuk kemudian dikaitkan dengan identifikasi masalah dan ditarik kesimpulan dan upaya dalam mengatasi permasalahan.<sup>33</sup> Lembaga yang menjadi kajian adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Karawang, pelaku usaha Perumahan Villa Karawangi dan konsumen yang bersangkutan terkait permasalahan mengenai perlindungan konsumen rumah KPR subsidi terkait kualitas rumah dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan terkait, yaitu Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan sumber lainnya.

### 3. Sumber Data dan Jenis Data

Dalam penelitian ini, sumber data yang penulis gunakan, yaitu sebagai berikut :

#### a. Sumber Data

Dalam sebuah penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dan dari bahan pustaka.<sup>34</sup> Data yang diperoleh langsung merupakan data primer yaitu sebagai data utama dalam penelitian, sedangkan data yang diperoleh dari bahan pustaka merupakan data sekunder, yaitu data pembanding sebagai data penunjang analisis.

#### 1) Sumber Data Primer

---

<sup>33</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 15.

<sup>34</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2005, hlm. 12.

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung melalui orang yang bersangkutan didalam masyarakat.<sup>35</sup>

## 2) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data yang pada umumnya telah dalam keadaan siap terbuat (*Ready mode*). Sumber data terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier,<sup>36</sup> yaitu sebagai berikut :

### a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan diantaranya :

- (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

---

<sup>35</sup> M. Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2002, hlm. 82.

<sup>36</sup> Soejono Soekanto, *Op. Cit*, hlm. 52.

- (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- (6) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan sumber data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>37</sup> Adapun yang menjadi bahan hukum sekunder dari penelitian ini, yaitu pendapat para ahli dan jurnal hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

---

<sup>37</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 114.

### c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan penunjang yang melengkapi bahan hukum sekunder.<sup>38</sup> Bahan hukum tersier meliputi bahan yang dapat memberikan penjelasan lebih lanjut terhadap bahan hukum lainnya, yaitu kamus hukum, ensiklopedia, dan situs internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### b. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif. Pendekatan kualitatif yaitu suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis ataupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan di pelajari sebagai suatu yang utuh.<sup>39</sup> Melalui penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa metode penelitian kualitatif merupakan pendekatan penelitian yang berorientasi pada fenomena gejala yang bersifat alami untuk memahami masalah kemanusiaan dan sosial dimana penelitian merupakan kunci.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan, studi lapangan dan studi dokumen, yaitu sebagai berikut:

### a. Studi Kepustakaan

---

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 192.

Studi kepustakaan merupakan penelitian sumber data dari berbagai literatur guna mendapatkan landasan teoritis dalam bentuk ketentuanketentuan formal dan data-data melalui sumber bacaan yang ada, termasuk bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

#### b. Studi Lapangan

Studi lapangan merupakan penelitian sumber data yang dilakukan dengan cara meliputi :

##### 1) Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian melalui pengamatan. Adapun observasi dilakukan dengan konsumen rumah KPR subsidi di Perumahan Villa Karawangi.

##### 2) Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya jawab antara dua orang atau lebih secara lisan dan tatap muka mendengarkan keterangan dan informasi secara langsung.<sup>40</sup> Adapun wawancara dilakukan dengan konsumen rumah KPR subsidi di Perumahan Villa Karawangi dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Karawang selaku lembaga terkait.

#### c. Studi Dokumen

---

<sup>40</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001, hlm. 81.

Studi dokumen merupakan penelitian sumber data yang diperoleh melalui data-data dalam dokumen penunjang terkait dengan penelitian yang dilakukan.

#### 5. Analisis Data

Data perolehan hasil studi kepustakaan dan penelitian lapangan akan dianalisis melalui analisis deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif merupakan metode analisis data dengan cara mengelompokan dan menyeleksi data perolehan hasil penelitian lapangan menurut kualitas serta kebenarannya kemudian dihubungkan dengan teori, asas dan kaidah hukum atas permasalahan yang telah dirumuskan. Pada penelitian ini data yang dihasilkan adalah data hasil studi kepustakaan dan penelitian lapangan pada konsumen rumah KPR subsidi di Perumahan Villa Karawangi dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Karawang.

#### 6. Lokasi Penelitian

Untuk mengumpulkan data yang diperlukan, penelitian akan dilakukan pada sejumlah tempat diantaranya :

##### a. Lokasi Perpustakaan

- 1) Perpustakaan DISPUSIPDA Jawa Barat, Jalan Kawalayaan Indah II Nomor 4 Soekarno Hatta Bandung.
- 2) Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.
- 3) Perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.

b. Lokasi Penelitian

- 1) Perumahan Villa Karawangi, Kelurahan Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat.
- 2) Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Karawang, Jalan Raya Pangkal Perjuangan KM 2,5 Kelurahan Tanjungmekar, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat.

