

**KONSTRUKSI TANGGUNG JAWAB PRODUK
YANG MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM
DALAM PERJANJIAN PEMBELIAN
RUMAH SUBSIDI**

DISERTASI

**RISSA AFNI MARTINOVA
NPM 2232011012**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

**KONSTRUKSI TANGGUNG JAWAB PRODUK
YANG MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM
DALAM PERJANJIAN PEMBELIAN
RUMAH SUBSIDI**

Oleh

**RISSA AFNI MARTINOVA
NPM 2232011012**

DISERTASI

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
Doktor Ilmu Hukum**

Pada

**Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN**Judul Proposal Disertasi****Konstruksi Tanggung Jawab Produk yang
Menjamin Kepastian Hukum dalam Perjanjian
Pembelian Rumah Subsidi****Nama Mahasiswa****RISSA AFNI MARTINOVA****Nomor Pokok
Mahasiswa****2232011012****Program Studi****Doktor Ilmu Hukum****Fakultas****Hukum****MENYETUJUI****1. Komisi Pembimbing****Promotor****Ko-Promotor****Prof. Dr. Hamzah, S.H., M.H.
NIP.196905201998021001****Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP.196012281989031001****2. Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum****Prof. Dr. Muhammad Akib, S.H., M.Hum.
NIP.196309161987031005**

MENGESAHKAN

Tim Penguji

Ketua

Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si

Sekretaris

Prof. Dr. Muhammad Akib, S.H., M.Hum.

Penguji

Dr. H. Muhammad Kadafi, S.H., M.H.

(Penguji Eksternal)

Dr. M. Fakhri, S.H., M.S

(Penguji Internal)

Prof. Dr. I Gede AB Wiranata, S.H., M.H.

(Penguji Internal)

Prof. Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.

(Penguji Internal)

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

(Penguji Internal)

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.

(Ko-Promotor)

Prof. Dr. Hamzah, S.H., M.H

(Promotor)

Dean Fakultas Hukum

Dr. M. Fakhri, S.H., M.S

NIP. 196412181988031002

Rektor Universitas Lampung

Prof. Dr. Ir. Murhadi, M. Si.

NIP. 196403261989021001

Tanggal lulus ujian disertasi: 17 Juli 2025

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

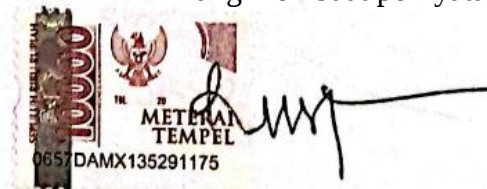
Nama : Rissa Afni Martinouva
Tempat dan tanggal : Tanjung Karang, 27 Juni 1987
Program Studi : Doktor Ilmu Hukum
Nomor Pokok Mahasiswa : 2232011012

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Disertasi ini adalah asli (original) dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (doktor), baik di Universitas Lampung maupun di perguruan tinggi lain.
2. Seluruh data, informasi, interpretasi dan pernyataan dalam disertasi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya murni hasil penelitian, pemikiran, dan/atau gagasan saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan apabila di kemudian hari ditemukan adanya bukti ketidakbenaran dalam pernyataan tersebut di atas, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lain sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandar Lampung, 30 Juni 2025
Yang membuat pernyataan,



Rissa Afni Martinouva
NPM 2232011012

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, rezeki, serta kesabaran dan kepada Nabi Muhammad SAW dengan segala ajaran-ajaran baiknya, sehingga penulis dapat belajar dan berupaya menyelesaikan disertasi ini. Segala kerendahan hati, saya persembahkan disertasi ini

Kepada orang-orang yang ku sayangi papa Damia, S.H.,
mama Darnila, suami Fahrulsyah, S.Pi. M.T.P., papa Kazini, S.H.
anak-anakku M. Alzam Fahri Ibadisyah, Muhammad Zhafran Farizqi
adikku Rachmad, S.H., Fera, S.Pd., nakenda Fatih dan Rafeline.
Terimakasih atas semangat, dukungan dan doa yang diberikan.

Almamater tercinta

ABSTRAK

KONSTRUKSI TANGGUNG JAWAB PRODUK YANG MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI

Oleh
RISSA AFNI MARTINOVA

Pentingnya penelitian konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah bersubsidi, pertama untuk menunjukkan eksistensi tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian rumah bersubsidi. Kedua, untuk mendeskripsikan secara jelas dan nyata tentang urgensi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi. Ketiga, untuk memberikan model/gambaran ideal konstruksi tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian rumah bersubsidi.

Metode penelitian yang digunakan dalam disertasi ini adalah metode penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris terkait eksistensi, urgensi dan konstruksi tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian rumah subsidi. Metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*).

Hasil penelitian menunjukkan, pertama: eksistensi tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian rumah subsidi keberadaannya didukung beberapa regulasi, yaitu: UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; Permen No. 15 Tahun 2011 tentang Perumahan Dukungan Fasilitas Subsidi, UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan KUHPerdara. Prakteknya *developer* memberikan jaminan penggantian kerugian hingga 100 (seratus) hari setelah diserahkannya perumahan subsidi kepada konsumen. Kedua, urgensi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam pembelian rumah subsidi yaitu untuk memberikan perlindungan kepada konsumen berpenghasilan rendah. Perlindungan secara yuridis melalui KUHPerdara dan Pasal 19 UUPK. Aturan tersebut digunakan karena secara sosiologis banyaknya keluhan kerugian dialami konsumen terhadap produk perumahan subsidi dan tidak terealisasi sebagaimana mestinya. Secara filosofis, *developer* menyelenggarakan perumahan subsidi tidak mendasarkan pada sila ke-2 kemanusiaan yang adil dan beradab. Ketiga, konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam pembelian rumah subsidi, dilaksanakan dengan perjanjian pertanggungjawaban produk oleh *developer* hingga penerapan *strict product liability* dan persyaratannya pada aturan kebijakan Pemerintah. Pemerintah melalui Menteri PUPR diharapkan menerapkan prinsip tersebut pada peraturan keputusan menteri tentang perumahan subsidi di Indonesia.

Kata Kunci: tanggung jawab produk; perjanjian; kepastian hukum

ABSTRACT

CONSTRUCTION LIABILITY PRODUCT WHICH GUARANTEES LEGAL CERTAINTY IN SUBSIDIZED HOUSING PURCHASE AGREEMENTS

By

RISSA AFNI MARTINOVA

The importance of product responsibility construction research that guarantees legal certainty in subsidized home purchase agreements, first to show the existence of product responsibility in subsidized home purchase agreements. Second, to describe clearly and concretely the urgency of product responsibility that guarantees legal certainty in subsidized home purchase agreements. Third, to provide an ideal model/description of product responsibility construction in subsidized home purchase agreements.

The research method used in this dissertation is the normative legal research method and empirical legal research related to the existence, urgency and construction of product responsibility in subsidized home purchase agreements. The method used is the empirical legal research method with a statute approach and a comparative approach.

The results of the study show, first: the existence of product liability in the purchase agreement for subsidized housing is supported by several regulations, namely: Law No. 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas; Regulation No. 15 of 2011 concerning housing subsidies, Law No. 8 of 1999 concerning consumer protection and the Civil Code. In practice, developers provide a guarantee of compensation for losses up to 100 days after the housing subsidy is handed over to consumers. Second, the urgency of product liability that guarantees legal certainty in the purchase of subsidized housing is to provide protection to low-income consumers. Legal protection through the Civil Code and Article 19 of Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection. This regulation is used because sociologically there are many complaints of losses experienced by consumers against subsidized housing products and they are not realized as they should be. Philosophically, developers organize subsidized housing not based on the 2nd principle of just and civilized humanity. Third, the construction of product responsibility that guarantees legal certainty in the purchase of subsidized houses, is implemented with a product responsibility agreement by the developer until the application of strict product liability and its requirements in the Government's policy regulations. The government through the Minister of PUPR is expected to apply this principle to the ministerial decree regulations on housing subsidies in Indonesia.

Keywords: product liability; agreement; legal certainty

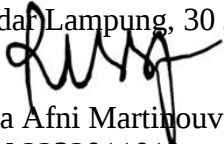
KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah subhanahu wa ta'ala, karena atas rahmat dan hidayah-Nya disertasi ini dapat diselesaikan. Disertasi dengan judul "Konstruksi Tanggung Jawab Produk yang Menjamin Kepastian Hukum dalam Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi", adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar doktor dalam bidang ilmu hukum pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung. Kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A., I.P.M., Rektor Universitas Lampung, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan pada jenjang tertinggi di Universitas Lampung.
2. Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si., Direktur Pascasarjana Universitas Lampung dan ketua penguji sidang terbuka, telah memberi bimbingan, motivasi, nasehat dan kelancaran saat ujian terbuka memberikan kesan baik.
3. Dr. Fakih, S.H., M.S., Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung, dan penguji, telah memberi bimbingan, motivasi dan kemudahan selama studi.
4. Prof. Dr. Muhammad Akib, S.H. M.Hum. Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum, juga sebagai penguji yang telah memberikan bimbingan, arahan dan semangat selama menempuh studi.
5. Prof. Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum., Sekretaris Program Studi Doktor, Ilmu Hukum, juga sebagai penguji yang telah memberikan bimbingan, arahan dan semangat selama menempuh studi.
6. Prof. Dr. Hamzah, S.H., M.H. sebagai promotor yang telah dengan sabar terus menerus memberikan bimbingan, nasehat, arahan, pencerahan, dan dorongan semangat yang tiada hentinya agar penulis segera menyelesaikan disertasi ini.
7. Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum. sebagai ko-promotor, yang telah dengan sabar terus menerus memberikan bimbingan, arahan, nasehat, pencerahan, dan dorongan semangat yang tiada hentinya agar penulis segera menyelesaikan disertasi ini.
8. Prof. Dr. I. Gede AB Wiranata, S.H., M.H., Prof. Dr. FX., Sumarja, S.H., M.Hum., Dr. Ahmaad Zazili, S.H., M.H., selaku penguji yang telah dengan sabar terus menerus memberikan arahan, pencerahan, dan dorongan semangat yang tiada hentinya agar penulis segera menyelesaikan disertasi ini.
9. Semua Bapak Ibu Dosen pengajar dan Staf Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Lampung dan Civitas akademika Universitas Lampung.
10. Ketua Yayasan Alih Teknologi Bapak Ruslan Junaedi, H. Rusli Bintang, Ibu Eli Zuana atas motivasinya.

11. Rektor Dr. Muhammad Kadafi, S.H., M.H. juga selaku penguji eksternal pada sidang tertutup dan terbuka terima kasih atas doa dan motivasinya selama ini.
12. Jajaran Pimpinan serta para Wakil Rektor Universitas Malahayati, Ketua LPPM, Ketua LPMI, Dosen, Mahasiswa, dan Civitas Akademika Universitas Malahayati Bandar Lampung.
13. Teman-teman di Prodi Doktor Ilmu Hukum Universitas Lampung 2022, Bu Kasma, Mbak Dina, Mbak Sumarsih, Ayuk Nopi, Bu Ade, Pak Adit, Mbak Erlina, Mas Ruhli, Mba Emil, Pak Rohadi, Bowo, Pak Erman, Mas Gungsu.
14. Dosen Fakultas Hukum Universitas Malahayati, Bandar Lampung Dwi Arassy Aci selalu membantu, Pak Rektor Kadafi, Pak Tebe, Ustad Muslih, Andre, Bu Meni, (teman satu angkatan kuliah doktor Mbak Erlina, Pak Adit Dekan, Bowo) terima kasih atas doa dan motivasinya selama ini.
15. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malahayati, Bandar Lampung angkatan 2016 - 2024 terima kasih atas doa dan motivasinya selama ini.

Bandar Lampung, 30 Juli 2025



Rissa Afni Martinouva
NPM 2232011012

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Tanjung Karang, Tanggal 27 Juni 1987, Riwayat pendidikan penulis dimulai dari pendidikan TK hingga SMP di Bandar Lampung, TK Persit Kedaton (1992-1993), SDN 2 Kedamaian Sukarame (1993-1999), SMPN 22 (1999-2002), SMAN 1 Menggala (2002-2005), S1 Ilmu Hukum Unila (2005-2009), D3 Komputer Akuntansi DCC Bandar Lampung (2006-2009), S2 Ilmu Hukum Unila (2012-2014), dan Melanjutkan S3 di Unila (2022-2025).

Riwayat karir penulis pernah sebagai Dosen sekaligus Ka. Prodi Ilmu Hukum UMPTB (2012-2013), Asisten Ahli bid. SDM di Panwaslu Kab. Tuba (2012-2013), Dosen Luar Biasa di Syariah dan Hukum IAIN Raden Intan (2014-2020), Dosen dan Ka. Prodi Ilmu Hukum di Universitas Malahayati (2016-sekarang), Dosen di UT (2022-sekarang), Advokat Peradi Bandar Lampung (2023-sekarang), Satgas PPKS Unmal (2021-2024), Tim Sentra HAKI Unmal Biro Hukum (2021-sekarang) dan PIC Bela Negara MBKM Unmal (2022-sekarang). Mendapatkan dua kali hibah Penelitian Dikti (2018 dan 2019) serta dua kali hibah Pengabdian Dikti (2022 dan 2023).

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DALAM	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
RIWAYAT HIDUP	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR BAGAN.....	xiv
 BAB I. PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan dan Ruang Lingkup	20
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	20
D. Keaslian (Orisinalitas) Penelitian	22
E. Kerangka Pemikiran	24
F. Metode Penelitian	62
 BAB II. PERJANJIAN PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI, PERLINDUNGAN KONSUMEN, KEPASTIAN HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB PRODUK	 79
A. Perjanjian Pembelian Kredit Rumah Subsidi.....	94
B. Perlindungan Hukum Konsumen.....	106
C. Kepastian Hukum.....	114
D. Tanggung Jawab Produk.....	118
 BAB III. EKSISTENSI TANGGUNG JAWAB PRODUK DALAM PERJANJIAN PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI	 154
A. Pembangunan Rumah Subsidi oleh Pengembang (<i>Developer</i>)...	155
B. Syarat dan Prosedur dalam Perjanjian Pembelian Perumahan Subsidi	159
C. Eksistensi Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi	174

BAB IV. URGENSI TANGGUNG JAWAB PRODUK YANG MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI	186
A. Aspek Yuridis, Sosiologis dan Filosofis dalam Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi.....	187
B. Akibat Hukum Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi.....	234
BAB V. KONSTRUKSI TANGGUNG JAWAB PRODUK YANG MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI	245
A. Konsep Tanggung Jawab Produk dalam Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi.....	246
B. Penerapan Ketentuan Tentang Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (<i>Strict Liability</i>) dalam Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi...	276
BAB VI. PENUTUP	315
A. Simpulan.....	315
B. Implikasi	317
C. Saran/Rekomendasi	319
DAFTAR PUSTAKA	322

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 1. Data Keaslian (Orisinalitas) Penelitian	22
Tabel 2 Data 10 (sepuluh) Perusahaan Pengembang (<i>Developer</i>) Perumahan Subsidi.....	179
Tabel 3. Hasil penelitian berdasarkan Implementasi Standar Baku Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Provinsi Lampung.....	181
Tabel 4. Perbedaan <i>Liability</i> (Tanggung Jawab Produk) dan <i>Responsibility</i> (Tanggung Jawab Sosial).....	187
Tabel 5 Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak.....	196
Tabel 6 Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak	196
Tabel 7 Batasan Pemberian Bantuan Pemerintah pada Uang Muka Rumah Kredit Subsidi, Rumah Umum Tapak.....	197

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
Gambar 1 Brosur Nampak Uraian Spesifikasi Bangunan Rumah Subsidi	8
Gambar 2 Kondisi Rumah Retak di Perumahan Rafika 4.....	11
Gambar 3 Lokasi Perumahan Awal Belum Banyak dibangun, hanya ada rumah contoh, di Perumahan Griya Anugrah 4 Milik PT Mitra Saburai Properti	158
Gambar 4 Aplikasi Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan (SiKasep)	163
Gambar 5 Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) Konvensional	168
Gambar 6 Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) BTN Syariah	169
Gambar 7 Dokumen Penyerahan Kunci Setelah Akad Kredit PT Graha Sentra Mulya Perumahan Subsidi Graha Natar Lestari	182
Gambar 8 Foto Dinding Susunan Bata Dari Sisi Luar	201
Gambar 9 Foto Dinding Susunan Bata Dari Sisi Dalam Terdapat Sambungan Bata Silang Bersiku	201
Gambar 10 Foto Dinding Susunan Bata Sisi Dalam (Tanpa Sambungan)	202
Gambar 11 Foto dinding susunan bata dari sisi luar (tanpa sambungan)	202
Gambar 12 Sketsa gambaran siku rumah subsidi oleh Ibu Dr. Eng Rina Febrina.....	203
Gambar 13 Nampak Rumah Subsidi dari Sisi Samping	206
Gambar 14 Brosur Nampak Uraian Spesifikasi Bangunan Rumah Subsidi ...	226
Gambar 15 Dokumen Penyerahan Kunci Setelah Akad Kredit PT Graha Sentra Mulya Perumahan Subsidi Graha Natar Lestari	230
Gambar 16 Format Formulir Klausula Baku antara pihak <i>Developer</i> dan Konsumen (diolah)	290

DAFTAR BAGAN

Bagan	Halaman
Bagan 1 Alur Kerangka Pikir Konstruksi Tanggung Jawab Produk yang Menjamin Kepastian Hukum dalam Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi	61
Bagan 2 Alur Ilustrasi Faktual Konstruksi Tanggung Jawab Produk dalam Perjanjian Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi	271
Bagan 3 Alur Penerapan Pertanggungjawaban Produk Berdasarkan <i>Strict Liability</i>	275
Bagan 4 Alur Konstruksi Tanggung Jawab Produk yang Menjamin Kepastian Hukum dalam Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi	305

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Luasnya wilayah Indonesia dan semakin bertambah penduduk setiap tahunnya maka membutuhkan banyak penyediaan tempat tinggal. Tempat tinggal dalam bentuk perumahan disediakan fasilitas pembeliannya melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penyediaan KPR tersebut juga diberikan kemudahan oleh Pemerintah yaitu berupa subsidi pada angsuran pembayaran cicilannya. Penyediaan KPR subsidi merupakan perwujudan dari pembangunan berkelanjutan bagi di Indonesia sebagai masyarakat Dunia.

Demikian juga pernyataan dari Dunia melalui Organisasi Persatuan Bangsa-Bangsa menyatakan melalui beberapa deklarasi. Prinsip Deklarasi Rio dinyatakannya hak untuk pembangunan harus dipenuhi sehingga secara adil memenuhi kebutuhan pembangunan dan lingkungan dari generasi sekarang dan mendatang¹. Deklarasi terkait dengan kebutuhan adanya pembangunan dan tempat tinggal juga dituangkan pada Deklarasi Habitat II² menyatakan tempat tinggal yang memadai bagi semua orang dan permukiman manusia, adalah kota yang lebih sehat dan layak huni. Pelaksanaannya dalam jangka panjang untuk menahan kemerosotan kondisi permukiman manusia secara global dan pada akhirnya

¹-<https://id.scribd.com/document/407411157/27-Prinsip-Deklarasi-Rio>, Agenda 21, Deklarasi Rio tentang Lingkungan Hidup dan Pembangunan, dan Pernyataan prinsip-prinsip Pengelolaan Hutan Berkelanjutan diadopsi oleh lebih dari 178 Pemerintah pada Konferensi PBB tentang Lingkungan Hidup dan Pembangunan (UNCED) yang diselenggarakan di Rio de Janeiro, Brazil, 3 sampai 14 Juni 1992.

² https://en.m.wikipedia.org/wiki/Habitat_II, diakses 26 Maret 2024.

menciptakan kondisi untuk mencapai perbaikan lingkungan hidup semua orang secara berkelanjutan.

Deklarasi Agenda 21³ juga menekankan adanya aspek kebijakan, pengembangan, program dan strategi yang meliputi hampir seluruh perencanaan pembangunan bidang sosial, ekonomi, dan lingkungan. Dalam agenda 21 Indonesia (Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup, 1997) strategi nasional untuk pembangunan berkelanjutan terdiri dari 18 bab yang memuat 4 program pokok saling mengisi yaitu: 1. Pelayanan masyarakat; 2. Pengelolaan limbah; 3. Pengelolaan sumber daya tanah; dan 4. Pengelolaan Sumber daya alam.

Simpulan yang mendasari adanya beberapa deklarasi tersebut diharapkan Indonesia sebagai masyarakat dunia dapat melaksanakan pemetaan wilayah khususnya terhadap tempat tinggal yang baik dan layak. Pembangunan yang dilaksanakan diharapkan memenuhi unsur keadilan dan kepastian hukum. Pelaksanaan pembangunan mengedepankan pelayanan dan pengelolaan sumber daya alam.

Beberapa motivasi adanya pemetaan tempat tinggal dari beberapa deklarasi di atas membuka kembali sejarah bahwa pemerintah Indonesia sudah sejak lama berupaya memberikan haknya kepada masyarakat. Hak tersebut tertulis dalam sejarah pembiayaan perumahan subsidi di Indonesia secara ekstensif telah dilaksanakan sejak tahun 1976. Kebijakan pemberian subsidi berupa uang muka dan/atau selisih bunga maupun penyediaan dana murah jangka panjang. Bank Tabungan Negara (BTN) ditunjuk oleh Pemerintah Republik Indonesia pada

³ <https://id.scribd.com/doc/249318892/Agenda-21>, diakses 26 Maret 2024

tanggal 29 Januari 1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat.⁴ KPR pertama kali direalisasikan oleh bank milik negara yaitu BTN pada 10 Desember 1976 yang dilaksanakan di Kota Semarang. Hal ini dilakukan sebagai bentuk implementasi kepemimpinan dunia ekonomi secara sukarela dengan semangat dan berdedikasi.⁵

Keputusan Pemerintah memberikan bantuan rumah subsidi menjadi kabar berita menggembirakan bagi para masyarakat, terutama yang berpenghasilan menengah ke bawah. Regulasi bantuan tersebut dituangkan pada Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) 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. Pemerintah mengatur masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan suku bunga kredit tetap dan rendah yaitu 5%, selain itu mendapatkan bantuan uang muka sebesar 4 (empat) juta rupiah terhadap proses pembelian rumah subsidi.

Pengertian rumah dituangkan juga pada Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat

⁴-<https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/perjalanan-historis-kebijakan-pembiayaan-perumahan-indonesia/>, diakses 26 Maret 2024

⁵ Ridwan, M., Triwulan, A., 2020, "The Implementation of Zakat Profession By Employees Income in Public Health Center (PHC) Sitopeng Cirebon City", *Journal of Social Science*, Vol 1 (4), hlm.142-146.

tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Pengertian tersebut menyatakan bahwa selain sebagai tempat tinggal penghuninya rumah juga sebagai gedung yang berfungsi sebagai sarana pembinaan keluarga.

Rumah subsidi merupakan klaster yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pasal 1 angka 24 mengartikan Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Kebutuhan terhadap rumah biasanya diperoleh dengan adanya fasilitas pembelian melalui KPR. Rumah subsidi yang dibangun perusahaan pengembang atau disebut dengan *developer*. Pertambahan penduduk yang dari tahun ke tahun semakin padat, hal ini mendorong para *developer* berlomba-lomba untuk mengembangkan usahanya dibidang perumahan. Karena setiap orang pasti membutuhkan rumah. Perekonomian yang tidak stabil membuat *developer* meningkatkan daya pikir untuk bisa menarik para konsumen dengan berbagai cara salah satunya yaitu membangun rumah dengan harga terjangkau.⁶

Adanya penyediaan rumah subsidi dengan harga terjangkau oleh pihak *developer* perumahan dan pembiayaan oleh pihak bank melalui dukungan pemerintah. Kemudahan didapatkan masyarakat untuk memiliki rumah meskipun proses pembelianya tidak memiliki uang tunai. Pemerintah ikut memberikan bantuan terhadap proses kepemilikan rumah bagi masyarakat yang berkemampuan rendah. Masyarakat berkemampuan rendah yang bisa membayar cicilan ringan. Bantuan

⁶ Alanshari, F., & Marlius, D. 2018. "Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Pembantu Bukittinggi". *Jurnal OSF*. Vol 12 (1), hlm. 1.

tersebut lazim disebut dengan KPR bersubsidi. Rata-rata subsidi diberikan hanya 5% berlaku tetap/flat tanpa perubahan hingga angsuran lunas yang berbeda terhadap angsuran perumahan tidak bersubsidi yaitu angsuran berbunga 12%-13% dan tidak flat (berubah mengikuti suku bunga pertahun).⁷

Pusat studi property Indonesia memberikan pernyataan kebutuhan tempat tinggal di Indonesia setiap tahunnya sebanyak 875.000 unit. Pertumbuhan penduduk satu setengah persen dikalikan total jumlah penduduk Indonesia 250 juta jiwa, maka setiap tahunnya Indonesia terjadi pertambahan 3,75 juta jiwa.⁸ Masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal telah mendapatkan solusi melalui pembelian rumah subsidi yang kepemilikannya harus didasarkan juga melalui beberapa aturan yaitu UU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kepemilikan rumah subsidi harus disertai dengan tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukumnya.

Pembelian rumah subsidi dan proses pemberkasan syarat pembelian dibantu oleh pihak pemasaran dan pihak *developer* untuk diserahkan kepada pihak bank. Transaksi pembelian rumah subsidi dilaksanakan melalui kontrak baku antara konsumen dan pihak bank. Pembayaran kredit dilaksanakan oleh konsumen kepada pihak bank yang membiayai. Maksud dari membiayai yaitu adanya pihak bank yang memberikan dana talangan pembelian rumah dan selanjutnya konsumen bisa membayar cicilan setiap bulannya ke pihak perbankan. Pembelian rumah melalui sistem kredit melalui bank disertai dengan bunga pada pembayaran

⁷ Wawancara dengan Fahrul, Agency Property Gemilang, 27 Maret 2023

⁸ Aris Kurniawan, 2020, "Analisis Perbandingan Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Rumah Di Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Dengan Bank Cimb Niaga)", *Aktiva – Jurnal Penelitian Ekonomi dan Bisnis*: Vol 4 (1), hlm. 1.

setiap cicilannya. Keadaan tersebut dikarenakan pembelian rumah secara tunai tidak mampu dilakukan oleh semua orang.

Pelaksanaan pembelian rumah secara kredit dengan cara perjanjian antara pihak-pihak. Sebelum adanya perjanjian maka konsumen berhak untuk menentukan pilihan rumah yang akan dibeli. Pilihan akan dicari oleh konsumen dengan menghubungi pihak divisi *marketing* (pemasaran) rumah subsidi dalam hal ini dapat memberikan gambaran jelas terkait dengan proses dan spesifikasi rumah. Pihak pemasaran rumah *marketing* yang dikenal dengan *pre-project selling*.⁹ Menurut Sudaryatmo, praktek *pre-project selling* tanpa pengawasan yang membuat permasalahan perumahan terus tinggi dan sistemik. Karena itu, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) memberikan sejumlah catatan dikarenakan selama 10 tahun ini tidak ada perkembangan signifikan dalam kelembagaan dan regulasi di sektor properti. Pertama, di struktur birokrasi di Kementerian PUPR belum ada bagian yang mengurus masalah perlindungan konsumen.¹⁰

Proses pembelian rumah juga dipengaruhi dengan adanya penawaran berupa iklan pemasaran, hingga informasinya bisa tersampaikan kepada masyarakat baik melalui media sosial seperti *facebook* dan *instagram*. Melalui iklan tersebut pihak penjual memberikan janji-janji terhadap rumah yang ditawarkan. Janji-janji¹¹ penjual yang tercantum pada iklan penjualan seperti janji tentang penyediaan fasilitas umum, janji tentang terwujudnya bangunan dalam jangka waktu tertentu,

⁹ Diah Ayu Saraswita, 2019, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik *Pre Project Selling*, *Jurnal Media Hukum dan Peradilan Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya*”, ISSN : 2654-8178 (Online) - 2442-7829 (Print). Vol 5 (7), hlm. 224.

¹⁰ <https://bisnis.tempo.co/read/1682029/pengaduan-perkara-perumahan-tinggi-ylki-bermasalah-dari-hulu-hingga-hilir>, di akses Jumat, 20 Juni 2023

¹¹ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Cet. Ke 4, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, hlm. 2

material dan fisik bangunan dan segala janji yang ada dalam brosur penjualan, namun tidak terwujud dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka janji-janji tersebut tidak dapat dituntut pertanggung jawabannya. Menurut teori hukum kontrak tidak dapat dituntut pertanggung jawabannya, karena janji-janji tersebut adalah janji-janji pra kontrak yang tidak tercantum dalam pengikatan jual beli. Iklan pemasaran perumahan dikenal dengan sebutan *pre-project selling*.

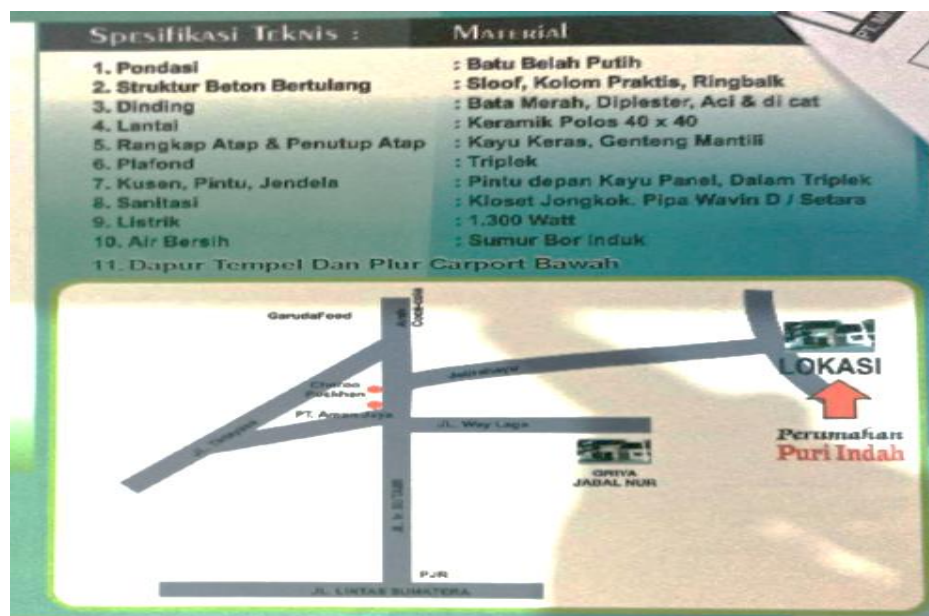
Janji yang diberikan terhadap pembangunan perumahan menyesuaikan dengan aturan saat ini melindungi yaitu hukum perdata, perjanjian dan perlindungan konsumen. Pengembangan perumahan subsidi didukung pula dengan adanya kerjasama pemilik perusahaan perumahan dengan bantuan kontraktor. Pemilik perusahaan perumahan yang meminta dibuatkan produk perumahannya oleh kontraktor. Kontraktor¹² adalah badan usaha yang dikontrak atau disewa untuk menjalankan proyek konstruksi berdasarkan isi kontrak. Proyek konstruksi terdapat banyak pekerjaan yang harus diselesaikan sesuai dengan durasi proyek yang sudah ditetapkan, sehingga kontraktor utama membutuhkan jasa subkontraktor sebagai mitra. Dalam hal ini¹³ kontraktor hanya terikat pekerjaan terhadap *developer* atau perusahaan pengembang dan tidak terlibat tanggung jawab langsung terhadap konsumen.

Dokumen iklan pembuatan rumah tersebut merupakan bukti yang akan dijalankan pihak perusahaan pengembang namun hanya sebatas spesifikasi teknis dan materialnya terdiri dari: pondasi: batu belah putih, struktur beton bertulang: sloof,

¹² Erwin Tanuwijaya dan Jane Sekarsari, 2018, “Analisis Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Kontraktor Utama Dalam Pemilihan Subkontraktor Pada Pelaksanaan Proyek Konstruksi” *Jurnal Mitra Teknik Sipil* Vol 1 (2), hlm. 111.

¹³ Wawancara dengan Fahrul, Agency Property Gemilang, 27 Maret 2023.

kolom praktis, ringbalk, dinding: bata merah, diplaster, acid dan di cat, lantai: kramik polos 40 x 40, rangkap atap dan penutup atap: kayu keras dan genteng mantili, plafond: triplek, kusen pintu jendela: pintu depan kayu panel dan dalam triplek, sanitasi: kloset jongkok, pipa waving D/ setara, listrik: 1.300 Watt, air bersih: sumu bor induk. Halaman paling bawah dituliskan bahwa “Brosur ini hanya merupakan alat bantu pemasaran, perubahan desain dan spesifikasi hak penuh *Developer*. Berikut dideskripsikan melalui gambar 1:



Gambar 1. Brosur Nampak Uraian Spesifikasi Bangunan Rumah Subsidi
(Sumber Gambar: Brosur Periklanan Rumah Subsidi Puri Indah (PT MS Pro))

Brosur tersebut menampilkan secara rinci spesifikasi material yang digunakan, hal ini meyakinkan pembeli nantinya akan mendapatkan fasilitas yang terjamin. Kenyataan yang terjadi di lapangan tidak hanya spesifikasi dari material yang harus diperhatikan, namun struktur tanah dan lokasi pembangunan juga menentukan adanya dukungan kuat dan kokohnya rumah subsidi yang dibangun. Melalui pengamatan dan survey yang dilaksanakan pada penelitian ini,

pembangunan rumah subsidi mendapatkan tempat permukiman paling ujung/pelosok, tekstur tanah gunung, dekat aliran sungai yang curam atau tebing.

Pembangunan perumahan subsidi merupakan salah satu kegiatan industri yang menghasilkan produk. Kegiatan industri¹⁴ bertanggung jawab tidak hanya terbatas terhadap kegiatan yang mereka lakukan di *premises* namun juga terhadap produk yang dihasilkan, jangan sampai merugikan konsumen, seperti bahaya keracunan, cacat atau kematian. Pembangunan rumah subsidi diharapkan benar-benar disediakan dengan kualitas baik agar tidak sampai adanya unsur perbuatan melawan hukum di dalamnya.

Spesifikasi hitungan terhadap ukuran bahan bangunan tidak dituangkan dalam aturan maupun perjanjian. Adanya spesifikasi yang jelas rinciannya akan memberikan kepastian hukum, namun beberapa konsumen mengeluhkan ketidaksesuaian terhadap rumah yang ditinggali yaitu setelah beberapa bulan dihuni. Rumah subsidi yang telah dibeli dan ditinggali mengalami kerusakan. KPR bersubsidi di Indonesia dan beberapa diantaranya menimbulkan permasalahan terhadap bangunan.

Kondisi rumah layak huni yang dibangun berbeda-beda kualitas/kuantitasnya yang sampai saat ini tidak ada standar baku bangunan pembuatannya. Biaya yang ditetapkan Pemerintah semuanya disamakan sesuai dengan daerah wilayah rumah subsidi dipasarkan. Secara yuridis aturan harga per unit rumah subsidi yang ditetapkan Pemerintah mengartikan agar *developer* menetapkan susunan material dan hitungan baku yang berdasarkan ukuran masing-masing pengembang

¹⁴ Hamzah, 2011, *Asuransi Tanggung Jawab Produk*, Cet. 1- Jakarta:Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 8.

perumahan. Proses pembangunanya rumah subsidi tidak mendapatkan pengawasan dari pemerintah. Adanya kekurangan yang dialami konsumen lebih diakibatkan karena lemahnya pengawasan dalam pelaksanaan pembangunan rumah layak huni.¹⁵

Contoh kerusakan rumah subsidi yang dialami konsumen pada Perumahan Griya Rafika 4 Muaraenim di Tanjung Payang Sumatera Selatan.¹⁶ Konsumen datang ke kantor Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) dikarenakan rumah subsidi yang dihuni mengalami keretakan dan kerusakan dinding dan lantai pada gambar 2 di halaman berikutnya. Konsumen yang dirugikan tidak hanya seorang namun puluhan warga. Kasus terjadi di tahun 2020. Kualitas bangunan justru membuat penghuni merasa dirugikan. Mulai dari ruang keluarga yang amblas, menjalar ke lantai kamar, dinding rumah retak dan plafon triplek berjatuh. Konsumen menguraikan juga terkait sebelum pindah ke perumahan, kerusakan di ruang keluarga sudah ada sebelum pindah, lantainya sudah mulai turun tapi tidak terlalu parah. Setelah ditinggali, keramiknya makin turun, hal tersebut menyebabkan warga melapor ke kantor YLKI Lahat Raya.

Pihak konsumen sudah mengirim somasi kepada pihak perusahaan pembangun rumah subsidi PT Lahat Maju Jaya sebanyak 2 kali untuk meminta penjelasan terkait dengan permasalahan yang dihadapi oleh konsumen. Namun, pihak pengembang tidak ada itikad baik untuk menemui pihak konsumen atau menjawab somasi tersebut. Maka dari itu, pihak konsumen perumahan Griya

¹⁵ Ibnu Abbas, 2015, "Evaluasi Kebijakan Pembangunan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin Di Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur", *Jurnal Paradigma* Vol 4 (2), hlm. 85-86.

¹⁶ <https://lahatonline.com/209599-puluhan-warga-rafika-4-datangi-ylki-lahat-adukan-rumah-subsidi-rusak.html>

Rafika Tanjung Payang 4 melaporkan ke BPSK Pemerintah Kota Lubuklinggau. Berikut merupakan deskripsi rumah subsidi rusak perumahan subsidi Griya Rafika Tanjung Payang 4 pada gambar 2:



Gambar 2 Kondisi Rumah Retak di Perumahan Rafika 4 (sumber <https://sumsel.tribunnews.com/2020/>)

Konsumen membeli rumah untuk mendapatkan kenyamanan dan keamanan sebagai tempat berlindung. Kenyataan yang didapatkan konsumen adalah sebaliknya. Setelah meminta pertanggung jawaban juga tidak langsung mendapatkan jawaban. Peristiwa di atas tentunya harus mendapatkan perhatian dan penanggulangan cepat baik dari pelaku usaha maupun pemerintah selaku pemberi kebijakan.

Proses kepemilikan rumah subsidi juga masih banyak kekurangannya hal ini dapat dilihat pada data pengaduan masyarakat terhadap produk perumahan subsidi.

Berikut data-data adanya laporan kerugian yang dialami konsumen :

1. Terdapat 136 konsumen yang terdaftar dalam nota kesepakatan tersebut, dengan jumlah uang muka berbeda-beda, dari Rp12,5 juta hingga Rp130 juta atau lunas. Adapun total konsumen yang telah ikut program rumah subsidi di Bantul ini diperkirakan mencapai 500 orang. Rumah bersubsidi di Kaligawe, Bantul, sebenarnya sudah dibangun. Namun, konsumen belum juga mendapatkan rumah mereka hingga waktu yang dijanjikan. Mereka pun meminta kembali uang muka.¹⁷
2. Pada tahun 2017 sebanyak 36,42% perumahan subsidi belum dihuni oleh debitur. Dari jumlah tersebut 45,02% disebabkan oleh kondisi Prasarana dan Sarana Umum (PSU) yang buruk. Penelitian ini didedikasikan untuk menganalisis akar permasalahan dan besarnya pengaruh faktor-faktor kegagalan penyediaan PSU yang berimplikasi kepada penghunian perumahan subsidi, sehingga masing-masing stakeholder memperoleh informasi untuk merencanakan bentuk mitigasi risiko masing-masing faktor.¹⁸
3. Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) melaporkan, sejak tahun 2017-2023 pihaknya telah menerima sebanyak 8.676 pengaduan konsumen. Sektor perumahan yang paling tinggi mendapatkan pengaduan, yakni

¹⁷ <https://m.harianjogja.com/jogjapolitan/read/2020/11/09/511/1054835/kisruh-rumah-subsidi-di-bantul-ratusan-konsumen-tempuh-jalur-hukum>, Kisruh Rumah Subsidi di Bantul, Ratusan Konsumen Tempuh Jalur Hukum, HarianJogja, oleh Lugas Subarkah, Senin, 09 November 2020 - 16:27 WIB, di akses 20 Mei 2024.

¹⁸ Meiky Susanto, 2020, "Identifikasi dan Analisis Faktor Risiko Kegagalan Penyediaan Prasarana dan Sarana Umum (PSU) Perumahan Subsidi di Indonesia (*Identification and Analysis of Failure Risk Factors in Public Infrastructure and Facilities Provision of Subsidized Housing in Indonesia*)", *Journal Universitas Pancasila*, Vol 6 (1), hlm. 25.

sebanyak 3.241 pengaduan. "Di perumahan ini 3.241 lebih dari 60% ini mengenai pembiayaan bangunan."¹⁹

4. Pembeli rumah subsidi Puri Parahyangan sebanyak ratusan orang merasa tertipu yang berlokasi di wilayah Desa Samsam dengan Desa Batuaji, Kecamatan Kerambitan, Tabanan, mendatangi kantor pemasaran CV Jasmine di Jalan Pondok Indah, Desa Dauh Peken, Tabanan, pertengahan bulan desember 2018. Mereka menuntut agar pihak pengembang, yakni PT Promedia Indoperkasa segera mengembalikan uang DP pembayaran rumah tersebut. Dalam permasalahan tersebut setelah dilakukannya observasi para pembeli mengadu ke YLPK karena merasa dirugikan oleh pengembang. Setelah dari tahun 2017 sampai 2018 sejak pembayaran uang muka, rumah tak kunjung dibangun. Pihak pengembang sebelumnya mengatakan pembangunan rumah akan dimulai tiga bulan setelah pembayaran DP dan harus melengkapi sejumlah dokumen. Pada pelaksanaanya setelah satu tahun berjalan, rumah impian konsumen perumahan tak kunjung terealisasi.²⁰

Beberapa data penelitian di atas menjadi bukti nyata bahwa proses kepemilikan rumah subsidi masih membutuhkan aturan tanggung jawab produk dan kerugian-kerugian yang dialami konsumen terhadap perjanjian pembeliannya. Pemenuhan hak dengan mengupayakan keadilan akan diperoleh dengan mencari kepastian hukum melalui nilai yuridis, filosofis dan sosiologis.

¹⁹ https://www.cnbcindonesia.com/news/202307_19152207-4-455644/duh-pengaduan-di-sektor-perumahan-masih-tinggi-ini-kasusnya, Duh Pengaduan di Sektor Perumahan Masih Tinggi Ini Kasusnya, NEWS CNBC Indonesia, oleh Martyasari Rizky, 19 July 2023 17:45, diakses 21 Mei 2024, 15.06.

²⁰ I Gst Made Oka Sedana Yasa, I Ketut Sudiarmaka, dan Si Ngurah Ardhya, 2021, "Peran Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Terkait Kerugian Konsumen Ditinjau Berdasarkan Pasal 8 Huruf F Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus Kerugian Konsumen Terhadap Pembelian Rumah Subsidi Di Wilayah Kabupaten Tabanan)", *Jurnal Komunitas Yustisia*, Vol 4 (2), hlm. 324.

Nilai filosofis tersebut dituangkan pada Pancasila yaitu sila kedua yaitu kemanusiaan yang adil dan beradab. *Developer* mengupayakan pembangunan dan pemberian hak secara manusiawi kepada konsumen. Nilai tersebut juga dituangkan pada Undang Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) Pasal 28 H ayat (1) “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Aspek yuridis tanggung jawab produk perumahan subsidi sebenarnya dapat juga tertuang pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), yaitu jika konsumen menderita kerugian berupa terjadinya kerusakan, pencemaran atau kerugian finansial dan kesehatan karena mengkonsumsi dan menggunakan produk yang diperdagangkan, produsen sebagai pelaku usaha wajib mengganti kerugian yang dilaksanakan dalam waktu paling lama tujuh hari setelah tanggal transaksi. Ketentuan ini tidak dimaksudkan supaya persoalan diselesaikan melalui pengadilan, tetapi merupakan kewajiban mutlak bagi produsen untuk memberi penggantian kepada konsumen, kewajiban yang harus dipenuhi seketika. Perlindungan atas kepentingan konsumen tersebut diperlukan mengingat bahwa dalam kenyataan umumnya konsumen selalu berada di pihak yang dirugikan.²¹ Penggantian kerugian ditetapkan tidak lebih dari 7 (tujuh) hari setelah transaksi artinya komplain dari konsumen juga tidak boleh melebihi dari jangka waktu tersebut.

²¹ Ayub A. Utomo, 2019, “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen tentang Produk Cacat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen”, *Lex Privatum* Vol 7 (6), hlm. 35.

Tanggung jawab produk (*product liability*) adalah suatu tanggung jawab secara hukum dari orang atau badan yang menghasilkan suatu produk (*producer, manufacture*) atau dari orang atau badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk (*processor, assembler*) atau dari orang atau badan yang menjual atau mendistribusikan (*seller, distributor*) produk tersebut.²²

Bersamaan dengan semakin meningkatnya kesadaran hukum masyarakat, maka meningkat pula pengetahuan masyarakat terhadap kelalaian atau kesalahan yang menyangkut dengan pelayanan.²³ Pengetahuan masyarakat tersebut yaitu:²⁴ Perlindungan konsumen dari bahaya kesehatan dan kenyamanan; Pemajuan dan perlindungan kepentingan sosial ekonomi konsumen; Informasi penandaan tersedia bagi konsumen untuk memungkinkan mereka membuat pilihan yang tepat sesuai dengan keinginan dan kebutuhan pribadi. Proses kegiatan penyaluran rumah subsidi yang melibatkan masyarakat sebagai konsumen tentu tidak lepas dari nilai sosiologis.

Kegunaan perspektif sosiologi dalam menganalisis permasalahan hukum (sosiologi hukum) yaitu antara lain: berguna untuk memberikan pemahaman terhadap hukum di dalam konteks sosial. Penguasaan konsep-konsep sosiologi hukum dapat memberikan kemampuan untuk mengadakan analisa terhadap efektivikasi hukum di masyarakat, baik sebagai sarana pengendalian sosial, sarana

²² Celine Tri Siwi Kristiyanti, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet. 4, Sinar Grafika: Jakarta, hlm. 101.

²³ Suci Hawa, Muhammad Fakih, Yulia Kusuma Wardani, 2018, "Tanggung Jawab Dokter Dan Tenaga Kesehatan Dalam Pelayanan Pasien Hemodialisis (Menurut Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia)", *Hukum Perdata all right* 419, No. 812/MENKES/PER/VII/2010), *Pactum Law Journal*: Vol 1 (4), hlm. 428.

²⁴ Hamzah, 2016, "Perlindungan Terhadap Konsumen Perusahaan Listrik Negara (PLN) Dalam Memperoleh Hak Informasi", *Unes Jurnal Law*, Faculty of Law Ekasakti University, Padang, West Sumatera, Indonesia, Vol 1 (1), hlm. 112.

merubah masyarakat dan sarana untuk mengatur interaksi sosial.²⁵ Permasalahan sosial yang tidak berupaya untuk menyelesaikan disebut teori yang bebas nilai.

Menurut Lincoln dan Guba, bebas nilai merupakan disiplin ilmu yang sudah lama ditinggalkan orang. Disiplin ilmu tidak ada yang bekerja dalam suasana *value and moral free*. Nilai dan moral yang berlaku dalam masyarakat tidak mungkin dilepaskan oleh manusia. Sosiologi sebagai salah satu dari disiplin ilmu-ilmu sosial yang berhubungan dengan nilai dan moral seseorang dan masyarakat sebagai objek kajiannya.²⁶ Persepektif sosiologis akan melihat akibat terhadap permasalahan-permasalahan yang terjadi menemukan kebutuhan hukum di masyarakat. Kebutuhan hukum konsumen rumah subsidi saat ini adalah kepastian hukum terhadap produk yang dibeli serta dapat dipertanggungjawabkan kualitasnya.

Jenis hubungan hukumnya berdasarkan hukum perjanjian (*law of contract*) dan berdasarkan perbuatan melawan hukum (*law of tort*). Amerika maupun di Inggris didominasi oleh tanggung jawab berdasarkan perjanjian atau (*contractual liability*). Tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum (*tortious liability*) yang merupakan dasar dari pertanggungjawaban produk pada saat ini tunduk dan merupakan derivasi tanggung jawab berdasarkan perjanjian.²⁷

Amerika, Inggris dan beberapa Negara Eropa Kontinental telah mempelopori penerapan tanggung jawab produk sejak awal abad kedua puluh. Hal tersebut

²⁵ Salman Alfarisi, Muhammad Syaiful Hakim, 2019, “Hubungan Sosiologi Hukum Dan Masyarakat Sebagai Kontrol Sosial”, *Jurnal Rechten*, Vol 1 (2), hlm. 20.

²⁶ Muhammad Kadafi, 2016, *Ilmu Sosiologi Hukum*, Medan: Perdana Publishing, hlm.17-18.

²⁷ *Ibid*, hlm.20-21 dan 25.

dibuktikan dengan adanya ketentuan-ketentuan yang tersebar luas mengenai tanggung jawab produk di berbagai negara. Adanya aturan tersebut lebih disebabkan meningkatnya kepentingan terhadap perlindungan konsumen. Produsen pada posisi yang berperan pembuat produk, penyediaan bahan baku atau pabriknya setiap orangnya, mereknya, khas produk dengan gambar dan menempatkan nama dirinya sebagai produsen.²⁸ Hal ini sangat identik dengan proses pembangunan rumah subsidi dan peruntukannya. Tanggung jawab produk terhadap perumahan subsidi sangat penting agar memberikan kepastian hukum bagi konsumen. Tanggung jawab produk yang telah dipraktikkan di beberapa negara diantaranya yaitu: Jepang, Thailand, Vietnam, Inggris dan Belanda.

Penelitian dilaksanakan mengangkat judul konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi mengindikasikan bahwa terdapat beberapa hal yang harus dibenahi. Suatu produk rumah subsidi yang merupakan benda tidak bergerak diperuntukan bagi konsumen dalam hal ini menggunakan perjanjian baku serta adanya kecacatan produk yang ditimbulkan karena adanya kesalahan pelaku usaha. Hal tersebut membentuk pemikiran peneliti untuk mencari, mempelajari dan menemukan tanggung jawab produk yang harusnya diadakan terhadap proses transaksi pembelian rumah subsidi hingga jika terjadi kerugian yang dialami konsumen.

Uraian latar belakang di atas mengenai perjanjian pembelian dan permasalahan produk perumahan subsidi semakin meyakinkan peneliti untuk mencari dan menemukan konstruksi tanggung jawab produk. Konstruksi tanggung jawab

²⁸ Hamzah, 2011, *Asuransi Tanggung Jawab Produk*, Cet. 1- Jakarta:Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 9.

produk dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum pada perjanjian pembelian rumah subsidi dengan mengidentifikasi perlindungan konsumen melalui konsep tanggung jawab produk (*product liability*) dan tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Konsep tanggung jawab produk memberikan kemudahan bagi konsumen agar tidak kesulitan untuk membuktikan kesalahan *developer* dikarenakan keterbatasannya terhadap pengetahuan bangunan perumahan.

Penerapan prinsip tanggung jawab mutlak, mewajibkan *developer* untuk mengganti kerugian konsumen akibat produk perumahan atau kerusakan pada produk itu sendiri, tanpa harus dibuktikan kesalahannya. Prinsip *strict liability* adalah membebankan ganti kerugian secara pasti kepada konsumen meskipun tanpa adanya hubungan kontraktual, namun penelitian pada perumahan subsidi berasumsi bahwa setidaknya ada dokumen kontraktual yang membuktikan adanya hubungan transaksi yang pernah dilaksanakan. Keadaan demikian dikarenakan jika para pengurus perusahaan perumahan subsidi berganti atau pun konsumen sudah berganti (*over kredit*) maka dokumen kontraktual akan membuktikan hubungan pertanggungjawaban tersebut. Prinsip tanggung jawab pada pelaksanaan perjanjian pembelian rumah subsidi ini dapat diaplikasikan namun tentunya harus melewati beberapa tahap dan syarat sebelum sampai pada penerapannya.

Prinsip tanggung jawab mutlak²⁹ bukan prinsip baru dalam hukum nasional Indonesia, karena beberapa undang-undang nasional seperti, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang

²⁹ Inosentius Samsul, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana, Cetakan 1 – Jakarta, hlm, 289.

Nomor 5 tahun 1983 tentang Zona Ekonomi Eksklusif Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1997 tentang Ketenaganukliran, dan Undang-Undang Nomor 15 tahun 1992 tentang Penerbangan telah menganut prinsip tanggung jawab mutlak.

Berdasarkan beberapa kerugian konsumen yang dialami pada pendistribusian rumah subsidi maka menerapkan prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen sangat penting untuk segera diterapkan. Pemerintah dapat melaksanakan amandemen maupun revisi terhadap Peraturan Perundang-Undangan. Revisi tersebut dengan memasukkan konsep *product liability* dan menerapkan prinsip *strict liability* produk yaitu pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Peraturan Menteri dan Keputusan Menteri yang mengatur tentang perumahan subsidi di Indonesia. Prinsip tanggung jawab pada pelaksanaan perjanjian pembelian rumah subsidi ini dapat diaplikasikan namun tentunya harus melewati beberapa tahap dan syarat sebelum sampai pada penerapannya. Peneliti akan memberikan kajian pembahasan yaitu melalui; eksistensi perjanjian pembelian rumah subsidi, urgensi dan konstruksi tanggung jawab produk yang mewujudkan kepastian hukum dalam perjanjian kredit jual beli rumah bersubsidi.

Kebaharuan penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya oleh Hamzah berupa Novelty Asuransi Tanggung Jawab Produk; kebaharuan pada Disertasi Inosentius Samsul yaitu, Rancangan Undang-Undang Tanggung Jawab Mutlak dalam Hukum Perlindungan Konsumen; kebaharuan hasil penelitian Ahmad Feri Tanjung berupa Pertanggungjawaban Perdata dalam Kontrak Pengadaan Barang/Jasa. Ketiga novelty disertasi tersebut mempunyai perbedaan terhadap

disertasi yang saat ini diteliti oleh Rissa Afni Martinouva, novelty berupa konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian perumahan subsidi.

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup

1. Permasalahan

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, pokok permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu:

- a) Bagaimanakah eksistensi tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian rumah subsidi?
- b) Apakah urgensi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi?
- c) Bagaimanakah konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi?

2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menguji hal-hal yang berkaitan dengan konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi. Penelitian terkait konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi, didukung dengan menggali informasi dan data yang dilaksanakan di Provinsi Lampung.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

- a) Mengidentifikasi dan menganalisis eksistensi tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian rumah subsidi.
- b) Mengkaji dan menganalisis urgensi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum melalui aspek yuridis, sosiologis dan filosofis.
- c) Menganalisis, menawarkan dan mendeskripsikan konstruksi tanggung jawab produk perumahan yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi.

2. Manfaat Penelitian

Penulisan disertasi ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain sebagai berikut:

a) Secara Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan memberi pengembangan kajian dan pemikiran secara yuridis, filosofis, dan sosiologis urgensi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi. Menawarkan bentuk, teori, solusi, dan pengembangan produk hukum berupa konstruksi tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian rumah subsidi. Menggunakan teori perjanjian, kepastian hukum, perlindungan konsumen, tanggung jawab pelaku usaha, tanggung jawab produk, dan teori peraturan perundang-undangan.

b) Secara Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan pertimbangan bagi pembuat kebijakan (pihak legislator) bahwa dibutuhkan adanya aturan terkait tanggung jawab produk. Ide adanya kebijakan tanggung jawab produk harapannya dapat menjadi panduan baik bagi, stekholder, pihak perbankan, dan perusahaan pembangun perumahan serta outputnya menjadi bahan rujukan disertasi Program Studi Ilmu Hukum Universitas Lampung.

D. Keaslian (Orisinalitas) Penelitian

Berdasarkan penelusuran oleh penulis, permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini memiliki kebaruan dan perbedaan dari penelitian terdahulu. Beberapa penelitian terdahulu yang mengkaji terkait konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi. Judul penelitian terdahulu tersebut hanya sampai kepada konstruksi tanggung jawab produk, diuraikan pada tabel 1 mengenai data keaslian (orisinalitas) penelitian, di bawah ini, yaitu:

No.	Nama	Judul Disertasi/ Masalah Penelitian	Temuan Penelitian	Kebaharuan Hasil Penelitian
1.	Hamzah/ Universitas Indonesia (S3) Tahun 2010/ Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Lampung	Perlindungan Konsumen di Indonesia : Studi Mengenai Perlunya Asuransi Tanggung Jawab Produk	Perlindungan konsumen di Indonesia melalui mekanisme asuransi tanggung jawab produk (<i>product liability insurance</i>). Diperlukan suatu pembaruan dan atau regulasi yang tentunya akan dapat mengantisipasi perkembangan	Kebaharuan pada Disertasi Hamzah berupa Asuransi Tanggung Jawab Produk Kebaharuan hasil penelitian pada Disertasi Rissa Afni Martinouva, adanya perjanjian pertanggung jawaban produk rumah subsidi antara konsumen dan

			bisnis, terutama dalam pembuatan dan pelaksanaan kontrak-kontrak dalam praktek-bisnis perasuransian	<i>developer</i> serta tanggung jawab mutlak pada aturan baru berupa Keputusan Menteri.
2.	Inosentius Samsul Lulus S3 Universitas Indonesia Tahun 2003/Kepala Badan Pusat Keahlian Setjen DPR RI	Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen/ Penelitian ini juga berusaha menjelaskan prinsip tanggung jawab produk dalam hukum perlindungan konsumen di Indonesia.	Tujuan dari penelitian ini, secara analitis menjelaskan pemikiran-pemikiran atau argumentasi yang menjadi dasar terjadinya perubahan teori tanggung jawab dari <i>fault based ke strict product liability</i> yaitu beban pembuktian oleh penderitanya dalam perlindungan konsumen.	Kebaharuan pada Disertasi Inosentius Samsul, Rancangan Undang-Undang Tanggung Jawab Mutlak dalam Hukum Perlindungan Konsumen Kebaharuan hasil penelitian pada Disertasi Rissa Afni Martinouva, adanya perjanjian pertanggung jawaban produk rumah subsidi antara konsumen dan <i>developer</i> serta tanggung jawab mutlak pada aturan baru berupa Keputusan Menteri.
3.	Ahmad Feri Tanjung, Lulusan S3 Universitas Sumatera Utara/2015/ Dosen Tetap di Universitas Prima Indonesia	Pertanggungjawaban Perdata dalam Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Antara Pejabat Pembuat Komitmen dengan Penyedia Barang dan Jasa Serta Praktiknya dalam Peradilan di Indonesia	Pertanggungjawabana Perdata dalam Kontrak Pengadaan Barang/Jasa memberikan batasan sanksi administratif, sanksi perdata, dan sanksi pidana	Kebaharuan hasil penelitian Ahmad Feri Tanjung Pertanggungjawaban Perdata dalam Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Kebaharuan hasil penelitian pada Disertasi Rissa Afni Martinouva, adanya perjanjian pertanggung jawaban produk rumah subsidi antara konsumen dan <i>developer</i> serta tanggung jawab mutlak pada aturan baru berupa Keputusan Menteri.

Berdasarkan penelusuran oleh penulis keaslian (orisinalitas) 3 (tiga) judul penelitian disertasi di atas, yaitu: kebaharuan pada Disertasi Hamzah berupa Novelty Asuransi Tanggung Jawab Produk; kebaharuan pada Disertasi Inosentius Samsul yaitu, Rancangan Undang-Undang Tanggung Jawab Mutlak dalam Hukum Perlindungan Konsumen; kebaharuan hasil penelitian Ahmad Feri Tanjung berupa Pertanggungjawaban Perdata dalam Kontrak Pengadaan Barang/Jasa. Ketiga novelty disertasi tersebut mempunyai perbedaan terhadap disertasi yang saat ini diteliti oleh Rissa Afni Martinouva, yaitu berupa konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian perumahan subsidi. Perjanjian pertanggung jawaban produk perumahan subsidi antara konsumen dan *developer* serta tanggung jawab mutlak dengan persyaratannya, kesemuanya agar dibuatkan aturan Keputusan Menteri PUPR untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Penelitian pada tanggung jawab produk ini disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, dalam hal ini menunjukkan adanya hubungan timbal balik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan konstruksi permasalahan. Teori dapat didefinisikan sebagai seperangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis (yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis atau dengan lainnya dengan data dasar yang dapat diamati) dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.³⁰

³⁰ Lexy J. Moleong, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, hlm. 34-35.

1. Kerangka Teori

Fungsi kerangka teori dalam suatu penelitian merupakan tempat yang berisikan pertimbangan-pertimbangan ilmiah terhadap penelitian yang dilaksanakan. Kerangka teori dalam penelitian adalah tulang punggung penelitian, karena disini diuraikan landasan-landasan ilmiah atau teori yang digunakan untuk menganalisis temuan penelitian.³¹ Beberapa teori ilmu hukum yang diuraikan merupakan suatu penjelasan rasional yang sesuai dengan objek penelitian yang dijelaskan, agar dapat mengungkapkan kebenaran dan menjawab permasalahan.

Berdasarkan tingkatan dalam proses abstraksi, teori terbagi dalam beberapa jenis, namun yang digunakan pada penelitian ini yaitu: teori dasar (*grand theory*), teori antara (*middle-range theory*), dan teori aplikatif (*applied theory*).³² Paradigma atau model atau filosofis sering dipersamakan tingkat abstraksinya dengan *grand theory*, yang menghasilkan perspektif secara global dari disiplin ilmu dan aplikasinya. Tingkatan berikutnya dengan proses abstraksi dan lingkup lebih sempit di bawah *grand theory* adalah *middle-range theory*. Teori ini memfokuskan pada fenomena/masalah yang sudah pasti, misalnya tentang rasa nyeri, stress, mekanisme penanganan stress, dan ketergantungan. Teori aplikatif atau *applied theory* bertujuan menjelaskan penerapan teori dalam dunia nyata.³³

Teori berasal dari kata "*theoria*" dalam bahasa Latin yaitu "perenungan", yang pada gilirannya berasal dari kata "*thea*" dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut dengan realitas. Menunjukan bangunan

³¹ Sugiyono, 2010, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Cetakan Kesembilan, Bandung: Alfabeta, hlm 60.

³² Ade Heryana, 2019, *Kerangka Teori, Konsep, dan Definisi Operasional*, Jakarta Prodi Kesmas – Universitas Esa Unggul (tidak dipublikasikan), hlm. 2.

³³ *Ibid*, hlm. 3.

berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataanya), juga simbolis. Kata 'teori' pada dasarnya digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Contohnya pada kamus *Concise Oxford Dictionary* dari makna sehari-harinya 'anggapan yang menjelaskan tentang sesuatu, berdasarkan prinsip-prinsip independen suatu fenomena dan lain-lain yang perlu dijelaskan'.³⁴

Teori pada penelitian ini digunakan untuk membantu menemukan jawaban terhadap masalah yang dibahas. Teori yang digunakan untuk menjawab ketiga permasalahan disertasi ini yaitu teori perjanjian sebagai *grand theory*, teori kepastian hukum sebagai *middle theory*, teori perlindungan konsumen, tanggung jawab pelaku usaha, tanggung jawab produk, teori peraturan perundang-undangan sebagai *applied theory*.

Grand theory digunakan untuk menjawab rumusan masalah pertama di point kedua, yaitu syarat dan prosedur dalam perjanjian pembelian rumah subsidi dan untuk menjawab pada rumusan masalah yang ketiga yaitu konstruksi tanggung jawab produk perumahan subsidi. *Middle theory* untuk mengidentifikasi dan membantu menjawab rumusan masalah pertama yaitu eksistensi tanggung jawab produk perumahan subsidi dan juga urgensi tanggung jawab produk. *Applied theory* digunakan untuk menjawab urgensi tanggung jawab produk dan permasalahan terkait konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi. Enam teori tersebut akan diuraikan dalam penjelasan berikut ini:

³⁴ Otje Salman & Anthon F. Susato, 2009, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Bandung: Refika Aditama, hlm. 21.

a) Teori Perjanjian

Secara yuridis pengertian perjanjian terdapat pada Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih”.³⁵ Dilihat dari bentuknya perjanjian itu dapat berupa suatu perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³⁶

“Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”,³⁷ Sementara itu sarjana mengemukakan pula bahwa pengertian perjanjian itu adalah “Suatu peristiwa dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”³⁸

Definisi tersebut dikatakan juga terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin yang juga merupakan perjanjian, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.³⁹

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut masih terdapat beberapa kelemahan, yakni :⁴⁰

³⁵ Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 49.

³⁶ Hasanudin Rahman, 2000, *Legal Drafting*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 4.

³⁷ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 87.

³⁸ Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, hlm. 24.

³⁹ Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, hlm. 65.

⁴⁰ J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti, hlm. 23-24.

- 1) Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari perumusan: “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikat” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri” sehingga terdapat konsensus antara para pihak.
- 2) Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus. Pengertian perbuatan mencakup juga tindakan melaksanakan tugas/pekerjaan orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*). Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus seharusnya dipakai kata persetujuan.
- 3) Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata terlalu luas karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksudkan adalah hubungan antara debitur dengan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja.

Istilah perjanjian sebenarnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan dalam kepustakaan ilmu hukum di Indonesia sendiri ada berbagai macam pendapat di kalangan para sarjana. “Sebagian para sarjana hukum menterjemahkan sebagai kontrak dan sebagian lainnya menterjemahkan sebagai perjanjian.”⁴¹

Keabsahan perjanjian dalam penyelenggaraan pendirian bangunan rumah subsidi tradisional harus digunakan kriteria yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata). Persyaratannya yaitu harus adanya:

- 1) Kesepakatan atau persesuaian kehendak. Kesepakatan perjanjian terwujud dalam bentuk persetujuan tindakan;
- 2) Kecakapan para pihak merupakan syarat yang kedua dari perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdata, menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:
 - (a) orang yang belum dewasa;
 - (b) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan orang perempuan dalam hal ditetapkan dalam undang-undang telah melarang membuat perjanjian;

⁴¹ Ricardo Simanjuntak, 2006, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Jakarta: PT. Gramedia, hlm. 27.

- 3) Suatu hal tertentu yang merupakan hal pokok atau obyek perjanjian berupa prestasi dan atau benda sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 dan 1334 KUHPerdata suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek tertentu. Pihak penyelenggara perusahaan pengembang perumahan harus dapat menentukan dan menjelaskan serta memberikan informasi mengenai upaya yang dilakukan jika hal tersebut tidak dilaksanakan maka syarat perjanjian ketiga tersebut tidak dapat terpenuhi; dan
- 4) Syarat keempat perjanjian adalah suatu sebab yang halal. Penyelenggaraan perjanjian pihak perumahan subsidi dan konsumen melaksanakan perjanjian jika sudah disepakati maka harus mematuhi Pasal 1337 KUHPerdata suatu sebab adalah terlarang.

Pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dan bersifat mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak sehingga ter realisasi asas kepastian hukum. Ketiga, istilah 'iktikad baik'.⁴² Perjanjian akan menimbulkan hak dan juga kewajiban antara pihak-pihak yang harus diberikan berdasarkan yang diperjanjikan. Pemenuhan kewajiban bertentangan dengan wanprestasi yang tidak boleh dilakukan pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan.⁴³ Suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang yang memberi hak kepada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan tersebut.⁴⁴

Penjelasan perjanjian ini juga diuraikan perjanjian baku, perjanjian jual beli dan perjanjian pembiayaan:

⁴² Titik Triwulan Tutik, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Prenada Media Group, hlm. 228.

⁴³ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 307.

⁴⁴ Arus Akbar Silondae dan Andi Fariana, 2010, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: Mitra Wacana Media, hlm. 10.

1) Perjanjian Baku

Terselenggaranya pemenuhan hak dan kewajiban antara kedua pihak yang bersepakat akan membentuk suatu hubungan hukum serta memberikan beban tanggung jawab terhadap perjanjian yang disepakati. Perjanjian dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian baku. Penempatan posisi perjanjian yang mirip dan konsisten antara perjanjian satu dengan yang lainnya mengedepankan dokumen kontrak yang baku.

Perjanjian baku merupakan suatu bentuk perjanjian yang berisikan hak dan kewajiban kedua belah pihak yang diwujudkan dalam bentuk tulisan yang sudah dibakukan. Salah satu pihak dalam perjanjian itu, yaitu pihak yang secara ekonomis kuat, biasanya menetapkan syarat-syarat baku secara sepihak. “Perjanjian baku itu pada prinsipnya ditetapkan sepihak tanpa lebih dahulu merundingkannya dengan pihak yang lainnya.”⁴⁵

Perjanjian baku telah dikenal dalam masyarakat dan sangat berperan terutama dalam dunia usaha. Istilah perjanjian baku dalam bahasa Belanda dikenal dengan *standard voor vaardeen*, dalam hukum Inggris dikenal dengan *standart contrac*. “Standar kontrak merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir, kontrak ini ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap pihak ekonomi lemah.”⁴⁶

⁴⁵ Ari Purwadi, 1995, Hukum dan Pembangunan, *Majalah Hukum*, No 1 Tahun XXV, hlm. 58.

⁴⁶ Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, hlm.145.

Sedangkan pendapat Mariam Darus menterjemahkan standar kontrak dengan “istilah perjanjian baku, baku berarti patokan, ukuran, acuan. Jika bahasa hukum dibakukan, berarti bahwa hukum itu ditentukan ukurannya, patokannya, standarnya, sehingga memiliki arti tetap yang dapat menjadi pegangan umum.”⁴⁷ AZ Nasution dalam bukunya konsumen dan hukum merumuskan “perjanjian dengan syarat-syarat baku adalah konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat yang jumlahnya tidak tertentu tanpa terlebih dahulu membicarakannya.”⁴⁸

Sebagaimana halnya dalam pemakaian istilah yang tidak seragam tersebut diatas, dijumpai pula adanya beberapa pengertian mengenai perjanjian baku. Menurut Houdius sebagaimana dikutip oleh Mariam Darus Badruzaman merumuskan mengenai perjanjian baku adalah “konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan dalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu”⁴⁹

2) Perjanjian Jual Beli

Konsep teori perjanjian jual beli banyak sekali dijumpai dalam segi kegiatan manusia yang dalam buku Abdulkadir Muhammad didefinisikan:⁵⁰ Jual beli adalah suatu perjanjian, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPdt). Biasanya sebelum tercapai

⁴⁷ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia*, Bandung: Alumni, hlm. 46

⁴⁸ AZ. Nasution, 1995, *Konsumen dan Hukum Tinjauan Sosial, Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, hlm. 95.

⁴⁹ Mariam Darus Badruzaman, 2014, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, hlm. 47.

⁵⁰ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm 317.

kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.

Jual beli yang dilaksanakan pada teori ini berkenaan dengan hubungan antara *developer* dan konsumen. Konsumen mendapatkan benda tak bergerak berupa rumah sebagai debitor. *Developer* sebagai kreditor dalam hal menerima sejumlah uang sebesar harga rumah yang ditawarkan.

3) Perjanjian Pembiayaan

Perjanjian pembiayaan konsumen ditinjau dari bentuk dan isinya merupakan perjanjian baku/perjanjian standar, perjanjian tersebut dapat merugikan konsumen karena seharusnya bentuk perjanjiannya adalah perjanjian hutang piutang dalam penyerahannya sebagai hak milik secara fidusia, maksudnya adalah penyerahnya hak milik secara kepercayaan satusama lain dan pada bukti kepemilikan masih ada di bawah penguasaan kreditor.⁵¹

Pembiayaan pada konsep perjanjian ini bukan dilakukan oleh pihak perusahaan, namun pihak perbankan. Perusahaan perbankan bekerjasama dengan pemerintah dengan memberikan pembiayaan atas pembelian rumah konsumen. Konsumen akan membayar secara angsuran kepada pihak

⁵¹ Amrun Kahar, dkk., 2023, “Analisis Hukum Perjanjian Pembiayaan Konsumen/Sewa Beli antara Pelaku Usaha Kredit Elektronik dan Furniture Terhadap Konsumen tidak masuk dalam Perjanjian Fidusia”, *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol 7 (1), hlm. 1227.

perbankan. Pihak *developer* akan menerima uang pembelian secara keseluruhan/ *cash* dari pihak perbankan yang menanggung pembiayaan.⁵²

Proses perikatan antara konsumen dan *developer* selain bersumber pada undang-undang juga bersumber pada perjanjian pengikatan jual beli rumah subsidi. Teori perjanjian terhadap penelitian ini akan menyesuaikan pada proses pembelian rumah subsidi. Rumah subsidi diperuntukan bagi kalangan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan dipastikan proses pembeliannya melalui kredit. Dokumen yang digunakan merupakan perjanjian baku. Melalui pembenahan aturan dan dokumen perjanjian pembelian rumah subsidi akan diperoleh informasi klausula yang berkepastian hukum bagi konsumen.

Teori perjanjian digunakan untuk mengidentifikasi dan membantu menjawab rumusan masalah pertama di point kedua, yaitu syarat dan prosedur dalam perjanjian pembelian rumah subsidi. Teori perjanjian juga akan digunakan untuk menjawab pada rumusan masalah yang ketiga yaitu konstruksi tanggung jawab produk perumahan subsidi.

4) Perjanjian Kredit

Istilah perjanjian kredit⁵³ berasal dari bahasa Inggris yaitu *credit contract*. Dalam hukum Inggris, perjanjian kredit bank mencakup peminjaman sejumlah uang. Menurut Sutarno, perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban

⁵² Wawancara dengan Fahrul, Agency Property Gemilang, 27 Maret 2023

⁵³ Hasim Purba, 2023, *Hukum Peikatan Perjanjian, Cetaka kedua*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm. 51-52.

antara kreditur dan debitur. Menurut Sutan Remi Sahdeini, perjanjian kredit adalah perjanjian bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Perjanjian kredit Menurut Salim HS adalah perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitur, di mana kreditor berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur, dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya. Teori perjanjian kredit akan digunakan dalam hal proses kepemilikan dari perumahan subsidi yang dibeli oleh konsumen merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah tidak mampu untuk melakukan pembayaran rumah secara tunai namun dilaksanakan secara kredit. Perjanjian saat ini tidak dapat memberikan solusi terealisasinya ganti kerugian yang dialami konsumen pada akibat pembelian rumah subsidi terbukti pada suatu permasalahan dilates belakang yang dialami oleh konsumen perumahan subsidi rafika.

b) Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum dapat dimaknakan bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kepastian diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang

dikenakan peraturan dan ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum.⁵⁴

R. Soeroso sebagaimana telah dikutip oleh Zulfahmi Nur mengenai teori kepastian hukum lazim disebut dengan teori yuridis yang umumnya diartikan sebagai teori perundang-undangan. Teori ini dikembangkan oleh sebuah aliran yang disebut dengan aliran *legisme*. Aliran *legisme* muncul setelah Prancis melakukan kodifikasi hukum dengan adanya *Code Civil* Prancis yang dianggap telah sempurna, lengkap serta dapat menampung seluruh masalah hukum. Aliran ini berpendapat bahwa satu-satunya sumber hukum adalah undang-undang dan di luar undang-undang tidak ada hukum. Dalam aliran *legisme*, hakim hanyalah merupakan “corong undang-undang”, di mana ia hanya memutus perkara berdasarkan undang-undang saja.⁵⁵

Karenanya kepastian hukum berkaitan dengan efektivitas hukum. Sehingga kepastian hukum hanya terjamin, bila pemerintah mempunyai sarana-sarana yang secukupnya untuk memastikan peraturan-peraturan yang ada. *Stake holder* jangan hanya bersifat konseptual, akan tetapi harus bersifat lebih eksekutif demi menjamin kepastian hukum dan memberikan kenyamanan bermasyarakat.⁵⁶ Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H menyatakan “Negara berkewajiban membantu mengadakan rumah yang layak bagi rakyat

⁵⁴ Tata Wijayanta, 2014, “Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga Jurnal Dinamika Hukum”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 14 (2), hlm. 219

⁵⁵ Zulfahmi Nur, 2023, “Keadilan dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syatibi)”, *Jurnal Misykat Al-Anwar, Kajian Islam dan Masyarakat*, Vol 6 (2), hlm.255.

⁵⁶ Suwardi Sagama, 2016, Analisis Konsep Keadilan, Kepastian Hukum dan Kemanfaatan dalam Pengelolaan Lingkungan, *Jurnal Mazaib Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, ISSN 1829-9067; EISSN 2460-6588, Vol 15 (1), hlm. 30.

Indonesia”. Dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Propernasdan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 43 ayat (4) yang mewajibkan pemerintah memberdayakan masyarakat miskin yang belum memiliki akses pada rumah.⁵⁷ Perwujudan kepastian menjadi tujuan utama dari adanya keabsahan dari suatu perjanjian. Menurut Radbruch, “adanya tiga cita (*idée*) dalam hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Keadilan menuntut agar hukum selalu mengedepankan keadilan, kemanfaatan menuntut agar hukum selalu mengedepankan manfaat, sedangkan kepastian hukum menuntut terutama adanya peraturan hukum.⁵⁸

Aturan atau pun berupa undang-undang yang berlaku mendukung tanggung jawab produk terhadap kepastian hukum perjanjian pembelian rumah subsidi. Kepastian hukum perjanjian lisan mengarah ke asas *pacta sunt servanda* yang berarti asas hukum yang menyatakan bahwa “setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian.”⁵⁹ Konsep ini berlaku pada aturan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Perjanjian⁶⁰ merupakan seorang berjanji untuk mengikatkan diri pada orang lain, berisikan janji-janji yang sudah disetujui, yaitu berupa hak serta

⁵⁷ Dora Kusumastuti, 2015, “Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan”, *Jurnal Yustisia*, Vol 4 (3), hlm. 549-550.

⁵⁸ Mega Maharani dan Made Cinthya Puspita Shara, 2022, “Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Menentukan Kecakapan membuat Perjanjian dihadapan Notaris”, *Jurnal Kertha Negara*, Vol 10 (3), hlm. 320.

⁵⁹ Regina Veronika Wauran, dkk., 2020, “Kepastian Hukum Perjanjian Secara Lisan Menurut KUHPerdata Pasal 1338”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol 8 (4), hlm.90

⁶⁰ Aan Handriani dan Edy Mulyanto 2021, “Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Bertransaksi”, *Palrev Journal Of Law*, Vol 4 (1), hlm.2.

kewajiban melekat di para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis juga lisan. Perjanjian tertulis akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum bukan hanya sekedar perjanjian namun dikuatkan juga dengan konstruksi tanggung jawab produk sehingga memberi penjaminan tersendiri terhadap kualitas produk yang ditawarkan pelaku usaha pengembang perumahan. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis.⁶¹

Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri.⁶² Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.⁶³ Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

⁶¹ Herri Swantoro, Efa Laela Fakhriah, and Isis Ikhwanasyah, 2017, "Permohonan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Kedua Kali Berbasis Keadilan dan Kepastian Hukum", *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* Vol 29 (2), hlm. 189-204.

⁶² Rio Christiawan, 2020, "Kepastian Hukum Pelaksanaan Kontrak Konstruksi", *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol 9 (2), hlm. 85.

⁶³ Jeffrey Thomas Lubis, Elisatris Guliom, dan Somawijaya Somawijaya, 2021, "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Ulang Piutang Berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang Terindikasi Tindak Pidana Melalui Lembaga Kepailitan", *Jurnal Sains Soxin Humantiora*, Vol 5 (1), hlm. 201-250.

- 1) bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan;
- 2) bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan;
- 3) bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan; dan
- 4) hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil. Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan peritaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat.

Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*). Hal tersebut mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.⁶⁴ Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistik, dan tidak menyamaratakan.⁶⁵ Jaminan kepastian hukum dan perlindungan Hak Asasi Manusia (HAM) juga telah ditegaskan di dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 bahwa Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.⁶⁶

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur

⁶⁴ Nur, Zulfahmi, 2023, "Keadilan dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syatibi)", *Jurnal Misykat Al-Anwar, Kajian Islam dan Masyarakat*, Vol 6 (2), hlm. 255-256.

⁶⁵ Dwi Agustine, 2017, "Pembaharuan Sistem Hukum Acara Perdata", *RechtsVinding*, Vol 6 (1), hlm. 1.

⁶⁶ Maftukhan, Ahmad Habibi, Anjar Setiawan, & Muhamad Abdul Aziz, 2014, "Keadilan, Kemanfaatan Dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Batal Demi Hukum Sistem Peradilan Pidana Indonesia", *Verstek*, Vol 2 (2), hlm. 129.

internal dari norma hukum itu sendiri. Persyaratan internal tersebut adalah kejelasan konsep yang digunakan.⁶⁷

Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula. kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Adanya⁶⁸ konsistensi norma hukum perundang-undangan. Artinya ketentuan- ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subyek tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang- undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan- aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁶⁹ Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.⁷⁰ Hukum

⁶⁷ E. Fernando M. Manullang, 2017, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, Jakarta: Prenada Media, hlm. 21.

⁶⁸ Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", *Undip E-Journal*, Vol 1 (1), hlm 15.

⁶⁹ Fence M Wantu, 2012, "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 12 (3), hlm 483.

⁷⁰ Indri Hadisiswati, 2014, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah", *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, Vol 2 (1), hlm 120.

harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Kepastian hukum adalah konsep hukum yang sangat relevan dalam konteks perjanjian kredit perumahan. Ini mengacu pada keyakinan yang diberikan oleh hukum kepada individu dan bisnis bahwa hak dan kewajiban mereka akan dihormati, dilindungi, dan ditegakkan oleh sistem hukum. Hubungan antara teori kepastian hukum dan perjanjian kredit perumahan adalah bahwa kepastian hukum memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit perumahan. Ini mencakup hak peminjam untuk menerima kredit dengan persyaratan yang telah disepakati dan hak pemberi pinjaman untuk menerima pembayaran sesuai dengan perjanjian. Kepastian hukum memastikan bahwa perjanjian kredit perumahan dapat ditegakkan secara efektif oleh pihak yang terkena dampak. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, sistem hukum akan menyediakan mekanisme untuk menyelesaikan sengketa dan menerapkan kontrak.

Dalam rangka mencapai kepastian hukum, perjanjian kredit perumahan harus mematuhi persyaratan hukum yang jelas. Ini mencakup mengikuti regulasi

perbankan dan keuangan yang berlaku, serta peraturan yang mengatur perjanjian kredit dan pembiayaan perumahan. Kepastian hukum melibatkan perlindungan konsumen dalam perjanjian kredit perumahan. Hukum yang jelas dan perlindungan hukum yang kuat dapat membantu melindungi peminjam dari praktik yang tidak adil atau penyalahgunaan oleh pemberi pinjaman. Kepastian hukum memungkinkan pihak- pihak yang terlibat dalam Perjanjian Kredit Perumahan untuk merasa yakin tentang hasil yang diharapkan dari perjanjian tersebut. Ini menciptakan kepercayaan dalam bisnis, investasi, dan pembiayaan perumahan.

Kepastian hukum juga berperan dalam mengatur suku bunga dalam perjanjian kredit perumahan. Persyaratan suku bunga harus jelas dan sesuai dengan regulasi perbankan dan keuangan yang berlaku. Kepastian hukum membantu dalam penilaian risiko dalam perjanjian kredit perumahan. Pihak-pihak yang terlibat dapat mengukur risiko secara lebih akurat berdasarkan ketentuan hukum yang jelas. Perjanjian kredit perumahan juga harus mematuhi kebijakan publik yang ditetapkan oleh pemerintah, seperti kebijakan perumahan yang berkelanjutan atau program bantuan perumahan, dalam esensinya. Teori kepastian hukum memberikan dasar yang kuat bagi perjanjian kredit perumahan. Ini menciptakan kerangka kerja hukum yang dapat dipercaya dan dihormati oleh kedua belah pihak, yang berkontribusi pada stabilitas dan keadilan dalam industri perumahan dan keuangan.

Pemerintah telah memberikan solusi kebijakan dan bantuan perumahan subsidi dalam bentuk potongan 5% pada bunga kredit perumahan dan Rp. 4.000.000

(empat juta rupiah) terhadap pendistribusiannya. Namun meski demikian tetaplah konsumen sebagai pemeran utama terhadap agar rumah subsidi tersebut dapat dilaksanakan proses pembeliannya. Proses pembeliannya yaitu adanya keinginan membeli konsumen, syarat yang terpenuhi baik terhadap syarat berkas maupun syarat selaku masyarakat berpenghasilan rendah yang mampu untuk membayar angsuran kredit yang perjanjian. Keadaan demikian secara nyata menggambarkan bahwa kepemilikan rumah subsidi bukanlah hal yang mudah dan tidak semua orang mampu dan bisa melaksanakannya. Konsumen harus berjuang mendapatkan persetujuan untuk mendapatkan rumah subsidi. Terhadap proses tersebut diharapkan konsumen akan mendapatkan produk yang terbaik dan mendapatkan hak-hak sebagaimana mestinya.

Keberlakuan Pasal 1338 KUHPdata adanya perjanjian atau kontrak yang dibuat merupakan undang-undang bagi yang pihak-pihak yang ada di dalamnya melakukan perikatan. Kenyataan yang terjadi pada proses kepemilikan rumah subsidi hanya dilakukan hubungan kontraktual antara perbankan dan konsumen, tanpa ada kontrak pertanggung jawaban pelaku usaha kepada konsumen baik secara tertulis maupun secara lisan. Demikian juga terhadap konsep asuransi atau penanggung terhadap risiko bangunan rumah subsidi tidak diterapkan. Sehingga jika terjadi kerusakan dan cacat produk perumahan subsidi belum jelas konsep tanggung jawab produknya.

Terhadap perjanjian pembelian rumah subsidi yang disediakan melalui klausula baku terkait pertanggungjawaban konsumen terhadap pembayaran kredit. Konsumen hanya mampu untuk turut menyetujui perjanjian yang ditetapkan

oleh pihak perbankan dan *developer*. Perjanjian baku yang dilaksanakan diharapkan memberikan kepastian hukum pada konsumen. Teori kepastian hukum digunakan untuk mengidentifikasi dan membantu menjawab rumusan masalah pertama di point ketiga, yaitu eksistensi tanggung jawab produk perumahan subsidi. Teori kepastian hukum juga akan digunakan untuk menjawab pada rumusan masalah yang kedua yaitu urgensi tanggung jawab produk.

c) Teori Perlindungan Konsumen

Shidarta berpendapat bahwa sebenarnya hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen adalah dua bidang hukum yang sulit untuk dipisahkan dan ditarik batasnya. Aspek perlingkungannya misalnya bagaimana cara mempertahankan hak-hak konsumen terhadap gangguan pihak lain.⁷¹ Hukum perlindungan konsumen bagian dari asas-asas atau kaidah-kaidah yang sifatnya mengatur dan dapat melindungi kepentingan konsumen secara umum dan mendasar hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen merupakan hubungan yang terus menerus berlanjut. Informasi iklan yang benar dan bertanggung jawab dapat membantu konsumen menetapkan pilihan yang tepat, artinya sesuai kebutuhan dan kemampuannya. Cara pemasaran yang wajar akan mendukung putusan pilihan konsumen yangm menguntungkannya.⁷²

Pengertian konsumen di atas kurang tepat dan adanya kerancuan, yaitu pada kata pemakai yang tidak sesuai atau tidak berhubungan dengan kalimat untuk

⁷¹ Dewa Gede Rudi, dkk., 2016, *Buku Ajar Perlindungan Konsumen*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, hlm. 13.

⁷² Nini Saputri, 2018, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Terhadap Promosi Yang Tidak Sesuai Dengan Yang Diperjanjikan Sesuai Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen”, *Jom Fakultas Hukum*: Vol 5 (2), hlm. 4.

kepentingan pihak lain, serta rumusannya hanya terpaku pada orang atau makhluk lain, padahal dalam kenyataan tidak hanya orang saja yang disebut konsumen, tetapi masih ada yang lain, yakni badan usaha⁷³.

Perlindungan hukum dapat diartikan perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Ada beberapa cara perlindungan secara hukum, antara lain sebagai berikut:

- 1) Membuat peraturan (*by giving regulation*), yang bertujuan untuk:
 - (a) Memberikan hak dan kewajiban;
 - (b) Menjamin hak-hak para subyek hukum
- 2) menegakkan peraturan (*by the law enforcement*) melalui:
 - (a) Hukum administrasi Negara yang berfungsi untuk mencegah (*preventif*) terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen, dengan perijinan dan pengawasan;
 - (b) Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi (*repressive*) setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman;
 - (c) Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak (*curative, recovery*), dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.⁷⁴

Perlindungan hukum secara harfiah adalah suatu cara, proses, perbuatan melindungi berdasarkan hukum atau dapat pula diartikan sebagai suatu perlindungan yang diberikan melalui sarana hukum tersebut.⁷⁵ Dengan demikian maka perlindungan hukum sangat berhubungan dengan kepastian hukum, artinya dirasakan adanya perlindungan jika ada kepastian tentang norma hukum yang ditempatkan. Sesuai dengan asas perlindungan hukum yang menghendaki adanya keseimbangan, keserasian, dan keselarasan antara pihak yang berhubungan sama-sama dapat memenuhi kebutuhannya terhadap melalui

⁷³ Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, 2005, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, hlm. 4.

⁷⁴ Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung, hlm. 31.

⁷⁵ Muhammad Djumhana, 1999, *Hukum Ekonomi Sosial Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 38.

penyembuhan. Perlindungan hukum yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum baik preventif maupun refresif. Perlindungan bagi konsumen terhadap perjanjian standar baku pembanguna rumah kredit subsidi agar rasa nyaman dalam menempati rumah meskipun bersubsidi dapat dicapai.

AZ. Nasution, memberikan batasan-batasan mengenai konsumen, yaitu sebagai berikut:

- 1) konsumen akhir adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
- 2) konsumen antara, adalah setiap orang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang atau jasa lain untuk diperdagangkan;
- 3) konsumen akhir, adalah setiap orang yang mendapatkan dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali.⁷⁶

Perlindungan terhadap konsumen yang lemah dan rentan direnggut hak – haknya oleh pelaku usaha nakal sangat perlu ditegakkan UUPK memiliki ketentuan yang menyatakan bahwa kesemua undang – undang,⁷⁷ harus diterapkan dalam masyarakat luas. Konsumen secara garis besar adalah setiap orang yang memakai atau menggunakan barang. Untuk itu perlindungan hukum terhadap konsumen. Jadi, cukup di lihat dari peraturan yang berlaku di dalam masyarakat. Semua konsumen yang dirugikan berhak mendapat perlindungan hukum, tetapi pelaku usaha juga memiliki perlindungan hukum. Begitupun dengan pemerintah, mempunyai tugas untuk mengawasi dan mengontrol, sehingga mewujudkan sistem yang mensejahterakan masyarakat, berdasarkan UUPK.

⁷⁶ AZ. Nasution, 1999, *Pengantar Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Penerbit Daya Widya, hlm. 13.

⁷⁷ Celina Tri Siwi Kristyanti , 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 47.

Asas-Asas Perlindungan Konsumen sebagai upaya untuk mewujudkan tujuan perlindungan konsumen, yaitu memberikan perlindungan hukum kepada konsumen, maka usaha itu memerlukan perhatian dan keterlibatan banyak pihak, yaitu pemerintah, pelaku usaha, dan masyarakat. Asas perlindungan konsumen dinyatakan Pasal 2 UUPK, yaitu asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Asas kepastian hukum, dimaksudkan agar, baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum. Artinya, undang-undang mengharapakan bahwa aturan-aturan tentang hak dan kewajiban yang terkandung di dalam undang-undang perlindungan konsumen harus diwujudkan dalam kehidupan sehari-hari sehingga masing-masing pihak memperoleh keadilan.

Ada beberapa pengertian yang dapat dikemukakan dalam pembahasan tentang pengertian. konsumen, yaitu terdapat dalam rumusan peraturan perundang-undangan, dan menurut para pakar. Konsumen diartikan pada Pasal 1 angka 2 UUPK, adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Dalam rumusan ini ditentukan batasan secara jelas limitatif tentang konsumen, yaitu merupakan orang, memakai atau menggunakan suatu barang dan/jasa, untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan orang lain atau makhluk lain, dan tidak untuk diperdagangkan kembali. Dalam ilmu ekonomi pengertian di atas termasuk dalam kategori konsumen akhir.

Tujuan Perlindungan Konsumen diatur pada Pasal 3 UUPK yaitu sebagai berikut:

- 1) meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- 2) mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari segala eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- 3) meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- 4) menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- 5) menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha; dan
- 6) meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen. Berdasarkan tujuan yang dikemukakan di atas secara jelas dapat ditangkap bahwa undang-undang perlindungan konsumen mempunyai suatu misi yang besar yaitu untuk mewujudkan kehidupan berbangsa dan bernegara yang adil dan makmur sesuai yang diamanatkan dalam pembukaan UUD 1945.

Proses pembelian rumah subsidi melibatkan pihak-pihak diantaranya ada konsumen, *developer*, perbankan, dan Pemerintah. Proses transaksi jual beli perumahan subsidi berpegang teguh pada hal-hal yang berkaitan terhadap perlindungan konsumen baik asas maupun tujuannya. Konsumen membeli produk perumahan mulai dari proses hingga pada saat rumah dapat dihuni. Produk perumahan yang telah dibeli dan dihuni dirasakan nyaman dan mampu diberdayakan sesuai dengan fungsinya.

Gagasan pemikiran terhadap tanggung jawab produk tentunya timbul untuk melindungi konsumen dari bahaya produk yang dibeli dan digunakan. Hal tersebut terjadi pada kepemilikan rumah subsidi. Konsumen dalam hal pelaksanaan perjanjian pembelian sampai pada menghuni produk perumahan diharapkan mendapatkan keadilan, kepastian hukum, keamanan, kenyamanan

dan keselamatan konsumen, keseimbangan, dan bermanfaat dengan baik. Teori perlindungan konsumen digunakan untuk mengidentifikasi dan membantu menjawab rumusan masalah kedua di point kedua, yaitu akibat hukum perjanjian pembelian rumah subsidi. Teori perlindungan konsumen akan digunakan juga untuk menjawab pada rumusan masalah yang ketiga yaitu konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi.

d) Tanggung Jawab Pelaku Usaha

Pertanggungjawaban⁷⁸ pelaku usaha barang dapat didasarkan pada pertanggungjawaban kontraktual (*contractual liability*) atau pertanggungjawaban produk (*product liability*). Perbedaan mendasar kedua macam lembaga hukum pertanggungjawaban (*liability regime*), yaitu: pertanggungjawaban kontraktual (*contractual liability*); dan pertanggungjawaban produk (*product liability*). Pertanggungjawaban kontraktual (*contractual liability*) mensyaratkan 2 unsur, yaitu: 1. Keberadaan perjanjian (kontrak) antara pelaku usaha barang dan konsumen; dan 2. Prestasi (hak dan kewajiban) pelaku usaha barang dan konsumen dapat diukur.

Pertanggungjawaban produk (*product liability*) mensyaratkan 4 unsur seperti halnya pertanggungjawaban berdasarkan perbuatan melawan hukum (*tort liability*). Namun, beban pembuktian unsur "kesalahan" dialihkan dari konsumen kepada pelaku usaha barang, yaitu: 1. Pelaku usaha barang telah melakukan perbuatan melawan hukum; 2. Pelaku usaha barang telah

⁷⁸ Johannes Gunawan, 2023, *Hukum Pertanggungjawaban Produk*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 15-16

melakukan kesalahan; 3. Konsumen telah mengalami kerugian; 4. Kerugian konsumen dari akibat kesalahan yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum pelaku usaha barang.

Pertanggungjawaban yang dijelaskan pada buku Johannes Gunawan tersebut mengartikan bahwa ada tanggung jawab pada saat dan setelah dilaksanakan kontrak. Penelitian ini juga beranggapan bahwa pertanggungjawaban bukan hanya pembenahan terhadap akibat yang ditimbulkan namun adanya aturan dan kontrak saat transaksi pembelian dilaksanakan.

Tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.⁷⁹ Dalam Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.⁸⁰

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*.⁸¹ Menurut, Hans Kelsen dalam

⁷⁹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2018, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Jakarta: Rajawali Pres, hlm. 7.

⁸⁰ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm.899.

⁸¹ Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 54.

teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”⁸²

Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter risiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. *Responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atau undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

- 1) *Liability based on fault*, beban pembuktian yang memberatkan penderitanya. Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberi ganti kerugian. Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan

⁸² Hans Kelsen, 2007, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, diterjemahkan oleh Somardi, Jakarta: BEE Media Indonesia, hlm. 81.

membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu”.

- 2) *Strict liability* (tanggung jawab mutlak) yakni unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian⁸³.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :⁸⁴

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian;
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah menjadi satu (*intermingled*); dan
- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

Teori tanggung jawab pelaku usaha digunakan berkenaan dengan seseorang bertanggung jawab atas suatu perbuatan tertentu. Pelaku usaha menjual produk perumahan kepada konsumen. Produk perumahan subsidi berasal dari pelaku usaha, oleh karenanya pelaku usaha bertanggung jawab terhadap pembenahan produk perumahan yang dihasilkan. Teori tanggung jawab pelaku usaha akan digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang ketiga yaitu pada konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi.

⁸³ Koesnadi Hardjasoemantri, 1988, *Hukum Tata Lingkungan*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, hlm.334-335.

⁸⁴ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, hlm. 336.

e) Tanggung Jawab Produk

Macam-macam teori dalam hal ini dikarenakan adanya kasus-kasus pertanggungjawaban produk yang terjadi dalam sejarah umat manusia. Ada beberapa teori yang pernah digunakan dalam sejarah perkembangan lembaga hukum pertanggung jawaban produk yaitu:⁸⁵

1). Teori Pertanggungjawaban Ekonomi (*Economic Theories of Liabilities*), Teori mengenai bagaimana mengadili suatu perkara, menciptakan peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanggungjawaban produk yang dapat mengatur perilaku produsen sedemikian rupa sehingga dicapai tingkat yang efisien dalam pencegahan kerusakan produk (*the "efficient" level of "deterrence" of product injuries*). Teori yang termasuk dalam kelompoknya yaitu:

- (a) teori kesalahan (*fault theory*) pelaku perbuatan melawan hukum bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan karena kesalahan;
- (b) teori risiko adalah ganti kerugian akibat manusia melakukan perbuatan melawan hukum tidak diharuskan mengandung unsur kesalahan, tetapi harus secara nyata telah menimbulkan risiko;
- (c) teori bahaya adalah teori tentang risiko atau teori perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (*no-fault*) dalam memberikan ganti rugi berdasarkan besarnya bahaya (*hazard/danger*) dari perbuatan tersebut;
- (d) teori keuntungan berdasarkan suatu prinsip bahwa barang siapa yang memperoleh keuntungan dari perbuatan pihak ketiga, harus juga dapat menerima kerugian yang timbul karena perbuatan pihak ketiga tersebut.

⁸⁵ Johannes Gunawan, 2023, *Hukum Pertanggungjawaban Produk*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 98-116

2) Teori Strict Moral Enterprise Liability

Tony Honoré adalah pelopor teori ini sebagaimana dikemukakan dalam bukunya *Responsibility and Luck: The Moral Basis of Strict Liability* (1988) yang kemudian dikenal sebagai teori *Outcome Responsibility*. Teori mewujudkan keadilan menempatkan tanggung jawab moral atas akibat perbuatan manusia harus membawa orang perseorangan tidak hanya menanggung beban suatu risiko akibat bernasib buruk, tetapi juga berhak mendapatkan keuntungan jika bernasib baik.

Tanggung jawab produk atau tanggung gugat produk merupakan istilah yang diterjemahkan dari *product liability*. Tanggung jawab produk juga mengacu pada tanggung jawab produsen, yang dalam istilah bahasa Jerman disebut *produzenten haftung*. Istilah dan definisi tanggung jawab produk di kalangan para pakar dan sejumlah peraturan diartikan secara berbeda-beda. *Product liability* sering diistilahkan dengan tanggung jawab produk cacat.⁸⁶ Memproduksi barang yang kualitasnya di bawah standar atau menjual produk cacat dan melakukan tindakan tersebut dengan mengurangi biaya produksi sebagaimana pelaku usaha memaksimalkan keuntungan. Keadaan demikian terjadi karena posisi konsumen lemah,⁸⁷ konsumen tergiur dengan harganya yaitu seperti halnya rumah subsidi murah dan terjangkau.

Undang- Undang Perlindungan Konsumen mengakui dua bentuk tanggung jawab, yaitu *professional liability*, yang berkaitan dengan jasa dan *product*

⁸⁶ AZ. Nasution, 1995. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Harapan, hlm. 254.

⁸⁷ Hamzah, 2011, *Asuransi Tanggung Jawab Produk*, Cet. 1- Jakarta:Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 31-32.

liability yang berkaitan dengan barang. Tanggung jawab tersebut dirumuskan dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 UUPK dengan menerapkan dua prinsip tanggung jawab, yaitu pertama adanya pembatasan waktu pembayaran ganti kerugian (Pasal 19) dan beban pembuktian terbalik (Pasal 28). Tanggung jawab produsen akan produk barang maupun jasa yang diproduksi merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dengan masalah hubungan antara produsen dan konsumen.⁸⁸

Dasar dari adanya tanggung jawab produk adalah perjanjian antara para pihak atau perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan hukum Indonesia, ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hal tersebut (Pasal 1338-Pasal 1365 KUHPerdata) harus menjadi patokan utama dalam penyelesaian masalah tersebut. Prinsip tanggung jawab yang dapat diberlakukan sebagai upaya untuk melindungi konsumen yang dirugikan karena pemakaian barang atau jasa dalam prakteknya dapat berupa tanggung jawab kontraktual (*contractual liability*).⁸⁹

Terhadap tanggung jawab produk terdapat pergeseran penerapan yang sedianya dibutuhkan pada system hukum perlindungan konsumen di Indonesia. Friedman dalam uraiannya pada kutipan buku oleh Insentius Samsul menemukan dan mengidentifikasi 3 (tiga) substansi tanggung jawab produk yang menjadi dasar permintaan ganti kerugian konsumen. Ketiga dasar tersebut karena kelalaian (*negligence*), karena wanprestasi/ungkar janji (*breach of*

⁸⁸ Hamzah, *Op.Cit*, hlm. 9.

⁸⁹ Tami Rusli, 2012, "Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen", *Jurnal Pranata Hukum*, Vol 7 (1), hlm. 80 dan 88.

warranty), tuntutan berdasar kepada tanggung jawab mutlak (*strict product liability*).⁹⁰

Sesuai dengan pemikiran Friedman, mengatakan bahwa substansi hukum mengalami perubahan dengan karakteristik hukum yang dihasilkannya berbeda-beda, menemukan bahwa dalam sejarah pembentukan dan perkembangan hukum tanggung jawab produk, terdapat 4 karakteristik gugatan konsumen dengan tingkat *responsibilitas* yang berbeda terhadap kepentingan konsumen, yaitu: *pertama*, gugatan atas dasar kelalaian produsen dengan persyaratan hubungan kontrak. *Kedua*, gugatan atas dasar kelalaian produsen dengan beberapa pengecualian terhadap persyaratan hubungan kontrak. *Ketiga*, gugatan konsumen tanpa persyaratan hubungan kontrak, dan keempat adalah gugatan dengan pengecualian atau modifikasi terhadap persyaratan kelalaian.

Karakteristik di atas diuraikan pada bukun Inosentius Samsul, bersama contoh-contoh kasusnya. Uraian tersebut menyatakan sulitnya jika pembuktian tanggung jawab produk harus adanya hubungan kontrak antara konsumen dan produsen, misalnya seperti produk yang dibeli oleh seseorang untuk orang lain sebagai hadiah, namun produk yang merupakan hadiah tersebut telah menyebabkan kerugian terhadap seseorang yang menerimanya. Hal tersebut sebagaimana contoh tanggung jawab produk didasarkan adanya keharusan hubungan kontrak. Jika dilaksanakan tanggung jawab produk diberlakukan tanpa kontrak, system ini juga masih belum mampu memecahkan persoalan

⁹⁰ Johannes Gunawan, 2023, *Hukum Pertanggungjawaban Produk*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm.46.

dan tanggung jawab produk, karena masih kurang jelas dan kurang sempurna dalam mendefinisikan.

f) Teori Perundang-Undangan

Dalam membentuk peraturan perundang-undangan, ada beberapa teori perlu dipahami oleh perancang yaitu, teori jenjang norma. Hans Nawiasky yang merupakan salah satu murid Hans Kelsen, telah mengembangkan teori gurunya mengenai teori jenjang norma dengan suatu negara. Dalam bukunya Hans Nawiasky berjudul “*Allgemeine Rechtslehre*” menyatakan sesuai dengan teori gurunya Hans Kelsen, suatu norma hukum negara selalu berlapis-lapis dan berjenjang yakni norma begitu seterusnya sampai pada suatu norma yang tertinggi yang disebut norma dasar. Dari teori tersebut, norma hukum juga berkelompok-kelompok. Nawiasky mengelompokkan menjadi 4 kelompok besar yakni :

- 1) *Staatsfundamentalnorn* (norma fundamental negara);
- 2) *Staatsgrundgezets* (aturan dasar negara);
- 3) *Formell Gezetz* (undang-undang formal);
- 4) *Verordnung dan Autonome Satzung* (aturan pelaksana dan aturan otonom).⁹¹

Perundang - undangan dan Peraturan perundang – undangan berasal dari kata Undang – undang, merupakan bentuk peraturan yang dibuat oleh Negara. Dalam literature Belanda di kenal istilah *wet* yang memiliki dua macam arti

⁹¹ Michael Frans Berry, 2018, “Pembentukan Teori Peraturan Perundang-Undangan” *Muhammadiyah Law Review*, Vol. 2 (2), hlm. 88-89.

yaitu *wet in formele zin* dan *wet in materiele zin* yaitu pengertian undang – undang berdasarkan isi atau substansinya.⁹²

Aturan pemerintah akan dipatuhi oleh *developer* dan konsumen terhadap pelaksanaan pembangunan dan perjanjian pembelian rumah subsidi. Teori perundang-undangan akan memberikan penunjukan yang jelas terhadap penelitian kebijakan yang harus diterapkan. Aturan Pemerintah telah biasa dipatuhi pada pelaksanaan perumahan subsidi berupa Keputusan Menteri, namun hal ini akan diuraikan alasan-alasan yang sesuai. Teori perundang-undangan digunakan penelitian terhadap pembahasan yang ketiga yaitu pada konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi.

2. Alur Pikir

Produk perumahan yang dibangun oleh *developer* dijual dan diperuntukan bagi konsumen yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah. Keberadaan pendistribusian rumah subsidi didukung dengan beberapa regulasi yaitu, UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Permen No. 15 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi, dan Keputusan Menteri PUPR No. 689/Kpts/M/2023 Tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

⁹² Teori & peraturan perundang-undangan oleh Dr. Ni'matul Huda, SH, Mhum & R. Nazriyah, SH,MH. Cetakan II : Desember 2019. Hal: 4

Tanggung jawab produk saat ini dilaksanakan diberikan penggantian yang digunakan sebagai perlindungan terhadap konsumen atas kerugian yang dialami pembangunan rumah dan perjanjian konsumen dan perbankan terhadap pembiayaan kredit. Berapa akibat yang terjadi dari proses pembelian rumah subsidi tersebut terdapat beberapa ancaman bahaya yang dialami oleh konsumen diantaranya dinding rumah retak, lantai retak, banjir kerusakan yang mengakibatkan kerugian konsumen.

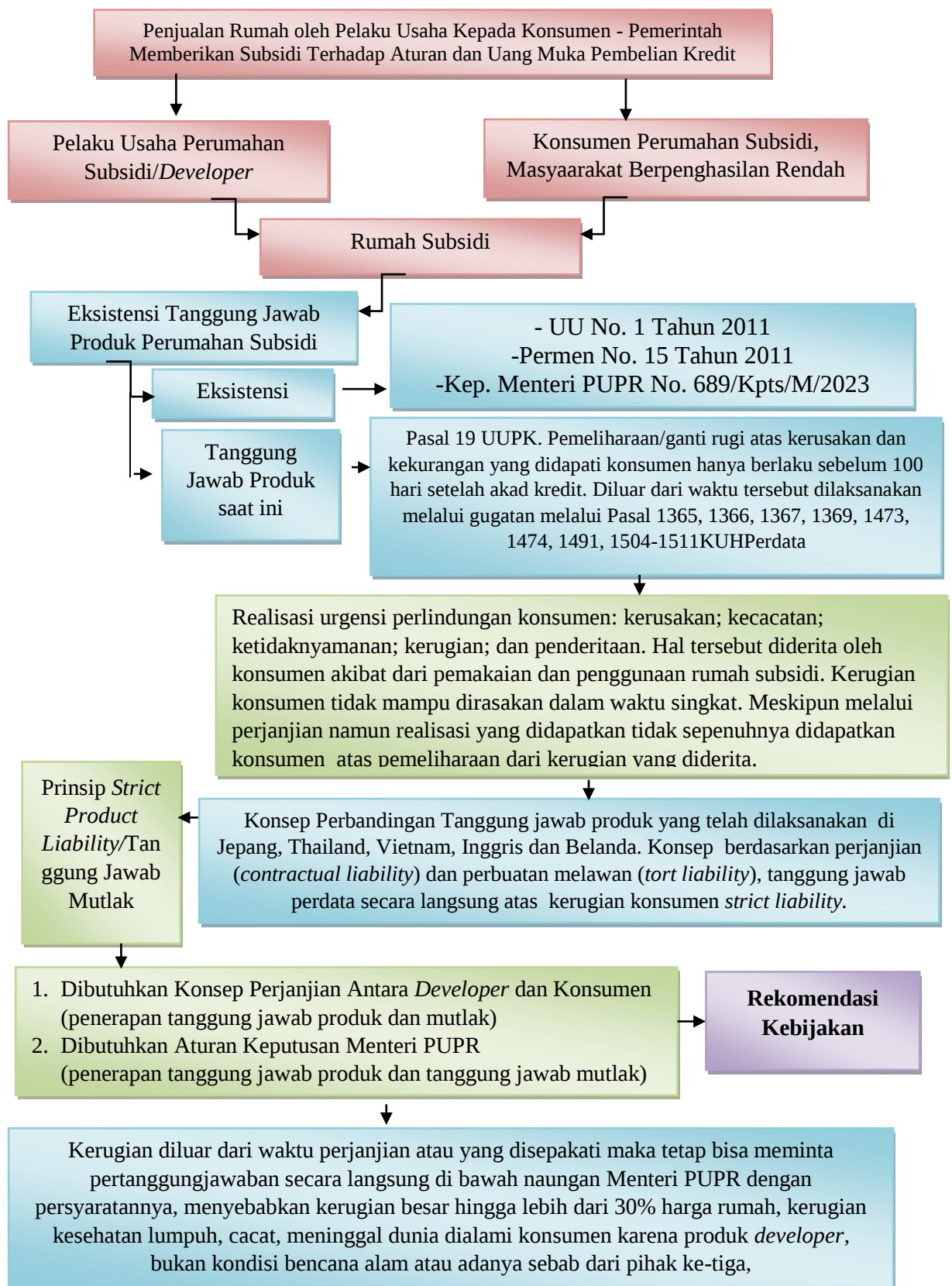
Kewajiban yang telah diupayakan melalui perjanjian baku yang melindungi pihak bank dan *developer* tidak melindungi konsumen dari ancaman bahaya yang akan didapatkannya. Aturan UUPK Pasal 19 tentang tanggung jawab pelaku usaha terhadap kerugian yang dialami konsumen hanya 7 (tujuh) hari setelah transaksi. Produk rumah subsidi tidak dapat dirasakan kerugiannya oleh konsumen dalam waktu singkat selama tujuh hari. Perjanjian lisan atau tertulis terhadap pemeliharaan produk rumah subsidi yang dijanjikan *developer* selama maksimal 100 (seratus) hari setelah akad kredit dan membutuhkan pembuktian dari konsumen. Aturan dan perjanjian tersebut tidak cukup melindungi kerugian yang dialami konsumen.

Aturan yang berkenaan dengan penyelesaian dari akibat dari kerugian konsumen sebenarnya telah ada sebelum UUPK yaitu dalam Pasal 1365, 1366, 1367, 1369, 1473, 1474, 1491, 1504-1511, KUHPdata. Pasal-pasal ini pada dasarnya mewajibkan produsen bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen diakibatkan karena perbuatan melawan hukum, kesalahan pemeliharaan barang, perjanjian perikatan yang jelas, cacat terlihat dan tersembunyi dari setiap barang

yang diserahkan. Aturan tersebut diawali adanya proses gugatan kepengadilan. Jika tidak terpenuhi salah satu unsurnya maka gugatan konsumen akan gugur/batal. Terhadap aturan tersebut menyulitkan konsumen untuk mendapatkan tanggung jawab dari *developer* dan prosesnya dapat memberikan kegagalan konsumen atas usahanya meminta ganti kerugian.

Dibutuhkan rekomendasi kebijakan terhadap Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Keputusan Menteri. Aturan tersebut mengatur adanya konsep perjanjian antara *developer* dan konsumen (penerapan tanggung jawab produk dan tanggung jawab mutlak) dengan memenuhi syarat dapat dilaksanakannya konsep *strict liability*. Kerugian diluar dari waktu perjanjian atau yang disepakati maka tetap bisa meminta pertanggungjawaban secara langsung di bawah naungan Menteri PUPR dengan persyaratannya, menyebabkan kerugian besar hingga lebih dari 30% harga rumah, kerugian kesehatan lumpuh, cacat, meninggal dunia dialami konsumen karena produk *developer*, bukan kondisi bencana alam atau adanya sebab dari pihak ke-tiga.

Adanya konstruksi hukum tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian perumahan subsidi yang berkepastian hukum dengan memasukkan konsep *strict liability*, berikut bagan alur pikirnya:



Bagan 1 Alur Kerangka Pikir Konstruksi Tanggung Jawab Produk yang Menjamin Kepastian Hukum dalam Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi

F. Metode Penelitian

Menurut Peter Mahmud, “Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”.⁹³ Metode penelitian merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada di dalam suatu penelitian yang berfungsi sebagai suatu pedoman bagi ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa dan memahami sebuah fenomena atau permasalahan yang sedang diteliti untuk mendapatkan tujuan yang ingin diketahui dan dicapai.⁹⁴ Metode penelitian diharapkan akan membantu menganalisis terkait eksistensi, urgensi dan bentuk tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris yaitu, penelitian mengenai keberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif menampilkan secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat.⁹⁵ Penelitian secara normatif dengan mengkaji peraturan secara represif menyesuaikan dengan hasil penelitian di lapangan yang dilakukan dengan penelitian empiris. Metode empiris⁹⁶ yaitu, metode penelitian yang dilakukan dengan cara yang intensif dan sistematis dalam rangka menggali kenyataan- kenyataan yang terjadi dalam kehidupan masyarakat (data-data empiris).

⁹³ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Media Group: Jakarta, hlm. 35.

⁹⁴ Soerjono Soekanto, 1989, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta, hlm. 7.

⁹⁵ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 134.

⁹⁶ Muhammad Kadafi, 2016, *Ilmu Sosiologi Hukum*, Medan: Perdana Publishing, hlm.17.

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif-empiris yang menggunakan pendekatan yuridis normatif yang didukung dengan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan studi kepustakaan berupa; literatur, jurnal dan beberapa aturan yang mendasari adanya pembangunan rumah subsidi serta aturan-aturan pelaksanaannya. Dalam hal ini yang diteliti adalah bagaimana pendirian perumahan subsidi, proses kepemilikan, memberikan kepastian hukum berupa aturan tanggung jawab produk pada praktik penjualan rumah subsidi.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan tiga pendekatan yaitu:

- a) Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)⁹⁷ digunakan untuk meneliti dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tanggung jawab produk, perjanjian, pembangunan dan rumah subsidi.
- b) Pendekatan konseptual (*conseptual approach*),⁹⁸ pendekatan konsep dimaksudkan untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktek.

⁹⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 35.

⁹⁸ Hajar M, 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, Pekanbaru: Universitas Islam Negeri Suska Riau, hlm. 41.

c) Pendekatan perbandingan (*comparative approach*), digunakan untuk mengadakan studi perbandingan. Studi perbandingan hukum merupakan suatu kegiatan untuk membandingkan hukum suatu negara dengan hukum negara lain atau hukum suatu negara dari suatu waktu tertentu dengan hukum dari waktu yang lain.⁹⁹ Sebagai metode membentuk konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi.

3. Jenis dan Sumber Data

a) Jenis Data

Jenis data pada penelitian adalah kualitatif. Menurut Sugiyono¹⁰⁰ sebagaimana yang dikutip oleh Nuning Indah Pratiwi yaitu, data kualitatif adalah data yang dinyatakan dalam bentuk kata, kalimat, dan gambar. Dalam penelitian ini, peneliti mengkaji dari data yang didapatkan dari komunikasi langsung terhadap subjek penelitian. Data yang didapatkan melalui studi pustaka, dokumen, wawancara, berita dan studi data penelitian jurnal maka dilaksanakan penguraian pembahasan. Pemaparan pembahasan dan hasil terhadap data-data yang didapatkan maka membutuhkan iterprestasi berupa kalimat, kata dan bentuk gambar yang mendukung hasil dari penelitian. Data-data pendukung akan memperlihatkan bagaimana kebutuhan kepastian hukum terhadap perjanjian pembelian rumah subsidi.

⁹⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Ctk. Kesepuluh, Kencana, Jakarta, hlm. 172-173.

¹⁰⁰ Nuning Indah Pratiwi, 2017, "Penggunaan Media Video Call Dalam Teknologi Komunikasi", *Jurnal Ilmiah Dinamika Sosial*, Vol 1 (2), hlm.210.

b) Sumber Data

Sumber data adalah keterangan atau suatu bahan nyata yang dapat dijadikan dasar kajian (analisis dan kesimpulan).¹⁰¹ Sumber data utama dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata dan tindakan, selebihnya data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.¹⁰² Data yang terkumpul selanjutnya dilakukan pengolahan melalui pendekatan kualitatif.¹⁰³

Adapun tahap-tahap dalam penelitian pada usulan penelitian disertasi ini adalah sebagai berikut:

1) Penelitian Kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian terhadap data sekunder. Penelitian ini dilakukan dalam upaya mencari data pada masalah-masalah yang diteliti, yang terdiri dari:

(a) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan penelitian yang bersifat mengikat masalah-masalah yang diteliti, berupa peraturan perundang-undangan yang mempunyai relevansi dengan penelitian ini, antara lain:

- (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- (2) Undang-Undang Tanggung Jawab Produk (*seizobutsu-sekinin-hou*) *Product Liability Act Number 85 of 1994*
- (3) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
- (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP);
- (5) Undang-Undang No 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018);
- (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia

¹⁰¹ Sulistyowati Irianto, dkk., 2012, *Kajian Sosio-Legal*, Jakarta: Pustaka Larasan, hlm 81.

¹⁰² Lexy J. Moleong, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, hlm. 112.

¹⁰³ Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cetakan Kedua, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, hlm. 19.

Tahun 2011 Nomor 7;

- (7) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi. (Berita Negara Republik Tahun 2011 Nomor 493);
 - (8) Peraturan Menteri PUPR 35 tahun 2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi MBR. (Berita Negara Republik Tahun 2021 Nomor 1492);
 - (9) Keputusan Menteri PUPR 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;
 - (10) Keputusan Menteri PUPR Nomor 995 /Kpts/M/2021 tentang Batasan Penghasilan Tertentu, Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Masa Subsidi, Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Luas Tanah, Batasan Luas Lantai, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Dan Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka;
 - (11) Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/Kpts/M/2023 Tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.
 - (12) Dokumen Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi berupa Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)
 - (13) Dokumen Bukti Penyerahan Kunci Rumah dan Rumah Subsidi berupa Formulir Komplai dan Kunci Rumah.
- (b) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan ataupun teori-teori yang relevan dan mendukung bahan hukum primer seperti buku-buku, hasil penelitian terdahulu, melalui internet, jurnal, makalah dan literatur lainnya.

- (c) Bahan Hukum Tersier, yaitu sebagai penunjang atau tambahan dalam mendukung bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum ini dapat berupa kamus hukum, kamus terjemahan maupun ensiklopedia.
- 2) Data Primer, dilakukan melalui wawancara langsung dengan narasumber yang dianggap dapat memberikan informasi terkait perumahan subsidi. Adapun narasumber tersebut di antaranya:
- (a) Wawancara dengan kepala agency marketing perumahan kepada Bapak Fahrul.¹⁰⁴ Agency Property Gemilang. Adapun tujuan untuk mengetahui perjanjian dan proses KPR bersubsidi di Lampung;
- (b) Wawancara dengan 10 (sepuluh) kepala atau yang mewakili Perusahaan Pengembang Perumahan subsidi di Wilayah Lampung berdasarkan sampel yang ditunjuk. Terhitung 28 (dua puluh delapan) perumahan subsidi yang akan dikembangkan. Adapun tujuan untuk mengetahui perjanjian, proses dan tanggung jawab pembelian KPR bersubsidi di Lampung. Wawancara dilaksanakan dengan pengambilan responden melalui metode *purposive sampling*. Peneliti menunjuk responden berdasarkan yang benar-benar ingin menjamin, bahwa unsur-unsur yang hendak ditelitinya masuk kedalam sample yang ditariknya. Untuk itu, maka dia menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, didalam memilih unsur-unsur dari sample.¹⁰⁵ Syarat tersebut diantaranya adalah: sampel merupakan perusahaan perumahan subsidi, telah melaksanakan penjualan dan

¹⁰⁴ Wawancara kepada kepala agency perumahan kepada Bapak Fahrul. 27 Maret 2023. Agency Property Gemilang.

¹⁰⁵ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, hlm. 196.

pendistribusian produk perumahannya, berbadan hukum. Terhadap responden konsumen, yaitu memiliki bukti dokumen perikatan dengan perbankan serta dokumen form komplain dan serah terima kunci dengan pihak *developer*. Penunjukan 10 perusahaan pengembang perumahan subsidi di Lampung dikarenakan keterbatasan jangkauan dan waktu penelitian. Tata cara¹⁰⁶ ini tidak mengikuti suatu seleksi secara random, sehingga lebih mudah dan tidak banyak menelan biaya. Peneliti lebih banyak menaruh perhatian pada unsur-unsur yang harus masuk didalam sample yang ditariknya. Tata cara ini menjamin keinginan peneliti, untuk memasukkan unsur unsur tertentu kedalam sampelnya. Tujuan mendapatkan data yang diinginkan yaitu berupa dokumen perjanjian antara konsumen dan *developer* serta perjanjian antara konsumen dan pihak perbankan. Berikut datanya:

- (1) PT. Mitra Saburai Property, Wawancara dengan Noni¹⁰⁷ selaku karyawan di bagian lapangan dan pemberkasan;
- (2) PT. Graha Sentra Mulya, wawancara dengan Putri dan Desi¹⁰⁸ selaku karyawan di bagian lapangan dan pemberkasan;
- (3) PT. Griya Arta Jaya, Perum FLPP Sakura Residence, wawancara dengan Arvi¹⁰⁹ selaku karyawan di bagian lapangan dan

¹⁰⁶ *Ibid*, hlm.196.

¹⁰⁷ Wawancara dengan Noni, dilaksanakan di Kantor Jalan Pulau Damar, Way Dadi, Bandar Lampung, 23 Maret 2024.

¹⁰⁸ Wawancara dengan Putrid dan Desi, dilaksanakan Jl. Gajah Mada, Kota Baru, Kec. Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, 23 Maret 2024

¹⁰⁹ Wawancara dengan Arvi, dilaksanakan di Jl. Sepakat, Kel. Pinang Jaya, Kec. Kemiling, Bandar Lampung, 4 Maret 2024

- pemberkasan; (4) PT. Agam Mitra Ghifari Sentosa wawancara dengan Dilla¹¹⁰ selaku *owner* atau *developer*;
- (4) PT Tiga Satu Mandiri Prima wawancara dengan Gufron¹¹¹ dan Irna selaku karyawan di bagian lapangan dan pemberkasan, dengan Basyir selaku salah satu *owner* atau *developer*;
- (5) PT. Dimitra Adijaya Property, wawancara dengan Iko¹¹² selaku karyawan di bagian lapangan dan pemberkasan;
- (6) PT. Delapan Prima Adikarya¹¹³, wawancara dengan Monica Damayanti selaku karyawan di bagian lapangan dan pemberkasan;
- (7) PT Siklus Jaya Abadi¹¹⁴, wawancara dengan Yudi selaku salah satu *owner* atau *developer*;
- (8) PT Sumber Sejahtera Krisela, wawancara dengan Samudra Zaidi Guna¹¹⁵ selaku salah satu *owner* atau *developer*; dan
- (9) PT. Duta Dinasty Abadi, wawancara dengan Maya¹¹⁶ selaku karyawan di bagian lapangan dan pemberkasan;

¹¹⁰ Wawancara dengan Dilla, dilaksanakan di Jl. Pangeran Tirtayasa Komplek Ruko Perum Wijaya 3 A No.8 Suka Bumi Indah, Bandar Lampung, dilaksanakan juga di Kantor Pindahannya di Perumahan Puspita Residence Jl. Hi Komarudin, 15 Februari 2024

¹¹¹ Wawancara dengan Gufron di Kantor Pemasaran Rajabasa Regency, dilaksanakan di jl. Syafei Sinar Banten Natar Lampung Selatan terusan dari Jl. H.Komarudin, 19 Mei 2024

¹¹² Wawancara dengan Iko di Labuhan Ratu, Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung, 20 Maret 2024

¹¹³ Wawancara dengan Monica di Kantor Gedong Tataan, Kurungan Nyawa, 9 Oktober 2023.

¹¹⁴ Wawancara dengan Yudi di Jl. Imam Bonjol, Kurungan Nyaawa, Kec. Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, Lampung, 16 Oktober 2023

¹¹⁵ Wawancara dengan Samudra Zaidi Guna di Jl. Campang Raya, Kec Sukabumi, Bandar Lampung, Lampung, 20 Oktober 2023

¹¹⁶ Wawancara dengan Maya di Perumahan Kaya Dalem Cluster, Gedong Tataan Pesawaran, Lampung, 10 Oktober 2023

- (10) PT Costila Indonesia, wawancara dengan Santi¹¹⁷ selaku karyawan di bagian lapangan dan pemberkasan, Perumahan Subsidi Districk 62 Land;
- (c) Wawancara dengan Febrina¹¹⁸ konsumen Perumahan Graha Natar Lestari pada PT. Graha Sentramulya. Tujuan untuk mengetahui dokumen klausa perjanjian, yang diperoleh sebagai bentuk tanggung jawab perusahaan kepada konsumen;
- (d) Wawancara dengan Dila¹¹⁹ *Developer* Perumahan Aldina Residence pada PT. Agam Mitra Ghifari Sentosa. Tujuan untuk mengetahui dokumen klausa perjanjian, yang diperoleh sebagai bentuk tanggung jawab perusahaan kepada konsumen;
- (e) Wawancara dengan Noni¹²⁰ Staf Pemasaran dan *Developer* Perumahan Anugrah 5 PT. Mitra Saburai. Tujuan untuk mengetahui dokumen klausa perjanjian, yang diperoleh sebagai bentuk tanggung jawab perusahaan kepada konsumen.
- (c) Wawancara dengan Akademisi Pakar di bidang Teknik Sipil Universitas Malahayati, Rina Febrina.¹²¹ mengambil studi doctoral/ S3 (strata tiga) di Universitas Yamaguchi Jepang. Tujuan wawancara memperoleh pendapat, pertimbangan dan analisis terhadap hasil penelitian data bentuk tanggungjawab produk dan pelaksanaan teknik

¹¹⁷ Wawancara dengan Santi, dilaksanakan di Jl. Dahlia II, Natar, Kec. Natar, Lampung Selatan, 26 April 2024

¹¹⁸ Wawancara dengan Febrina Konsumen Perumahan Graha Natar Lestari pada PT Graha Sentramulya, 25 Agustus 2024.

¹¹⁹ Wawancara dengan Dilla *Developer* Perumahan Aldina Residence pada PT. Agam Mitra Ghifari Sentosa, 4 Oktober 2023.

¹²⁰ Wawancara dengan Noni Staf Pemasaran dan *Developer* Perumahan Anugrah 5 PT. Mitra Saburai Properti, 4 Oktober 2023.

¹²¹ Wawancara dengan Dr. Eng. Rina Febrina, S.T.,M.T. Akademisi Pakar di bidang Teknik Sipil Universitas Malahayati, tanggal 9 Agustus 2024.

pembangunan rumah bersubsidi. Mengukur kekurangan dan kelebihan terhadap pembangunan rumah subsidi layak huni.

(d) Wawancara dengan Akademisi Pakar di Bidang Hukum Administrasi Negara Universitas Lampung, Agus Triono.¹²² mengambil studi doktoral/ S3 (strata tiga) di Universitas Kanazawa Jepang. Narasumber ditujuk berdasarkan keilmuan dibidang perancangan peraturan perundang-undangan memberikan pandangan terkait bentuk *novelty* dari peneltian tanggung jawab produk rumah bersubsidi. Memberikan pendapat terkait aspek yuridis, sosiologis dan filosofis terhadap urgensi konstruksi tanggung jawab produk rumah bersubsidi. Mengukur kebijakan yang berkesesuaian mendukung pelaksanaan tanggung jawab produk rumah subsidi.

(e) Wawancara dengan Akademisi Pakar di Bidang Hukum Perdata/ Hukum Bisnis Universitas Bandar Lampung, Tami Rusli.¹²³ Mengambil studi doktoral/ S3 (strata tiga) di Universitas Diponegoro. Narasumber ditujuk berdasarkan keilmuan dibidang perlindungan konsumen dan pernah menulis jurnal tanggung jawab produk dalam hukum perlindungan konsumen. Memberikan pendapat hubungan teori kepastian hukum terhadap klausula yang seharusnya ada dan disepakati oleh pihak *developer* dan konsumen.

¹²² Wawancara dengan Agus Triono, S.H., M.H., Ph.D. Akademisi Adminitrasi Negara Universitas Lampung, tanggal 9 Agustus 2024.

¹²³ Wawancara dengan Prof. Tami Rusli, S.H., M.H., Ph.D. Akademisi Hukum Perdata Bisnis Universitas Bandar Lampung, tanggal 5 Januari 2025.

Hasil dari wawancara tersebut akan dijadikan untuk menambah kelengkapan data primer yang dapat menunjang data sekunder dan rujukan dalam melakukan analisa untuk penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti dalam usulan penelitian disertasi ini melalui studi kepustakaan yang bertujuan antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang mempunyai relevansi dan wawancara yang bertujuan untuk mendapatkan informasi berkenaan dengan penelitian.¹²⁴ Dari hasil pengamatan langsung terdapat perilaku manusia dimana peneliti secara partisipatif berada dalam kelompok yang diselidikinya. Untuk mengumpulkan data dan keterangan yang diperlukan, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut.¹²⁵ Teknik pengumpulan data dilakukan secara primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data secara primer melalui observasi dan wawancara:

a) Observasi

Observasi¹²⁶ adalah metode mengamati dan mendengarkan perilaku orang lain dari waktu ke waktu tanpa memanipulasi atau mengendalikannya, serta mencatat temuannya dengan cara yang memungkinkan dengan adanya interpretasi analitis. Metode observasi¹²⁷ biasa diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan dengan sistematis fenomena-fenomena yang diselidiki, dalam

¹²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 12.

¹²⁵ Aunu Rofiq Djaclani, 2013, "Teknik Pengumpulan Data Dalam Penelitian Kualitatif", *Jurnal Pawiyatan* Vol 20 (1), hlm. 82-92.

¹²⁶ James A. Black & Dean J. Champion: 1976 dalam kutipan buku Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, hlm. 22

¹²⁷ Sutrisno Hadi, 1991, *Metode Research If Cet 20*, Yogyakarta: Andi Offset, hlm. 136.

arti yang luas observasi tidak hanya terbatas pada pengamatan yang dilakukan baik secara langsung atau tidak langsung. Ciri¹²⁸ pokok pengamatan yaitu menangkap gejala atau peristiwa penting yang mempengaruhi hubungan sosial antara orang-orang yang diamati. Menentukan kenyataan dari sudut falsafah hidup dari pihak yang diamati serta mengidentifikasi keteraturan pola dan perilakunya. Tujuannya yaitu mendapatkan data menyeluruh dari perilaku manusia atau sekelompok manusia, sebagaimana kenyataannya. Peneliti mendapatkan deskripsi yang relatif lengkap mengenai kehidupan sosial atau salah satu aspeknya.

Observasi¹²⁹ dapat diamati melalui semua gejala yang muncul disebut sebagai suatu proses dari awal hingga akhir yang dilaksanakan selama 1 (satu) tahun. Ciri-ciri yang Diamati: 1. Faktor Pekerjaan; 2. Faktor Ekonomi; 3. Faktor Politik dan hankam; 4. Faktor Kebudayaan Khusus; 5. Fakator Normatif (normatif hukum, kesusilaan, kesopanan, kepercayaan yang berlaku dalam masyarakat). Penelitian ini melaksanakan dengan ciri objek yaitu rumah subsidi dari 10 (sepuluh) perusahaan pengembang perumahan. Dilaksankan melalui peran pemerintah memberikan subsidi pada pembayarannya. Memiliki kriteria yang sama yaitu rumah subsidi yang diperuntukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah serta pembelian dilaksanakan secara kredit perbankan.

¹²⁸ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, hlm. 22

¹²⁹ Muhammad Kadafi dan Idham, 2016, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Medan: Perdana Publishing, hlm. 147.

b) Wawancara (*Interview*)

Sugiyono¹³⁰ sebagaimana yang dikutip oleh Nuning Indah Pratiwi mengenai wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Wawancara (*Interview*) adalah suatu percakapan dengan maksud tertentu. Wawancara merupakan suatu proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab. Dengan penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan maksud melengkapi data yang diperoleh melalui observasi. Faktor-faktor¹³¹ yang akan dapat mempengaruhi penggunaan wawancara sebagai alat pengumpulan data antara lain: 1) Kualitas pewawancara; 2) Kualitas yang diwawancarai; dan 3) Sifat dari masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini, peneliti melaksanakan wawancara dengan berkomunikasi langsung kepada pihak yang diwawancarai. Wawancara dilaksanakan, yaitu : berkomunikasi langsung dengan konsumen pembeli produk perumahan subsidi, pihak *developer* yaitu 10 perusahaan pengembang perumahan subsidi di Lampung, pihak marketing perumahan subsidi, wawancara dengan para ahli di bidang hukum dan teknik sipil.

Teknik pengumpulan data secara sekunder melalui studi pustaka dan studi dokumen:

a) Studi Pustaka

Studi pustaka dilaksanakan dengan dengan cara membaca, mengutip, serta menelaah, jurnal, kamus, buku-buku kepustakaan berkaitan dengan konstruksi

¹³⁰ Nuning Indah Pratiwi, 2017, “Penggunaan Media Video Call Dalam Teknologi Komunikasi”, *Jurnal Ilmiah Dinamika Sosial*, Vol 1 (2), hlm. 212.

¹³¹ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, hlm. 25.

tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi. Data tersebut diklasifikasikan, dan diurutkan disesuaikan dengan permasalahan yang dibahas.

b) Studi Dokumen

Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan Hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum, hal ini dikarenakan setiap penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi dokumen bertujuan untuk memeriksa ulang validitas dan reliabilitas yang dapat menentukan hasil dari suatu penelitian.¹³² Pada penelitian ini studi dokumen berkaitan dengan sumber data sekunder yang digunakan karena didalamnya dijelaskan bahan hukum yang dipakai baik itu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. Data sekunder yang digunakan berupa bahan kepustakaan seperti Peraturan Perundang-Undangan, buku, jurnal dan dokumen perjanjian baku, dokumen persyaratan dan dokumen lainnya yang relevan mendukung terhadap pembahasan pada penelitian ini.

5. Teknik Pengolahan Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif, yaitu untuk menggambarkan dan menganalisis suatu fenomena dengan cara mendeskripsikan fokus penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penelitian bermaksud untuk menggambarkan keadaan yang ada di lapangan kemudian

¹³² Amiruddin dan Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, hlm. 68.

mengadakan analisis data-data yang diperoleh. Penelitian ini menggunakan metode pengolahan data dengan langkah-langkah sebagai berikut:

a) Pengecekan (*Editing*) Data

Editing, yaitu meneliti kembali catatan para pencari data untuk mengetahui apakah catatan tersebut sudah cukup baik dan dapat segera dipersiapkan untuk keperluan proses berikutnya.¹³³ Data yang diteliti disini, baik dari kelengkapan maupun kejelasan makna yang ada dalam data tersebut serta korelasinya dengan penelitian ini, sehingga dengan data-data tersebut peneliti memperoleh gambaran jawaban sekaligus dapat memecahkan permasalahan yang sedang diteliti. Pemeriksaan kembali semua data yang diperoleh misalnya pada data kepustakaan, aturan, hasil observasi, wawancara, dokumen perjanjian, syarat prosedur pembelian rumah subsidi, dilaksanakan kesesuaian serta relevansinya dengan kelompok data lain.

b) Pemeriksaan (*Verifying*) Data

Verifying, adalah verifikasi data, yaitu langkah dan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh data dan informasi dari lapangan yang mana data dan informasi tersebut diperlukan untuk menjawab pertanyaan penelitian,¹³⁴ serta mempermudah untuk menganalisis data yang telah diperoleh atau dengan kata lain verifikasi data sebagai sesuatu yang jalin-menjalin pada saat sebelum, selama, dan sesudah pengumpulan data dalam bentuk yang sejajar, untuk membangun wawasan umum yang disebut

¹³³ Koentjaraningrat, 1997, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm. 270.

¹³⁴ Nana Sudjana dan Ahwal Kusumah, 2000, *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*, Bandung: Sinar Baru Algasindo, hlm.84.

"analisis".¹³⁵ Atau langkah dan kegiatan yang dilakukan pada sebuah penelitian untuk memperoleh data dan informasi dari lapangan dan harus di *cross check* kembali agar validitasnya dapat diakui oleh pembaca. Keakuratan data yang diperoleh dilakukan pengecekan kembali pada data observasi dan wawancara yang dikumpulkan.

c) Pengelompokan (*Classifying*) Data

Classifying, yaitu mengklasifikasikan data-data yang telah diperoleh agar lebih mudah dalam melakukan pembacaan data sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan. Tahap ini bertujuan untuk memilih data yang diperoleh dengan permasalahan yang dipecahkan dan membatasi beberapa data yang seharusnya tidak dicantumkan dan tidak dipakai dalam penelitian ini. Atau menyusun dan mensistematiskan data-data yang diperoleh dari para responden ke dalam pola tertentu guna mempermudah pembahasan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

6. Analisis Data (Interpretasi)

Interpretasi, yaitu menganalisis data mentah yang berasal dari responden untuk dipaparkan kembali dengan kata-kata yang mudah dicerna serta dipahami. Adapun metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yaitu penelitian yang berupaya menghimpun data dan informasi yang telah ada atau telah terjadi di lapangan.¹³⁶ Dalam hal ini, peneliti menggambarkan secara jelas tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian rumah subsidi.

¹³⁵ Mathew B. Miles dan A. Michael Huberman, 1992, *Analisis Data Kualitatif: Buku sumber Tentang Metode-Metode Baru*, Jakarta: Universitas Indonesia, hlm.19.

¹³⁶ *Op.Cit.* hlm. 84.

Peneliti melakukan analisis atas data-data tersebut dengan menggunakan teori-teori yang telah dipaparkan pada bab II. Hal ini dilakukan dengan untuk memahami apakah data-data penelitian yang telah terkumpul tersebut memiliki relevansi dengan teori-teori yang telah ada atau tidak, lebih dari itu analisis data dilakukan untuk memahami makna-makna (*meaning*) dari peristiwa yang akan diteliti. Setelah penyusunan pembahasan maka dilakukan penulisan kesimpulan (*concluding*). Tahap dilaksanakan dengan menarik beberapa poin untuk menemukan jawaban atas pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah, sehingga akan memudahkan dalam menyimpulkan isi penelitian.

Untuk menganalisis data dan menarik hasil kesimpulan penelitian, digunakan metode analisis normatif kualitatif. Normatif karena penelitian ini bertolak dari peraturan perundang-undangan yang ada sebagai norma hukum positif.¹³⁷ Kualitatif karena data yang dikumpulkan baik dari tahapan penelitian seperti penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan dan teknik analisis yang akan diuraikan secara deskriptif membahas mengenai apa yang telah dirumuskan dalam identifikasi masalah dan menjadikan kesimpulan dalam analisis hasil pembahasan penelitian.

¹³⁷ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 105.

BAB II

PERJANJIAN PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI, PERLINDUNGAN KONSUMEN, KEPASTIAN HUKUM, DAN TANGGUNG JAWAB PRODUK

Perumahan yang terjangkau adalah hak dasar yang penting bagi setiap warga negara. Kehidupan yang layak dan aman dimulai dari rumah yang layak, dan oleh karena itu, kewajiban negara dalam menyediakan perumahan terjangkau bagi masyarakat adalah esensial.¹³⁸ Dalam tulisan ini, kita akan menjelaskan mengapa negara memiliki kewajiban kuat dalam upaya menyediakan perumahan yang terjangkau untuk semua warganya. Perumahan yang terjangkau adalah bagian integral dari hak asasi manusia, seperti yang diakui oleh banyak konvensi dan perjanjian internasional, termasuk Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia PBB. Negara memiliki kewajiban moral dan hukum untuk melindungi dan memenuhi hak ini. Ini berarti bahwa negara bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua warganya memiliki akses ke perumahan yang layak dan terjangkau.¹³⁹

Perumahan yang terjangkau adalah kunci dalam mengatasi masalah ketidaksetaraan dan kemiskinan. Ketika perumahan tidak terjangkau, individu dan keluarga mungkin terjebak dalam lingkaran kemiskinan. Ini bisa mengarah pada ketidakstabilan sosial dan ekonomi yang dapat merugikan masyarakat secara keseluruhan. Dengan menyediakan perumahan yang terjangkau, negara dapat

¹³⁸ Bambang Winarno, 2018, "Evaluasi Program Penyediaan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin di Kabupaten Belitung", *Jurnal Pengembangan Kota*, Vol 6 (1), hlm. 67.

¹³⁹ S. Sunarti, Nany Yuliasuti, dan Indriastjario, 2018, "Kolaborasi Stakeholder dalam Penyediaan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Salatiga", *Tata Loka*, Vol 20 (4), hlm. 456.

membantu mengurangi ketidaksetaraan dan meningkatkan kesejahteraan sosial. Perumahan yang terjangkau menchikung pertumbuhan ekonomi dan stabilitas sosial. Masyarakat yang memiliki perumahan yang terjangkau cenderung lebih produktif dan memiliki rasa stabilitas yang lebih besar. Hal ini menciptakan lingkungan yang mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan stabilitas sosial yang penting bagi perkembangan jangka. ¹⁴⁰

Negara memiliki peran penting dalam mengawasi dan mengatur pasar perumahan. Tanpa intervensi yang tepat, harga perumahan bisa melonjak secara tak terkendali, yang dapat mengakibatkan spekulasi dan kesulitan bagi masyarakat yang mencari perumahan yang terjangkau. Dengan mengatur pasar perumahan, negara dapat memastikan bahwa perumahan tetap terjangkau dan tidak menjadi instrumen spekulasi semata. ¹⁴¹ Negara memiliki kewajiban untuk melindungi masyarakat dari perumahan yang tidak layak huni. Ini termasuk melindungi masyarakat dari kondisi perumahan yang tidak aman, tidak sehat, atau tidak layak tinggal. Negara harus memberikan perlindungan hukum terhadap penyelenggaraan perumahan yang buruk dan memastikan bahwa warganya memiliki akses ke perumahan yang memenuhi standar kesehatan dan keamanan yang ada. Kewajiban negara dalam menyediakan perumahan terjangkau bagi masyarakat adalah prinsip dasar yang berakar dalam hak asasi manusia, keadilan sosial, dan stabilitas ekonomi. Negara memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk melindungi dan memenuhi hak

¹⁴⁰ Neysa Dianesdhika Jasrul, dan Ayomi Dita Rarasati, 2022, "Faktor-Fakwe Paling Berpengaruh Terhadap Penyediaan Perumahan dan Aksesibilitas Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Syntax Literare Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol 7 (1), hlm. 338.

¹⁴¹ Hendy Eka Ardiansyah, dan Dian Rahmawati, 2021, "Efektivitas Penyediaan Perumahan oleh Perumnas dalam Menangani Masalah *Housing Backlog* di Kabupaten Gresik", *Jurnal Teknik, ITS*, Vol 10 (1), hlm. C1-C2.

dasar ini, serta untuk memastikan bahwa semua warga negaranya memiliki akses ke perumahan yang layak dan terjangkau. Dengan memenuhi kewajibannya dalam hal ini, negara berperan dalam menciptakan masyarakat yang lebih adil, stabil, dan sejahtera.¹⁴²

Permukiman atau perumahan adalah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang wajib dipenuhi guna menjalankan aktivitasnya. Dalam masa sekarang banyak pengembang yang mengutamakan kebutuhan konsumennya maka dari itu banyak ditemui pengembang yang menyediakan hunian permukiman atau perumahan dengan harga yang terjangkau ataupun dengan sistem kredit tanpa Uang muka. Rumah ataupun Hunian yang layak adalah kebutuhan yang paling penting bagi seluruh masyarakat Indonesia, tetapi pada kenyataannya pemerintah lupa bahwa masih banyak masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal yang layak.¹⁴³

Perumahan dan daerah permukiman adalah suatu kesatuan sistem yang tidak dapat dipisahkan yang terdiri dari sebuah pembinaan, pengadaan pembangunan daerah perumahan, pengadaan pembangunan daerah permukiman, pemeliharaan perumahan dan permukiman, perbaikan perumahan dan permukiman, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman, penyediaan lahan perumahan dan permukiman, pembiayaan dan serta peran serta masyarakat.¹⁴⁴

¹⁴² Zulinar Irfiyanti, 2014, "Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa Ditinjau Dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Kudus", *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Antal)*, Vol 3 (4), hlm. 627.

¹⁴³ Mita Noverina, 2017, "Fenomena Urbanisasi dan Kebijakan Penyediaan Perumahan Dan Permukiman Diperkotaan Indonesia", *Maryarakat Indonexia*, Vol 36 (2), hlm.117.

¹⁴⁴ Yuli Heriyanti dan Ahmad Zikri, 2019, "Pembinaan dan Pengawasan Pemerinta terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, *Artikel Teknik Sipil*, Vol 1 (2), hlm. 67.

Perumahan merupakan suatu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik yang ada diperkotaan maupun yang ada dipedesaan, yang memiliki sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai pemenuhan standar hunian yang layak huni.¹⁴⁵ Daerah permukiman adalah suatu bagian dari lingkungan hidup yang berada diluar lingkungan lindung, baik berada diperkotaan maupun dipedesaan yang memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.¹⁴⁶

Permukiman adalah suatu kawasan yang terdiri dari lebih dari satu rumah yang memiliki sarana dan prasarana guna menunjang kualitas penghuninya, dalam hal ini permukiman merupakan suatu kawasan yang digunakan untuk pembangunan beberapa rumah yang mempunyai fungsi lain baik diperkotaan maupun didaerah pedesaan.¹⁴⁷ Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan daerah permukiman adalah suatu pelaksanaan perencanaan, pembangunan, pengendalian, dan pemanfaatan dalam segi kesejahteraan masyarakat, termasuk juga didalamnya peningkatan kualitas kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran serta masyarakat yang terkoordinir dan terealisasi.

Pembangunan perumahan dalam rangka jaminan kesejahteraan masyarakat adalah topik yang penting dalam konteks pembangunan sosial dan ekonomi suatu negara. Tinjauan pustaka adalah langkah awal untuk memahami kerangka kerja, konsep, teori, dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan topik tersebut. Beberapa

¹⁴⁵ Sunarti, 2019, *Buku Ajar Perumahan dan Pemukiman*, Semarang: Undip Press, hlm. 21.

¹⁴⁶ M. Farizki, dan Wenang Anurogo, 2017, "Pemetaan Kualitas Permukiman dengan Menggunakan Pengindraan Jauh dan SIG di Kecamatan Batam Kota, Batam", *Majalah Geografi Indonesia*, Vol 31 (1), hlm.39.

¹⁴⁷ Zazilatur Rachmah, Mikael M. Rengkung, dan Verry Lahamendu, 2018, "Kesesuaian Lahan Permukiman di Kawasan Kaki Gunung Dua Sudara", *Spasial*, Vol 5 (1), hlm. 119.

konsep dan temuan penting tentang pembangunan perumahan dan kesejahteraan masyarakat di antaranya adalah hak atas perumahan layak. Konsep ini menekankan pentingnya hak setiap individu untuk memiliki akses kepada perumahan yang layak dan terjangkau. Ini merupakan dasar dari upaya pembangunan perumahan yang berfokus pada jaminan kesejahteraan masyarakat.

Hak atas perumahan layak adalah konsep hak asasi manusia yang mengakui bahwa setiap individu memiliki hak fundamental untuk memiliki akses kepada perumahan yang layak dan memadai. Hak ini telah diakui secara internasional oleh berbagai instrumen hak asasi manusia, termasuk Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia PBB, yang menyatakan bahwa "Setiap orang berhak atas tinggalan yang memadai, aman, dan layak." Beberapa poin penting yang terkait dengan hak atas perumahan layak adalah universalitas. Hak ini berlaku untuk semua individu, tanpa diskriminasi. Ini berarti bahwa tidak ada alasan untuk mengecualikan kelompok tertentu dari hak ini, seperti kelompok berpendapatan rendah, penyandang disabilitas, atau kelompok rentan lainnya.

Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk melindungi dan memastikan pelaksanaan hak atas perumahan layak. Ini mencakup kewajiban untuk mengambil langkah-langkah yang sesuai untuk mencegah pemiskinan perumahan, diskriminasi dalam akses perumahan, dan pemaksaan penggusuran tanpa penggantian yang wajar. Hak atas perumahan layak tidak hanya tentang memiliki tempat tinggal, tetapi juga tentang memiliki perumahan yang memadai dari segi kualitas, kesehatan, dan keamanan. Ini mencakup aspek-aspek seperti ketersediaan

air bersih, sanitasi yang layak, aksesibilitas bagi penyandang disabilitas, dan perlindungan dari cuaca buruk.

Salah satu aspek penting dari hak ini adalah keterjangkauan perumahan. Ini berarti bahwa perumahan harus terjangkau secara ekonomi bagi semua lapisan masyarakat, termasuk kelompok berpendapatan rendah. Hak atas perumahan layak juga mencakup hak individu dan komunitas untuk berpartisipasi dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan terkait perumahan. Partisipasi ini dapat membantu memastikan bahwa kebijakan perumahan mencerminkan kebutuhan dan aspirasi masyarakat. Hak Atas Perumahan Layak adalah bagian integral dari hak asasi manusia yang bertujuan untuk menjaga martabat dan kesejahteraan individu. Implementasi hak ini dapat menjadi dasar bagi pembangunan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan, yang pada gilirannya dapat berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Keterjangkauan perumahan adalah salah satu faktor penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kebijakan yang mendukung perumahan terjangkau melalui subsidi, kredit, atau insentif lainnya dapat membantu mengatasi masalah akses perumahan. Pembangunan perumahan terjangkau adalah pendekatan dalam pengembangan perumahan yang bertujuan untuk memastikan bahwa perumahan dibangun atau disediakan dapat diakses dan terjangkau oleh berbagai lapisan masyarakat.¹⁴⁸

¹⁴⁸ Fauzi Janu Amarrohman, dan Abdi Sukmono, 2023, "Identifikasi Lahan Murah di Pinggiran Kota Semarang Sebagai Potensi Pengembangan Perumahan Terjangkau (Studi Kasus: Kelurahan Rowosari dan Kelurahan Jabungan, Kota Semarang)", *Jurnal Geodesi Undip* Vol 12 (2), hlm. 171.

Pembangunan perumahan terjangkau berarti bahwa biaya perumahan, baik dalam bentuk sewa atau kepemilikan, harus sesuai dengan tingkat pendapatan masyarakat. Ini memungkinkan individu dan keluarga dengan berbagai tingkat pendapatan untuk memiliki akses ke perumahan yang tidak memberatkan secara finansial. Perumahan yang terjangkau harus mudah diakses oleh fasilitas umum seperti sekolah, tempat kerja, transportasi, dan layanan kesehatan. Ini dapat membantu mengurangi biaya transportasi dan meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Terjangkau bukan berarti berkualitas rendah. Perumahan yang terjangkau harus tetap memenuhi standar kualitas dan keselamatan yang diperlukan untuk menjaga kesejahteraan penghuninya.

Pembangunan perumahan terjangkau sering kali memerlukan campur tangan pemerintah atau kebijakan khusus untuk menciptakan kondisi yang mendukung. Ini bisa termasuk pengembangan perumahan sosial, subsidi perumahan, insentif fiskal, atau peraturan yang mendukung pembangunan perumahan terjangkau bertipe hak atas perumahan layak, partisipasi masyarakat juga dapat menjadi elemen penting dalam pembangunan perumahan terjangkau. Melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan membantu memastikan perumahan yang dibangun memenuhi kebutuhan konsumen. Konsep sering terkait erat dengan pembangunan berkelanjutan, di mana perumahan yang harga terjangkau dirancang dengan mempertimbangkan dampaknya terhadap lingkungan, efisiensi energi, dan penggunaan lahan yang bijak.

Pembangunan Perumahan Terjangkau adalah penting dalam upaya mengatasi masalah kekurangan perumahan dan pemiskinan perumahan di berbagai

negara.¹⁴⁹ Ini juga dapat berperan dalam meningkatkan stabilitas sosial dan ekonomi serta meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan. Partisipasi masyarakat dalam perencanaan dan pembangunan perumahan adalah kunci untuk memastikan bahwa pembangunan tersebut sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat setempat. Ini juga dapat meningkatkan rasa memiliki dan tanggung jawab terhadap perumahan. Partisipasi masyarakat dalam pembangunan perumahan dalam rangka jaminan kesejahteraan memiliki peran penting dalam memastikan bahwa kebijakan, program, dan proyek perumahan mencerminkan kebutuhan dan aspirasi masyarakat yang akan diuntungkan olehnya. Partisipasi ini adalah salah satu prinsip dasar dalam pengembangan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan.

Partisipasi masyarakat memungkinkan warga setempat untuk berkontribusi dalam mengidentifikasi kebutuhan perumahan yang sesuai dengan kondisi mereka. Ini mencakup menentukan jenis perumahan yang dibutuhkan, lokasi yang tepat, dan fasilitas-fasilitas yang diperlukan. Masyarakat dapat terlibat dalam proses perencanaan perumahan, termasuk merancang tata ruang, infrastruktur, dan fasilitas umum. Partisipasi ini membantu memastikan bahwa perumahan yang dibangun akan berdampak positif pada kualitas hidup dan lingkungan sekitar. Melalui partisipasi, masyarakat dapat memberikan masukan dalam pemilihan model pembangunan perumahan yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Ini dapat mencakup perumahan sosial, perumahan swasta terjangkau, atau model lain yang sesuai.

¹⁴⁹ Fahmi Idris, Mukhrijal Mukhrijal, dan Saddam Rasanjani, 2023, "Efektifitas Program Ram Lak Huni dalam Upaya Penanggulangan Kemiskinan di Kabupaten Aceh Barat Daya", *Sosio Konsepsia*, Vol 12 (2), hlm 23-31.

Program perumahan yang memerlukan seleksi penerima manfaat, partisipasi masyarakat dapat membantu menentukan kriteria seleksi yang adil dan transparan. Hal ini mencegah penyalahgunaan kebijakan dan ketidaksetaraan dalam akses. Masyarakat juga dapat berperan dalam pengawasan dan evaluasi proyek perumahan. Mereka dapat memantau pelaksanaan proyek, memastikan bahwa kualitas terpenuhi, dan memberikan umpan balik untuk perbaikan jika diperlukan. Partisipasi masyarakat tidak hanya tentang memberi mereka suara dalam proses pembangunan perumahan, tetapi juga tentang memperkuat peran mereka dalam pengambilan keputusan dan meningkatkan kapasitas mereka untuk mengelola perumahan mereka sendiri. Penting untuk menjalankan konsultasi terbuka dan komunikasi yang efektif dengan masyarakat.¹⁵⁰ Ini termasuk memberikan informasi yang jelas tentang proyek perumahan, proses keputusan, dan hak-hak mereka dalam konteks perumahan.

Partisipasi masyarakat juga dapat membantu dalam penyelesaian konflik yang mungkin timbul dalam proses pembangunan perumahan. Pendekatan berbasis dialog dapat menghindari konflik yang merugikan dan memperlancar implementasi proyek. Partisipasi masyarakat adalah elemen kunci dalam menjalankan kebijakan perumahan yang berfokus pada jaminan kesejahteraan masyarakat. Dengan melibatkan masyarakat dalam setiap tahap pembangunan perumahan, dapat dihasilkan solusi yang lebih efektif, berkelanjutan, dan sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi mereka, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Penelitian telah

¹⁵⁰ Handayani Hutapea, dan Djoko Suwandono, 2015, "Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik", *Jurnal Ruang*, Vol 2 (4), hlm. 378.

menunjukkan bahwa kualitas perumahan memiliki dampak signifikan pada kualitas hidup seseorang. Perumahan yang layak dapat meningkatkan kesejahteraan fisik dan mental. Perumahan memiliki dampak yang signifikan pada kualitas hidup individu dan masyarakat secara keseluruhan. Kualitas perumahan dapat memengaruhi berbagai aspek kehidupan, dan oleh karena itu, peran perumahan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat sangat penting.

Perumahan yang layak memberikan perlindungan dari cuaca buruk, penyakit, dan bahaya lingkungan lainnya. Rumah yang aman dan sehat dapat mendukung kesejahteraan fisik penghuninya dengan mengurangi risiko penyakit dan cedera. Perumahan yang nyaman, aman, dan stabil juga dapat memiliki dampak positif pada kesejahteraan mental. Rumah yang menyenangkan dapat menciptakan lingkungan yang mendukung kesehatan mental dan kesejahteraan emosional. Perumahan yang memadai memungkinkan keluarga memiliki ruang untuk berkumpul, beraktivitas bersama, dan memberikan perlindungan terhadap konflik.

Lokasi perumahan yang baik dapat mempengaruhi akses anak-anak ke pendidikan berkualitas. Dekatnya rumah dengan sekolah, transportasi umum, dan fasilitas pendidikan lainnya dapat meningkatkan peluang pendidikan anak-anak. Perumahan yang terletak dekat dengan pusat kerja atau infrastruktur ekonomi dapat meningkatkan aksesibilitas pekerjaan, mengurangi biaya transportasi, dan meningkatkan peluang ekonomi bagi penghuni. Perumahan yang terletak di komunitas yang aktif dan solidaritas dapat meningkatkan kesejahteraan sosial. Interaksi dengan tetangga, partisipasi dalam aktivitas sosial, dan dukungan komunitas dapat berkontribusi pada kualitas hidup yang lebih baik. Perumahan

yang stabil dan aman memberikan rasa keamanan kepada penghuninya. Ini dapat mengurangi kecemasan dan ketidakpastian, yang dapat meningkatkan kualitas hidup secara keseluruhan. Kepemilikan rumah atau akses ke perumahan yang terjangkau dapat menjadi aset ekonomi yang penting bagi individu dan keluarga. Hal ini memberikan stabilitas finansial dan meningkatkan kesejahteraan ekonomi.

Jaminan kesejahteraan masyarakat, perumahan yang layak dan terjangkau menjadi fondasi penting. Kebijakan dan program yang mendukung akses universal terhadap perumahan yang aman, nyaman, dan terjangkau dapat berkontribusi signifikan pada peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Dengan demikian, perumahan harus dianggap sebagai salah satu komponen utama dalam upaya mencapai jaminan kesejahteraan masyarakat yang lebih besar. Pembangunan perumahan juga dapat berperan sebagai mesin ekonomi dengan menciptakan lapangan kerja dalam industri konstruksi dan mendukung pertumbuhan ekonomi lokal.¹⁵¹ Perumahan bukan hanya tempat tinggal bagi individu dan keluarga, tetapi juga memiliki peran penting sebagai investasi ekonomi dalam konteks pembangunan perumahan yang berfokus pada jaminan kesejahteraan. Perumahan dapat menjadi aset ekonomi yang memiliki dampak positif pada pertumbuhan ekonomi, lapangan kerja, dan stabilitas keuangan. Perumahan berperan sebagai investasi ekonomi dalam kaitannya dengan pembangunan perumahan dalam rangka jaminan kesejahteraan

Proyek pembangunan perumahan dapat menciptakan lapangan kerja dalam industri konstruksi. Ini mencakup pekerjaan untuk tukang, arsitek, insinyur,

¹⁵¹ Rachmat Aldy Purnama, 2016, *Ekonomi Kreatif Pilar Pembangua pethongtintuneriis*, Surakarta: Ziyad Visi Media, hlm. 43-48.

pemasok bahan bangunan, dan sejumlah pekerjaan lainnya yang berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi lokal. Pembangunan perumahan mendorong aktivitas ekonomi yang lebih luas. Ketika seseorang membeli atau menyewa properti, itu memicu pengeluaran dalam berbagai sektor, seperti perabotan, peralatan rumah tangga, dekorasi, dan layanan terkait perumahan. Ini membantu mendorong pertumbuhan ekonomi di sekitarnya. Pemerintah biasanya mengenakan pajak atas properti dan transaksi perumahan.

Pendapatan dari pajak ini dapat digunakan untuk mendukung program-program sosial dan infrastruktur yang berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat. Pembangunan perumahan dapat mendorong pengembangan lahan yang sebelumnya belum dimanfaatkan. Ini dapat meningkatkan nilai properti di daerah tersebut dan membuka peluang ekonomi yang baru. Perumahan juga menjadi basis penting bagi sektor keuangan. Banyak orang memerlukan pinjaman hipotek atau pembiayaan perumahan untuk membeli properti. Ini menciptakan kesempatan bagi lembaga keuangan untuk memberikan pinjaman dan mendapatkan pendapatan melalui bunga. Selain itu, investor dapat melihat properti sebagai bentuk investasi jangka panjang yang dapat menghasilkan pendapatan melalui penyewaan atau peningkatan nilai properti. Keberadaan komunitas perumahan yang berkembang dapat membantu mendukung pertumbuhan bisnis lokal, seperti toko-toko kecil, restoran, dan layanan lainnya, yang menciptakan peluang kerja tambahan dan memberikan manfaat ekonomi bagi daerah tersebut.

Kepemilikan rumah dapat memberikan stabilitas finansial bagi individu dan keluarga. Ini dapat mengurangi ketidakpastian finansial dan memberikan

perlindungan dari fluktuasi harga sewa atau perubahan pasar perumahan. Pembangunan perumahan yang terencana dengan baik dan berkelanjutan dapat menjadi investasi ekonomi yang signifikan bagi masyarakat dan negara. Ini dapat meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan lapangan kerja, pendapatan, akses ke perumahan yang terjangkau, dan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Oleh karena itu, penting untuk memahami perumahan sebagai aset ekonomi yang dapat mendukung jaminan kesejahteraan masyarakat.

Kebijakan perumahan yang efektif dan progresif dapat membantu mencapai jaminan kesejahteraan masyarakat. Hal ini mencakup regulasi perumahan, insentif fiskal, dan dukungan keuangan. Kebijakan perumahan memainkan peran penting dalam pembangunan perumahan yang bertujuan untuk jaminan kesejahteraan masyarakat. Kebijakan ini mencakup berbagai tindakan, regulasi, program, dan inisiatif yang dirancang untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan. Aspek kunci kebijakan perumahan yang terkait dengan jaminan kesejahteraan masyarakat. Salah satu fokus utama kebijakan perumahan adalah memastikan akses yang lebih besar kepada perumahan yang terjangkau bagi semua lapisan masyarakat, termasuk mereka yang berpenghasilan rendah atau rentan secara ekonomi.¹⁵² Hal ini mencakup berbagai insentif seperti subsidi perumahan, program pembiayaan khusus, atau pengembangan perumahan sosial.

¹⁵² Hamdi Darmawan, et al., 2021, "Strategi Dan Mode Pemerintah Kota Palembang Dalam Menerapkan Kebijakan Pembangunan Rumah Murah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Papatung Jurnal Ilmu Administrasi Publik, Pemerintahan dan Politik*, Vol 4 (1), hlm. 65.

Banyak negara memiliki program perumahan sosial yang disubsidi atau dikelola oleh pemerintah. Kebijakan ini bertujuan untuk menyediakan perumahan yang terjangkau bagi mereka yang memiliki kesulitan dalam membeli atau menyewa perumahan di pasar bebas. Kebijakan perumahan seringkali mencakup regulasi dan standar yang bertujuan untuk memastikan bahwa perumahan memenuhi persyaratan kualitas, keselamatan, dan aksesibilitas tertentu. Hal ini termasuk regulasi terkait bahan bangunan, tata ruang, sanitasi, dan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas. Kebijakan perumahan yang efektif juga dapat menggencarkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan perumahan. Masyarakat dapat terlibat dalam perencanaan, pengawasan, dan pengambilan keputusan terkait perumahan mereka sendiri.

Dalam upaya mencapai jaminan kesejahteraan jangka panjang, kebijakan perumahan seringkali berfokus pada pengembangan perumahan yang berkelanjutan.¹⁵³ Kebijakan perumahan juga dapat mencakup program-program yang bertujuan untuk mengentaskan pemiskinan perumahan. Hal ini dapat mencakup pemberian bantuan keuangan kepada keluarga berpendapatan rendah, pelatihan keterampilan untuk meningkatkan akses pekerjaan, atau pengentasan penggusuran paksa tanpa penggantian yang wajar. Perlindungan hak-hak pemilik dan penyewa adalah bagian penting dari kebijakan perumahan. Ini mencakup regulasi yang melindungi pemilik rumah dari penyalahgunaan atau pengusiran paksa dan memberikan penyewa hak-hak yang adil. Dalam konteks perubahan iklim, kebijakan perumahan dapat berfokus pada pembangunan perumahan yang beradaptasi dengan perubahan iklim dan berkontribusi pada pengurangan emisi

¹⁵³ Erica Soeroto, 2018, "Efisiensi Sebagai Basis Kebijakan Penyelenggaraan Perumahan Rakyat", *Bina Ekonomi*, Vol 22 (1), hlm. 90.

karbon. Kebijakan perumahan yang efektif harus berusaha untuk menciptakan perumahan yang terjangkau, aman, dan berkualitas tinggi, serta meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Ini seringkali melibatkan kerjasama antara pemerintah, sektor swasta, dan organisasi nirlaba untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan yang komprehensif. Dengan demikian, kebijakan perumahan memiliki peran penting dalam mencapai jaminan kesejahteraan masyarakat.

Untuk mengukur dampak pembangunan perumahan terhadap kesejahteraan masyarakat, berbagai indikator dapat digunakan, termasuk akses perumahan, kualitas perumahan, ketahanan perumahan, dan peningkatan kondisi sosial ekonomi. Penggunaan indikator-indikator ini membantu dalam menilai apakah pembangunan perumahan telah berdampak positif pada kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Data dari indikator ini dapat digunakan oleh pemerintah, organisasi nirlaba, dan peneliti untuk mengukur kemajuan, mengidentifikasi masalah, dan merancang kebijakan yang lebih baik dalam upaya mencapai jaminan kesejahteraan masyarakat melalui pembangunan perumahan yang berkelanjutan dan inklusif.

Uraian penyediaan rumah subsidi di atas berkenaan dengan penelitian yang dilaksanakan bahwa perumahan subsidi melibatkan peran pemerintah dan pihak *developer*. Pemerintah dalam hal kebijakan dan subsidi yang diberikan. Sedangkan perusahaan pengembang perumahan atau dalam hal ini disebut *developer* berperan terhadap penyediaan perumahan subsidi. Selaku perusahaan yang mampu melaksanakan pembangunan rumah subsidi yang pada akhirnya

memberikan solusi tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun pelaksanaannya harus didukung dengan mengedepankan kualitas mutu bangunan yang memberikan kepastian hukum. Pemerintah perlu menambah kebijakan jaminan kepastian hukum terhadap produk perumahan subsidi baik pada material maupun teknik pembangunan rumah subsidi.

A. Perjanjian Pembelian Kredit Perumahan Subsidi

Suatu perjanjian kredit¹⁵⁴ rumah subsidi harus memperhatikan keadilan dalam pelaksanaannya. Tercapainya keadilan dalam perjanjian didasarkan adanya keselarasan dari seluruh asas-asas hukum perjanjian antara lain asas kebebasan berkontrak, konsensualisme, kepastian hukum (*pacta sun servanda*), asas itikad baik, kepribadian, kepercayaan, persamaan hukum, keseimbangan, moral, kepatutan dan asas perlindungan. Keseluruhan asas tersebut menjadi satu kesatuan berlangsung secara proposional dan adil, dan dijadikan bingkai mengikat terhadap isi perjanjian kredit tersebut.

Perjanjian kredit perumahan adalah bagian penting dari industri perumahan dan sektor keuangan di Indonesia. Seiring dengan perkembangan ekonomi dan pertumbuhan populasi, kepemilikan rumah menjadi prioritas bagi banyak individu dan keluarga.¹⁵⁵ Oleh karena itu, peraturan dan pengaturan yang tepat sangat penting untuk memastikan bahwa perjanjian kredit perumahan berlangsung secara adil, transparan, dan sesuai dengan hukum Perbankan Syariah diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang

¹⁵⁴ Hasim Purba, 2023, *Hukum Peikatan Perjanjian, Cetaka kedua*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm. 75.

¹⁵⁵ Mohammad Wisno Hamin, 2017, "Perlindungan Hakam Bagi Nasabah (Debian) Bank Schagat Konsumen Pengguna Jasa Bank terhadap Risiko Dalam Perjanjian Kredit Bank", *Lex Crimen*, Vol 6 (1), hlm. 34-45.

menjelaskan bahwa sebagaimana diamanatkan oleh Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tujuan pembangunan nasional adalah terciptanya masyarakat adil dan makmur, berdasarkan demokrasi ekonomi, dengan mengembangkan sistem ekonomi yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan. Guna mewujudkan tujuan tersebut pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional diarahkan pada perekonomian yang berpihak pada ekonomi kerakyatan, merata, mandiri, handal, berkeadilan, dan mampu bersaing di kancah perekonomian internasional.¹⁵⁶

Agar tercapai tujuan pembangunan nasional dan dapat berperan aktif dalam persaingan global yang sehat, diperlukan partisipasi dan kontribusi semua elemen masyarakat untuk menggali berbagai potensi yang ada di masyarakat guna mendukung proses akselerasi ekonomi dalam upaya merealisasikan tujuan pembangunan nasional. Salah satu bentuk penggalan potensi dan wujud kontribusi masyarakat dalam perekonomian nasional tersebut adalah pengembangan sistem ekonomi berdasarkan nilai Islam (Syariah) dengan mengangkat prinsip-prinsipnya ke dalam Sistem Hukum Nasional. Prinsip Syariah berlandaskan pada nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan. dan keuniversalan (rahmatan lil 'alamin). Nilai-nilai tersebut diterapkan dalam pengaturan perbankan yang didasarkan pada prinsip syariah yang disebut perbankan syariah.¹⁵⁷

¹⁵⁶ Luh Made Asri Dwi Lestari, dan Putu Tuni Cakabawa Landra, 2019, "Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi *Developer*." *Jurnal Kertha Semaya* Vol 7 (3), hlm. 3.

¹⁵⁷ Tri Setiady, 2014, "Pembiayaan Murabahah dalam Persepektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah", *Fiat Justisia*, Vol 8 (3), hlm. 518.

Prinsip Perbankan Syariah merupakan bagian dari ajaran Islam yang berkaitan dengan ekonomi. Salah satu prinsip dalam ekonomi Islam adalah larangan riba dalam berbagai bentuknya, dan menggunakan sistem antara lain prinsip bagi hasil. Dengan prinsip bagi hasil, Bank Syariah dapat menciptakan iklim investasi yang sehat dan adil karena semua pihak dapat saling berbagi baik keuntungan maupun potensi risiko yang timbul sehingga akan menciptakan posisi yang berimbang antara bank dan nasabahnya. Perbankan Syariah sebagai salah satu sistem perbankan nasional memerlukan berbagai sarana pendukung agar dapat memberikan kontribusi yang maksimum bagi pengembangan ekonomi nasional.¹⁵⁸

Salah satu sarana pendukung vital adalah adanya pengaturan yang memadai dan sesuai dengan karakteristiknya. Pengaturan tersebut di antaranya dituangkan dalam Undang-Undang Perbankan Syariah. Pembentukan Undang-Undang Perbankan Syariah menjadi kebutuhan dan keniscayaan bagi berkembangnya lembaga tersebut. Pengaturan mengenai Perbankan Syariah dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 belum spesifik dan kurang mengakomodasi karakteristik operasional Perbankan Syariah, dimana, di sisi lain pertumbuhan dan volume usaha Bank Syariah berkembang cukup pesat.¹⁵⁹

Salah satu lembaga keuangan perbankan yang memiliki produk pembiayaan kredit rumah ialah Bank Tabungan Negara dan Unit Usaha Bank Tabungan Negara Syariah. Pembiayaan jenis kredit rumah yang ada di Bank Tabungan Negara ini diantaranya ialah KPR BTN Subsidi iB, KPR BTN Platinum iB, dan KPR BTN

¹⁵⁸ Yusman Alim Djasmin Maku, 2017, "Penerapan Prinsip Prinsip Tentang Perbankan Syariah Hubungannya dengan Otoritas Jasa Keuangan", *Jurnal Crimen*", Vol 6 (1), hlm. 39.

¹⁵⁹ *Ibid*, hlm. 39-40.

Indent. Sejak dicetuskan sebagai pelopor penyaluran kredit rumah subsidi hingga saat ini, Bank Tabungan Negara sudah melakukan pembiayaan terhadap 5 juta unit rumah.¹⁶⁰

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para debitur perorangan yang akan membeli rumah. Pembelian rumah tersebut dilakukan atas rumah yang berada di atas sebuah lahan tanah dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.¹⁶¹ Kredit Pemilikan Rumah yang merupakan suatu kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.¹⁶²

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah perjanjian yang bersifat konsensual obligatoir, yakni adanya konsensus dan penyerahan. Penyerahan uang bersifat riil, dimana pada saat terjadinya penyerahan uang maka barulah ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah mulai berlaku.¹⁶³ Berdasarkan hubungannya dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada mulanya antara kreditor dengan debitur terjadi kesepakatan kehendak, bentuk kesepakatan tersebut oleh kreditor dituangkan dalam perjanjian kredit yang

¹⁶⁰ Mansur Azis, Gista Neli Mariskha, 2023, "Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Journal of Economics and Business Research*, Vol 3 (1), hlm. 2.

¹⁶¹ Anggi Arimurty, dan Asnawi Manaf, 2013, "Lembaga lokal dan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah", *Jurnal Pengembangan Kota*, Vol 9 (3), hlm. 10.

¹⁶² Anggo Doyoharjo, 2008, "Sekuritisasi Aset sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Perumahan (Merubah Piutang Menjadi Surat Berharga)." *Wacana Hukum*, Vol 7 (2), hlm. 33-40.

¹⁶³ Endah Tri Wisudaningsih, dan Waqiatul Aqidah, 2023, "Implementasi KPR Bersubsidi Melalui Skema FLPP (Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan) di PT. Trah Wali Nagari", *Jurnal Informatika Ekonomi Bisnis*, Vol 5 (1), hlm. 48-55.

ditandatangani oleh kedua belah pihak.¹⁶⁴ Perjanjian kredit didasarkan pada beberapa unsur dari pelaksanaan kredit.

Adapun unsur yang terdapat dalam kredit menurut Thomas Suyatno¹⁶⁵ diantaranya adalah:

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang;
2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Berdasarkan unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu bahwa uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk*, yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari, semakin lama kredit diberikan maka akan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko, dengan adanya unsur risiko ini maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi, atau objek itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang tunai, tetapi juga dapat dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang yang sering dijumpai dalam praktik perkreditan.

Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat adanya suatu kontra prestasi yang akan diterima oleh kreditor pada masa yang akan datang berupa sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan, dengan demikian maka jelas bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk barang, uang, maupun jasa.¹⁶⁶ Namun

¹⁶⁴ Eka Setiajatnika, Rima Elya Dasuki, dan Iwan Mulyana, 2016, "Penyiapan Kebijakan Pemanfaatan Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan", *Bina Ekonomi Repositori Ikopin*, hlm. 23-32.

¹⁶⁵ Thomas Suyatno dalam Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 3.

¹⁶⁶ Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 67.

sangat disayangkan dalam Undang-Undang Perbankan sendiri tidak dicantumkan secara tegas dasar hukum perjanjian kredit tersebut. Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah akan mengenakan beberapa jenis biaya kepada debitur, seperti di antaranya biaya taksiran harga, biaya notaris, provisi bank, biaya asuransi kebakaran, serta biaya premi asuransi jiwa selama masa kredit.¹⁶⁷

Provisi bank adalah sejumlah biaya yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada bank sebagai balas jasa atas pemberian kredit. Adapun fungsi Kredit Pemilikan Rumah di dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat dalam garis besarnya sebagai berikut:

1. Kredit Pemilikan Rumah dapat meningkatkan daya guna dari modal atau uang Dana berupa modal atau uang yang dihimpun dari masyarakat kepada bank untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah bank. Kredit Pemilikan Rumah bank ini digunakan untuk usaha yang bermanfaat, baik bagi pihak penerima Kredit Pemilikan Rumah maupun bagi masyarakat secara keseluruhan. Para penerima Kredit Pemilikan Rumah khususnya dapat memanfaatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri ataupun untuk merehabilitasi rumah yang sudah ada.
2. Kredit Pemilikan Rumah meningkatkan gairah berusaha masyarakat Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dapat meningkatkan usaha masyarakat untuk dapat membeli rumah sendiri, yang mana sebelumnya kemampuan untuk membeli rumah itu sangat kecil.

¹⁶⁷ Nina Wulandari, 2024, "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)", *Jurnal Globalisasi Hukum*, Vol 1 (1), hlm. 117-118.

3. Kredit Pemilikan Rumah sebagai alat stabilitas nasional Hal ini didasarkan pada keadaan negara yang sedang dalam masa pembangunan (kondisi ekonomi negara kurang sehat), maka dilakukanlah langkah-langkah stabilitas ekonomi pada dasarnya yang diarahkan pada usaha pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana, serta pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat Kredit Pemilikan Rumah ini memiliki 2 (dua) keuntungan bagi debitur, yakni debitur tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah, dimana debitur cukup menyediakan uang muka, Kredit Pemilikan Rumah memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

Terdapat 2 (dua) jenis Kredit Pemilikan Rumah yang dikenal di Indonesia, yaitu sebagai berikut:

1. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimilikinya. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi yang meringankan kredit dan subsidi yang menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
2. Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi Suatu Kredit Pemilikan Rumah yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan Kredit Pemilikan Rumah

ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Perumahan adalah kebutuhan dasar bagi setiap individu dan keluarga. Di Indonesia, mendapatkan rumah seringkali memerlukan pembiayaan, dan perjanjian kredit perumahan adalah alat penting dalam memfasilitasi kepemilikan rumah dan bagaimanakah aspek hukum dan praktiknya terkait perjanjian kredit perumahan di Indonesia.¹⁶⁸ Perjanjian kredit perumahan diatur oleh Undang-Undang Perbankan, yang mengatur fungsi dan kegiatan bank serta perlindungan konsumen dalam hubungan perbankan. OJK adalah lembaga yang mengatur sektor jasa keuangan di Indonesia. Mereka mengeluarkan peraturan dan pedoman terkait perjanjian kredit perumahan untuk memastikan transparansi, keadilan, dan perlindungan konsumen. Lembaga keuangan non-bank, seperti perusahaan pembiayaan, juga tunduk pada regulasi OJK yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan.¹⁶⁹

Perjanjian kredit perumahan mengatur hak dan kewajiban antara pihak pemberi kredit dan pihak peminjam. Ini mencakup suku bunga, jangka waktu, pembayaran angsuran, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Selain perjanjian kredit, pembelian properti sering melibatkan perjanjian jual beli dan pembentukan hak

¹⁶⁸ Yudiet Novenry, Siti Hamidah, dan Sukarmi Sukarmi, 2022, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan di Masa Pandemi COVID-19", *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol 7 (1), hlm. 274.

¹⁶⁹ M. M. Guswandi, 2019, "Analisis Tata Cara Pemilihan, Penyaluran Bantuan dan Penilaian Kinerja Lembaga Keuangan Mikro Dalam Rangka Pembiayaan Pembangunan dan Peningkatan Kualitas Perumahan SwadayaMaa dan Prasarana Lingkungan", *Jurnal Ekonomi dan Industri*, Vol 14 (1), hlm 21

tanggungan atas properti tersebut sebagai jaminan kredit.¹⁷⁰ Peminjam mengajukan aplikasi kredit perumahan ke lembaga pembiayaan, yang kemudian melakukan evaluasi kredit. Setelah persetujuan, perjanjian kredit dan perjanjian jual beli ditandatangani. Sukubunga kredit perumahan dapat tetap atau mengambang. Lembaga pembiayaan harus memberikan informasi yang jelas tentang suku bunga kepada peminjam. Peminjam diwajibkan membayar angsuran kredit perumahan sesuai dengan kesepakatan. Angsuran ini biasanya melibatkan pembayaran bulanan.

Perjanjian kredit perumahan di Indonesia adalah cara yang berguna dalam memfasilitasi kepemilikan rumah. Dengan kerangka hukum yang ketat dan regulasi yang melindungi konsumen, peminjam perumahan memiliki perlindungan yang cukup. Namun, penting bagi peminjam untuk memahami perjanjian kredit dan hak serta kewajibannya sebelum menandatangani. Dalam konteks penyediaan perumahan yang terjangkau, perjanjian kredit perumahan berperan penting dalam memberikan akses kepada banyak individu dan keluarga untuk memiliki rumah impian mereka.¹⁷¹ Manfaat dari perjanjian kredit perumahan sangat signifikan dan mencakup berbagai aspek, baik bagi peminjam maupun pemberi kredit. Berikut adalah beberapa manfaat utama dari perjanjian kredit perumahan:

1. Akses ke Perumahan: Salah satu manfaat utama dari perjanjian kredit perumahan adalah memberikan akses kepada individu dan keluarga untuk memiliki rumah sendiri. Tanpa adanya perjanjian kredit, banyak orang

¹⁷⁰ Cesar Fabian Geraldo Balaati, Flora Pricilla Kalalo, Jemmy Sondakh, 2022, "Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Antara Bank dan Nasabah", *Lex Administratum*, Vol 10 (4), hlm.2.

¹⁷¹ Hudiyanto, et. al. 2017, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Otoritas Jasa Keuangan*, Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen, hlm. 104-106.

mungkin tidak memiliki kemampuan untuk membayar rumah secara tunai, sehingga perjanjian kredit memfasilitasi kepemilikan rumah.

2. **Pembiayaan Jangka Panjang:** Kredit perumahan umumnya memiliki jangka waktu yang lebih panjang daripada kredit konsumen lainnya. Ini memungkinkan peminjam untuk membayar kredit dalam angsuran yang lebih terjangkau selama periode waktu yang lebih lama.
3. **Stabilitas Kepemilikan:** Dengan perjanjian kredit perumahan, peminjam dapat memiliki rumah mereka sendiri dan membangun kestabilan dalam kepemilikan properti. Ini memberikan perasaan kepastian tempat tinggal dan keamanan bagi peminjam dan keluarga mereka.
4. **Peningkatan Kesejahteraan:** Rumah sering kali dianggap sebagai investasi jangka panjang yang berpotensi mengalami apresiasi nilai. Kepemilikan rumah dapat meningkatkan kekayaan pribadi seiring berjalannya waktu. Memiliki rumah memberikan privasi dan kontrol atas lingkungan tempat tinggal, termasuk desain interior dan perawatan properti.
5. **Pembangunan Kredit:** Melalui pembayaran angsuran kredit perumahan secara teratur, peminjam dapat membangun sejarah kredit yang kuat. Ini dapat membantu mereka mendapatkan akses ke layanan keuangan lainnya dan suku bunga yang lebih baik di masa depan.
6. **Pajak dan Insentif Keuangan:** Di beberapa negara, kepemilikan rumah memberikan insentif pajak, seperti potongan pajak bunga hipotek. Hal ini dapat mengurangi beban pajak peminjam.
7. **Kebijakan Perlindungan Konsumen:** Banyak negara memiliki regulasi yang melindungi hak konsumen dalam perjanjian kredit perumahan. Ini termasuk persyaratan penyajian informasi yang jelas dan hak untuk membatalkan perjanjian dalam beberapa situasi.
8. **Pendukung Pasar Perumahan:** Perjanjian kredit perumahan mendukung pasar perumahan dengan memberikan dana untuk pembelian rumah, yang pada gilirannya menciptakan permintaan untuk properti dan berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi lokal.
9. **Diversifikasi Portofolio Keuangan:** Kepemilikan rumah dapat menjadi komponen penting dalam diversifikasi portofolio keuangan, karena properti dapat bertindak sebagai investasi yang berbeda dengan instrumen keuangan lainnya.

Perjanjian kredit perumahan memiliki manfaat yang sangat penting bagi individu dan masyarakat secara keseluruhan. Ini memfasilitasi akses terhadap perumahan, menyediakan pembiayaan jangka panjang, dan memungkinkan pembangunan kekayaan pribadi. Selain itu, perjanjian kredit perumahan dapat membantu dalam

membangun kesejahteraan dan stabilitas, sambil memberikan kontribusi pada pertumbuhan ekonomi dan perkembangan pasar perumahan.¹⁷²

Salah satu tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia ialah memajukan kesejahteraan umum. Untuk memajukan kesejahteraan umum dilaksanakan pembangunan nasional hakikatnya yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah. Pembangunan nasional bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif.¹⁷³

Selanjutnya dalam konstitusi Republik Indonesia tepatnya pada Pasal 28 H ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan

¹⁷² Betri Sirajuddin, 2019, "Analisis Evaluatif Terhadap Pembiayaan Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Palembang", *TECHNOBIZ International Journal of Business*, Vol 2 (1), hlm. 9-10.

¹⁷³ T. Hafliyah, 2023, "Objek Syirkah Menjadi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqishah", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol 18 (1), hlm. 121- 130.

pelayanan kesehatan.¹⁷⁴ Memenuhi kebutuhan hidup yang layak sesuai amanat undang-undang dapat didefinisikan sebagai terpenuhinya kebutuhan pokok, adapun kebutuhan pokok terdiri dari sandang (pakaian), pangan (makanan), papan (tempat tinggal). Dari ketiga kebutuhan pokok tersebut, kebutuhan yang menjadi hal yang paling berat terletak pada pemenuhan kebutuhan tempat tinggal atau disebut dengan rumah. Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.¹⁷⁵

Rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat dijual kepada konsumen dengan sistem pembayaran lunas. Tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dengan sistem pembayaran lunas disebabkan oleh keterbatasan kemampuan ekonomi. Bentuk perhatian pemerintah terhadap permukiman masyarakat terlihat dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 54 ayat (1) yang menjelaskan bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan

¹⁷⁴ Fheriyal Sri Isriawaty, 2015, "Tanggung Jawab Negara dalam Pemenuhan Hak Atas Kesehatan Masyarakat Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol 3 (2), hlm. 1-2.

¹⁷⁵ Bony Djosman, dan Asnawi Manaf, 2017, "Konsep Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan", *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, Vol 5 (4), hlm. 307.

pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.¹⁷⁶

Suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang yang memberi hak kepada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan tersebut.¹⁷⁷ Pemenuhan hak dan kewajiban antara kedua pihak akan membentuk suatu hubungan hukum serta memberikan tanggungjawab terhadap perjanjian yang disepakati. Perjanjian kredit akan lebih relevan jika pelaksanaannya dituangkan juga sanksi terhadap *developer* sewenang-wenang terhadap hak-haknya serta syarat terjaminnya produk perumahan subsidi yang akan digunakan oleh konsumen.

B. Perlindungan Hukum Kosumen

1. Hak Konsumen

Perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang harus dipenuhi berdasarkan yang diperjanjikan. Pemenuhan kewajiban bertentangan dengan wanprestasi yang tidak boleh dilakukan pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan.¹⁷⁸ Hak dan kewajiban akan menimbulkan suatu hubungan hukum antara pihak yang melakukan perjanjian.

¹⁷⁶ Erma Defiana Putriyanti, 2020, "Tinjauan Penerbitan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi (EBA-SP) dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan", *Sriwijaya Law Conference*, Vol 2 (2), hlm. 48-39.

¹⁷⁷ Arus Akbar Silondae dan Andi Fariana, 2010, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: Mitra Wacana Media, hlm.10.

¹⁷⁸ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 241.

Salah satu hak konsumen yang ditentukan oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu hak konsumen atas informasi yang benar, jelas jujur mengenai kondisi dan jaminan yang diperjanjikan.¹⁷⁹ *Developer* dalam pemasarannya berkewajiban serta bertanggung jawab atas informasi yang benar, jelas, dan akurat. *Developer* wajib menyampaikan kondisi fisik mengenai rumah yang dipesan, kelayakan rumah, kekuatan bangunan rumah kepada konsumen, status hak rumah tersebut, perizinan bangunan. Tanggung jawab *developer* tidak hanya sampai disitu, saat pembangunanya hingga pada masa pemeliharaan *developer* juga bertanggungjawab atas kualitas bangunan hingga berakhirnya semua perjanjian pengikatan jual beli selesai.¹⁸⁰

Hak dan kewajiban perlu diperhatikan oleh *developer* (pelaku usaha) adalah tanggung jawab (*product liability*) yang harus dipikul oleh *developer* (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang dan/atau jasa yang dihasilkan. Prinsip kehati-hatian (*carefully*) merupakan suatu bentuk melaksanakan kewajibannya sehingga pihak yang akan dipehuni haknya dapat tercapai dan terhindar dari yang namanya wansprestasi setelah melakukan penelitian ke perumahan bersubsidi di Kabupaten Padang Pariaman bahwa konsumen mengalami suatu permasalahan atas jual beli rumah subsidi setelah konsumen

¹⁷⁹ Juanita Astrid, Nia Kurniati, Agus Suwandono, 2021, "Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang Tidak Layak Huni", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran*, Vol 5 (1), hlm. 101.

¹⁸⁰ Christian Luther Manopo, 2022, "Tanggung Jawab *Developer* Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Mekanisme Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB)", *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, Vol 8 (1), hlm. 14.

melakukan akad (Bapak Ricky selaku konsumen). Berbagai macam permasalahan yang terjadi berupa kerusakan-kerusakan atas bangunan, hingga ketidaknyamanan atas fasilitas-fasilitas yang telah tersedia seperti tidak menggunakan pondasi akan tetapi menggunakan sloof bangunan (untuk penyangga tanah yang tidak kuat akan beban).¹⁸¹

Perusahaan swasta wajib menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban dan kewajaran. Hal ini menjadi acuan bagi organ perusahaan dalam menjalankan tujuan bisnis perusahaan, langkah strategis yang dilakukan serta alokasi sumberdaya yang diperlukan untuk mencapai tujuan tersebut, sehingga dapat menciptakan lingkungan bisnis modern dengan hubungan bisnis jangka panjang yang menjadi penopang bisnis sesuai yang diharapkan oleh perusahaan.¹⁸²

Jika pihak pelaku usaha dinyatakan harus bertanggung jawab, sesuai dengan pasal 19 ayat 1 UU Perlindungan Konsumen, *developer* wajib melakukan ganti rugi terkait kerusakan, ganti rugi terkait pencemaran, dan ganti rugi terkait kerugian konsumen. Pelaksanaan tanggung jawab *developer* terhadap pemenuhan hak konsumen perumahan didasarkan pada standarisasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana pemberian pemenuhan hak konsumen telah dituangkan secara umum dalam brosur mengenai informasi

¹⁸¹ Andalusia, 2023, "Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Konsumen pada Akad Kredit Dalam Kredir Pemilikan Rumah (KPR) di Sumatra Barat", *UNES Law Review*, Vol 5 (4), hlm. 3996.

¹⁸² Mohammad Iqbal Fauzi, 2021 "Pertanggung Jawaban *Developer* Perumahan Terhadap Pembangunan di Kawasan Resapan Air Prespektif Hukum Nasional dan Hukum Islam", *Jurnal Hukum*, Vol 23 (1), hlm. 117.

proyek perumahan mulai pada tingkat pengadaan sarana dan prasarana pembangunannya sampai tahap pembangunan perumahan tersebut dilaksanakan. Sistem pembangunan perumahan yang telah diatur dalam perjanjian perikatan jual-beli rumah menyebutkan pembangunan perumahan dapat ditentukan oleh konsumen baik dari tingkat penentuan tipe jenis rumah sampai pada tahap penentuan arsitektur perumahan yang diinginkan oleh konsumen, di mana konsumen juga diberikan kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pekerja dari *developer*.¹⁸³

Salah satu bentuk intervensi negara adalah dengan merumuskan suatu instrumen hukum yang bersifat memaksa dan mengikat melalui sebuah peraturan untuk mewujudkan keseimbangan posisi para pihak, di mana nantinya akan berhubungan erat dengan pertukaran dan pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Untuk menguji aspek keadilan dapat mengacu pada teori keadilan Gustav Radbruch yang menegaskan bahwa keadilan dapat berbentuk umum (*generalizability*), yang berarti norma hukum harus memiliki karakter umum untuk membagi rata seluruh hak dan kewajiban bagi para pihak. Dengan kenyataan melihat posisi pihak pengembang sebagai pelaku pembangunan yang lebih kuat dengan segala kemampuannya dibandingkan dengan pihak pembeli yang bebas menentukan pilihannya dianggap sebagai pihak yang lebih lemah, PP No. 12/2021 membebaskan batasan dan kewajiban terhadap pengembang, sehingga tanggung jawab terbesar memang terletak pada pihak pengembang

¹⁸³ Karmila, 2022, "Tinjauan Hukum Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Pemenuhan Hak Konsumen Perumahan", *Lakidende Law Review*, Vol 1 (1), hlm. 34.

dengan menerapkan ketentuan-ketentuan dan persyaratan dalam melakukan kegiatan pemasaran dan pelaksanaan PPJB.¹⁸⁴

Hak dan kewajiban secara umum memiliki keterkaitan erat dengan lingkup perikatan, khususnya perjanjian. Sehingga permasalahan hak dan kewajiban dalam perlindungan konsumen memiliki suatu relevansi dengan permasalahan perdata, yang di Indonesia secara umum diatur dalam KUHPerdata.¹⁸⁵

Resolusi Perserikatan Bangsa- Bangsa No.39/248 tahun 1985 tentang Perlindungan Konsumen (*Guidelines for Consumer Protection*)¹⁸⁶, juga merumuskan berbagai kepentingan konsumen yang perlu dilindungi, yang meliputi:

- a) perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya;
- b) promosi dan perlindungan kepentingan ekonomi sosial konsumen;
- c) tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan mereka melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi;
- d) pendidikan konsumen;
- e) tersedianya upaya ganti rugi yang efektif;
- f) kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan kepada organisasi tersebut menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka (Resolusi PBB No.39/248, 1985).

2. Perlindungan Konsumen

Alasan perlindungan hukum konsumen harus diberikan terhadap pelaksanaan perjanjian pembelian kredit rumah subsidi adalah agar hak dari konsumen dapat

¹⁸⁴ Maria Rosalind, Retno Dewi Pulung Sari, 2022, "Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau dari Asas Keseimbangan", *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol 7 (1), hlm. 29.

¹⁸⁵ Yudha Hadian Nur dan Dwi Wahyuniarti Prabowo, 2011, "Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (Strict Liability) Dalam Rangka Perlindungan Konsumen", *Buletin Ilmiah Litbang Perdagangan*, Vol 5 (2), hlm. 180.

¹⁸⁶ *Ibid.*

terpenuhi. Permasalahan hukum ditanggulangi bukan hanya pada saat terjadinya suatu masalah namun bisa berupa bentuk antisipasi terhadap bentuk kesepakatan agar melindungi para pihak. Penelitian ini menekankan pada kerugian yang dialami konsumen. Keadaan yang dialami konsumen di atas membuktikan bahwa perlu adanya bentuk perlindungan konsumen terhadap pelaksanaan perjanjian pembelian kredit rumah subsidi. Kerugian yang sangat besar dan menimbulkan kerugian formil yang seharusnya telah ada pemeriksaan secara khusus terhadap perusahaan pengembang menjamin kualitas terjamin terhadap rumah yang disediakan. Rumah merupakan barang tidak bergerak yang diharapkan penggunaannya bisa dinikmati dalam jangka panjang.

Perlindungan konsumen yang berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Pasal 3 UUPK bertujuan : a. meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri; b. mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa; c. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen; d. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi; e. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha; f. meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Uraian asas tersebut membuktikan bahwa dibutuhkan kepastian hukum serta konsumen memiliki kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri agar terhindar dari kerugian-kerugian. Pasal 3 huruf b dan c juga perlu dilakukan oleh pihak pemberi layanan untuk menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa. Konsumen perlu memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen. Pelaku usaha juga perlu membenahi kontrak perjanjian *online* yang memastikan bahwa alur pemesanan sudah memberikan kenyamanan dan tidak menimbulkan kerugian sepihak terutama terhadap konsumen. Pelaku usaha menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum seperti pada Pasal 3 huruf d UUPK.

Pasal 7 UUPK juga menguraikan pada huruf a yaitu ada itikad baik yang harus dilaksanakan oleh pelaku usaha dalam melakukan kegiatan usahanya. Informasi yang jelas juga terhadap layanan yang diberikan yaitu pada Pasal 7 UUPK huruf b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan. Konsidi rumah yang disediakan harus serta dapat dipertanggungjawabkan berupa penerapan tanggung jawab produk. Hal tersebut tertuang pada Pasal 7 UUPK huruf d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.

Pasal 7 UUPK huruf e yaitu 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. Hal ini tidak dapat dilaksanakan pada pembelian rumah, karena merupakan benda tetap dan tidak bergerak, serta sangat banyak berpengaruh terhadap fungsinya melindungi segala objek di dalamnya. Pasal 7 huruf f UUPK mengatur bahwa memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan dan g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Perlindungan konsumen telah diatur di Indonesia melalui UUPK. Terhadap peraturan tersebut tidak mengatur secara khusus terkait perlindungan konsumen pembeli produk perumahan subsidi. Berkenaan dengan UUPK yaitu pada Pasal 19 ayat (3) yaitu membatasi tanggung jawab dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Pertanggung jawaban aturan tersebut tidak sesuai jika ditempatkan pada proses perjanjian pembelian rumah bersubsidi. Rumah merupakan benda tidak bergerak yang kekurangan pada produknya tidak mampu diklaim oleh konsumen pada ketetapan waktu selama 7 (tujuh) hari. Perlindungan konsumen sangat erat kaitannya dengan penelitian ini dikarenakan konsumen sebagai pembeli merupakan pihak yang lemah hanya mampu menerima kekurangan dari produk yang dibeli. Berdasarkan hal tersebut perlu adanya tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi.

C. Kepastian Hukum

Pembentukan aturan hukum, terbangun atas yang utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, atas tersebut ialah kepastian dan keadilan hukum. Gagasan mengenai atas keadilan dan kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul “*einführung in die rechtswissenschaften*”. Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni: (1) Keadilan (*Gerechtigkeit*); (2) Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*); dan (3) Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*).¹⁸⁷ Keberadaan atas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi *yustisiabel* (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁸⁸

Berdasarkan perjanjian maupun menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada konsumen sesuai atas 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.¹⁸⁹

¹⁸⁷ Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, "Pemahaman Terhadap Atas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", *Undip E-Journal*, Vol 1 (1), hlm. 14.

¹⁸⁸ Sudikno Mertokusumo, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 2.

¹⁸⁹ Maria Ulfah dan Adwin Tista, 2020, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Kredit yang Tenggelam Dilahan Rawa Handil Bakti", *Ojs.Uniska*, hlm.85.

Kepastian hukum adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des rechts*).¹⁹⁰ R. Soeroso sebagaimana dikutip oleh Zulfahmi Nur mengenai teori kepastian hukum lazim disebut dengan teori yuridis yang umumnya diartikan sebagai teori perundang-undangan. Teori ini dikembangkan oleh sebuah aliran yang disebut dengan aliran *legisme*. Aliran *legisme* muncul setelah Prancis melakukan kodifikasi hukum dengan adanya Code Civil Prancis yang dianggap telah sempurna, lengkap serta dapat menampung seluruh masalah hukum. Aliran ini berpendapat bahwa satu-satunya sumber hukum adalah undang-undang dan di luar undang-undang tidak ada hukum. Dalam aliran *legisme*, hakim hanyalah merupakan “corong undang-undang”, di mana ia hanya memutus perkara berdasarkan undang-undang saja.¹⁹¹

Kepastian hukum merupakan interpretasi dari hukum tertulis. Sebagaimana pada pengelolaan hutan maka subyek hukum dapat saja melakukan eksploitasi saat memiliki izin dari pihak yang berwenang. Pemegang otoritas tentunya berdasarkan asas kepastian hukum dapat memperhatikan kaidah yang berlaku sehingga dalam pelaksanaannya tidak ada anomali baik dari individu atau *corporate* maupun oknum pemerintah.¹⁹² Kepastian hukum berkaitan dengan efektivitas hukum, sehingga kepastian hukum hanya terjamin, bila pemerintah mempunyai sarana yang secukupnya untuk memastikan peraturan-peraturan yang ada. Kepastian hukum merupakan jargon yang terkenal, aksioma ini dapat

¹⁹⁰ Dessy Sunarsi, Liza Marina, Dedy Wahyudi, 2019, “Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko”, *Supremasi Jurnal Hukum*, Vol 4 (2), hlm. 206.

¹⁹¹ Zulfahmi Nur, 2023, “Keadilan dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syatibi)”, *Jurnal Misykat Al-Anwar, Kajian Islam dan Masyarakat*, Vol 6 (2), hlm. 255.

¹⁹² Suwardi Sagama, 2016, “Analisis Konsep Keadilan, Kepastian Hukum dan Kemanfaatan dalam Pengelolaan Lingkungan”, *Jurnal Mazaib Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol 15 (1), hlm. 29.

dirasakan karena mengintroduksi syarat-syarat yang dikemukakan Julius Stahl sebagaimana dikutip Azhary, menyebutkan unsur-unsur utama dalam sistem Eropa Kontinental, yaitu:

1. Mengakui dan melindungi hak-hak asasi manusia;
2. Untuk melindungi hak asasi tersebut maka penyelenggaraan negara harus berdasarkan pada teori trias politika (pemisahan);
3. Dalam menjalankan tugasnya, pemerintah berdasarkan undang-undang (*welmatigh bestuur*); dan
4. Apabila dalam menjalankan tugasnya berdasarkan undang-undang pemerintah masih melanggar hak asasi (campur tangan pemerintah dalam kehidupan pribadi seseorang), maka akan ada pengadilan yang akan menyelesaikannya.

Dengan berdasarkan unsur-unsur tersebut kepastian hukum merupakan penelusuran dari sistem hukum ini. Tidak ada penindakan terhadap kejahatan atau pelanggaran yang dilakukan sebelum adanya regulasi yang mengaturnya.¹⁹³ Perwujudan kepastian menjadi tujuan utama dari adanya keabsahan dari suatu perjanjian. Dalam hal ini, kepastian hukum berarti setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi.¹⁹⁴ Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit.

¹⁹³ *Ibid*, Suwardi Sagama, hlm. 30-31.

¹⁹⁴ Mega Maharani dan Made Cinthya Puspita Shara, 2022, "Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Menentukan Kecakapan membuat Perjanjian dihadapan Notaris", *Jurnal Kertha Negara*, Vol 10 (3), hlm. 320.

Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹⁹⁵ Kepastian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.¹⁹⁶

Konsep kepastian hukum yang pada penelitian disertasi ini menguatkan isi dari aturan yang telah ada dan yang akan ada. Penelitian pada aturan yang ada belum memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian pembelian rumah subsidi. *novelty* yang ada untuk mengakui dan melindungi hak-hak asasi manusia. Aturan dan pelaksanaan pembangunan rumah subsidi bukan hanya berkepastian hukum bagi pihak *developer* dan perbankan namun juga disesuaikan dengan keluhan konsumen terhadap rumah yang disediakan.

¹⁹⁵ Hasaziduhu Moho, 2019, "Penegakan Hukum di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan", *Jurnal Warta Universitas Dharmawangsa*, Vol 13 (1), hlm. 7.

¹⁹⁶ Ghea Kiranti M. Shalihah, Max Sepang, Josina E. Londa, 2022, "Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian", *Lex Privatum Bagian Ilmu Keperdataan Fakultas Hukum Unsrat*, Vol 10 (2), hlm. 10.

D. Tanggung Jawab Produk

Pertanggungjawaban hukum secara perdata dalam Undang-undang Pokok Perlindungan Konsumen, yaitu salah satunya pertanggung jawaban produk (*product libility*). *Product libility* sebenarnya mengacu sebagai tanggung jawab produsen.¹⁹⁷ Tanggung jawab produk oleh Agnes M. Toar diartikan sebagai berikut : “ Tanggung jawab para produsen untuk produk yang dibawahnya kedalam peredaran yang menimbulkan atau menyebabkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut”¹⁹⁸ Beberapa hal dapat diuraikan terkait dengan tanggung jawab produk:

1. Tanggung Jawab Produk dan Aturannya

Tanggung jawab produk perumahan di Indonesia secara umum diatur dalam KUHPperdata perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) Pasal 1365. Secara khusus diatur dalam berbagai Undang-Undang: yaitu UUPK dan Undang-Undang No 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Diberlakukannya¹⁹⁹ UUPK merupakan upaya pemerintah untuk memberikan jaminan perlindungan kepada para konsumen.

Realitas penegakan hukum menunjukkan bahwa secara sadar atau tidak disadari, hukum melegitimasi ketidakadilan sosial ekonomi, misalnya struktur hukum sangat memungkinkan pengusaha/produsen menindas konsumen sebagai salah satu pelaku ekonomi. Melalui doktrin ini, telah diharapkan adanya “deregulasi”

¹⁹⁷ Liya Sukma, 2016, “Pertanggungjawaban Produk (*Product Liability*) sebagai Salah Satu Alternatif Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Dialogia Luridica*, Vol 7 (2), hlm. 36.

¹⁹⁸ Agnes. M. Toar, dalam Shidarta, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo, hlm. 10.

¹⁹⁹ Jayanti Puspitaningrum, Paskali Pangabea, Wahyudi BR, 2023, "Perjanjian Kredit Macet Pemilikan Rumah (KPR) " *Journal of law review*, Vol 2 (1), hlm.107.

doktrin perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdata dinegara-negara tersebut sehingga semakin menyeimbangkan kedudukan dan peran konsumen terhadap pengusaha, sekalipun salah satu asas negara hukum telah menegaskan bahwa setiap orang memiliki kedudukan yang sama/seimbang di mata hukum.²⁰⁰

2. Tanggung Jawab Produk pada Konvensi Internasional

Beberapa negara masyarakat Eropa telah menerapkan sistem *product liability*. Penerapan *system product liability* dibutuhkan sebagai perlindungan yang mungkin akan dialami konsumen. Konsumen²⁰¹ yang menderita kerugian akibat produk yang diedarkan di masyarakat. Dalam mengantisipasi produk-produk barang atau jasa yang merugikan atau mencelakakan konsumen, sebagai negara peserta perdagangan bebas telah memperkenalkan doktrin *product liability* dalam tata hukumnya seperti Jepang, Thailand, Vietnam, Inggris, Belanda, Amerika Serikat, dan Masyarakat Ekonomi Eropa serta negara-negara lain yang sudah terbiasa menjadikan hukum sebagai alat rekayasa sosial menuju kepastian hukum yang berkeadilan sosial. Realitas penegakan hukum menunjukkan bahwa secara sadar atau tidak disadari, hukum melegitimasi ketidakadilan sosial ekonomi, misalnya struktur hukum sangat memungkinkan pengusaha/produsen menindas konsumen sebagai salah satu pelaku ekonomi.

Undang-undang tanggung jawab produk diberbagai ngara yaitu: ²⁰²

- a) Tanggung jawab produk Negara Jepang yang mengatur khusus dalam *Product Liability Act. Number 85 of 1994.*

²⁰⁰ Liya Sukma, 2016, "Pertanggungjawaban Produk (*Product Liability*) sebagai Salah Satu Alternatif Perlindungan Konsumen", *Jurnal Dialogia Luridica*, Vol 7 (2), hlm. 32-40.

²⁰¹ *Ibid*, hlm. 42.

²⁰² Johannes Gunawan, 2023, *Hukum Pertanggungjawaban Produk*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm.71-75.

- b) Negara Thailand di atur pada *The Product Liability Act B.E. 2551 Tahun 2008*;
- c) *Vietnam Extended Producer Responsibility (EPR) Regulations Tahun 2022*;
- d) *Consumer Protection Act (CPA) 1987*, di Inggris; dan
- e) *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek (NBW)*, di Belanda.

Tanggung Jawab Produk juga sudah diatur dalam Hukum Perdata Internasional dalam bentuk konvensi internasional berikut ini:

- a) *The 1973 Hague Convention on the Law Applicable to Product Liability*;
- b) *The EEC Product Liability Directive yang disahkan oleh European Community Council of Ministers July 25, 1985.*;
- c) *The Directive on General Product Safety (The Directive) yang disahkan oleh Dewan Eropa tanggal 29 Juni 1992.*

Konvensi Hukum yang Berlaku untuk Tanggung Jawab Produk adalah sebuah konvensi yang disepakati pada tahun 1971 dalam kerangka Konferensi Den Haag tentang Hukum Perdata Internasional (HCCH)²⁰³, yang mengatur hukum yang harus diterapkan pada tanggung jawab produk rumah subsidi. Perjanjian ini mulai berlaku pada tahun 1973 dan pada tahun 2020, 11 (sebelas) negara menjadi pihak di dalamnya. Lingkup aplikasi Konvensi tersebut secara eksklusif menentukan hukum yang berlaku antara produsen atau distributor suatu produk dan orang-orang yang mengalami kerugian. Oleh karena itu, peraturan ini tidak mengatur pengadilan mana yang memiliki yurisdiksi, atau apakah suatu keputusan pengadilan harus diakui. Konvensi tersebut tidak berlaku antara penjual yang langsung menjual produknya kepada yang dirugikan. Pengecualian

²⁰³ <http://www.hcch.net/en/instruments/conventions/full-text/?cid=84>, Covention of 2 Oktober 1973 on the *Law Applicable to Product Liability*, diakses 20 Juni 2024

ini dipilih karena para perunding menganggap hubungan antara kedua pihak sudah cukup jelas, dan akan menghambat adopsi konvensi secara luas.

3. Jaminan Produk

Jaminan produk merupakan pernyataan aksesori yang menguatkan perjanjian pokok, yaitu jual beli produk guna meyakinkan konsumen bahwa produk itu dalam kondisi baik (tidak rusak atau cacat). Tanpa jaminan produk, jual beli produk pun tetap sah dan mengikat kedua pihak, dan melekat pada produk tersebut tanggung jawab produsen. Jaminan produk pada hakikatnya adalah media promosi dari produsen untuk menarik minat konsumen, ciri bisnis modern.

Tanggung jawab produk juga dapat berlaku dikarenakan adanya jaminan produk. Jaminan produk merupakan bentuk pernyataan produsen bahwa produk yang dibeli konsumen berfungsi sesuai dengan tujuan pembuatannya. Dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli antara pihak *developer* dengan pembeli atau debitur yang mendapat fasilitas kredit untuk mencicil rumah yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Jaminan kredit yang ditentukan meliputi jaminan pokok berupa hak kebendaan atas rumah dan tanah yang dibeli oleh debitur serta jaminan tambahan berupa sejumlah uang atau barang tertentu. Selain Perjanjian KPR pelaksanaan yuridis yang harus dilaksanakan yang tidak kalah pentingnya adalah pengikatan barang jaminan.²⁰⁴

4. Jaminan Produk Berisi Janji

Jaminan bukan hanya pernyataan tentang berfungsinya produk sesuai dengan tujuan pembuatannya, melainkan juga memastikan produk yang dihasilkan

²⁰⁴ Jayanti Puspitaningrum, Paskali Pangabea, Wahyudi BR, 2023, "Perjanjian Kredit Macet Pemilikan Rumah (KPR) " *Journal of law review*, Vol 2 (1), hlm. 7.

bentuknya akan sama dan sesuai dengan janji produsen. Produsen tidak menanggung beban yang tidak tercantum dalam janji jaminan, misalnya kecacatan produk yang disebabkan konsumen setelah menggunakan barang dan sebelumnya tidak dijamin perbaikannya oleh produsen. Jaminan pada perumahan dapat diberlakukan dalam bentuk jaminan perbaikan jika masih adanya kelemahan pada komponen produk perumahan sehingga tidak layak digunakan jika tidak dilaksanakan perbaikan.

Fasilitas-fasilitas perumahan merupakan hak MBR sebagai pembeli yang sudah selayaknya dipenuhi oleh pengembang sehingga rumah tersebut layak untuk dihuni. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf f UU Perumahan dan Kawasan Permukiman yang memberikan perlindungan terhadap jaminan terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.²⁰⁵

Prinsip tanggung jawab mutlak pelaku usaha dapat dipertanyakan tentang intervensi pemerintah, dalam memberikan jaminan terhadap hak-hak konsumen, khususnya terhadap keselamatan, kesehatan, dan hak untuk mendapatkan ganti kerugian, baik berupa cacat atau kerusakan pada tubuh konsumen (*bodily/personal injury*), maupun kerusakan yang berkaitan dengan produk itu sendiri (*pure economic loss*).²⁰⁶

²⁰⁵ Juanita Astrid, Nia Kurniati, Agus Suwandono, "Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang Tidak Layak Huni", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran*, Vol 5 (1), hlm. 101.

²⁰⁶ Yudha Hadian Nur dan Dwi Wahyuniarti Prabowo, 2011, "Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*) Dalam Rangka Perlindungan Konsumen", *Buletin Ilmiah Litbang Perdagangan*, Vol 5 (2), hlm. 182

5. Konsep *Product Liability*

Menurut Endang Saefullah ada beberapa alasan sehingga prinsip tanggung jawab mutlak dianggap tepat untuk diterapkan dalam bidang Hukum Tanggung Jawab Pelaku Usaha dalam hukum Perlindungan Konsumen, sebagaimana yang diuraikan yaitu:²⁰⁷

- a) Beban kerugian seharusnya dipikul oleh pihak yang memproduksi barang yang cacat/berbahaya;
- b) Menempatkan/mengedarkan barang di pasaran, berarti produsen menjamin bahwa barang tersebut aman dan pantas untuk dipergunakan, dan bila terbukti tidak demikian maka ia harus bertanggungjawab.
- c) Sebenarnya tanpa penerapan tanggung jawab mutlak pun produsen dapat dituntut melalui proses penuntutan beruntun, yaitu konsumen kepada pedagang eceran, pengecer kepada grosir, grosir kepada distributor, distributor kepada agen, dan agen kepada produsen.

Tanggung jawab produk atau tanggung gugat produk merupakan istilah yang diterjemahkan dari *product liability*. Tanggung jawab produk juga mengacu pada tanggung jawab produsen, yang dalam istilah bahasa Jerman disebut *produzenten haftung*. Para pakar memberikan penekanan dan lingkup pada pengertian tanggung jawab produk yang bervariasi sebagaimana dapat dilihat dalam berbagai pengertian di bawah ini. Di dalam *Black's Law Dictionary* *product liability* dirumuskan sebagai berikut : “*Refers to the legal liability of*

²⁰⁷ Tami Rusli, 2012, “Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Pranata Hukum*, Vol 7 (1), hlm. 86.

manufacturers and sellers to compensate buyers, users and even bystanders for damages or injuries suffered because of defects in goods purchased.”

Sementara itu dalam Butterworths Concise Australian Legal Dictionary, Peter E Nygh dan Peter Butt, mengatakan bahwa product liability merupakan tanggungjawab hukum yang dibebankan kepada pengusaha, distributor atau pemasok dengan mengartikannya sebagai berikut : *“A responsibility or onus imposed by the law of contract and tort or by consumer legislation on a manufacturer, distributor or supplier to warn consumers appropriately about possible detrimental or harmful effects of a product and to foresee how it may be misused.”* Agnes M Toar mengartikannya tanggung jawab produk sebagai : *“tanggungjawab produsen untuk produk yang dibawanya ke dalam peredaran, yang menimbulkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut”*. Dengan demikian, yang dimaksud dengan tanggung jawab produk adalah suatu tanggungjawab secara hukum dari orang atau badan yang menghasilkan suatu produk (*producer, manufacture*) atau dari orang atau badan yang menjual atau mendistribusikan (*seller, distributor*) produk tersebut, juga terhadap orang/badan yang terlibat dalam rangkaian komersial.²⁰⁸

Konsep tanggung jawab produk *concept of product liability* meliputi unsur-unsur berikut ini:

- a) Produsen (*Business actor*)
- b) Perbuatan produsen (*Producer's action*)
- c) Produk produsen (*Producer's product*)

²⁰⁸ *Ibid*, hlm. 81-82

d) Produk cacat (*Hidden defect*)

e) Tanggung jawab produsen (*Producer's absolute liability*)

6. Produsen

Produsen adalah orang yang menjalankan usaha membuat atau menghasilkan suatu produk utk kesejahteraan masyarakat. Produsen disebut juga pelaku usaha, baik usaha fabrikasi / nonfabrikasi bidang jasa tertentu: a. bidang usaha fabrikasi, automotif, barang elektronik, makanan dan minuman, kosmetik, obat-obatan; b. bidang usaha jasa nonfabrikasi, bangunan, instalasi listrik, telepon, air bersih.

Produsen adalah perorangan atau badan usaha yang menghasilkan barang maupun jasa untuk dijual untuk memperoleh penghasilan. Lebih lanjut produsen dari deifinisi diatas maka dibedakan menjadi 2 yaitu, Perorangan adalah seseorang yang melakukan usahanya secara diri sendiri. Sedangkan badan adalah sekelompok orang yang melakukan sebuah usaha secara bersama – sama baik di bawah naungan badan hukum maupun bukan badan hukum. Badan hukum contohnya koperasi, perseroan terbatas dan yayasan, sedangkan yang bukan badan hukum contohnya firma. Sedangkan produsen menurut kamus besar bahasa Indonesia didefinisikan penghasil barang. Jadi dari definisi yang dijelaskan diatas dapat disimpulkan bahwa orang atau badan usaha yang menjalankan kegiatan untuk mendapatkan keuntungan atas barang atau produk yang dihasilkan.²⁰⁹

²⁰⁹ Iskandar Zulkarnain, Hestu Nugroho W, 2019, “Analisis Perilaku Produsen dalam Mengembangkan Produk Berbasis Kearifan Lokal Tangerang Selatan”, *Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen*, Vol 6 (2), hlm. 73

Produsen wajib menyatakan bahwa produk tersebut tidak atau mengandung bahan-bahan yang berbahaya dan membahayakan. Secara spesifik dapat disampaikan bahwa aspek yang penting untuk selalu diperhatikan dan dianalisis oleh konsumen adalah tata cara yang seharusnya dalam menggunakan produk, dan tata cara memproduksi produk/barang yang paling baik (dari sisi produsen).²¹⁰

7. Perbuatan Produsen

Perbuatan produsen merupakan proses dari hasil produksi usaha manusia untuk memanfaatkan sumber daya alam yang ada. Usaha ini kemudian menghasilkan barang dan jasa yang akan dimanfaatkan oleh konsumen dalam pemenuhan kebutuhan hidup. Sumber daya alam merupakan kekayaan alam yang diciptakan Allah untuk manusia dengan berbagai macam jenisnya Alquran merangsang akal kita untuk melihat sekeliling kita yang terdiri dari tanah, air, udara, sungai, tumbuh-tumbuhan, hewan, dan benda mati semuanya adalah sumber daya alam yang dianjurkan untuk dimanfaatkan oleh manusia.²¹¹

Produk cacat sering kali dianggap tidak dapat dijual atau digunakan secara efektif, dan mereka sering kali harus diperbaiki, dihapus, atau didaur ulang. Salah satu penyebab umum produk cacat adalah kesalahan dalam proses produksi. Perubahan desain yang buruk atau tidak tepat juga dapat menyebabkan produk cacat. Kadang-kadang, perubahan dalam desain produk yang tidak

²¹⁰ Yudha Hadian Nur dan Dwi Wahyuniarti Prabowo, 2011, “Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*) Dalam Rangka Perlindungan Konsumen”, *Buletin Ilmiah Litbang Perdagangan*, Vol 5 (2), hlm. 191.

²¹¹ Nurul Cholidiyah, Richa Angkita Mulyawisdawati, 2023, “Prilaku Produsen Menurut Yusuf Qordhowi dan Karl Marx”, *Rumah Jurnal UIN Alaudin, UNIDA Gontor, STEBI Al-Muhsin*, Vol 1 (1), hlm. 77.

dipertimbangkan dengan baik dapat mengakibatkan produk yang tidak berfungsi dengan baik atau tidak aman digunakan. Oleh karena itu, perusahaan harus melakukan evaluasi yang cermat terhadap setiap perubahan desain yang mereka rencanakan.²¹²

Herlina sebagaimana dikutip oleh Rifda Islachiyana, et. al. Mengenai dalam proses produksi, tidak jarang perusahaan mengalami masalah seperti produk yang tidak memenuhi standar kualitas atau memiliki cacat. Hal ini dapat berdampak negatif pada reputasi perusahaan dan kepercayaan pelanggan. Oleh karena itu, manajemen kualitas dan pengendalian kualitas menjadi aspek penting dalam operasi perusahaan. Masrofah & Firdaus sebagaimana dikutip oleh Rifda Islachiyana, et. al. mengenai perusahaan harus memiliki sistem yang kuat untuk mendeteksi, mencegah, dan mengatasi produk cacat. Dalam persaingan yang semakin ketat, perusahaan tidak hanya diharapkan untuk memproduksi barang berkualitas, tetapi juga untuk terus meningkatkan proses produksi mereka. Inovasi dan efisiensi operasional menjadi kunci untuk mempertahankan daya saing. Perusahaan perlu terus mencari cara untuk mengurangi biaya produksi, meningkatkan produktivitas, dan mengoptimalkan rantai pasokan mereka.²¹³

8. Produk Produsen

Beberapa produk unik hasil kolaborasi brand kosmetik dengan brand makanan

- a). Tony Moly dan Samyang (Mie Instan Korea)
- b). tude House dan Hershey's

²¹² *ibid*, hlm. 108.

²¹³ Rifda Islachiyana, dkk, 2023, "Strategi Pengendalian Biaya Produksi: Analisis Perlakuan Akuntansi Produk Cacat di Usaha Kerajinan Terbang Bani Syafi'I", *Proceedings of Islamic Economics, Business, and Philanthropy*, ISSN 2963-136X (Online), Vol 2 (1), hlm. 100.

c). Mizzu dan Kong Guan

e). ear Me Beauty dan Wafer Nissin²¹⁴

Kelompok produk produsen tape merupakan salah satu mitra usaha yang telah dibina melalui UKM Sekar Handycraft.²¹⁵

Produk sosis siap makan Champ merupakan produk yang terbuat dari daging ayam dan sapi pilihan. Produk sosis siap makan Champ telah melalui pengawasan quality control (QC) yang ketat dengan memperhatikan standar sistem ISO 9001:2008, HACCP dan FSSC. Produk sosis siap makan Champ telah mendapatkan sertifikasi Halal dari Majelis Ulama Indonesia serta sertifikasi dari Badan Pusat Obat dan Makanan (BPOM) yang menjamin bahwa produk aman untuk dikonsumsi.²¹⁶

Negara Jepang merupakan produsen yang menginginkan mendapatkan tempat sebagai pelaku usaha yang mengupayakan pertanggung jawab terhadap produknya, seperti pada produsen makanan jamur berikut. Jamur sudah menjadi salah satu hidangan penting dalam masakan Jepang. Hal ini berpengaruh pada kemampuan produsen untuk produksi jamur dan memenuhi permintaan konsumsi. Berdasarkan data statistik masyarakat Jepang sebagai unsur penting dalam makanan Jepang dan memiliki pengaruh pada budaya Jepang. Makanan di Jepang dipengaruhi oleh dua konsep. Konsep pertama ialah makanan

²¹⁴ Inten Pertiwi, 2020, "Inovasi Desain Produk dan Kemasan Melalui Kolaborasi Kreatif Brand Kosmetik Dengan Produsen Makanan", *Prosiding Seminar Nasional Desain dan Arsitektur (SENADA)*, Vol 3 (1), hlm. 305, 306, 307, 308.

²¹⁵ Kartika Sari Lubis, Edi Winata², Ade Rahma Ayu Siregar, 2022, "Pengembangan Usaha Melalui Kelompok Usaha Bersama (KUB) Produsen Tape di Medan Tuntungan", *Jurnal Pengabdian Masyarakat Akademis*, Vol 1 (1), hlm.35.

²¹⁶ Mohamad Emir Wibowo, Arief Daryanto, dan Amzul Rifin, 2018, "Strategi Pemasaran Produk Sosis Siap Makan (Studi Kasus: PT Primafood Internasional)" *Manajemen IKM*, Vol 13 (1), hlm.31.

dikategorikan sebagai pokok dan kedua sebagai karunia alam. Konsep pertama menjelaskan makanan pokok terdiri dari nasi, miso, dan ikan. Sedangkan konsep kedua makanan berdasarkan karunia alam ialah makanan dari hasil hutan. Hasil hutan kategori sayuran liar “*wild food*” memiliki tempat penting dalam masakan Jepang.”²¹⁷

9. Kerugian Konsumen

Bentuk produk yang dihasilkan dan menimbulkan kerugian bagi konsumen disebabkan produk cacat dan mengakibatkan beberapa hal yaitu:

- a). Produk cacat mengakibatkan kerugian bagi konsumen dan orang lain.
Kerugian tersebut menimbulkan tanggung jawab mutlak bagi produsen tanpa mempersoalkan kesalahan.
- b). Bentuk tanggung jawab mutlak pada produsen (pelaku usaha) adalah:
 - 1). penggantian produk cacat dengan produk tanpa cacat bagi produk manufaktur, atau
 - 2). penggantian uang biaya servis bagi produk manufaktur yang cacat karena tidak ada produk penggantinya.

Peraturan perundang -undangan di Indonesia, istilah konsumen sebagai defenisi yuridis formal ditemukan pada UUPK. UUPK menyatakan, konsumen adalah “setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik demi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”. Sebelum

²¹⁷ Feby Claudya Navelda dan Gema Wibawa Mukti, 2019, "Model bisnis perusahaan jamur skala besar di negara jepang (studi kasus yukiguni maitake co.,Ltd.,niigata.,jepang), *Jurnal Ilmiah Mahasiswa AGROINFO GALUH*, Vol 6 (1), hlm. 95-96.

kerugian konsumen dapat saja terjadi terhadap penggunaan produk dari produsen maka pemerintah mengantisipasi melalui UUPK, mengamankan pembentukan lembaga yang akan menyelenggarakan perlindungan konsumen, yaitu Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM), sehingga melalui fungsi, tugas dan wewenang dari kedua lembaga tersebut diharapkan dapat mewujudkan perlindungan konsumen yang bersifat preventif konsumen²¹⁸.

Istilah *product liability* baru dikenal sejak sekitar 60 tahun yang lalu, yaitu dalam dunia perasuransian di Amerika Serikat sehubungan dengan dimulainya produk bahan makanan secara besar-besaran. Ada yang menterjemahkannya sebagai “tanggung Gugat produk”. Pasal 19 UUPK menyatakan bahwa :“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”.²¹⁹

Tanggung jawab dan sanksi hukum pelaku usaha juga pernah terjadi pada penjualan produk kesehatan palsu pada situs *online*. Produk kesehatan palsu sebagai produk cacat yang dijual pelaku usaha secara *online*, telah menimbulkan kerugian bagi konsumen. Perlu adanya pertanggung jawaban hukum yang dapat dikenakan kepada pelaku usaha atas perbuatannya. Sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 UUPK

²¹⁸ Ahmad Fauzi & Ismail Koto, 2022, ”Tanggung Jawab Pelaku Usaha terhadap Konsumen Terkait dengan Produk Cacat”, *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Vol 4 (3), hlm.1497.

²¹⁹ Liya Sukma, 2016, “Pertanggungjawaban Produk (*Product Liability*) sebagai Salah Satu Alternatif Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Dialogia Luridica*, Vol 7 (2), hlm. 33 – 34.

menyebutkan bahwa setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan, yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Pelaku usaha diwajibkan untuk bertanggung jawab penuh atas produk maupun jasa yang diproduksi atau dijual²²⁰

Pada UUPK saat ini secara definitif belum ada pasal yang memuat tentang produk barang cacat, khususnya tentang produk barang cacat tersembunyi. Walaupun secara implisit dapat ditafsirkan dari Pasal 19 ayat (1) bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Pada Pasal 19 ayat (1) UUPK ini, kata "kerusakan" terdapat kemungkinan penafsiran hukum yang bersifat *argumentum analogi*, yaitu dapat dipersamakan memiliki makna cacat tersembunyi sebagai bagian dari suatu produk yang cacat.²²¹

10. Produk Cacat

Produk cacat merupakan suatu entitas yang memiliki beragam bentuk dan jenis, meliputi barang fisik, peralatan elektronik, kendaraan bermotor, komponen industri, serta produk pangan, untuk menyebutkan beberapa contoh. Triwuni & Nugroho sebagaimana yang telah dikutip oleh Banu Ariyanto, et. al. dalam

²²⁰ Yusuf Randi, 2022, "Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Penjualan Produk Kesehatan Palsu Pada Situs Online Di Masa Covid -19", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 8 (1), hlm. 9.

²²¹ Banu Ariyanto, Hari Purwadi, Emmy Latifah, 2021, "Tanggung Jawab Mutlak Penjual Akibat Produk Cacat Tersembunyi Dalam Transaksi Jual Beli Daring", *Refleksi Hukum*, Vol 6 (1), hlm.115-116.

penjelasan yang lebih komprehensif, produk cacat dapat didefinisikan sebagai produk yang mengandung ketidaksempurnaan atau kekurangan tertentu yang mungkin mempengaruhi aspek fungsional, penampilan, atau bahkan tingkat keamanannya. Sifat cacat ini bisa bersifat mekanis, terkait dengan unsur elemen elektronik, melibatkan masalah kimia, atau berkaitan dengan aspek kualitas dan keamanan produk secara menyeluruh.²²²

Dalam UUPK, konsumen sebagai pemakai berkaitan dengan hak serta suatu kewajibannya, yang mana diatur secara khusus dalam Pasal 4. Dalam hal ini, ditentukan dalam pasal tersebut terkait hak dalam kompensasi yang didapat, ganti kerugian, maupun adanya sistem “menggantikan” jika suatu barang ataupun jasa yang diterima konsumen tersebut tidak sesuai yang menjadi objek perjanjian atau tidak seperti yang diharapkan. Selain itu, pelaku usaha sebagai penanggungjawab jika terjadi suatu hal yang merugikan konsumen, yang mana juga diatur dalam UU Perlindungan Konsumen terkait dengan adanya kewajiban dari pelaku usaha dengan pemberian kompensasi, ganti kerugian ataupun sistem “mengganti”, yang mana jika terjadi kerugian akibat dari penggunaannya ataupun pemaikannya dan juga pemanfaatannya terhadap hal yang diperdagangkan.²²³

Apabila salah satu tujuan proyek tak terpenuhi maka dapat diartikan bahwa proyek tersebut mengalami kegagalan. Kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan merupakan proses panjang dari suatu proses pelaksanaan pekerjaan

²²² Rifda Islachiyana, dkk, 2023, “Strategi Pengendalian Biaya Produksi: Analisis Perlakuan Akuntansi Produk Cacat di Usaha Kerajinan Terbang Bani Syafi’I”, *Proceedings of Islamic Economics, Business, and Philanthropy*, Vol 2 (1), hlm. 108.

²²³ I Putu Reinaldy, 2022, “Pertanggungjawaban Terhadap Barang Cacat dalam Layanan Jasa Pengiriman Barang Melalui Aplikasi Jasa Pengiriman Online”, Vol 10 (6), hlm. 1233

yang dilakukan oleh kontraktor karena tidak sesuai dengan kontrak, khususnya gambar rencana yang telah ditetapkan. Kegagalan konstruksi dan kegagalan bangunan disebabkan oleh indikator kinerja proyek yang tidak tercapai.²²⁴

Proyek pembangunan di perumahan subsidi Mutiara Hati di Kota Semarang ini telah dilaksanakan penelitian yang menghasilkan data yaitu, rendahnya kualitas rumah subsidi terkait erat dengan kondisi fisik bangunan rumah dan kondisi prasarana dasar yang disediakan oleh pengembang. Pada hasil studi tersebut di atas bahwa banyak dikeluhkan oleh responden MBR yang membeli rumah subsidi di perumahan tersebut. Bila mengacu pada hasil evaluasi program yang dilakukan, khususnya terkait rumah subsidi yang belum dihuni akibat kondisi fisik bangunan rumah yang belum layak huni atau membutuhkan renovasi dan Prasarana Sarana Utilitas Umum (PSU) perumahan yang belum siap huni.²²⁵ Peneliti berpendapat bahwa keadaan demikian akan terjadi kembali di perumahan lainnya dikarenakan jika tidak mendapatkan solusi baik dari para *developer* dan pemerintah. Rumah subsidi yang murah bukan karena mengurangi kualitas namun sudah mengalami pengurangan terhadap ukuran dan bentuknya. Pelaku usaha harus tetap mengupayakan kualitas terbaik terhadap produk perumahan subsidi yang dibangun dan menghindarkan dari kecacatan dan kerusakan.

Dalam hal ditemukannya cacat tersembunyi, maka *developer* selaku pihak penjual memiliki kecenderungan untuk mempersempit tanggung jawabnya. Padahal tidak jarang pembeli baru menemukan cacat tersembunyi tersebut

²²⁴ Yustinus Eka Wiyana, 2012, “Analisis Kegagalan Konstruksi dan Bangunan dari Perspektif Faktor Teknis”, *Wahana Teknik Sipil*, Vol 17 (2), hlm 78.

²²⁵ Bramantyo, Wido Prananing Tyas, dan Arvi Argyantoro, 2019, “Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat Studi Kasus: Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang”, *Jurnal Permukiman*, Vol 14 (1), hlm. 7-8.

setelah masa yang disediakan oleh penjual jatuh tempo. Tentu saja hal tersebut sangat merugikan bagi pembeli karena bisa saja konsumen tidak mendapatkan barang kondisi yang semestinya dan tidak senilai dengan harga yang dibayarkan. Pembatasan tanggung jawab oleh penjual sangat sulit ditiadakan. Hal tersebut dikarenakan adanya perjanjian jual beli dengan pihak pembeli menggunakan perjanjian standar. Mariam Darus Badruzaman sebagaimana telah dikutip oleh Chandra Dewi Puspitasari mengenai perjanjian standar adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Model dan rumusannya tidak boleh diubah atau ditawarkan oleh pembeli. Perjanjian standar memuat klausula-klausula baku (*exoneratie clause*) yang telah ditentukan secara sepihak oleh penjual.²²⁶ Pembeli tidak ikut serta merumuskan hal dan ketentuan yang ada di dalam perjanjian. Pembeli dihadapkan pada dua pilihan terhadap segala ketentuan yang ditetapkan penjual, yaitu menyetujui atau menolak, pelaksanaan perjanjian jual beli satuan rumah perumahan. Pembeli lebih percaya pada itikad baik *developer* sebagai pihak yang dianggap lebih ahli dan mengerti dalam pembangunan dan penyediaan produk.

Prinsip pembatasan tanggung jawab jika pihak *developer* atau pelaku usaha dinyatakan harus bertanggung jawab. Tanggung jawab dimaksud sesuai dengan pasal 19 ayat (1) UUPK, *developer* wajib melakukan ganti rugi terkait kerusakan, ganti rugi terkait pencemaran, dan ganti rugi terkait kerugian konsumen.²²⁷ Mengacu pada ketentuan Pasal 1504 jo. Pasal 1506 KUHP

²²⁶ Chandra Dewi Puspitasari, 2007, "Tanggung Jawab *Developer* Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan", *Jurnal Penelitian Humaniora*, Vol 12 (2), hlm. 4.

²²⁷ Karmila, 2022, "Tinjauan Hukum Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Pemenuhan Hak Konsumen Perumahan", *Lakidende Law Review*, Vol 1 (1), hlm. 4.

penjual harus menanggung barang cacat tersembunyi baik mengetahui atau tidak mengetahui cacat tersembunyi itu. Akan tetapi berdasarkan ketentuan pasal 1505 KUHPer bahwa apabila cacat tersembunyi tersebut dapat dilihat dari luar pembeli atau dapat diketahui oleh pembeli maka penjual tidak berkewajiban untuk menanggung cacat tersembunyi. Dalam hal penjual mengetahui cacat tersembunyi tersebut, maka penjual harus mengembalikan uang harga pembelian serta mengganti segala biaya, kerugian dan bunga kepada pembeli sebagaimana diatur Pasal 1508 KUHPer. Akan tetapi, jika penjual tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi itu, maka penjual hanya berkewajiban untuk mengembalikan harga pembelian dan mengganti biaya penyelenggaraan dan penyerahan barang tersebut yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1509 KUHPerdata.

11. Persyaratan Produk

Setiap pelaku usaha pangan wajib melaksanakan sanitasi dalam proses produksi, penyimpanan, pengangkutan, dan peredaran pangan sebagai persyaratan minimal yang wajib dipenuhi. Berikut daftar persyaratan sertifikasi halal gratis bagi pelaku usaha kecil kategori *self-declare*:²²⁸

- a) Produk tidak berisiko atau menggunakan bahan yang sudah dipastikan kehalalannya;
- b) Proses produksi yang dipastikan kehalalannya dan sederhana;
- c) Memiliki hasil penjualan tahunan (omset) maksimal Rp 500 juta yang dibuktikan dengan pernyataan mandiri dan memiliki modal usaha sampai dengan paling banyak Rp 2 miliar rupiah;
- d) Memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB);
- e) Memiliki lokasi, tempat, dan alat proses produk halal (PPH) yang terpisah dengan lokasi, tempat, dan alat proses produk tidak halal;
- f) Memiliki atau tidak memiliki surat izin edar (PIRT/MD/UMOT/UKOT), Sertifikat Laik Higiene Sanitasi (SLHS) untuk produk makanan/minuman dengan daya simpan kurang dari tujuh hari atau izin industri lainnya atas produk yang dihasilkan dari dinas/instansi terkait;

²²⁸-<https://kemenag.go.id/nasional/ini-syarat-daftar-sertifikasi-halal-gratis-kategori-self-declare> 4b6skv, Akses 20.36 7 Juni 2024

- g) Memiliki outlet dan/atau fasilitas produksi paling banyak 1 (satu) lokasi;
- h) Secara aktif telah berproduksi satu tahun sebelum permohonan sertifikasi halal;
- i) Produk yang dihasilkan berupa barang (bukan jasa atau usaha restoran, kantin, catering, dan kedai/rumah/warung, makan);
- j) Bahan yang digunakan sudah dipastikan kehalalannya. Dibuktikan dengan sertifikat halal, atau termasuk dalam daftar bahan sesuai Keputusan Menteri Agama Nomor 1360 Tahun 2021 tentang Bahan yang dikecualikan dari Kewajiban Bersertifikat Halal;
- k) Tidak menggunakan bahan yang berbahaya;
- l) Telah diverifikasi kehalalannya oleh pendamping proses produk halal;
- m) Jenis produk/kelompok produk yang disertifikasi halal tidak mengandung unsur hewan hasil sembelihan, kecuali berasal dari produsen atau rumah potong hewan/rumah potong unggas yang sudah bersertifikasi halal;
- n) Menggunakan peralatan produksi dengan teknologi sederhana atau dilakukan secara manual dan/atau semi otomatis (usaha rumahan bukan usaha pabrik);
- o) Proses pengawetan produk yang dihasilkan tidak menggunakan teknik radiasi, rekayasa genetika, penggunaan ozon (ozonisasi), dan kombinasi beberapa metode pengawetan (teknologi *hurdle*);
- p) Melengkapi dokumen pengajuan sertifikasi halal dengan mekanisme pernyataan pelaku usaha secara online melalui SIHALAL.

12. Larangan Bagi Produsen

Larangan bagi produsen untuk memproduksi dan / atau memperdagangkan barang/jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar dan persyaratan undang-undang. Menawarkan, mempromosikan, mengiklankan barang/jasa secara tidak benar, atau mengelabui, menyesatkan konsumen, dengan cara apapun. Menawarkan barang/jasa dengan pemaksaan, atau cara lain yang menimbulkan gangguan fisik, psikhis terhadap konsumen.

Contoh yang terjadi pada produk tembakau yang mencantumkan kata menyesatkan atau promotif bisa dibatalkan mereknya dikarenakan melanggar ketentuan peraturan tersebut. Dimana jika merek itu ada unsur melanggar seperti yang tertulis pada Pasal 20 Undang-Undang tentang Merek 2016 maka merek

tersebut akan langsung dibatalkan oleh pihak yang berwenang dalam hal ini ialah Direktorat Jendral Kekayaan Intelektual (DJKI).²²⁹

Larangan bagi pelaku usaha melakukan penjualan melalui cara obral atau lelang dengan mengelabui konsumen larangan-larangan yang dimaksudkan, yaitu untuk mengupayakan agar barang dan jasa yang beredar dimasyarakat merupakan produk yang layak edar antara asal usul, kualitas sesuai dengan informasi pengusaha baik melalui label, etiket, iklan dan lainsebagainya²³⁰

13. Tanggung Jawab Produsen

Tanggung jawab pelaku usaha atas produk yang merugikan konsumen merupakan perihal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Kasus-kasus pelanggaran konsumen diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab tersebut dibebankan kepada pihak yang terkait.

Secara normatif pelaku usaha bertanggungjawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang Undang Tentang Perlindungan konsumen. Ketentuan ini

²²⁹ Wildan Rasyid dan Mahendra Wardhana, 2022, "Tinjauan Yuridis Larangan Bagi Produsen Produk Tembakau Dalam Pencantuman Keterangan Atau Tanda Menyesatkan Atau Kata-Kata Yang Bersifat Promotif", *Jurnal Hukum*, Vol 9 (3), hlm. 10.

²³⁰ Tesalonika Epifania Rompas, Frangkiano B. Randang, Nelly Pinangkaan, 2021, "Larangan Bagi Pelaku Usaha Mengelabui Konsumen Melalui Cara Obral Atau Lelang dalam Hal Penjualan Barang", *Lex Privatum*, Vol 9 (4), hlm. 87.

merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dengan demikian dapat ditegaskan apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya pada transaksi properti, apabila konsumen menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka ia berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan yang bersangkutan.²³¹

Developer sebagai pengembang perumahan mempunyai tanggung jawab dalam menjalankan kegiatan usahanya, tanggung jawab merupakan satu kewajiban yang harus dilakukan pihak *developer* sebagai pelaku usaha. *Developer* dibebani dengan tanggung jawab terhadap produk yang dihasilkannya (*product liability*), dalam menjalankan kegiatan usahanya *developer* harus memperhatikan rumah sebagai produk atau barang yang dihasilkannya. Tanggung jawab produk ini merupakan salah satu bentuk upaya *developer* dalam tanggung jawabnya menjalankan kegiatan usahanya. Seperti yang disebutkan pada bagian sebelumnya tanggung jawab terhadap produk meliputi kualitas barang atau produk yang dihasilkannya agar produk atau barang yang dihasilkannya tidak cacat atau layak dikonsumsi/dipakai oleh konsumen sehingga tidak menimbulkan kerugian pada konsumen.²³²

²³¹ Juan Vincentius Taroreh, 2021, "Tanggung Jawab Hukum dari Pengembang (*Developer*) Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Perumahan", *Lex Privatum*, Vol 9 (13), hlm. 11.

²³² Vindy Makakombo, 2015, "Tanggung Jawab Hukum *Developer* Terhadap Pemilik Rumah di Perumahan Citraland Manado", *Jurnal hukum*, Vol 3 (3), hlm. 83.

Berkenaan dengan masalah cacat/rusak (*defect*) dalam pengertian produk yang cacat/rusak (*defective product*) yang menyebabkan produsen harus bertanggungjawab. Menurut Rudolph Hulsenk dan Dennis Combell dikenal tiga macam cacat/rusak (*defect*) yaitu: *production/ manufacturing defect*, *design defect*, dan *warning or instruction defect*²³³ *Production/ manufacturing defect* adalah produk tidak memenuhi spesifikasi sehingga menyebabkan dilakukannya *rework* (pengerjaan ulang), *design defect* adalah pengerjaan yang buruk (*bad workmanship*) dan cacat material, dan *warning or instruction defect* adalah kondisi di mana proses kerja atau produk tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.

Pembebanan tanggung jawab terhadap pihak pengembang terkait ketiadaan izin mendirikan bangunan adalah tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan yang erat kaitannya dengan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, di mana menurut Pasal 1365 KUHPerdara mewajibkan seseorang untuk mengganti kerugian atas perbuatan yang telah dilakukannya yang menyebabkan kerugian bagi orang lain yakni berupa pemberian ganti rugi materil sesuai dengan apa yang telah dibayarkan sesuai dengan apa yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada pengembang dapat juga mencakup kerugian immateril berdasarkan nilai yang wajar dan adil.²³⁴

²³³ Lukmanul Hakim, 2010, "Tanggung Jawab Produsen dalam Perdagangan Bebas", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Among Makarti*, Vol 3 (6), hlm. 37.

²³⁴ Riza Meidiana Fitri, 2019, "Tanggung Jawab Pengembang (*Developer*) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Terkait Ketidadaan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Apartemen 45 Antasari Jakarta Selatan)", *Jurnal Hukum*, Vol 2 (2), hlm. 23.

14. Eksonerasi Produsen

Produsen dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen apabila:

- a) Barang seharusnya tidak diedarkan, atau tidak dimaksudkan untuk diedarkan;
- b) Cacat barang timbul pada kemudian hari;
- c) Cacat timbul akibat ditaatinya ketentuan mengenai kualifikasi barang;
- d) Kelalaian yang diakibatkan oleh konsumen;
- e) Lewat kadaluarsa 4 tahun sejak barang dibeli, atau lewat jangka waktu yang diperjanjikan.

Perjanjian baku yang mengandung Klausula Eksonerasi mempunyai ciri sebagai berikut :²³⁵

- a) Pada umumnya isinya ditetapkan oleh pihak yang posisinya lebih kuat;
- b) Pihak lemah pada umumnya tidak ikut menentukan isi perjanjian yang merupakan unsur aksidentalia dan perjanjian;
- c) Terdorong oleh kebutuhannya, pihak lemah terpaksa menerima perjanjian tersebut; dan
- d) Bentuknya tertulis.

Produsen dan pengusaha harus berusaha mencari nilai tinggi sebagai sumber peningkatan kekayaan, yaitu "penyebab mencari kekayaan tinggi melalui pengorbanan rendah." Untuk memperoleh pendapatan tertinggi, produsen atau perusahaan harus saling bersaing dengan bisnisnya sendiri yang dapat merugikan pelanggan. Harianto sebagaimana telah dikutip oleh Shinta Rachmaniyah & Dipo Wahyoenno mengenai persaingan yang ketat dapat mengubah sifat persaingan tidak sehat untuk melindungi kepentingan persaingan seseorang.²³⁶

²³⁵ Jein Stevany Manumpil, 2016," Klausula Eksonerasi dalam Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia1", *Lex Privatum*, Vol 4 (3), hlm. 36.

²³⁶ Shinta Rachmaniyah & Dipo Wahyoenno, 2022, " Perjanjian Baku yang Memuat Klausula Eksonerasi Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen", *Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol 2 (2), hlm. 36.

15. Hubungan Hukum Produsen dan Konsumen (*Producer-Consumer Legal Relation*).

a). Hubungan hukum produsen dan konsumen selalu menimbulkan:

- 1) kewajiban dan hak bagi produsen,
- 2) kewajiban dan hak bagi konsumen.

Hubungan hukum produsen dengan konsumen dalam UUPK tersebut sesuai dengan nilai-nilai etika bisnis Islam, walaupun dengan redaksi yang berbeda akan tetapi substansi dan tujuannya adalah sama yaitu untuk melindungi konsumen. Hal ini dapat terlihat dari aturan-aturan mengenai keharusan beritikad baik dalam melakukan usaha (Pasal 7 huruf a), jujur (pasal 7 huruf b), jujur dalam takaran atau timbangan (Pasal 8 ayat (1), huruf a, b, c, d, e), menjual barang yang baik mutunya (Pasal 8 ayat (2), (3), (4)), larangan menyembunyikan barang yang cacat (Pasal 8) dan lain sebagainya. Itikad baik dalam bisnis merupakan hakekat dari bisnis itu sendiri.²³⁷

Doktrin yang berkembang untuk mewujudkan hak dan kewajiban konsumen, *doktrin product liability* perlu dikaji dari dua sisi, yaitu:

- a). Subjek yang melakukan kesalahan.
- b). Prinsip tanggung jawab pelaku.

Subjek yang melakukan kesalahan diperlukan untuk menentukan siapa yang dapat dipersalahkan antara produsen (pelaku usaha) & konsumen (pengguna produk). Prinsip tanggung jawab pelaku untuk menentukan bagaimana pelaku bertanggung jawab atas perbuatannya. Mengenai siapa subjek yang melakukan

²³⁷ Faisal, Istiqamah, 2021, "Hubungan Hukum Produsen Dengan Konsumen Retail Goods", *Alaudin La Development Journal*, Vol 3 (1), hlm. 5.

kesalahan, ada 4 teori yang dikemukakan, yaitu: a. *Caveat Emptor Theory*; b. *Caveat Venditor Theory*; c. *Contractual Liability Theory*; dan d. *Tort Liability Theory*.

Prinsip tanggung jawab (responsibility) adalah prinsip dimana perusahaan dalam melaksanakan kegiatan atau usahanya harus mematuhi aturan hukum yang berlaku serta melaksanakan tanggung jawab terhadap masyarakat dan lingkungan sehingga terpelihara hubungan usaha dalam jangka panjang dan terlaksananya prinsip *good corporate governance*, yang merupakan sistem dalam hal pengendalian dan mengarahkan kegiatan bisnis suatu perusahaan terhadap tugas, hak dan kewajiban organ perusahaan dalam hal ini adalah para pemegang saham, dewan pengurus, dan para *stakeholder*.²³⁸

Tanggung jawab dan moral *developer* tertuang pada kode etik Real Estate Indonesia atau REI yang disebut Sapta Brata. Kode etik tersebut meliputi:²³⁹

- a) Pelaksanaan usaha selalu berlandaskan Pancasila dan juga UUD 1945, serta menaati seluruh Undang-Undang ataupun peraturan yang resmi berlaku di Indonesia;
- b) Menjaga keselarasan kepentingan usaha dan kepentingan pembangunan negara;
- c) Menempatkan diri sebagai perusahaan atau instansi swasta nasional dengan bertanggung jawab, menghargai dan menghormati profesi bisnis real estate, serta menjunjung rasa keadilan, kejujuran, dan kebenaran;
- d) Menjunjung AD/ART REI dan memegang teguh sikap disiplin serta solidaritas organisasi;
- e) Anggota REI harus saling menghargai, menghormati, serta saling membantu dan menghindari persaingan tidak sehat;
- f) Senantiasa memberikan layanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat;
- g) Ada pula prinsip tanggung jawab bagi *developer* dalam hukum, antara lain;

²³⁸ Mohammad Iqbal Fauzi, 2021 “Pertanggung Jawaban *Developer* Perumahan Terhadap Pembangunan di Kawasan Resapan Air Prespektif Hukum Nasional dan Hukum Islam”, *Jurnal Hukum*, Vol 23 (1), hlm. 17-18.

²³⁹ Karmila, “Tinjauan Hukum Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Pemenuhan Hak Konsumen Perumahan”, *Lakidende Law Review*, Vol 1 (1), hlm. 4.

- h) Prinsip tanggung jawab dengan dasar kesalahan atau *liability based on fault*;
- i) Prinsip praduga guna senantiasa bertanggung jawab atau *presumption of liability*;
- j) Prinsip praduga guna tak selalu bertanggung jawab atau *presumption of non liability*; dan
- k) *Strict liability* atau prinsip tanggung jawab yang mutlak.

16. *Limitation Of Liability* Atau Prinsip Pembatasan Tanggung Jawab

Terdapat tiga perilaku pelaku usaha yang digolongkan sebagai kejahatan, yaitu kelalaian dalam memberikan pelayanan terhadap para pembeli (konsumen), tidak mengungkapkan cacat tersembunyi dari suatu barang atau produk yang dijual, serta menjual suatu produk yang tidak memenuhi standar sesuai yang dijanjikan. Sebagai dasar suatu tuntutan atas tanggung jawab suatu produk, terhadap konsumen yang merasa dirugikan, yaitu tuntutan karena suatu kelalaian, tuntutan karena adanya suatu wanprestasi/ingkar janji, dan tuntutan berdasarkan atau menurut teori tanggung jawab mutlak (*strict product liability*). Dalam substansi hukum perlindungan konsumen yang mengalami perkembangan dan perubahan dari hukum yang berkarakteristik represif dalam bentuk prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*fault based liability*) ke prinsip tanggung jawab yang berpihak atau responsif terhadap kepentingan konsumen dalam bentuk prinsip tanggung jawab mutlak (*strict product liability*).²⁴⁰

Perhatian terhadap perlindungan konsumen sangat diperlukan mengingat setiap orang, pada suatu waktu, dalam keadaan apapun pasti menjadi konsumen untuk suatu produk barang atau jasa tertentu. Kecenderungan kewajiban berhati-hati

²⁴⁰ Fitriah, 2021, "Tanggung Jawab Produk dalam E-Commerce", *Jurnal Solusi-Unpal*, Vol 19 (1), hlm. 119.

pada pembeli (*caveat emptor*) mulai diarahkan sebaliknya kepada pelaku usaha yang perlu hati-hati (*caveat venditor*). Ada tiga hal yang perlu dicatat sehubungan dengan tanggung jawab produsen yaitu berdaya saing tinggi, barang yang makin bermutu dan bernilai tambah yang tinggi.²⁴¹ Ketiga hal ini berkaitan dengan masalah tanggung jawaban produsen, karena adanya kesadaran dari para produsen terhadap tanggung jawabnya secara hukum akan berakibat pada adanya sikap penuh kehati-hatian (*precision*), baik dalam menjaga kualitas produk, penggunaan bahan, maupun dalam kehati-hatian kerja. Tidak adanya atau kurangnya kesadaran akan tanggung jawabnya sebagai produsen akan berakibat fatal dan menghadapi risiko bagi kelangsungan hidup/kredibilitas usahanya. Rendahnya kualitas produk atau adanya cacat (*defect*) pada produk yang dipasarkan sehingga menyebabkan kerugian bagi konsumen.²⁴²

Disimpulkan bahwa teori *caveat emptor* (*let the buyer beware*), artinya konsumen lebih hati-hati dan perlu mendapat informasi yang cukup sebelum memutuskan untuk membeli barang atau memakai jasa dari pihak pelaku usaha. Teori *caveat venditor* adalah kebalikan dari teori *caveat emptor*. Menurut teori *caveat venditor*, kewajiban untuk berhati-hati justru pada pelaku usaha itu sendiri. UUPK Indonesia menganut teori *caveat venditor*, yang menyatakan “pelaku usaha bertanggung jawab atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian konsumen akibat pemakaian atau konsumsi produk dari pelaku usaha” (baca Pasal 19 mengenai produk), Pasal 20 (mengenai iklan), Pasal 21 (mengenai importir), Pasal 24 (mengenai penjual kepada penjual lain). Kelemahan teori

²⁴¹ Sidarta, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo, hlm. 50.

²⁴² Yuyut Prayuti, 2011 “Penerapan Doktrin *Product Liability* sebagai asas Pertanggung Jawaban Produsen dalam Perlindungan Konsumen”, *Tridharma, Majalah Ilmiah Kopertis Wilayah IV*. Tahun XXIII, Nomor 10, Mei 2011, hlm. 9.

caveat venditor, bagi konsumen sulit membuktikan adanya kelalaian pelaku usaha. Pengetahuan konsumen tentang proses produksi barang yang dipasarkan terbatas sekali, sehingga sulit membuktikan adanya kelalaian pelaku usaha. Untuk melindungi konsumen, UUPK menganut teori ini (tanggung jawab produsen).

Agnes M. Toar mengartikannya tanggung jawab produk sebagai: “tanggungjawab produsen untuk produk yang dibawanya ke dalam peredaran, yang menimbulkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut”. Dengan demikian, yang dimaksud dengan tanggung jawab produk adalah suatu tanggungjawab secara hukum dari orang atau badan yang menghasilkan suatu produk (*producer, manufacture*) atau dari orang atau badan yang menjual atau mendistribusikan (*seller, distributor*) produk tersebut, juga terhadap orang/badan yang terlibat dalam rangkaian komersial tentang bengkel dan pergudangan, demikian juga para agen dan pekerja dari badan-badan usaha tersebut.²⁴³

Hal yang sangat penting dalam prinsip *liability based on fault* adalah masalah beban pembuktian. Sebagai ketentuan umum, prinsip *liability based on fault* menetapkan penggugat (*plaintiff*) yang berkewajiban untuk membuktikan bahwa tergugat (*defendant*) telah melakukan perbuatan melawan hukum, telah melakukan suatu kesalahan, dan akibat kesalahannya itu mengakibatkan kerugian kepada pihak penggugat.²⁴⁴

²⁴³ Tami Rusli, 2012, “Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Pranata Hukum*, Vol 7 (1), hlm. 81-82.

²⁴⁴ Neni Ruhaeni, 2016, “Perkembangan Prinsip Tanggung Jawab (Bases Of Liability) dalam Hukum Internasional dan Implikasinya terhadap Kegiatan Keruangangkasaan”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol 21 (3), hlm. 349.

Produk mulai diperkenalkan tentang prinsip dasar suatu tanggungjawab produk oleh Kaisar Justinianus sesudah masehi sekitar tahun 533. Hal ini agar tidak terjadi suatu kesalahan dalam menghasilkan suatu produk dan memperkecil suatu kerugian yang dapat ditimbulkannya. Terdapat tiga perilaku pelaku usaha yang digolongkan sebagai kejahatan, yaitu kelalaian dalam memberikan pelayanan terhadap para pembeli (konsumen), tidak mengungkapkan cacat tersembunyi dari suatu barang atau produk yang dijual, serta menjual suatu produk yang tidak memenuhi standar sesuai yang dijanjikan. Prinsip tanggung jawab bagi pelaku usaha atas kerugian yang dialami oleh para konsumen di Indonesia dalam UUPK. Lemahnya posisi konsumen ini mengakibatkan konsumen kesusahan dalam menuntut haknya kepada pelaku usaha. Pada Pasal 19 UUPK mengatur pertanggungjawaban bagi para pelaku usaha baik pabrik dan/atau distributor.²⁴⁵

17. Dasar Gugatan dan Prinsip Tanggung Jawab Produk

a) Pelanggaran Jaminan (*Breach of Warranty*) :

- 1) Produk yang dipasarkan produsen dijamin tidak cacat atau tidak rusak, tetapi ternyata cacat atau rusak. Dalam hal ini terjadi pelanggaran jaminan. Pelanggaran jaminan ini dijadikan dasar gugatan ganti kerugian terhadap produsen.
- 2) Cacat atau rusak dapat terjadi karena kesalahan konstruksi (*construction defect*), atau desain (*design defect*), atau pelabelan (*labeling defect*). Kelalaian produsen (*negligence*). Produsen gagal menunjukkan adanya

²⁴⁵ Fitriah, 2021, "Tanggung Jawab Produk dalam E-Commerce", *Jurnal Solusi-Unpal*, Vol 19 (1), hlm. 119.

kehati-hatian yang patut (*reasonable care*) dalam proses produksi sejak rencana pembuatan hingga pendistribusian atau pemasaran.

b) Analisis dasar gugatan

Jika dikaji secara cermat, dasar tanggung jawab tersebut, sudah diatur dalam Pasal 1322, 1473, 1474, 1491, 1504 hingga 1511 KUHPdata. Pasal-pasal ini mewajibkan produsen bertanggung jawab atas cacat (cacat tersembunyi) dari setiap produk yang dipasarkan, sehingga merugikan konsumen.

Dasar hukum pertanggungjawaban biasa (umum) terdapat pada Pasal 34 ayat 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 yang tertulis : “Setiap perbuatan melanggar hukum berupa pencemaran dan/atau perusakan lingkungan yang menimbulkan kerugian pada orang lain atau lingkungan hidup, mewajibkan penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan untuk membayar ganti rugi dan/atau melakukan tindakan tertentu”. Siahaan sebagaimana dikutip oleh Saskia Eryarifa mengenai pertanggungjawaban khusus berdasarkan Pasal 35 ayat 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 yang tertulis : “Penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan yang usaha dan kegiatannya menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup, yang menggunakan bahan berbahaya dan beracun, dan/atau menghasilkan limbah bahan berbahaya dan beracun, bertanggung jawab secara mutlak atas kerugian yang ditimbulkan, dengan kewajiban membayar ganti rugi secara langsung dan seketika pada saat terjadinya pencemaran dan/atau perusakan lingkungan hidup.”²⁴⁶

²⁴⁶ Saskia Eryarifa, 2022, “Asas Strict Liability dalam Pertanggungjawaban Tindak Pidana Korporasi Pada Tindak Pidana Lingkungan Hidup”, *Jurnal MAHUPAS: Mahasiswa Hukum Unpas*, Vol 1 (2), hlm.111-112.

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup telah mengatur masalah pertanggung jawaban mutlak (*strict liability*), namun demikian berdasarkan Pasal 88 Undang-undang tersebut, pertanggung jawaban mutlak (*strict liability*) tersebut hanyalah sebatas kewajiban untuk membayar ganti rugi dalam hal gugatan keperdataan. Dalam perkara tindak pidana lingkungan hidup diterapkan asas pertanggungjawaban mutlak (*strict liability*), jadi pertanggungjawaban mutlak (*strict liability*) ini diperluas penerapannya bukan hanya terhadap gugatan ganti rugi secara keperdataan saja.²⁴⁷

Mewujudkan produk perumahan subsidi yang kuat, rapih dan material yang memadai, proses pembangunannya melalui teknik yang benar, serta lokasi pembangunan yang wajar maka konsumen akan mendapatkan produk yang berkepastian hukum. Aturan yang melindungi terhadap proses pembeliannya juga dibuat agar konsumen mampu untuk mengklaim dan meminta pertanggung jawaban produk kepada pihak *developer*.

18. Penerapan Tanggung Jawab Mutlak

Penerapan tanggung jawab mutlak dimasukkan pada bagian tanggung jawab produk, hal ini diperkuat dengan teori dan keilmuan dari prinsipnya yang sangat dibutuhkan pada sistem pendistribusian rumah subsidi dari *developer* kepada konsumen. Tanggung jawab mutlak merupakan sistem tanggung jawab yang tidak berdasarkan kesalahan produsen (*strict product liability*). Pembentukan tanggung mutlak juga berlawanan dengan ideologi dan pemikiran teori tanggung jawab

²⁴⁷ *Ibid*, hlm.118-119.

berdasarkan kesalahan.²⁴⁸ *Strict product liability* menerapkan tanggung jawab kepada penjual produk yang cacat tanpa adanya beban bagi konsumen atau pihak yang dirugikan membuktikan kesalahan. Teori-teori tradisional mengenai perlindungan konsumen seperti *negligence*, *breach of express* atau *implied warranty*, tetap ada atau berlaku, tetapi tentu lebih sulit bagi konsumen untuk membuktikan dibandingkan dengan *strict liability*.²⁴⁹

Dalam gugatan berdasarkan *negligence*, konsumen harus menunjukkan bahwa penjual atau pembuat barang gagal menghasilkan dan memasarkan produknya. Demikian pula apabila konsumen harus membuktikan adanya wanprestasi. Konsumen harus membuktikan beberapa unsur penting dalam suatu perjanjian yaitu hubungan kontrak (*privity*), *reliance* (itikad baik), dan pemberitahuan untuk mendapatkan penggantian kepada seorang penjual produk-produk yang cacat. Tanggung jawab mutlak mengurangi atau menghilangkan tuntutan pembuktian atas hal-hal tersebut.²⁵⁰

Penerapan tanggung jawab mutlak di Indonesia diperkuat dengan beberapa uraian eksistensi dan urgensi pada bab sebelumnya. Uraian tersebut menggambarkan bahwa prinsip tanggung jawab produk, perlindungan konsumen di Indonesia, dan aturan KUHPPerdata yang digunakan bagi pendistribusian rumah subsidi membutuhkan adanya prinsip tanggung jawab mutlak. Prinsip tanggung jawab mutlak²⁵¹ bukan prinsip baru dalam hukum nasional Indonesia, karena beberapa undang-undang nasional seperti, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang

²⁴⁸ Inosentius Samsul, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana, Cetakan 1 – Jakarta, hlm. 92.

²⁴⁹ *Ibid*, hlm. 96.

²⁵⁰ *Ibid*, hlm. 97.

²⁵¹ *Ibid*, hlm. 289.

Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1983 tentang Zona Ekonomi Eksklusif Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1997 tentang Ketenagakerjaan, dan Undang-Undang Nomor 15 tahun 1992 tentang Penerbangan telah menganut prinsip tanggung jawab mutlak. Berdasarkan beberapa kerugian konsumen yang dialami pada pendistribusian rumah subsidi maka menerapkan prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen sangat penting untuk segera diterapkan.

Tanggung jawab mutlak tentu penerapannya mendapatkan dukungan dan ancaman yang datang dari kepentingan yang berbeda-beda. Dikatakan pada buku Inosentius Samsul²⁵² bahwa penerapan prinsip tanggung jawab mutlak di Indonesia meliputi tiga bagian penting, yaitu *pertama*, faktor-faktor eksternal hukum yang akan mempengaruhi perkembangan dan pembaruan hukum perlindungan konsumen termasuk penerapan prinsip tanggung jawab mutlak. *Kedua* faktor internal sistem hukum, yaitu elemen struktur dan budaya hukum dalam rangka penerapan prinsip tanggung jawab mutlak di Indonesia. *Ketiga* adalah ruang lingkup materi atau substansi dari prinsip tanggung jawab mutlak yang perlu diatur dalam undang-undang. Faktor Eksternal Sistem Hukum yang Mempengaruhi Pembaharuan Hukum Perlindungan Konsumen di Masa Depan. Pembentukan hukum perlindungan konsumen termasuk penerapan prinsip tanggung jawab mutlak, tidak terlepas dari beberapa kondisi sosial di luar sistem hukum titik pengalaman Amerika Serikat menunjukkan beberapa faktor eksternal yang mendorong pembaruan hukum perlindungan konsumen yaitu meningkatkan tingkat pendapatan dan pendidikan (*rising incomes and educational levels*),

²⁵² *Ibid.*

peningkatan perlawanan terhadap status quo (*growing discontent to status quo*), pemilihan aktivis perlindungan konsumen menjadi anggota parlemen (*election of consumer-oriented politician*) dan peningkatan profesionalisme perjuangan dan organisasi-organisasi perlindungan konsumen (*professionalism of consumer advocates and organizations*). Kondisi eksternal sistem hukum yang digambarkan di atas merupakan pencerminan dari model perubahan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Friedmann, bahwa hukum selalu mengalami Perubahan, baik karena dorongan dari dalam hukum itu sendiri maupun dari luar hukum.²⁵³

Prinsip tanggung jawab mutlak merupakan elemen substansi dalam sistem hukum perlindungan konsumen. Bagi Friedman, substansi hukum akan menjadi huruf mati (*dead letters*), apabila tidak didukung oleh budaya hukum. Beberapa bagian disertasi ini diuraikan beberapa gagasan mengenai budaya hukum dengan pemikiran mengenai penerapan prinsip tanggung jawab mutlak di Indonesia.²⁵⁴

Diantaranya Elemen struktur hukum perlindungan konsumen. Elemen-elemen struktur yang dimaksud adalah dewan perwakilan rakyat Republik Indonesia sebagai pemegang kekuasaan pembentuk undang-undang, badan penyelesaian sengketa, Institusi Pemerintah dan Badan Perlindungan Konsumen Nasional.

Elemen budaya hukum penerapan prinsip tanggung jawab mutlak. Budaya hukum di samping sebagai sikap, keyakinan, nilai, gagasan dan harapan terhadap hukum, oleh Lawrence M. Friedman digambarkan pula sebagai iklan atau kondisi pemikiran dan kekuatan sosial yang mempengaruhi bagaimana hukum itu digunakan diabaikan atau bahkan disalahgunakan titik selanjutnya, Friedman

²⁵³ *Ibid.*

²⁵⁴ *ibid*

mengatakan bahwa tanpa budaya hukum, maka sistem hukum bagaikan ikan mati yang tergeletak dalam keranjang. Sebaliknya apabila aspek budaya hukum mewarnai sistem hukum maka masyarakat melihat hukum bagaikan ikan yang berenang-renang di laut. Secara teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh Friedman budaya hukum dikelompokkan ke dalam subkultur dan subkultur yang terpenting dalam pelaksanaan hukum adalah budaya hukum dari hakim dan pengacara sebagai kelompok subkultur insiders.

Konsumen untuk tidak bersikap menyerah kepada kekuatan produsen merupakan kekuatan sosial yang turut menentukan penerapan prinsip tanggung jawab mutlak di Indonesia.²⁵⁵ Seperti halnya permasalahan yang terjadi pada perjanjian pembelian rumah subsidi, dikarenakan konsumen terlalu menganggap bahwa rumah yang dibelinya adalah rumah subsidi maka hanya pasrah saja. Pelaksanaan perbaikan yang dimintakan kepada *developer* tidak langsung mendapatkan respon atau realisasi yang memadai. Realisasi yang dirasakan konsumen adalah perbaikan yang tidak memuaskan sesuai dengan yang semestinya, diperbaiki dalam waktu yang lama dengan beberapa alasan penundaan dan menolak untuk memperbaiki.

Salah satu faktor penting²⁵⁶ dalam penghidupan atau memperkuat budaya hukum dalam sistem perlindungan konsumen adalah pendidikan konsumen baik bagi para subkultur insider seperti hakim dan pengacara. Konsumen merupakan bagian pokok dalam pembentukan budaya hukum yang dapat mengubah dan memperbaiki sikap pandangan serta keyakinan konsumen dalam hukum. Proses

²⁵⁵ *Ibid*, 304.

²⁵⁶ *Ibid*.

pendidikan konsumen, baik melalui pendidikan formal, informal dan nonformal di masa yang akan datang sangatlah penting. Program pendidikan formal dapat dilakukan dengan memasukkan mata kuliah atau pelajaran pendidikan konsumen terutama di fakultas ukum titik sedangkan pendidikan informal dapat dilakukan melalui pendidikan singkat atau kursus untuk para hakim, jaksa dan pengacara serta aktivis lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat. Sementara pendidikan non formal bagi konsumen dapat ditempuh melalui media massa, baik media massa umum maupun khusus di bidang perlindungan konsumen.

BAB III

EKSISTENSI TANGGUNG JAWAB PRODUK DALAM PERJANJIAN PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), eksistensi berarti keberadaan. Kata ini mengacu pada kata dasar eksis. Eksis selain memiliki arti ada dan berkembang. Selain itu, eksis juga bisa berarti dikenal, tenar dan populer.²⁵⁷ Memberikan uraian terkait eksistensi tanggung jawab adalah hal yang menarik. Artinya mendeskripsikan sebanyak-banyaknya terkait pengenalan masyarakat terhadap tanggung jawab produk yang diaplikasikan kepada perjanjian pembelian rumah subsidi.

Menurut Mudrajat Kuncoro, Guru Besar Ilmu Ekonomi FEB UGM, dalam kolomnya di Gatra (2012), sistem kerja Repelita sendiri berpegang pada perencanaan terpusat, baik itu secara arah kebijakan maupun pendanaan. Dengan alur seperti ini, pembangunan di daerah lebih menonjol karena perencanaan maupun implementasinya “bersifat sentralistik.” Program rumah subsidi di Indonesia dimulai pada tahun 1974 dengan diluncurkannya program pembiayaan perumahan rakyat (PPR). Program ini dikeluarkan oleh pemerintah sebagai solusi atas masalah krisis perumahan yang terjadi pada saat itu. Tujuan dari program PPR adalah memberikan bantuan pembiayaan kepada masyarakat berpenghasilan rendah agar bisa memiliki rumah yang layak.²⁵⁸ Rumah subsidi yang dijual kepada konsumen adalah rumah yang layak huni. Bangunan rumah subsidi yang

²⁵⁷ -<http://www.detik.com/bali/berita/d-6545319/eksistensi-adalah-contoh-penggunaan-kata>, detiknali, oleh Bayu Ardi Isnanto, 1 Februari 2023, diakses tanggal 9 Juli 2024.

²⁵⁸ <https://vinewoodcity.leburrebaghrafid.com/Sejarah-rumah-subsidi-blog.html>. Diakses pada tanggal 22.april.2024.

mampu dipertanggungjawabkan dan memenuhi hak-hak konsumen, dalam hal ini dapat dilihat dan dikenal melalui eksistensi pelaksanaan perjanjian pembelian rumah subsidi serta syarat dan prosedurnya.

A. Pembangunan Rumah Subsidi oleh Pengembang (*Developer*)

1. Rumah Subsidi

Rumah adalah tempat yang diinginkan nyaman mungkin oleh penghuninya. Kepemilikan rumah dilaksanakan terkadang dapat diukur melalui uang ataupun penghasilan yang dimiliki oleh seseorang, apakah mampu membeli rumah dan jika dibeli secara kredit juga memiliki gambaran keuangan apakah mampu mengangsur pembayarannya. Rumah yang dibeli meskipun dengan cara subsidi namun harapannya dapat memberikan kenyamanan sebagai tempat tinggal yang baik. Bangunan rumah subsidi diharapkan oleh konsumen dapat awet dan bertahan seperti sedianya rumah pada umumnya. Beberapa aturan mengenai perumahan subsidi mengartikan maksud dari subsidi adalah bantuan pembiayaan perumahan swadaya.

Pasal 1 ayat (5) dan ayat (6) Peraturan Menteri No.15 Tahun 2011 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi (Permen No. 15 Tahun 2011 tentang Pengadaan Perumahan Fasilitas Subsidi), mengatur terkait bantuan pembiayaan perumahan swadaya subsidi perumahan dalam bentuk: a. subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu, yang selanjutnya disebut subsidi selisih bunga; b. subsidi untuk membantu menambah

dana pembangunan atau perbaikan rumah sehingga dapat menurunkan pagu kredit yang akan diangsur setiap bulan secara tetap berikut bunganya, yang selanjutnya disebut subsidi membangun atau memperbaiki rumah. Maksimum dana pembangunan/perbaikan rumah adalah batas maksimum dana pembangunan atau perbaikan rumah yang dapat diberikan subsidi oleh Pemerintah.

Pasal 1 ayat (7) dan (8) Permen No. 15 Tahun 2011 tentang Pengadaan Perumahan Fasilitas Subsidi mengartikan bahwa dana tabungan/swadaya debitur adalah tabungan debitur pada lembaga penerbit kredit atau dana swadaya debitur yang merupakan dana penyertaan debitur sebagai bagian dari dana pembangunan/perbaikan rumah yang dapat menurunkan pagu kredit. Lembaga penerbit kredit, yang selanjutnya disingkat LPK, adalah Bank Perkreditan Rakyat, yang selanjutnya disebut BPR, dan Koperasi yang bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan program KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi.

2. Aturan Standar Baku Rumah Subsidi

Standar baku perjanjian pembangunan rumah subsidi yang dimaksud yaitu. untuk memastikan kriteria apa saja yang harus diikuti agar bisa memiliki hunian sendiri, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah ingin membantu namun melibatkan pihak swasta yang tergabung dalam hal penyediaan rumah. Perusahaan tersebut digerakkan berupa perusahaan pembangun perumahan subsidi. Belum ada aturan standar baku yang rinci dan merata tentang kriteria bentuk rumah subsidi, hanya ditetapkan melalui harga

dan wilayah pembangunan. Beberapa aturan pada Keputusan Menteri PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020 yang perlu diketahui terkait program ini, mulai dari syarat pengajuan hingga harga rumah subsidi yang ada di berbagai kota.

Peraturan Menteri PUPR tentang Rumah Subsidi Pada tahun 2022, Kementerian PUPR telah menyalurkan pendanaan KPR rumah subsidi melalui FLPP sebesar Rp23 (dua puluh tiga) triliun untuk 200.000 (dua ratus ribu) unit rumah. Kementerian PUPR menyalurkan Subsidi Selisih Bunga (SSB) sebanyak 769.903 unit dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebanyak 200.000 unit. Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) mencapai 22.582 (dua puluh dua lima ratus delapan puluh dua) Unit, serta Tapera mencapai 109.000 (seratus sembilan ribu) unit sepanjang tahun 2022.²⁵⁹

Primananda dan Sugiarto sebagaimana telah dikutip oleh Ali, Muhammad Taufik Ranchman, pembangunan perumahan pada masa kini bukan hanya diadakan di daerah perkotaan, melainkan kini pembangunan perumahan sudah mulai merambah ke kota kota kecil yang letaknya strategis banyak diinginkan oleh konsumen. *Developer* bersaing untuk membangun perumahan di tempat tempat yang strategis dan tentunya banyak perusahaan yang bersaing untuk menyediakan fasilitas yang memadai untuk menarik perhatian konsumen agar melakukan pembelian perumahan.²⁶⁰

²⁵⁹ <https://pu.go.id/berita/hingga-juli-2023-kementerian-pupr-salurkan-flpp-sejumlah-103749-unit-rumah>, akses 10 Juli 2023

²⁶⁰ Ali, Muhammad Taufik Ranchman, 2017, "Pengaruh Harga, Kualitas Produk Lokasi, dan Fasilitas Terhadap Keputusan Pembelian Rumah, *Jurnal Ilmu dan Riset Management (JIRM)* Vol 6, No. 9, hlm. 145.

Peminatan membeli rumah tidak dapat langsung dilaksanakan karena sebelumnya calon konsumen akan mengarahkan dirinya untuk dapat meninjau lokasi perumahan dan survey tempat langsung. Survey dilaksanakan agar mengetahui langsung posisi dan bentuk contoh rumah yang akan dibeli. Umumnya rumah subsidi yang akan dibeli belum tersedia, karena penyediaan disesuaikan dengan keinginan dari pihak perusahaan pendiri rumah subsidi. Konsumen mengharapkan pembangunan rumah yang disediakan kuat dan memberikan kenyamanan untuk dihuni meskipun merupakan rumah subsidi yang sangat standar bahan dan pembuatannya.²⁶¹ Selaku konsumen jika tertarik maka akan mencari kesempatan waktu segera untuk melihat langsung ke lokasi perumahan tersebut seperti pada gambar 3:



Gambar 3 Lokasi Perumahan Awal Belum Banyak dibangun, hanya ada rumah contoh, di Perumahan Griya Anugrah 4 Milik PT Mitra Saburai Properti
Sumber Gambar : Foto Lokasi Perumahan Griya Anugrah 4 Itera (PT. MS Pro)

Gambar 3 tersebut membuktikan bahwa konsumen masih diperlihatkan rumah yang belum sepenuhnya siap digunakan, namun ditunjukan lokasi dan penampakan rumah yang akan dibangun bagi calon konsumen. Perusahaan pengembang beralasan bahwa jika rumah sudah tersedia namun belum jelas konsumennya, dikhawatirkan rumah tersebut akan rusak tanpa perawatan dan

²⁶¹ Wawancara dengan Fahrul. Marketing Agency Property Gemilang 27 September 2023.

tidak dalam keadaan baru. Selain itu perumahan yang dibangun akan sesuai dengan keinginan pemiliknya khusus terhadap lengkung bagian dalam rumah apakah ada sekat atau tidak. Pengawasan yang dilaksanakan oleh konsumen sendiri tentunya tidak mampu juga menjamin bahwa rumah yang dibangun telah sesuai dengan spesifikasi, teknik pembangunan apakah telah sesuai.

B. Syarat dan Prosedur dalam Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi

Pembahasan pada syarat dan prosedur dalam perjanjian pembelian rumah subsidi akan menggunakan teori perjanjian. Kaitan dengan teori tersebut terhadap pelaksanaan perjanjian pihak konsumen harus melengkapi syarat-syarat kelengkapan untuk mencapai kesepakatan. Terpenuhi unsur perjanjian agar menghindari kesalahan prosedur terhadap pelaksanaan kepemilikan rumah subsidi. Keabsahan perjanjian dalam penyelenggaraan pendirian bangunan rumah subsidi tradisional harus digunakan kriteria yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata). Kelengkapan tersebut dapat terpenuhi dengan kesepakatan karena telah terpenuhinya kelengkapan berkas; kecakapan dibuktikan dengan kartu identitas konsumen; hal tertentu yang diperjanjikan yaitu kredit perumahan; kausa yang halal bahwa perjanjian yang dilaksanakan sesuai dengan prosedur aturan yang berlaku dan tidak melanggar ketertiban umum.

Syarat kelengkapan berkas untuk mencapai kesepakatan kredit maka konsumen dapat mengikuti sesuai dengan arahan dari pihak perbankan. Pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi persyaratan

yang telah ditentukan dan bersifat mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak sehingga terealisasi asas kepastian hukum. Ketiga, istilah 'iktikad baik'.²⁶²

Pembelian perumahan melalui bank diantaranya melampirkan surat keterangan bekerja/usaha (untuk mengukur kemampuan pembayaran) serta dituangkan waktu yang telah dilalui pada pekerjaan atau menjalani usaha tersebut. Bekerja dan melakukan usaha juga dilakukan penilaian terhadap usia berapa lama lagi mampu produktif bekerja hal ini dilakukan untuk menilai seberapa lama kemampuan melakukan kredit jangka panjang. Usia konsumen pembeli rumah secara kredit tersebut dapat dinilai melalui salinan identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) yang diserahkan kepada pihak bank. Calon konsumen juga harus melampirkan bukti keterangan penghasilan/gaji 3 (tiga) bulan terakhir sejak menyerahkan berkas dan melampirkan bukti penerimaan melalui salinan buku tabungan atau rekening koranserta salinan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Pengusaha yang tidak ada gaji melampirkan laporan keuangan 3 (tiga) bulan terakhir sejak menyerahkan berkas dan melampirkan bukti perputaran uangnya melalui salinan buku tabungan atau rekening koran.²⁶³

Beberapa syarat disesuaikan kepada konsumen yang akan membeli rumah subsidi. Syarat dalam pelaksanaan proses pengambilan rumah subsidi terdiri dari dua yaitu, syarat sebagai orang yang kurang mampu dan syarat berkemampuan secara hukum perdata dan perjanjian mampu melaksanakan pembayaran pelunasan. Produk perumahan subsidi yang dibangun dan diperuntukan bagi konsumen tentu

²⁶² Titik Triwulan Tutik, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Prenada Media Group, hlm. 228.

²⁶³ Rissa Afni Martinouva, 2020, "Analisis Hukum Pelaksanaan Perjanjian Pembelian Kredit Rumah Tanpa Bank di Bandar Lampung", *Jurnal Pranata Hukum*, Vol 15 (2), hlm. 122.

dilaksanakan melalui perjanjian. *Developer* harus mampu menjamin kualitas baik terhadap produknya. Produk yang disediakan memberikan jaminan keselamatan, kenyamanan dan kesejahteraan bagi konsumen. Pembahasan terhadap eksistensi tanggung jawab produk pada perjanjian pembelian rumah subsidi ini membahas tentang syarat dan prosedur perjanjian pembelian rumah subsidi dan dilanjutkan dengan eksistensi tanggung jawab produk perumahan subsidi.

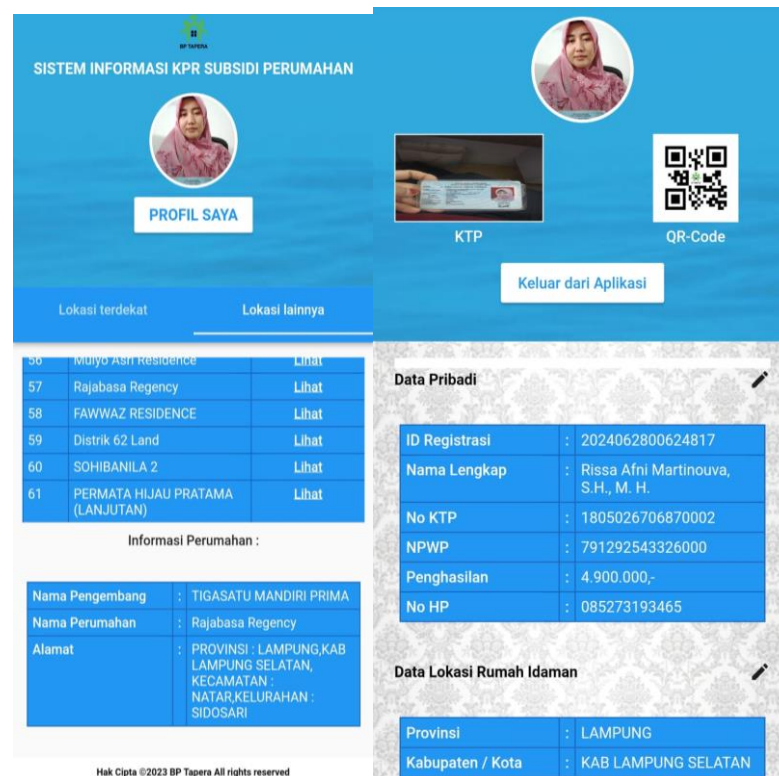
Berdasarkan penelitian melalui wawancara dan pengambilan data dokumen perjanjian pembelian rumah subsidi di 10 (sepuluh) sampel perumahan yang diambil secara *purposive sampling* menyatakan bahwa hampir semua konsumen melihat lahan terlebih dulu sebelum menyatakan persetujuannya akan membeli rumah. Perjanjian tersebut dilaksanakan di kantor pemasaran diarahkan oleh marketing. Tanda jadi berupa kwitansi booking adalah sebagai bukti komitmen kedua pihak.

Selanjutnya marketing tetap menyarankan untuk konsumen mengecek sendiri kebersihan data priadinya di Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Marketing menyatakan juga jika mampu membantu konsumennya dalam pengecekan data namun waktunya masih lama menunggu hasil. Kami selaku konsumen pada tanggal 10 Juni 2024 langsung datang ke OJK agar mendapatkan hasil meyakinkan bahwa data kami bersih atau tidak bermasalah. Kami langsung dilayani oleh security dan pelayanan dan meminta untuk melihat Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan langsung dikembalikan. Beberapa data online diisi termasuk alamat email. Pihak pelayanan OJK menyatakan pemeriksaan selesai

dan kami diarahkan tinggal menunggu hasil dalam bentuk data akan dikirim melalui alamat email kami suami istri di sore hari atau besok pagi.

Persyaratan dijelaskan oleh marketing yaitu narasumber dengan inisial Gf, yaitu :

1. fotocopy KTP suami istri;
2. fotocopy pas foto suami istri masing masing ukuran 3x4 sebanyak 2 lembar;
3. fotocopy kartu keluarga;
4. fotocopy akta nikah atau surat keterangan belum menikah dari kelurahan jika belum menikah;
5. fotocopy kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
6. pengambilan layar (*print screen*) pendaftaran pada akun SiKasep (system kredit sejahtera untuk perumahan) Gambar 4, SiKasep akan berfungsi sebagai data pengambilan rumah yang membuktikan bahwa konsumen belum pernah melakukan pengambilan rumah subsidi, selain itu sebagai informasi bahwa perumahan yang dipilih terdaftar dalam system kredit yang merupakan aplikasi resmi tersitem seluruh Indonesia ;
7. rekening koran 3 bulan terakhir pada penghasilan konsumen pengambil (Suami/istri) jika sudah berkeluarga;
8. slip gaji atau surat keterangan penghasilan selama 3 bulan terakhir dari tempat bekerja;
9. materai sebanyak 17 lembar;
10. foto konsumen pengambil perumahan saat bekerja;
11. foto nampak depan kantor tempat bekerja;
12. *print screen* maps lokasi kantor tempat bekerja;
13. pengisian formulir aplikasi kredit consumer dan pembukaan rekening Bank Tabungan Negara (BTN), di sini konsumen dapat bebas memilih antara BTN konvensional atau syariah untuk pelaksanaan akad kredit; dan
14. formulir persetujuan atasan/pimpinan tempat bekerja, bermaterai dan tanda tangan cap basah.



Gambar 4 Aplikasi Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan (SiKasep)
Sumber Gambar : Tampilan pengisian SiKasep

Persyaratan di atas memastikan konsumen sudah mengisi aplikasi SiKasep dengan mengisi form beberapa halaman, yaitu pernyataan konsumen telah meninjau kelengkapan bagian-bagian rumah yang dibeli dilokasi perumahan. Sikasep dapat diakses melalui *smartphone* melalui aplikasi *playstore* dengan mendaftarkan data dan nomor induk kartu identitas sebagai pembeda antara data satu dengan data lainnya. Konsumen dan *developer* akan terhalang untuk melaksanakan proses akad kredit jika data yang dimasukkan pada aplikasi SiKasep jika tidak terpenuhi, misalnya foto kelengkapan rumah, bagian jendela, pintu, kamar mandi yang menjadi bukti bahwa konsumen dan perbankan siap melaksanakan akad kredit.

Bersamaan dengan beberapa syarat tersebut konsumen diarahkan untuk memilih lokasi rumah yang menjadi pilihannya, dan segera memberikan uang boking.

Boking dilaksanakan untuk mengantisipasi agar pemilihan nomor rumah yang belum pernah dipilih oleh konsumen lain dapat terjaga dari konsumen lainnya. Persyaratan tersebut harus sudah lengkap tidak melewati batas 14 (empat belas) hari dari dilaksanakannya pembayaran boking, jika melewati maka dapat dipindah ke blok lainnya. Konsumen ditanyai kesiapan untuk mampu membayar biaya *down payment* (DP) atau yang dikenal dengan istilah uang muka/panjar adalah pembayaran secara tunai sebagian harga atas suatu barang yang hendak dibeli. Rumah yang menjadi studi perjanjian pembelian KPR subsidi yaitu di perumahan Rajabasa Regency, jl. Syafei Sinar Banten Natar Lampung Selatan terusan dari Jl. H.Komarudin.

Komitmen pada kwitansi lebih mengarah bahwa jika terjadi pembatalan maka uang akan dikembalikan setelah mendapatkan konsumen pengganti. Kwitansi sama-sama ditandatangani oleh kedua pihak yaitu pihak *developer* dan konsumen. Kwitansi juga menyertakan nama PT Perusahaan Property dan nama bank yang bekerja sama pada proses pembelian rumah subsidi. Hal tersebut dilaksanakan sebagai pengikat konsumen agar nantinya berkomitmen melanjutkan proses pengambilan perumahan. Penulisan rincian alamat hingga nomor rumah yang diambil sesuai dengan *siteplan* (denah letak rumah) agar telah pasti bahwa pilihan konsumen tidak berpindah-pindah serta tidak akan diperbolehkan konsumen lain untuk mengambil unit tersebut. Komitmen perjanjian selanjutnya terdapat pada persetujuan antara marketing, direktur marketing dan konsumen yang berisikan hal-hal sebagai berikut:

Konsumen menyatakan bahwa dengan ini saya sebagai pemesan kavling tanah/tanah dan bangunan menyetujui :

1. Membayar Uang Tanda Jadi (UTJ) saat menandatangani surat pemesanan kavling dan HANGUS JIKA BATAL
2. Membayar uang muka (DP) 1 paling lambat 13 hari dari penyerahan UTJ dan menyatakan batal jika terlambat
3. Membayar uang muka (DP) 2 dan 3 sesuai dengan kesepakatan dengan kantor pemasaran.
4. Melengkapi berkas saat menyerahkan uang muka /DP1
5. Jika terjadi pembatalan maka Uang Tanda Jadi (UTJ) Hangus dan Uang Muka (DP) dikembalikan setelah ada konsumen pengganti
6. Bersedia membayar Rp. 500.000 untuk proses pindah kavling dengan persetujuan *Manager Marketing*.
7. Lampiran siteplan, daftar harga, dan denah/tapak bangunan merupakan bagian yang tidak terpisah dengan SPKB ini

Dengan menandatangani surat pemesanan Kavling Tanah/Tanah dan Bangunan ini maka menyetujui ketentuan-ketentuan di atas tanpa ada tekanan dari pihak manapun. Tanda tangan pada kontrak perjanjian pengambilan perumahan ini ditandatangani oleh direktur marketing, marketing dan konsumen. Surat tersebut juga menyatakan bahwa sebagai pertimbangan bersama ini kami lampirkan dokumen foto copy surat pengakuan kekurangan uang muka pembelian rumah sejahtera lapak yang disetujui oleh pihak pengembang yang menerangkan nominal uang.

Bagian akhir surat menyatakan dengan surat permohonan ini saya telah memahami dan tunduk pada ketentuan pemerintah yang mengatur subsidi bantuan uang muka. Apabila kemudian hari saya tidak dapat menjalankan ketentuan tersebut di atas yang mengakibatkan Pemerintah mencabut semua kemudahan dan subsidi terkait kemudahan dalam perolehan rumah. Saya bersedia mengembalikan semua kemudahan dan subsidi yang telah saya terima tersebut. Surat tersebut

ditandatangani konsumen pembeli dan diberi materai. Dokumen selanjutnya terdapat satu berkas lain yang berisikan form pembuatan buku tabungan bank mitra yang saat itu kebetulan bekerja sama dengan pihak Bank Tabungan Negara Sebagai mitra yang menalangi biaya pembelian rumah.

Satu minggu selanjutnya marketing dan pihak staf kantor pemasaran memotivasi untuk paling lambat 14 (empat belas) hari kerja data sudah bisa masuk lengkap ke pihak perbankan. Data yang diberikan berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), surat nikah jika sudah menikah namun jika belum menikah maka melampirkan surat keterangan belum menikah dari kelurahan tempat tinggalnya. Surat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan tempat tinggalnya. Ketengan tersebut menyatakan bahwa rumah subsidi diperuntukan bagi orang yang belum memiliki rumah. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) juga dilengkapi oleh konsumen.

Syarat umum juga mengikat bagi pembeli seperti halnya perjanjian yaitu adanya sepakat, kecakapan, hal tertentu dan kausa yang halal. Sepakat artinya tidak ada pengingkaran dari para pihak antara pengembang dan konsumen, antara konsumen dan perbankan, antara pengembang dan pihak perbankan. Sepakat dengan menyetujui segala syarat dan tindakan keseluruhan dari proses pembelian rumah secara kredit tersebut. Kecakapan akan mengenai hal kedewasaan dan kemampuan para pihak terutama konsumen yang membeli dianggap dewasa secara umur dan perilaku. Hal tertentu dilihat dari adanya perjanjian yang dilaksanakan mengandung sesuatu yang bernilai dan ada wujudnya. Kausa yang halal dapat dilaksanakannya kepemilikan rumah dengan maksud benda dan

tujuannya yang dibenarkan oleh hukum tidak dalam sengketa dan tidak melanggar ketentuan hukum.

Setelah masuknya berkas maka akan ada pemeriksaan oleh pihak perbankan dan selama proses tersebut juga diperiksa langsung ditempat bekerja untuk membuktikan bahwa benar dari dokumen keterangan bekerja atau usaha tersebut adalah benar. Hal tersebut dilaksanakan sebagai bukti kesanggupan terhadap kemampuan pembayaran angsuran rumah kredit jika nantinya disetujui hingga akad. Selanjutnya dilaksanakan juga pengecekan diri melalui KTP disesuaikan dengan data simpanan bank terhadap riwayat kredit ditempat lainnya, apakah masih ada terikat kredit di pihak lain atau terdapat tunggakan-tunggakan pembayaran pada pihak lain. Terdapat juga konsumen yang masih bisa memperbaiki data buruk pada riwayat kreditnya dengan segera mengurus tunggakan pembayaran ditempat lain. 25 (dua puluh lima) persen diantaranya tidak mampu memperbaiki datanya dan dinyatakan batal sebagai konsumen. Pembatalan terhadap berkas juga bisa terjadi dikarenakan tempat bekerja konsumen yang tidak sesuai dengan yang dinyatakan. Pemeriksaan berkas akan benar-benar dilaksanakan secara rinci oleh pihak bank, hal tersebut penting karena untuk mengukur kesanggupan konsumen pada pembayaran kredit rumah tersebut.

Berkas yang dinyatakan dapat dilanjutkan maka akan segera diberitahukan ke pihak kantor pemasaran, selanjutnya diberitahukan kepada konsumen agar berlanjut pada pembuatan buku tabungan dan wawancara antara konsumen dan pihak perbankan. Pihak perbankan menyatakan lulus berkas maka dilanjutkan pada jadwal akad kredit yang dihadiri juga notaris. Akad kredit harus dihadiri suami isteri jika

sudah menikah. Akad kredit dilaksanakan dengan menandatangani 1 (satu) berkas menyatakan kesediaan pembayaran.

Lembaran berikutnya yang terbit dikarenakan proses analisis berkas telah lulus maka terbit Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K), persetujuan yang dibuat oleh pihak bank kepada konsumen, berikut pada gambar 5 yaitu :

No. e0016/00146/SP3K/VIII/2024
 Kepada Yth:
 Bapak/Ibu ARY FERNANDO HR
 JALAN AGUNG I NOMOR 104 RT 001 RW 000
 PERUMNAS WAY HALIM, WAY HALIM, BANDAR LAMPUNG
 LAMPUNG – 35141

WAY HALIM, 5 Agustus 2024

Perihal: Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)

Pemohonan kredit Bapak/Ibu dapat kami setuju dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Maksimum Kredit : 160.340.000,00
2. Jenis Kredit : KPR SEJAHTERA TAPAK KEPMEN 689
3. Jangka Waktu : 180 Bulan
4. Suku Bunga / Sistem : 5.00 % p.a / Anuitas
5. Angsuran per bulan : 1.287.300,00
6. Agunan Kredit : RAJABASA REGENCY Blok I No 446 HAJIMENA, NATAR, LAMPUNG SELATAN, LAMPUNG, 35141
7. Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lainnya sbb:
 - 7.1. Bapak/Ibu wajib menyediakan sejumlah dana di rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu di Bank BTN yang akan dipergunakan untuk pembayaran biaya & provisi dengan rincian sebagai berikut:

a. Biaya Notaris	: Rp	250.000,00
b. Biaya Pemasangan HT	: Rp	0,00
c. Biaya Penilai/Appraisal	: Rp	0,00
d. Biaya Administrasi	: Rp	500.000,00
e. Provisi Bank	: Rp	801.700,00
f. Angsuran Pertama	: Rp	1.287.300,00
Jumlah	: Rp	2.839.000,00
 - 7.2. Apabila saldo di rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu tidak mencukupi untuk pemenuhan persyaratan pada butir 7.1 di atas, maka Bapak/Ibu wajib menyetorkan kekurangannya ke rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu di Bank BTN atau kami akan menunda penyediaan kredit kepada Bapak/Ibu.
 - 7.3. Penyediaan kredit ini hanya berlaku dan dapat ditarik apabila:
 - 7.3.1. Tanah dan bangunan yang akan dijadikan jaminan telah memenuhi syarat dan ketentuan Bank.
 - 7.3.2. Dokumen-dokumen persyaratan kredit telah diserahkan kepada Bank dan telah memenuhi syarat dan ketentuan Bank.
 - 7.3.3. Saldo tabungan atas nama Bapak/Ibu telah memenuhi persyaratan penyediaan dana sebagaimana dimaksud butir 7.1 di atas.
 - 7.3.4. SLIK Bapak/Ibu dilakukan pencarian sebelum akad kredit. Apabila ada perubahan pinjaman ataupun kolektibilitas, maka Bank akan menyampaikan kepada Bapak/Ibu koreksi atau perubahan persetujuan kredit.
8. Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi yang selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah kredit pemilikan rumah yang didukung kemudahan dan/atau mendapatkan bantuan dari Pemerintah yang diterbitkan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, yang tunduk dan diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Fasilitas KPR Bersubsidi merupakan program pemerintah untuk pembelian rumah sehingga debitur wajib tunduk kepada peraturan pemerintah tersebut.
10. Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K) ini bukan Perjanjian Kredit sehingga tidak mengikat Bank BTN dan belum menimbulkan kewajiban hukum apapun. SP3K ini berlaku selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal surat ini dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan. Apabila setelah lewat waktu 6 (enam) bulan, Bapak/Ibu belum melengkapi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam surat ini, maka SP3K batal dengan sendirinya dan dinyatakan tidak berlaku.
11. Apabila perjanjian kredit belum ditandatangani dalam jangka waktu tersebut atau dalam hal terjadi perubahan ketentuan yang menurut Bank dapat mempengaruhi keputusan Bank dalam penyediaan fasilitas kredit dengan syarat dan ketentuan yang tercantum di dalam surat ini, maka Bank berhak membatalkan atau menyesuaikan kembali seluruh syarat dan ketentuan dalam penyediaan fasilitas kredit tersebut.
12. Bapak/Ibu wajib menandatangani Surat Pernyataan sebagaimana terlampir dalam SP3K ini.

Ketentuan Bank:
 Pejabat atau pegawai bank dan anggota keluarga inti dilarang menerima gratifikasi atau pemberian dalam bentuk

Gambar 5. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) BTN Konvensional
 Sumber Gambar : Dokumen Persetujuan Kredit Perumahan dari Bank BTN

Berikut merupakan gambar dari Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) BTN Syariah, Perumahan Subsidi Rajabasa Regency:

Bandar Lampung, 31 Juli 2024

btnsyariah
 Nomor : e00 /00817/SP3K/VII/2024
 Kepada Yth.

Perihal : **Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)**

Permohonan pembiayaan Bapak/Ibu dapat kami setuju dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Akad Pembiayaan	: Murabahah	
2. Barang	: Tanah dan bangunan rumah diatasnya.	
3. Harga Beli Bank	: Rp 166.000.000	Syarat : - KTP, NPWP, Surat Nikah, KK Asli - Buyback Guarantee Developer - Pembukaan Tabungan Ibadah - Wajib Appraisal & LPA - Form FLPP 2024 & SLF 2024
4. Marjin Keuntungan Bank	: Rp 71.372.820	
5. Harga Jual Bank	: Rp 231.712.820	
6. Uang Muka	: Rp 1.660.000	
7. Bantuan Uang Muka Dari Pemerintah	: Rp 4.000.000	
8. Plafond Pembiayaan	: Rp 160.340.000	
9. Jenis Pembiayaan	: PEMBIAYAAN KPR BTN SEJAHTERA iB (FLPP)	
10. Peruntukan Pembiayaan	: Pembelian Rumah Tapak	
11. Jangka Waktu Pembiayaan	: 15 Tahun / 180 Bulan	
12. Angsuran per bulan	: Rp 1.284.564	
13. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran	: (sesuai tanggal Akad)* tiap bulannya.	
14. Ta'widh / Ganti Rugi	: Besarnya ganti rugi (ta'widh) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (real loss) yang pasti dialami (fixed cost) dalam transaksi dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (potential loss) karena adanya peluang yang hilang (opportunity loss atau al-furshah al-dha-lah)	

15. Ta'zir/Denda : Keterlambatan pembayaran angsuran sesuai ketentuan Bank dengan rincian:

Tunggakan	Ta'zir/Denda
0-100.000	Rp 67 x jumlah hari tunggakan
>100.000-200.000	(2 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan
>200.000-300.000	(3 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan
>300.000-400.000	(4 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan
>400.000-500.000	(5 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan
dst	dst

16. Jenis Jaminan : Tanah dan bangunan di atasnya.

17. Letak Jaminan/ Spesifikasi Jaminan : **Rajabasa Regency Blok I No. 416**

18. Bukti Kepemilikan Jaminan : SHM No. 11044/Hajimena

19. No IMB/PBG : No. SK-PBG-180104-28022024-001

20. Luas Bangunan/Luas Tanah : **36 m² / 72m²**

21. Nama Pengembang/Penjual : **PT. Tigasatu Mandiri Prima**

22. Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lainnya sbb:

22.1 Bapak/Ibu wajib menyediakan sejumlah uang di rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu di Bank BTN yang akan dipergunakan untuk:

a. Biaya Administrasi	: Rp 1.312.500	Satu Juta Tiga Ratus Dua Belas Ribu Lima Ratus Rupiah
b. Biaya Prose Bank	:	
c. Biaya Notaris dan SKMHT	: Rp 250.000	Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah
d. Biaya SKMT / APHT	:	
e. Biaya Penilaian Agunan / LPA	: Rp 150.000	Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah
f. Angsuran Mengendap	: Rp 2.569.128	Dua Juta Lima Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Seratus Dua Puluh Delapan Rupiah
g. Saldo Minimal Simpanan	: <u>Rp 250.000</u>	Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah
h. Total Jumlah	: Rp 4.531.628	Empat Juta Lima Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah

Halaman 1 dari 2 halaman

Gambar 6. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) BTN Syariah
 Sumber Gambar: Dokumen Persetujuan Kredit Perumahan dari Bank BTN Lampung

Satu halaman SP3K di halaman sebelumnya tersebut, jika sudah terbit maka menandakan bahwa konsumen tersebut telah lulus berkas dan wawancara serta diterima untuk melaksanakan akad kredit perumahan subsidi. Ada perbedaan antara SP3K pada Bank Tabungan Negara (BTN) konvensional dan BTN syariah. Penempatan lembaga bank pada konvensional adalah sebagai lembaga pembiayaan terhadap kredit yang memberikan pinjaman uang kepada konsumen. BTN syariah sistemnya berbeda yaitu pihak bank yang memiliki dan menjual unit yang sebelumnya dimiliki oleh *developer* selanjutnya dibeli terlebih dahulu oleh BTN syariah dan selanjutnya barulah dapat dilaksanakan akad pembelian kepada konsumen.

Rumah subsidi merupakan rumah yang dijual dengan harga terjangkau yang disediakan dan difasilitasi oleh pemerintah. Bantuan diberikan oleh pemerintah ini berasal dari APBN. Subsidi ini ditetapkan dalam sebuah kebijakan pemerintah yakni subsidi KPR/BTN. Program Kredit Rumah (KPR) bersubsidi sudah berlangsung sejak 38 tahun lalu di Indonesia. Sejarah awal dari KPR adalah ditunjuknya Bank BTN oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat.²⁶⁴

Bank menetapkan bunga yang harus dipenuhi oleh si nasabah bank, yang juga merupakan kewajibannya untuk dilunasi. Surat permintaan/permohonan kredit tersebut harus mencantumkan tentang alasan mengajukan permohonan kredit, jumlah kredit yang diperlukan, kesanggupan untuk membayar kembali utangnya sesuai dengan rencana yang ditetapkan, jaminan yang disediakan dari keterangan-

²⁶⁴ Zuraidah Adlina, 2019, "Analisis Migrasi Penduduk melalui Program Rumah Subsidi di Daerah Pinggiran Kota Medan", *Jurnal Mukadimah-UISUI*, Vol 3 (2), hlm. 50.

keterangan lain yang dianggap perlu.²⁶⁵ Walaupun semua keterangan telah dipenuhi, akan tetapi hal itu masih dianggap kurang lengkap, sehingga pihak bank biasanya menyediakan formulir permohonan kredit yang harus diisi oleh pihak yang membutuhkan kredit. Biasanya daftar isian ini memuat hal-hal yang menyangkut tentang kondisi si pemohon, untuk dijadikan bahan pertimbangan oleh bank.²⁶⁶

Bentuk perjanjian kredit perbankan dalam praktiknya telah disediakan oleh pihak bank sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standart contract*), dimana debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk tawar menawar. Surat permohonan kredit atau daftar isian merupakan dokumen/data pertama bagi bank untuk melangkah lebih jauh lagi. Pihak bank meminta kepada pemohon kredit agar melengkapi lampiran-lampiran yang diperlukan, seperti akta autentik, surat jaminan, referensi, dan sebagainya. Sehingga lampiran-lampiran tersebut merupakan bagian mutlak dan tidak dapat dipisahkan dari perumusan permohonan kredit. Apabila semua keterangan/datanya telah lengkap, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data tersebut dan melakukan penilaian secara umum yang kemudian dilanjutkan dengan acara, memeriksa langsung, sesudah semua acara dapat diselesaikan, maka

²⁶⁵ Yuni Hartina dan Hellen Lastfitriani, 2017, "Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah, *Hukum Islam*, Vol 17 (1), hlm. 14.

²⁶⁶ Safira Riza Rahmani, dan Nynda Fatmawati Octarina, 2020, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli", *Jurnal Supremasi.*, Vol 10 (1), hlm. 40.

langkah berikutnya adalah melaksanakan pemberian kredit serta pengaturan administrasi.²⁶⁷

Rumah yang dibeli dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu obyek jaminan yang sah kepada pihak bank yang menyalurkan kredit perumahan, namun dalam prakteknya banyak akibat hukum yang dapat terjadi karena perbuatan hukum pengalihan kepemilikan rumah yang sering kali terjadi dan dijumpai yang terjadi tanpa persetujuan atau sepengetahuan pihak bank sebagai pemberi kredit pemilikan rumah.²⁶⁸ Untuk itu apabila terjadi hal yang demikian, maka aspek kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli rumah tersebut perlu untuk mendapat perhatian. Kebutuhan akan perumahan sekarang ini sangatlah dibutuhkan oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah memiliki peran penting dalam mendukung kehadiran rumah subsidi yang sangat dibutuhkan.²⁶⁹

Kredit perumahan memiliki manfaat yang sangat penting bagi individu dan masyarakat secara keseluruhan. Ini memfasilitasi akses terhadap perumahan, menyediakan pembiayaan jangka panjang, dan memungkinkan pembangunan kekayaan pribadi. Selain itu, kredit perumahan dapat membantu dalam membangun kesejahteraan dan stabilitas, sambil memberikan kontribusi pada pertumbuhan ekonomi dan perkembangan pasar perumahan. Adanya perumahan

²⁶⁷ Oddy Prasetya, dan H. S. Salim, 2022, "Analisis Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Pembelian Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Di Kota Mataram", *Jurnal Education and Development*, Vol 10 (1), hlm. 639.

²⁶⁸ Muhammad Boma Adichandra, dan Reni Budi Setianingrum, 2021, "Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah dalam Penyelesaian Sengketa Kepailitan Pengembang", *Media of Law and Sharia*, Vol 3 (1), hlm. 8.

²⁶⁹ Alief Putra Nugraha, et al., 2021, "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Yang Dijaminkan Kepada Bank Atas Kebijakan Restrukturisasi", *Jurnal Education and Development*, Vol 9 (2), hlm. 201.

subsidi memberikan motivasi kepada para pengusaha pengembang perumahan turut berpartisipasi untuk menanamkan modal yang merupakan wujud pengembangan dibidang investasi.

Kegiatan investasi (penanaman modal) merupakan kegiatan vital bagi negara-negara sedang berkembang. Melalui investasi, diharapkan investor tidak saja membawa modal namun sekaligus juga ilmu pengetahuan dan teknologi, keahlian dan keterampilan di berbagai bidang termasuk manajemen berorganisasi dan manajemen pemasaran. Dalam setiap kegiatan investasi, tanah merupakan objek vital. Penanaman modal memberikan keleluasaan pada pengusaha dan penyelenggaraan oleh pimpinan dalam perusahaan di mana modalnya ditanam. Di sini penanaman modal mempunyai penguasaan atas modal.²⁷⁰ Kegiatan pembangunan rumah subsidi berperan dan mendukung kelanjutan khususnya bagi negara berkembang.

- Peranan pemerintah terhadap kebutuhan masyarakat akan perumahan adalah dalam hal penyediaan dana dan prakarsa untuk usaha pembangunan perumahan. Tentunya peranan pemerintah ini dalam hal tersedianya fasilitas untuk memberikan kredit pemilikan rumah yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya dalam level kecil dan menengah.²⁷¹ Kredit rumah merupakan hal yang sangat biasa, akan tetapi akan menjadi masalah di bidang hukum manakala dalam

²⁷⁰ I Gede A.B. Wiranata, 2007, "Urgensi dan Relevansi Pengaturan Tanah Dalam Kegiatan Penanaman Modal/Investasi", *Jurnal Ilmiah, Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Vol 4 (2), hlm. 127.

²⁷¹ Chandra Margaritha Pungus, Muhammad H. Soepomo, Grace Henni Tampongangoy, 2023, "Akibat Hukum Perjanjian Kredit Perumahan Antara Bank dan Nasabah", *Jurnal Lex Privatum*, Vol 11 (3), hlm. 3.

pelaksanaannya terdapat cedera hukum akibat dilanggarnya perjanjian yang diadakan dan disepakati diantara pihak yang memberi kredit dan pihak yang menerima kredit, antara bank dan nasabah. Konsumen harus memenuhi syarat prosedur untuk melaksanakan pembelian rumah subsidi dengan menyesuaikan kriteria selaku masyarakat berpenghasilan rendah. Persyaratan umum bagi konsumen mengikuti aturan Pasal 1320 KUHPdata dan menyesuaikan ketentuan pembiayaan perbankan.

C. Eksistensi Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi

Pemerintah ingin memberikan kemudahan bagi masyarakat dengan menyediakan rumah. Penyediaan tersebut diserahkan dari pemerintah kepada para pengembang perumahan pihak swasta terlibat dalam penyediaan rumah subsidi. Penyediaan perumahan yang diperuntukan bagi rakyat diharapkan pada proses dan pembangunannya tetap memperhatikan standar baku perjanjian pembangunan rumah subsidi. Memberikan fasilitas kepada masyarakat yang dari pembuatan bangunannya akan memberikan kenyamanan serta terpenuhinya hak-hak konsumen yang menerima bantuan pemerintah. Konsumen juga tidak boleh mengingkari apa yang sudah diperjanjikan antara *developer* dan konsumen, konsumen dengan bank, *developer* dan pemerintah. Hak dan kewajiban sama-sama bisa terpenuhi sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Memiliki rumah subsidi bukan hanya perusahaan yang mendapatkan keuntungan tetapi konsumen memiliki tempat tinggal yang harganya terjangkau dengan cara kredit. Hak mendapatkan tempat tinggal yang layak jika terpenuhi dengan baik tentunya menjadi timbal balik dari konsumen akan dengan baik melaksanakan

kewajibannya yang pemenuhan hak kepada *developer* dan perusahaan perbankan. Konsep pembelian rumah subsidi diajukan permohonan kepada pihak pemasaran rumah subsidi. Pihak pemasaran perumahan dan atau pengembang perumahan akan bekerja sama dengan bank. Pihak perbankan yang nantinya mampu untuk membayarkan terlebih dahulu rumah yang dibeli konsumen secara kontan, setelah itu akad kredit dilaksanakan oleh konsumen dan perusahaan perbankan yang membiayai pembelian rumahnya.

Setiap tahunnya ada kegelisahan dari pengembang yang disebabkan, konsumennya tidak kebagian kuota subsidi dari pemerintah. Tiap tahunnya, pemerintah akan memberikan kuota rumah subsidi untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah, namun pada tahun 2024 ini kuota yang diberikan oleh pemerintah berkurang dari tahun kemarin. Kuota rumah subsidi untuk tahun 2024 ini sebanyak 166 ribu unit, jumlah ini berkurang cukup signifikan dari kuota tahun kemarin yang berjumlah 250 ribu unit. Menurunnya kuota rumah subsidi ini menimbulkan kekhawatiran bagi para pengembang dan juga Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terutama dalam masa transisi seperti sekarang. Ketua Umum DPP APERSI memprediksi kuota 160 ribu unit rumah ini akan habis pada bulan Juli mendatang. Hal ini menjadi sorotan utama setelah tahun sebelumnya berhasil menyerap habis kuota sebesar 250 ribu unit. Pengembang juga berharap jumlah kuota ini bisa ditambah. "Kuota 160.000 unit, APERSI memprediksi Juli akan habis. Tahun kemarin saja 250.000 unit terserap habis. Makanya kalau tidak ditambah, dampaknya akan sangat besar kepada para MBR,"

ucap Ketua Umum DPP APERSI, Junaidi Abdillah seperti dikutip dari siaran pers.²⁷²

Kuota rumah subsidi yang dimaksud adalah jumlah unit yang diperkenankan untuk mendapatkan subsidi dibatasi oleh pemerintah per tahunnya. Selaku pihak terkait baik konsumen. Marketing, perbankan dan *developer* harus mengetahui batas waktu perkiraan kuota diberhentikan. Pengetahuan tersebut akan menjadi motivasi lancarnya proses pengumpulan berkas dan penawaran agar konsumen tidak gagal mendapatkan kuota subsidi di tahun tersebut.

Pemerintah memiliki peraturan wajib rumah subsidi yang harus ditempati bagi siapapun yang ingin memiliki rumah subsidi:

1. Harus Ditempati Pemilik Rumah subsidi tidak boleh ditempati oleh orang lain, baik itu keluarga Anda bahkan orang lain yang tidak Anda kenali;
2. Belum Memiliki Rumah Pertama Kali Rumah subsidi ditujukan bagi seseorang yang masih belum memiliki rumah sama sekali;
3. Batas Maksimal Pekerja Gaji 8 Juta; dan
4. Tidak Boleh Disewakan atau Dipindahtangan.

Aturan standar baku perjanjian dari pihak pengembang pembangunan rumah subsidi dan konsumen yang menjadi pertanyaan awal pada penelitian ini.

Pemerintah telah mengeluarkan beberapa aturan yang membatasi yaitu:

1. Undang-Undang Dasar 1945
2. KUHPerdara, Aturan Perjanjian Pembelian dan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821)
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7;

²⁷²-<https://www.detik.com/properti/berita/d-7323985/kuota-rumah-subsidi-berkurang-dari-tahun-kemarin-pengembang-harapkan-hal-ini>, Akses. Pukul 12.23 WIB Senin 06 Mei 2024. WidaPuspita

5. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/Permen/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi. (Berita Negara Republik Tahun 2011 Nomor 493);
6. Peraturan Menteri No.15 Tahun 2011 tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 493);
7. Peraturan Menteri PUPR 35 tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi MBR. (Berita Negara Republik Tahun 2021 Nomor 1492);
8. Keputusan Menteri PUPR 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;
9. Keputusan Menteri PUPR Nomor 995 /Kpts/M/2021 tentang Batasan Penghasilan Tertentu, Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Masa Subsidi, Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Luas Tanah, Batasan Luas Lantai, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Dan Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka;dan
10. Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/Kpts/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

Pasal 54 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) mengatur bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap. Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri PUPR 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Peraturan Menteri PUPR 35 Tahun 2021) mengatur terkait perumahan disalurkan dengan cara

kredit/pembiayaan perumahan untuk pembangunan dan perolehan Rumah layak huni melalui skema:

1. kredit/pembiayaan pemilikan Rumah Umum Tapak dan Sarusun Umum yang telah siap huni;
2. kredit/pembiayaan pembangunan dan perbaikan Rumah Swadaya;
3. kredit/pembiayaan pemilikan Rumah Umum Tapak dan Sarusun Umum yang belum siap huni;
4. kredit/pembiayaan pemilikan Sarusun Umum yang bukti kepemilikan berupa sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun dengan jaminan fidusia;
5. kredit/pembiayaan pemilikan Rumah Umum Tapak dan Sarusun Umum melalui sewa beli; dan/atau
6. kredit/pembiayaan konstruksi Rumah layak huni.

Kelayakan perusahaan dapat mengembangkan perumahan bersubsidi dapat juga dilaksanakan dalam bentuk pengawasan terhadap persetujuan Pemerintah yang diberikan kepada perusahaan pengembang melaksanakan penjualan. Setelah adanya aturan tersebut dapat dikuatkan dengan perjanjian antara *developer* agar mampu mempertanggungjawabkan terhadap kekuatan dari rumah yang dibangun untuk dalam jangka waktu panjang. Berikut merupakan data perumahan subsidi di Provinsi Lampung. Data ini diperjelas dengan nama perumahan subsidi di masing-masing perusahaan disajikan pada tabel 2, di halaman selanjutnya:

Tabel 2. Data 10 (sepuluh) Perusahaan Pengembang (*Developer*) Perumahan Subsidi di Provinsi Lampung

No.	Nama Perusahaan	Standar Baku Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Provinsi Lampung
1.	PT. Mitra Saburai Property	1. Perumahan FLPP Griya Anugrah 3, 2. Perumahan FLPP Griya Anugrah 4, 3. Perumahan FLPP Griya Anugrah 3 Letak di Jalan Terusan Rycudu dekat Kampus ITERA, Jati Agung Lampung Selatan (Type 36/Lt 72) 4. Perumahan FLPP Griya Nur Sayuna Jalan Terusan Rycudu dekat Kampus ITERA, Jati Agung Lampung Selatan (Type 36/Lt 72) 5. Perumahan FLPP Griya Jabal Nur 1, 6. Perumahan FLPP Griya Jabal Nur 2, 7. Perumahan FLPP Griya Jabal Nur 3, Kampung Gunung Sinar, Way Laga, Suka Bumi, (Type 36/Lt 72) 8. Perumahan FLPP Puri Indah Jl. Jati Rahayu, Kali Asin Tanjung Bintang (Type 36/Lt 72)
2.	PT. Graha Sentra Mulya	1. Perumahan FLPP Grya Industri di Tanjung Bintang Arah Sugarlabinta, (Type 36/Lt 90) 2. Perumahan FLPP Graha Damai Lestari di Puskud Suka Bumi, (Type 36/Lt 72) 3. Perumahan FLPP Graha Natar Lestari di Natar daerah Togop, (Type 36/Lt 84)
3.	PT. Griya Arta Jaya, Perum FLPP Sakura Residence	1. Cluster Villa Sakura 2. Perumahan FLPP Sakura Residence 1 (Subsidi) (Type 36/Lt 72) 3. Perumahan FLPP Sakura Residence 2 (Subsidi) (Type 36/Lt 72) 4. Perumahan FLPP Perumahan Sakura Land (Subsidi) (Type 36/Lt 72)
4.	PT. Agam Mitra Ghifari Sentosa	1. Perumahan FLPP Karya Prima Residence II Tahap II, Jl. Terusan Ryacudu Desa Banjar Agung (Type 36/Lt 72) 2. Perumahan FLPP Karya Prima Residence, Dessa Merbau Mataram – Tanjung Bintang (Type 36/Lt 72) 3. Perumahan FLPP Aldina Residence Letak di Jalan Terusan Rycudu dekat Kampus ITERA, Jati Agung Lampung Selatan (Type 36/Lt 72)
5.	PT Tiga Satu Mandiri Prima	1. Perumahan FLPP Rajabasa Regency Alamat Kabupaten Lampung Selatan, Kelurahan Sidosari. Kecamatan Natar, (Type 36/Lt 72). 2. Perumahan FLPP Pesona Natar Residence Tahap II Harga 150,5 jt, Lokasi di Natar. Kecamatan Natar, (Type 36/Lt 72).
6.	PT. Dimitra Adi Wijaya Property Lampung	1. Perumahan FLPP Sakinah Residence, Harga 150 juta, 2 Kamar Tidur, 1 Kamar Mandi, (Type 36/Lt 72), 1,1 Juta 15 Tahun, 950 ribu selama 20 tahun. Jl Bayur, Dusun Jepang, Karawang Sari Natar, Lampung Selatan 2. Perumahan FLPP The Sultan Regency 6, 150 juta (Type 36/Lt 72), Gedung Harapan (Dekat Itera), Lampung Selatan
7.	PT. Delapan Prima Adikarya	1. Zifa Residence di Kurungan Nyawa, Gedong Tataan, Pesawaran. Terdapat 43 unit rumah subsidi seharga Rp 150,5 juta untuk luas bangunan 36 meter persegi dan luas lahan 72 meter persegi. 2. Perumahan Permata Alam Residence
8	PT Siklus Jaya Abadi.	1. Shofura Residence di Kurungan Nyawa, Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran yang dikembangkan oleh Tersedia 21 rumah murah seharga Rp 150,5 jut, (Type 36/Lt 72)
9.	PT Sumber Sejahtera Krisela	1. Perumahan FLPP Krisela Residen, Candi Mas Kecamatan Natar, Dekat Batalion, 8 Menit, 2,7 KM (Type 36/Lt 84)
10.	PT Costila Indonesia	1. FLPP Perumahan Subsidi Districk 62 Land 1 2. FLPP Perumahan Subsidi Districk 62 Land 2 (Type 36/Lt 72)

Sumber data table di atas diambil dari Dewan Pimpinan Daerah Asosiasi Real Estate Indonesia (DPD REI) Lampung.²⁷³

Dibuktikan dengan penelitian langsung ke kantor *developer* dan lokasi perumahan.

²⁷³ <http://dpdreilampung.com/kota/perumahan-di-bandar-lampung/>

Penelitian wawancara dilaksanakan dengan 10 *developer* menggunakan metode pengambilan sampel secara *purposive sampling*. *Purposive sampling*²⁷⁴ pada penelitian ini, yaitu sample didasarkan pada tujuan tertentu dan memberikan kemudahan bagi peneliti dikarenakan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sample yang besar jumlahnya dan jauh letaknya. Sample ditunjuk berdasarkan tujuan tertentu dan haruslah dipenuhi persyaratan, yaitu : 1. Ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri utama populasi. 2. Subjek diambil sebagai sample harus benar-benar merupakan subjek yang paling banyak mengandung ciri-ciri yang terdapat pada populasi. 3. karakteristik populasi dilakukan dengan teliti.

Tujuan mencari data terkait implementasi tanggung jawab produk pada perjanjian pembelian rumah subsidi antara konsumen dan *developer* sejak transaksi penyerahan kunci rumah. Implementasi perjanjian pemberian jaminan teknik konstruksi perbaikan rumah, waktu dan spesifikasi sesuai serta adanya sanksi bagi pelaku usaha jika tidak sesuai pelaksanaannya. Beberapa perumahan yang dilaksanakan melalui wawancara, berikut data hasilnya:

²⁷⁴ Muhammad Kadafi dan Idham, 2016, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Medan: Perdana Publishing, hlm. 142.

Tabel 3 Hasil Penelitian berdasarkan Implementasi Standar Baku Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Provinsi Lampung

No.	Nama Perusahaan	Implementasi Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Provinsi Lampung	Implementasi tanggung jawab produk pada perjanjian pembelian rumah subsidi antara konsumen dan <i>developer</i> sejak transaksi penyerahan kunci rumah	Implementasi perjanjian jaminan teknik konstruksi perbaikan rumah, waktu dan spesifikasi sesuai serta adanya sanksi bagi pelaku usaha jika tidak sesuai pelaksanaannya
1.	PT. Mitra Saburai Property	Ya	90 hari	Tidak ada
2.	PT. Graha Sentra Mulya	Ya	100 hari	Tidak ada
3.	PT. Griya Arta Jaya, Perum FLPP Sakura Residence	Ya	100 hari	Tidak ada
4.	PT. Agam Mitra Ghifari Sentosa	Ya	3 bulan	Tidak ada
5.	PT Tiga Satu Mandiri Prima	Ya	100 hari	Tidak ada
6.	PT. Dimitra Adi Wijaya Property Lampung	Ya	100 hari	Tidak ada
7.	PT. Delapan Prima Adikarya	Ya	100 hari	Tidak ada
8.	PT Siklus Jaya Abadi.	Ya	100 hari	Tidak ada
9.	PT Sumber Sejahtera Krisela	Ya	100 hari	Tidak ada
10.	PT. Costila Indonesia	Ya	3 bulan	Tidak

Sumber data table di atas diambil dari hasil wawancara terhadap data perumahan subsidi di Lampung yang diambil datanya dari Dewan Pimpinan Daerah Asosiasi Real Estate Indonesia (DPD REI) Lampung.²⁷⁵ Dibuktikan dengan penelitian langsung ke kantor *developer* dan lokasi perumahan²⁷⁶

Wawancara dilaksanakan kepada konsumen PT Graha Sentra Mulya yang berada di perumahan griya natar lestari yaitu febrina menanyakan tentang jangka waktu pelaksanaan klaim dan perbaikan perumahan subsidi setelah akad kredit. Hasil wawancara ditunjukkan melalui dokumen berikut :

²⁷⁵ <http://dpdreilampung.com/kota/perumahan-di-bandar-lampung/>

²⁷⁶ Wawancara kepada 10 Pelaku Usaha/*Develop* perumahan KPR bersubsidi di Lampung

PT. GRAHA SENTRAMULYA

PERUMAHAN SUBSIDI GRAHA NATAR LESTARI

FORMULIR KOMPLAIN DAN KUNCI RUMAH

Form 04 & 05

IDENTITAS KONSUMEN	TANGGAL WAWANCARA	KAVLING BLOK	DAFTAR KOMPLAIN
NAMA KONSUMEN: F E E M I N A A N T A S A R I	Tgl	Blok	☐ Atap rumah pecah atau bocor ☐ Plafond rusak ☐ Fiberglass di kamar mandi rusak ☐ Closet di kamar mandi rusak ☐ Pintu rusak atau tidak bisa dibuka ☐ Kusen pintu rusak ☐ Jendela rusak / tidak bisa dibuka ☐ Kusen Jendela rusak ☐ Kaca jendela pecah: ☐ Lantai Keramik rusak ☐ Dinding retak ☐ Kunci rusak atau patah ☐ Cat dinding kotor ☐ Instalasi listrik rusak
NO. KTP: 1 8 7 1 0 5 6 4 0 2 6 9	Bln	No	
NO. TELP: 0 8 5 2 6 9 4 2 9 5 5 2	Thn		
PEKERJAAN: 			
	TANGGAL AKAD KREDIT Tgl	TANGGAL TERIMA FORM KOMPLAIN & KUNCI RUMAH Tgl	
Saya sebagai Kepala Proyek telah memperbaiki kondisi rumah sesuai dengan keluhan pada daftar komplain di atas dan telah menyerahkan kembali rumah dan kuncinya kepada konsumen dalam keadaan baik Tgl		Saya sebagai Konsumen telah menerima hasil perbaikan kondisi rumah sebagaimana keluhan pada komplain saya di atas dan telah menerima kembali rumah dan kuncinya dalam keadaan baik dari Kepala Proyek Tgl	

Formulir komplain yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak menjadi arsip dan disimpan oleh Kepala proyek

Gambar 7. Dokumen Penyerahan Kunci Setelah Akad Kredit PT Graha Sentra Mulya Perumahan Subsidi Graha Natar Lestari

Sumber Gambar : Lembar Serah Terima Rumah Subsidi PT Graha Sentra Mulya

Terhadap dokumen di atas jelas terdapat kalimat komplain hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali dalam 100 (seratus) hari pemeliharaan rumah. Keterangan wawancara juga menguraikan bahwa tidak ada jangka waktu pelaksanaan perbaikan yang semestinya seperti apa dan tidak ada sanksi tegas yang diberikan agar pelaksanaan perbaikan dapat maksimal dilaksanakan. Wawancara juga dilaksanakan kepada PT Costila Indonesia, wawancara dengan Santi²⁷⁷ selaku karyawan di bagian lapangan dan pemberkasan, Perumahan Subsidi Districk 62 Land. Hasil wawancara kepada santi terkait jangka waktu klaim perbaikan bangunan yaitu mulai dari akad hingga 100 (seratus) hari kedepan. Perbaikan bangunan tersebut menjelaskan jangka waktu klaim konsumen hingga dilaksanakannya perbaikan oleh pihak *developer* terhadap kekurangan-kekurangan rumah siap huni.

²⁷⁷ Wawancara dengan Santi, dilaksanakan di Jl. Dahlia II, Natar, Kec. Natar, Lampung Selatan, 26 April 2024

Spesifikasi kongkret terhadap pembangunan dari rumah subsidi tersebut tidak dituangkan dalam perjanjian. Apabila perjanjian dibuatkan maka akan menjadi tindakan hukum di awal agar dapat mengingatkan *developer* terhadap tindakan apa yang harus dilaksanakan dalam pembuatan rumah subsidi yang didirikan. Tidak adanya perjanjian pada pembangunan rumah akan sangat mustahil dilaksanakan adanya wanprestasi.

Setelah itu pembangunan dan inspeksi pengembang akan memulai pembangunan rumah bersubsidi sesuai dengan perjanjian, dan pihak terkait akan melakukan inspeksi untuk memastikan kualitas dan kepatuhan. Setelah itu pelaksanaan pembayaran, yang di mana dilakukan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati dalam perjanjian. Setelah selesai penyerahan kunci setelah pembangunan. Pelaksanaan perjanjian pembelian rumah subsidi berjalan lancar jika seluruh syarat terpenuhi dan mengikuti aturan hukum yang berlaku. Perjanjian pembelian yang telah dilaksanakan akan memberikan akibat hukum baik bagi konsumen dan *developer* perumahan.

Hasil penelitian menunjukan eksistensi tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian rumah subsidi didukung melalui aturan perumahan tentang permukiman, rumah subsidi, perlindungan konsumen dan hukum perdata. Aturan mendukung tersebut dituangkan pada Pasal 1 ayat (5) dan ayat (6) Permen No. 15 Tahun 2011 tentang Pengadaan Perumahan Fasilitas Subsidi mengatur terkait bantuan pembiayaan perumahan swadaya subsidi perumahan dalam bentuk membantu menurunkan angsuran melalui pengurangan suku bunga dan menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah, selanjutnya disebut subsidi

membangun atau memperbaiki rumah. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) mengatur bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap. Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri PUPR 35 tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Peraturan Menteri PUPR 35 tahun 2021)

Syarat dan prosedur kepemilikan rumah diantaranya: memiliki riwayat kredit dan pekerjaan yang memadai meskipun penghasilan rendah. *Developer* selaku produsen pembangun perumahan terikat oleh hubungan hukum perikatan perjanjian jual beli dilaksanakan dengan konsumen melalui lembaga perbankan. Sehingga konstruksi tanggung jawab produk dilaksanakan oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian pembelian rumah bersubsidi hanya antara pihak bank dan konsumen. Eksistensi tanggung jawab produk dalam kepemilikan rumah subsidi belum didukung dengan aturan yang memberikan kepastian khususnya terhadap kerugian yang dialami konsumen.

Tanggung jawab produk terhadap kerugian konsumen dapat dilaksanakan melalui Pasal 19 UUPK dan aturan KUHPdata. Prakteknya *developer* memberikan jaminan penggantian kerugian dalam waktu 100 (seratus) hari setelah diserahkannya perumahan kepada konsumen. Perjanjian yang saat ini dilaksanakan antara konsumen dan *developer* tidak dipertegas melalui klausula hanya menyesuaikan terhadap brosur yang pernah disampaikan saat penawaran rumah subsidi sehingga tidak mejamin kepastian hukum bagi konsumen.

Sebanyak 10 (sepuluh) perusahaan perumahan tidak melaksanakan pemberian jaminan kepastian hukum berupa perjanjian pemberian kualitas spesifikasi dan teknik pembangunan yang memadai. Pembangunan rumah dan perjanjian penyerahan tidak dilaksanakan adanya jaminan kepastian hukum berupa sanksi terhadap perbaikan rumah yang tidak layak. Perjanjian yang dilaksanakan sebagai upaya tanggung jawab produk tidak memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemulihan kerugian yang dialami konsumen.

BAB IV

URGENSI TANGGUNG JAWAB PRODUK YANG MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI

Urgensi tanggung jawab produk akan memberikan penyajian bahwa terdapat hal-hal yang mendesak terhadap persoalan perjanjian pembelian rumah subsidi. Penyajian berikut menjadikan bahwa tanggung jawab produk harus diprioritaskan baik bagi pihak perusahaan pengembang perumahan, konsumen, pemerintah, perbankan dalam perjanjian pembelian rumah subsidi. Tanggung jawab produk pada pembahasan disertasi ini menggunakan istilah *liability*.

Busyra Azheri sebagaimana dikutip oleh Sunaryo tentang perbedaan antara *responsibility* dan *liability*. Pengertian *responsibility* merupakan tanggung jawab dalam arti luas, yaitu tanggung jawab yang hanya disertai sanksi moral, *Responsibility* lebih mengarah pada pertanggungjawaban sosial atau publik. Makna *liability* pada prinsipnya hanya terletak pada sumber pengaturannya. Jika tanggung jawab itu belum ada pengaturannya secara eksplisit dalam suatu norma hukum, maka termasuk dalam makna *responsibility*. Sebaliknya, jika tanggung jawab itu telah diatur dalam norma hukum, maka termasuk dalam makna *liability*. Lebih jelasnya perbedaan tersebut dapat dilihat pada tabel 4 berikut.²⁷⁸

²⁷⁸ Sunaryo, 2015, *Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (Corporate Sosial Responsibility) dalam Berbagai Persepektif Kajian*, Bandar Lampung: CV. Anugrah Utama Raharja (AURA), hlm 52.

Tabel 4. Perbedaan *Liability* (Tanggung Jawab Produk) dan *Responsibility* (Tanggung Jawab Sosial)

No	Substansi	<i>Liability</i>	<i>Responsibility</i>
1	Dasar tanggung jawab	Ditetapkan dalam aturan hukum tertentu	Ditetapkan dalam nilai etika dan moral
2	Tuntutan pertanggungjawaban	Melaksanakan prestasi sebagaimana yang ditetapkan hukum	Melaksanakan prestasi secara voluntary sesuai dengan visi subjeknya
3	Bentuk sanksi	Ganti rugi dan prestasi tertentu yang disepakati	Sanksi moral
4	Sifat Pertanggungjawaban	Pertanggungjawaban yuridis (keperdataan)	Pertanggungjawaban sosial atau public

Sumber : Sunaryo, 2015, *Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (Corporate Sosial Responsibility) dalam Berbagai Persepektif Kajian*, tentang data perbedaan antara *liability* (tanggung jawab produk) dan *responsibility* (tanggung jawab sosial)²⁷⁹

Tabel di atas menggambarkan bahwa berbeda antara *liability* (tanggung jawab produk) dan *responsibility* (tanggung jawab sosial). Pelaksanaannya sama-sama harus dilaksanakan namun aplikasi yang dilakukan sangat berbeda. Pada perumahan subsidi misalnya, perusahaan perumahan secara *responsibility* harus memberikan tambahan perwujudan yang bentuknya dapat digunakan dan bermanfaat secara sosial oleh masyarakat di lingkungan setempat. *Liability* merupakan tanggung jawab pasti dari adanya perjanjian atau aturan yang disepakati secara keperdataan terhadap kepemilikan rumah subsidi. Urgensi tanggung jawab produk yang berkepastian hukum akan dimulai pada pembahasan akibat hukum, aspek yuridis, sosiologis dan filosofis dalam perjanjian pembelian perumahan subsidi.

A. Aspek Yuridis, Sosiologis dan Filosofis Tanggung Jawab Produk dalam Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi

Urgensi tanggung jawab produk terhadap perjanjian pembelian rumah subsidi dapat dilihat dari beberapa aspek yaitu yuridis, sosiologis dan filosofis. Dari

²⁷⁹ *Ibid*, hlm 53.

antusiasnya masyarakat terhadap adanya rumah subsidi setiap tahunnya seperti pada data: tidak terpenuhinya hak konsumen, adanya wanprestasi konsumen, mempermudah orang untuk memiliki rumah. Hal ini dapat dilihat dari beberapa aspek yaitu: yuridis, sosiologis, dan filosofis. Aspek yuridis mendeskripsikan bahwa beberapa kebijakan pemerintah berpengaruh terhadap bentuk pengendalian terhadap proses perjanjian pembelian secara kredit rumah subsidi.

Aspek yuridis terhadap tanggung jawab produk terhadap proses pembelian rumah subsidi di Indonesia tertuang dalam beberapa aturan diantaranya UUPK. UUPK Pasal 19 mengatur tenggat waktu penerimaan produk yang mendapatkan ganti rugi setelah diserahkan kekonsumen dan terdapat penunjukan unsur kesalahan dan pembuktian. Ketentuan UUPK Pasal 19 ayat (1) pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Pasal 19 ayat (2) UUPK mengatur mengenai ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku. Pasal 19 ayat (3) pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Pasal 19 ayat (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan. Pasal 19 ayat (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku

usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Aturan tersebut jika diberlakukan bagi pertanggung jawaban rumah subsidi kurang sesuai, hal ini dikarenakan waktu pertanggungjawaban yang sangat singkat yaitu 7 (tujuh) hari dari transaksi. Selain itu juga pertanggungjawaban produk terhadap adanya kerugian konsumen belum dapat dipastikan penanggungnya. Karena konstruksi dari adanya hubungan kontraktual transaksi pembelian rumah adalah antara perbankan dengan pihak konsumen. Jika diamati dari dokumen surat penegasan persetujuan penyediaan kredit pada gambar 5 yaitu dokumen dari BTN tidak menuangkan nama perusahaan penjual, namun hanya menuangkan nama perumahannya saja.

Tanggung jawab juga diuraikan pada UUPK Pasal 20 yaitu “Pelaku usaha periklanan bertanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat yang ditimbulkan oleh iklan tersebut”. Pasal 21 ayat (1) Importir barang bertanggung jawab sebagai pembuat barang yang diimpor apabila importasi barang tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan produsen luar negeri. Pasal 21 ayat (2) Importir jasa bertanggung jawab sebagai penyedia jasa asing apabila penyediaan jasa asing tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan penyedia jasa asing.

UUPK Pasal 22 mengatur bahwa “Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam kasus pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4), Pasal 20, dan Pasal 21 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha tanpa menutup kemungkinan bagi jaksa untuk melakukan pembuktian”. UUPK Pasal 23 “Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak

memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen”. Terhadap aturan Pasal 19 ayat (4) ini juga belum dapat diterapkan terhadap persoalan pada konstruksi tanggung jawab produk karena hubungan kontraktual hanya antara konsumen dan perbankan. Meskipun dapat dipaksakan aturan tersebut akan kembali pada Pasal 19 ayat (3) menyatakan hanya 7 (tujuh) hari setelah adanya transaksi.

Pasal 24 UUPK juga mengatur terkait alasan tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen kepada pelaku usaha. Pasal 24 ayat (1) pelaku usaha yang menjual barang dan/atau jasa kepada pelaku usaha lain bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila: huruf a pelaku usaha lain menjual kepada konsumen tanpa melakukan perubahan apa pun atas barang dan/atau jasa tersebut ; huruf b pelaku usaha lain, didalam transaksi jual beli tidak mengetahui adanya perubahan barang dan/atau jasa yang dilakukan oleh pelaku usaha atau tidak sesuai dengan contoh, mutu, dan komposisi. Pasal 24 ayat (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha lain yang membeli barang dan/atau jasa menjual kembali kepada konsumen dengan melakukan perubahan atas barang dan/atau jasa tersebut. Aturan ini dapat berlaku jika penjualan dilaksanakan dari tangan ketiga yang bukan perusahaan asli. Kata-kata pada Pasal 24 tersebut di atas juga menambah kerancuan ketika akan digunakan pada proses perjanjian pembelian rumah subsidi, bagaimana bisa terjadi perusahaan lain memiliki hak penjualan dari perusahaan rumah lainnya.

Hubungan kontraktual antara penjual dengan konsumen harus dituangkan pertanggungjawabannya pada dokumen perjanjian pembelian rumah subsidi.

Pasal 25 UUPK memberikan aturan mengenai menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual dan wajib memenuhi jaminan atau garansi sesuai dengan yang diperjanjikan oleh pelaku usaha. Pasal 25 UUPK ayat (1) Pelaku usaha yang memproduksi barang yang pemanfaatannya berkelanjutan dalam batas waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun wajib menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual dan wajib memenuhi jaminan atau garansi sesuai dengan yang diperjanjikan. Pasal 25 UUPK ayat (2) pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha tersebut. Pasal 25 UUPK ayat (2) huruf a tidak menyediakan atau lalai menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas perbaikan ; dan huruf b tidak memenuhi atau gagal memenuhi jaminan atau garansi yang diperjanjikan.

Aturan Pasal 25 UUPK tersebut meletakkan kepastian terhadap ketentuan adanya kerelaan pihak pelaku usaha untuk menyediakan sukucadang atau memfasilitasi jaminan barang ketika terjadi kerusakan. Pada aturan memastikan kembali harus ada hubungan kontraktual antara konsumen dengan pelaku usaha terhadap fasilitas penggantian tersebut.

Pasal 26 UUPK “Pelaku usaha yang memperdagangkan jasa wajib memenuhi jaminan dan/atau garansi yang disepakati dan/atau yang diperjanjikan”. UUPK Pasal 27 Pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dan tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, pada berapa huruf di bawah ini, yaitu apabila: huruf a barang tersebut terbukti seharusnya tidak diedarkan atau tidak

dimaksudkan untuk diedarkan; huruf b cacat barang timbul pada kemudian hari; huruf c cacat timbul akibat ditaatinya ketentuan mengenai kualifikasi barang; huruf d kelalaian yang diakibatkan oleh konsumen; dan huruf e lewatnya jangka waktu penuntutan 4 (empat) tahun sejak barang dibeli atau lewat jangka waktu yang diperjanjikan.

UUPK Pasal 28 mengatur mengenai “Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.” Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) di atas dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi:

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran; dan
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen. Ganti kerugian dalam Undang-Undang Perlindungan konsumen, hanya meliputi pengembalian uang atau pengembalian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila produsen sebagai pelaku usaha tidak memenuhi/menolak pembayaran ganti kerugian sebagaimana dimaksudkan dalam UUPK, dimungkinkan bagi konsumen untuk menuntut pembayaran ganti kerugian melalui Badan Penyelesaian Sengketa

Konsumen (BPSK) atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.

Dengan demikian produsen tersebut dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, yang menentukan bahwa: Pasal 60 ayat (1) UUPK mengatur BPSK berwenang menjatuhkan sanksi administratif terhadap pelaku usaha yang melanggar Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 20, Pasal 25, Pasal 26,. Pasal 60 ayat (2.) Sanksi administratif berupa penempatan ganti rugi paling banyak Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Pasal 60 ayat (3). Tata cara penetapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang- undangan.²⁸⁰ Adanya sanksi pada aturan tersebut tidak langsung tertuju kepada konflik yang dialami dalam proses perjanjian pembelian rumah subsidi.

UU Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman supaya masyarakat mampu bertempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang aman, sehat, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Keterbatasan masyarakat Indonesia yang berpenghasilan rendah untuk mengakses rumah yang layak mengakibatkan pengadaan rumah secara mandiri menjadi salah satu pilihan, selain itu kelayakan rumah tidak hanya dideskripsikan dalam bentuk fisik namun juga masalah lingkungan seperti polusi, pencemaran lingkungan seperti kesalahan lokasi, polusi, pencemaran dan bencana alam. Pemerintah adalah fasilitator penyediaan rumah yang layak huni dan

²⁸⁰ Chrisai Marselino Riung, 2015, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Kerugian Konsumen Dalam Transaksi Melalui E-Commerce", *Jurnal Lex Privatum*, Vol 3 (2), hlm. 63.

bertanggung jawab atas hal itu.²⁸¹ Peran Pemerintah dibutuhkan untuk memberikan kebijakan dan *developer* dapat menyediakan produk perumahan subsidi yang layak, terjangkau, sehat, aman dan harmonis sesuai amanat pada aturan UU Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Aturan yang berlaku tidak memberikan batasan tekstur lahan yang layak huni terhadap pembangunan rumah subsidi diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah atau pihak kementerian PUPR Tim menganalisa terlebih dahulu apakah mampu dan layak suatu daerah dan pengembangnya untuk menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kelayakan perusahaan dapat mengembangkan perumahan bersubsidi dapat juga dilaksanakan dalam bentuk pengawasan terhadap persetujuan pemerintah yang diberikan kepada perusahaan pengembang melaksanakan penjualan. Setelah adanya aturan tersebut dapat dikuatkan dengan perjanjian antara *developer* agar mampu mempertanggungjawabkan terhadap kekuatan dari rumah yang dibangun untuk dalam jangka waktu panjang.

Tanggung jawab merupakan sifat pada manusia yang dapat saja melekat pada perusahaan. Sifat tanggung jawab akan menjadi tingkat kewajiban yang harus dijalankan oleh setiap yang dibebankan. Pelaksanaan sebelum tanggung jawab tersebut direalisasikan tentunya ada pengikatan antara yang bertanggung jawab dan yang mendapatkan prestasi dari tanggung jawab tersebut.

²⁸¹ Herol, Isria Miharti Maherni Putri, Retno Fitri Astuti, Retno Fitri Astuti, 2023, “Struktur Bangunan pada Rumah Penerima Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) di Nagari Kambang Timur Kecamatan Lengayang Kabupaten Pesisir Selatan” EISSN: 2622-6774, Vol 10 (1), hlm. 44.

Produsen sebagai pelaku usaha mempunyai tugas dan kewajiban untuk ikut serta menciptakan dan menjaga iklim usaha yang sehat yang menunjang bagi pembangunan perekonomian nasional secara keseluruhan. Karena itu, kepada pelaku usaha dibebankan tanggung jawab atas pelaksanaan tugas dan kewajiban itu, yaitu melalui penerapan norma-norma hukum, kepatutan, dan menjunjung tinggi kebiasaan yang berlaku dikalangan dunia usaha.²⁸² Perikatan seharusnya ditunjang dengan adanya dokumen perjanjian dan pertanggungjawaban atas produk yang diperuntukan bagi konsumen.

Kesemua aturan dan UUPK tersebut diuraikan di atas pada kesimpulannya harus dapat dilaksanakan oleh pelaku usaha misalnya seperti penggantian kerugian kepada konsumen. Pemberlakuan tersebut harusnya dapat dilaksanakan meskipun tanpa perjanjian, namun kenyataannya sesuai perjanjian. Pada proses penjualan rumah subsidi secara kredit data faktual membuktikan melalui dokumen kontraktual dilaksanakan oleh perbankan dan konsumen. Dokumen tersebut lebih banyak mengedepankan ketepatan janji konsumen melaksanakan pembayaran dan pelunasan rumah subsidi. Terdapat juga perjanjian pemeliharaan dari *developer* rumah konsumen hanya berlaku 100 (seratus) hari setelah rumah subsidi diterima.

Melalui aspek sosiologis tanggung jawab produk pada perjanjian pembelian rumah subsidi dikenakan juga melalui batasan harga. Batasan harga berpengaruh pada pemenuhan bahan pembangunan rumah yang layak huni bagi MBR yang membeli rumah subsidi. Ketetapan aturan yang berlaku berkenaan dengan batasan harga yang disesuaikan mengikuti wilayah penjualan rumah subsidi. Produk yang

²⁸² Windi Eka Oktaviani, 2016, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Kerugian Konsumen Akibat Produk Cacat", *Reformasi Hukum*: Vol 19 (2), hlm. 219-220.

disediakan oleh pihak pengembang diberikan batasan minimal oleh pemerintah berupa aturan. Aturan Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/Kpts/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, (Tabel 5) dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Tabel 6), Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (Tabel 7).

Tabel 5. Batas Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak

Jenis Rumah	Luas Tanah (m ²)		Luas Lantai Rumah (m ²)	
	Paling Rendah	Paling Tinggi	Paling Rendah	Paling Tinggi
Rumah Umum Tapak	60	200	21	36

Sumber Data: Aturan Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/Kpts/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai.

Tabel 6. Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak

No.	Wilayah	Harga Jual Maximal (Rp)	
		2023	Mulai 2024
1.	Jawa (Kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (Kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	162.000.000	166.000.000
2.	Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	177.000.000	182.000.000
3.	Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas)	168.000.000	173.000.000
	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Kepulauan Anambas, Kabupaten Murung Raya, Kabupaten Mahakam Ulu	181.000.000	185.000.000
	Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan	234.000.000	240.000.000

Sumber Data: Aturan Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/Kpts/M/2023 tentang Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Tabel 7. Batasan Pemberian Bantuan Pemerintah pada Uang Muka Rumah Kredit Subsidi, Rumah Umum Tapak

Wilayah	Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka (Rp)
Provinsi Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan	10.000.000
Provinsi Selain Provinsi Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan	4.000.000

Sumber Data: Aturan Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/Kpts/M/2023 tentang Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

Terhadap data tabel diatas, artinya jika dilaksanakannya akad pada kredit perumahan subsidi misalnya di Wilayah Pulau Sumatera pada Tahun 2024 maka tidak boleh melebihi dari harga Rp. 166.000.000 (Seratus Enam Puluh Enam Juta Rupiah). Harga jual rumah subsidi yang tersirat tidak melebihi batas kemampuan pada wilayah tersebut berhubungan dengan pihak bank sebagai pemberi kebijakan perhitungan jangka waktu kredit yang diberikan pada konsumen. Jangka waktu kredit yang ditetapkan berdasarkan kemampuan bayar konsumen disesuaikan dengan masa sisa usia produktifnya.

Pencantuman harga pada tabel 6 menyesuaikan wilayah dan mengukur kemampuan konsumen yang berminat membeli rumah, selebihnya yang memperkuat adanya pelaksanaan perjanjian pembelian tersebut. Prakteknya penawaran harga jual rumah tidak disesuaikan dengan harga mutlak seperti yang ada di tabel 6, namun harganya lebih tinggi. Kelebihan dari harga yang ditetapkan akan dibayarkan dimuka oleh konsumen yang mana pada prakteknya disebut dengan uang muka. Misalnya harga rumah dipatok oleh produsen sebagai pihak

developer dengan harga Rp. 180.000.000 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah) maka uang mukanya adalah Rp 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) dari pemerintah sebesar Rp. 4.000.000 (Empat Juta Rupiah). KPRnya Rp. 166.000.000 (Seratus Enam Puluh Enam Juta Rupiah).

Beberapa aturan tersebut tidak memberikan spesifikasi dari bahan bangunan yang harusnya menjadi susunan baku rumah subsidi. Standar bangunan pada produk perumahan yang dapat dinyatakan sebagai rumah subsidi, hal tersebut tidak dilaksanakan. Rumah subsidi mendapatkan asumsi bentuk dimata masyarakat adalah rumah yang sangat sederhana dari bentuk hingga kualitas dan fasilitas yang didapatkan. Harga yang ditetapkan pada Keputusan Menteri PUPR No. 689 menetapkan harga Rp. 166.000.000 (seratus enam puluh enam juta rupiah) untuk Wilayah Sumatera dengan penetapan tersebut apakah pihak *developer* sudah mendapatkan margin keuntungan? Hal tersebut penting untuk dipertanyakan, agar pelaksanaan dari pendistribusian perumahan subsidi dapat maksimal dijalankan. Harga Rp. 166.000.000 (seratus enam puluh enam juta rupiah) adalah yang ada di aturan dan pagu dari pelaksanaan akad kredit maksimal yang diizinkan. Lebih dari harga tersebut maka diletakan pada harga uang muka/ DP. Perhitungan tersebut juga dilaksanakan saat wawancara dengan Akademisi Universitas Malahayati di bidang teknik sipil yaitu Rina Febrina.

Rina Febrina²⁸³ narasumber ahli bidang Teknik Sipil studi doctoral/ S3 (strata tiga) di Universitas Yamaguchi Jepang. Memberikan penjelasan terkait harga tertinggi dari rumah subsidi yang diberikan oleh pemerintah saat ini Rp.

²⁸³ Hasil wawancara dengan Dr Eng. Rina Febrina, S.T.,M.T. Pakar Akademisi di bidang Teknik Sipil Universitas Malahayati, Tanggal 9 Agustus 2024.

166.000.000 adalah angka yang sudah cukup minimal. Misalnya diambil dari harga rumah yang ada di Sumatera ditetapkan dengan harga tersebut jika dianalogikan dengan harga tanah = (luas tanah 72m²) x (Rp. 800.000 harga per meter) = Rp. 57.600.000 dan penambahan pada harga rumah misalnya (Rp 2.000.000 jasa dan material per meter x 36m² luas bangunan) =Rp. 72.000.000. Total yang dengan perhitungan asumsi tersebut yaitu Rp. 129.600.000. Hal tersebut memberi gambaran bahwa *developer* pasti mendapatkan keuntungan dan berhasil menata biaya yang dihabiskan serta keuntungan. Sehingga untuk pada kasus dengan kurangnya ketanggapan dari pihak *developer* terhadap komplain konsumen itu bukan disebabkan kurangnya margin keuntungan penjualan.

Sebagai pihak narasumber ahli di bidang teknik sipil dan pernah menjalani sekolah doktoral di Negara Jepang Ibu Rina juga mengutarakan bahwa sulit jika sedianya di Indonesia harus menyamai tingkat model yang digunakan pada konstruksi Jepang. Faktornya adalah harga dan jenis material yang digunakan tentu tidak sebanding dengan struktur bangunan Jepang yang dimodifikasi menyesuaikan bencana gempa. Hakikatnya bangunan yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah harus memperhatikan kenyamanan, keamanan serta layak huni bagi konsumen. Penyuluhan dari pihak pemerintah atau dalam bentuk aturan menyampaikan kepada pihak pengembang perumahan subsidi perlu dilakukan agar dapat memberikan hunian yang menyesuaikan dengan kebutuhan MBR. Identifikasi ini dilaksanakan karena adanya rumah subsidi rusak dan cacat, hal ini bertujuan mencari aspek sosial terhadap rumah subsidi yang diperuntukan bagi konsumen.

Aspek sosiologis terhadap hubungan antara konsumen dan *developer* tersebut akan mengakibatkan penilaian buruk pada produk perumahan subsidi. Konsumen akan mengetahui dan mengingat bahwa spesifikasi pembuatan rumah subsidi akan selalu ada kekurangan dan sulit untuk mendapatkan perbaikan. Informasi tersebut akan membuat penilaian buruk terhadap citra dan penyaluran produk rumah subsidi di Indonesia. Harus ada sanksi atau pun penggantian kerugian secara paksa terhadap suatu komplain yang tidak ditanggapi dengan waktu atau itikad baik. Menanggapi hal tersebut meskipun tidak menyamai jenis material dan harga, namun pada kebijakan yang diatur harus memberikan ketegasan terhadap tanggung jawab produk yang diperuntukan bagi masyarakat sebagai konsumen berpenghasilan rendah.

Terhadap tanggung jawab produk yang kurang ditanggapi dengan baik oleh pihak perusahaan itu bukan dikarenakan margin keuntungan yang tidak memadai. Margin keuntungan yang didapatkan sudah sangat memadai dan melalui perhitungan yang sesuai dengan porsi (berdasarkan perhitungan teknik sipil). Perusahaan pengembang perumahan subsidi tentunya sudah siap melaksanakan yang menjadi tanggung jawabnya karena jika perusahaan sudah dijalankan maka harus mampu menanggung dan memperhitungkan risikonya.



Gambar 8 : Foto Dinding Susunan Bata dari Sisi Luar



Gambar 9 : Foto Dinding Susunan Bata dari Sisi dalam Terdapat Sambungan Bata Silang Bersiku

Sumber Gambar : Rumah Subsidi Rajabasa Regency

Terhadap gambar 8 dan 9²⁸⁴ tersebut peneliti juga mencari kelemahan-kelemahan terhadap teknik konstruksi yang seharusnya dilaksanakan dengan baik oleh *developer*. Gambar 8 dan 9 adalah proses pembangunan rumah subsidi di Rajabasa Regency merupakan susunan bata yang membentuk siku dinding ruang tamu yang membelakangi kamar. Jarak satu bata tersebut merupakan siku pintu ruang tamu ke dinding ruang tamu. Secara teknis bata silang tersebut seharusnya tidak hanya satu yang merangkai tersambung dengan tembok kamar. Dibuktikan dengan pengamatan berupa gambar tersebut sambungan silang hanya dilaksanakan satu silangan saja hal ini memang belum ada jurnal khusus yang menyatakan kurang menguatkan bangunan, namun pada kebiasaanya seharusnya lebih dari satu bata silang dilakukan pada siku bangunan.

²⁸⁴ Dokumen diambil 5 September 2024 Proses Pembangunan Rumah Subsidi Blok 416 Rajabasa Regency



Gambar 10 : Foto Dinding Susunan Bata dari Sisi Dalam (Tanpa Sambungan)



Gambar 11: Foto Dinding Susunan Bata Dari Sisi Luar (Tanpa Sambungan)

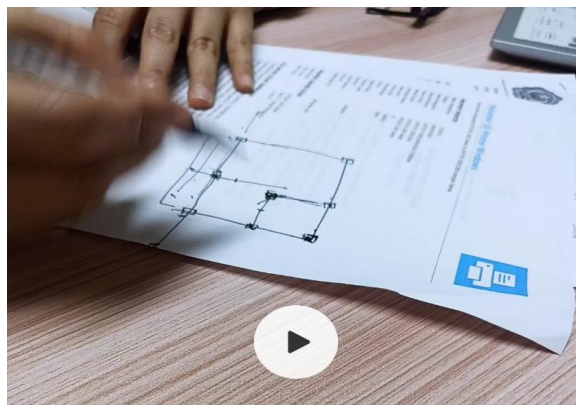
Sumber Gambar : Rumah Subsidi Rajabasa Regency

Gambar 10 dan 11 mendeskripsikan bangunan kamar rumah subsidi di Rajabasa Regency dengan melaksanakan observasi langsung.²⁸⁵ Rumah tersebut sudah dalam masa proses pembangunan. Jika diamati dari posisi dalam dibangun dinding kamar yang tersambung dengan dinding samping dengan bata penuh ke arah melintang/ tembok samping pada gambar 11 dan bagian luar terlihat tidak ada kolom tiang cor yang akan memberikan kekuatan pada bangunan. Gambar 10 juga memberikan deskripsi tidak adanya bata silang yang menyambungkan siku tersebut. Keadaan demikian memberikan kesan adanya bangunan tersebut dan menguraikan pertimbangan agar dibuatkan seperti sedianya bangunan lain.

²⁸⁵ Dokumen diambil 5 September 2024 Proses Pembangunan Rumah Subsidi Blok 416 Rajabasa Regency.

Seharusnya setiap sambungan tembok ruangan dalam dibuatkan tiang cor kolom penyambung siku bangunan seperti pada ilustrasi gambar 12 di paragraf bawah.

Menurut uraian dari narasumber Rina Febrina²⁸⁶ selaku ahli dibidang teknik sipil menyatakan bahwa pihak pengembang yang berhubungan langsung dengan pihak kontraktor harusnya mengerti susunan bangunan yang sesuai dan kuat. Hal tersebut dikarenakan sudah memahami kontur bangunan yang baik dan benar. Seperti pada bangunan siku ruangan jika dinding bersiku yang disatukan keduanya lebih dari 3 meter maka harus diberikan kolom tiang cor untuk memberikan kekuatan pada ikatan sambungan siku yang digambarkan pada gambar 12. Tiap siku rumah jika sambungannya lebih dari 3 meter maka setidaknya diberikan kolom tiang cor. Pelaksanaan tiang cor tersebut boleh digantikan dengan bata silang jika sambungan dinding siku tidak sampai 1 meter.



Gambar 12: Sketsa Gambaran Siku Rumah Subsidi oleh Rina Febrina

Sumber Gambar : Ibu Rina Febrina Penunjukan Teknik Membangun Siku Rumah

Secara hukum akan sangat bertentangan dengan perlindungan keselamatan konsumen pada saat menghuni rumah tersebut. Peristiwa ini menggambarkan

²⁸⁶ Hasil wawancara dengan Dr Eng. Rina Febrina, S.T.,M.T. Pakar Akademisi di bidang Teknik Sipil Universitas Malahayati, Tanggal 9 Agustus 2024.

bahwa tidak adaya kepastian hukum kepada konsumen dalam mendapatkan hak perumahan yang dibeli. Kekurangan yang harusnya dilengkapi adanya perjanjian pembelian yang juga menghadirkan berkas jaminan terhadap teknik pembangunan yang memberikan kepastian hukum.

Rumah subsidi di Lampung, lokasi di Lampung Selatan perbatasan antara Rajabasa dan Lampung Selatan. Keadaan tersebut juga menceritakan bahwa adanya klaim yang dilakukan oleh konsumen calon pemilik rumah blok 416 Fr. Konsumen berinisial Fr melihat langsung karena kebetulan memiliki keinginan untuk melihat-lihat pembangunan rumah tersebut, dan melaksanakan komplain kepada pihak perumahan. Rumah tersebut didapati oleh konsumen yaitu pada tanggal 5 – 8 September 2014 mengalami kesalahan terhadap pembangunannya yang berbeda dengan bangunan lain yaitu terdapat siku bangunan yang tidak ada tiang kolom pengikat siku antara dinding seperti gambar 11. Konsumen mencoba menemui pihak *developer* melalui pihak keamanan perumahan. Pihak *developer* menjelaskan perumahan bahwa rumah tersebut sebelumnya dibangun dengan kesalahan pengukuran peletakan sketsa dan kekeliruan itu menyebabkan bangunan yang salah posisi. Kesalahan itu terjadi pada posisi carpot yang tadinya di sebelah kanan rumah diubah menjadi posisi sebelah kiri karena posisinya hook (pojok perumahan). Kesalahan yang demikian adanya mengintervensi konsumen untuk turut mengawasi. *Developer* dan Pemerintah seharusnya memiliki standar baku pembangunan layak huni dan diawasi. Hal ini untuk menghindari terjadinya kesalahan, risiko dan bahaya yang merupakan teori-teori pertanggungjawaban

ekonomi. Munculnya²⁸⁷ efek pencegahan *developer* agar produknya memiliki tingkat bahaya rendah. Tujuannya jika harus ganti rugi yang harus ditanggung *developer* tidak sebesar apabila ia tidak melakukan tindakan pencegahan.

Terhadap peristiwa tersebut pihak mandor dan *developer* meminta kepada kontraktor pemborong untuk mengubah bangunan tersebut yang sedang dalam proses pembangunan setinggi kurang lebih satu meter. Pihak *developer* menanggapi dengan memanggil pihak pengawas di atas mandor dan pemborong yaitu Yk. Yk menjelaskan bahwa rumah tersebut akan disesuaikan dengan rumah yang lainnya dan mengakui terhadap kekeliruan sehingga berjanji mengirimkan gambar proses pembangunan agar kami sebagai konsumen dapat tenang dan percaya. Rumah konsumen Nomor 416 pemilik berinisial Fr mengalami pembongkaran dan diubah sesuai permintaan agar tersusun sesuai, sistematis dan bagian belakang bisa masuk kendaraan motor dari samping kiri rumah yang bersebelahan langsung dengan jalan perumahan. Pembongkaran tersebut menyebabkan rumah yang dibangun seperti tanpa tiang kolom secara vertikal yang pada bangunan lain dipasang untuk mengikat antara siku bangunan. Sedianya ada contoh bangunan lain yang dipasang tiang kolom vertikal pada tiap siku dinding yang dicontohkan pada gambar 13. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa terdapat slop besi kolom pada bagian bawah dinding dan begitupun dibagian atas. Gambar tersebut merupakan Bangunan dinding dan terdapat tiang kolom vertikal sebagai penyambung dinding siku bagian dalam.

²⁸⁷ Johannes Gunawan, 2023, *Hukum Pertanggungjawaban Produk*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 114.



Gambar 13 Nampak Rumah Subsidi dari Sisi Samping
Sumber Gambar : Rumah Subsidi Rajabasa Regency

Secara aspek sosiologis kejadian pada kasus di atas pada proses pembangunan sebenarnya mengganggu hubungan kepercayaan antara *developer* dan pihak konsumen. Padahal sebenarnya tidak ada niat buruk sama sekali dari pihak *developer* kepada konsumen, hanya masih banyak faktor lainnya terhadap kekurangan dalam proses pembangunan. Faktor tersebut misalnya cuaca, pengerjaan yang kurang rapi berasal dari pekerja, kurangnya ketelitian pengerjaan dan lain sebagainya. Konsumen merasa seolah harus selalu mengawasi pembangunan rumah tersebut, bagaimana jika pada tahap pembangunan tersebut konsumen adalah warga masyarakat yang sangat sibuk sehingga tidak mampu mengawasi secara maksimal pembangunan rumah yang diperuntukan padanya.

Pembangunan rumah yang buruk dan ditutupi dengan semen lapisan luar atau biasa disebut dengan istilah plaster maka akan sangat merugikan konsumen dalam hal keamanan dan kekokohan bangunan. Bangunan yang tidak diikat dengan bagian siku maka dikhawatirkan akan roboh apalagi jika tanpa tiang-tiang cor dengan besi kolom yang dirangkai. Kerugian yang dialami dapat berupa materi dan nyawa saat menimpa konsumen.

Hukum pertanggungjawaban produk pada sebelum terjadinya rumah subsidi dapat termasuk berdasarkan hukum perjanjian. Seperti halnya yang diuraikan pada buku Johannes Gunawan terkait adanya hubungan hukum tersebut antara konsumen dan pelaku usaha menimbulkan tanggung jawab perdata (*civil liabilities*) berdasarkan hukum kontrak perjanjian disebut dengan (*contractual liability*).²⁸⁸ Hubungan klaim adanya kekurangan terhadap produk yang tidak sesuai pada perumahan subsidi tidak mampu didapatkan dari adanya teori perjanjian dan perbuatan melawan hukum dari buku tersebut. Hal tersebut tidak sesuai karena tidak ada hubungan dokumen kontraktual yang menyatakan terhadap pertanggungjawaban kontraktor kepada konsumen.

Konsumen mengklaim secara langsung ketidaksesuaian bangunan tersebut kepada pihak kontraktor (kepala mandor) kejadian ini lebih menguatkan pada sisi pembuktian hubungan kontraktual tanpa dokumen, karena senyatanya klaim tersebut hanya membutuhkan pembenaran bahwa si konsumen merupakan calon pemilik dari rumah yang dibangun dan menginginkan kesesuaian terhadap bangunan yang dianggap benar. Kesesuaian produk tersebut dapat juga dibenarkan dengan adanya pemikiran yang rasional. Pemikiran rasional tersebut merupakan perilaku yang tidak sesuai dengan standar perilaku (*standar of conduct*)²⁸⁹ harusnya mendapatkan pembenaran. Hal ini demi perlindungan masyarakat dari risiko yang tidak rasional (*unresasonable risks*).

Terdapat juga beberapa lubang antara susunan bata yang tidak terisi semen penyambung bata. Konsumen melihat kejadian tersebut, berupaya memberitahu

²⁸⁸ Johannes Gunawan, 2023, *Hukum Pertanggungjawaban Produk*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 21.

²⁸⁹ *Ibid*, hlm. 33.

kepada tim pembangun yaitu tukang, agar diisikan adukan semen. Konsumen akan dirugikan jika dinding tidak rapih terisi adukan semen karena ketika saat menghuni nantinya akan memasang hiasan dinding namun dinding tidak dapat mengikat paku dan mudah remuk karena semen tidak terisi penuh dan padat. Kejadian ini tentunya sangat dihindari karena jangan sampai masyarakat akan beranggapan bahwa rumah subsidi dibangun dengan asal-asalan, karena dibeli menggunakan uang secara resmi akad nantinya akan diangsur.

Secara aspek yuridis dari sisi hukum perdata setidaknya kejadian ini hendaknya memberikan pelajaran bahwa harus ada kekuatan terhadap perjanjian pembelian diawal sebelum pembangunan dilaksanakan. Komplain harusnya disediakan juga oleh *developer* atau pihak agen penjualan. Form komplain disediakan bukan hanya setelah akad kredit namun saat SP3K diterbitkan dan sebelum pembangunan sebagai bentuk tanggung jawab terhadap jaminan kekuatan. Memberikan rasa aman dan nyaman kepada konsumen adalah bentuk tanggung jawab. Sebaiknya ada pihak pengawas eksternal yang ahli di bidang teknik sipil dan mengerti terhadap bangunan yang memberikan keamanan. Pengawas eksternal akan memberikan perlindungan terhadap proses pembangunan dan tidak memihak kepada siapapun. Pihak Pemerintah harusnya mengatur terhadap komplain di awal sebelum pembuatan rumah dan diharuskan adanya audit/ pengawas dari eksternal. Pengawasan yang tersertifikasi mampu menyatakan rumah tersebut layak huni mulai dari material hingga proses pembangunannya.

Aspek-aspek pengawasan keamanan suatu produk dilakukan dengan pendekatan analisis risiko yaitu dengan memprioritaskan pengawasan kepada hal-hal yang

berdampak risiko lebih besar agar pengawasan yang dilakukan lebih optimal. Menurut Pasal 30 ayat 1 UUPK menyebutkan bahwa pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen serta penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan dilaksanakan oleh pemerintah, masyarakat, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat pelaksanaan tugas pengawasan selain dibebankan kepada pemerintah, juga dilimpahkan kepada masyarakat, baik berupa kelompok, perorangan, maupun lembaga swadaya masyarakat.²⁹⁰

Tanggung jawab *developer* sebagai produsen terhadap produk cacat ditinjau dari perlindungan konsumen, mengetahui pelaksanaan tanggung jawab produsen berkaitan dengan gugatan konsumen atas produk cacat. Perjanjian yang harusnya mampu menjadi penjaga tercapainya suatu barang yang dipesan namun dalam hal ini tidak terwujud. Tidak terwujudnya perjanjian yang diinginkan oleh konsumen dan *developer* memberikan kelanjutan penyelesaian hukum ketika terdapat kerugian yang dimungkinkan dialami oleh konsumen. Tanggung jawab yang menjadi pembahasan pada penelitian ini terletak pada kepastian hukum yang didapatkan oleh kedua pihak. Upaya hukum untuk mencegah konsumen tidak dirugikan akibat barang yang sudah dimiliki terdapat banyak kekurangan yang tidak memadai sesuai harapan. Upaya hukum di awal dapat dilaksanakan perjanjian yang dituangkan dalam kontrak pembangunan rumah, sehingga tidak ada kekhawatiran masyarakat sebagai konsumen yang membeli rumah subsidi tersebut harus bersusah payah menggugat ganti rugi. Gugatan yang dilaksanakan

²⁹⁰ Ahmad Zazili, 2019, "Urgensi Pengawasan Keamanan Pangan Berbasis Sistem Manajemen Risiko Bagi Perlindungan Konsumen", *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol 28 (1), hlm. 64.

belum tentu dimenangkan, bahkan pelaku usaha yang tidak mau bertanggung jawab bisa saja melawan dan berdalih menghindar dari kewajibannya.

Developer harus memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang berdasarkan standar mutu serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan. Konsumen diletakkan dalam pilihan yang dilematis terhadap rumah yang disediakan *developer* namun lokasi tempat pembangunan yang kurang diperhatikan layak huni. Contoh pada peristiwa rumah subsidi rafika 4 yang diuraikan pada bagian latar belakang yang mendeskripsikan keretakan rumah dan tekstur tanahnya bergerak. Rumah subsidi tersebut sudah dibeli meskipun secara kredit namun pihak *developer* telah mendapatkan pelunasannya melalui perbankan pembiayaan.

Konsumen sebagai pembeli yang melaksanakan kewajibannya harus mendapatkan hak yang sesuai. Hak memiliki rumah tanpa ada beban kekurangan terhadap produk yang dibeli. Hak yang tidak didapatkan misalnya fasilitas yang kurang terhadap pemenuhan pembangunan rumah, ketidaksesuaian terhadap rumah yang dibeli. Tanggung jawab produk pada perjanjian pembelian rumah subsidi sangat penting keberadaannya, agar memberikan kepastian hukum. Beberapa akibat yang terjadi dari proses pembelian rumah subsidi tersebut yang dialami oleh konsumen diantaranya dinding rumah retak, lantai retak dan bergerak, lokasi rawan banjir.²⁹¹ Kegiatan ini melibatkan pengusaha sebagai pendiri perumahan, pemerintah sebagai pemberi kebijakan, dan konsumen sebagai masyarakat yang berpenghasilan rendah yang membutuhkan tempat tinggal.

²⁹¹ Penelitian lapangan ke beberapa rumah subsidi di Provinsi Lampung, Tanggal 23 Agustus 2023.

Konsumen berinisial Um konsumen perumahan Perumahan Griya Damai Lestari dari PT Graha Sentramulya, di Suka Bumi, Lampung. Konsumen mengeluhkan pada sumur bor yang didapat tidak keluar airnya padahal sudah tinggal di rumahnya dan selesai akad kredit. Spesifikasi pada brosur yang didapatkan sebelumnya akan dibuatkan sumur bor masing masing namun hanya 12 meter saja. Akhirnya melaksanakan penambahan kedalaman dengan mengusahakan biaya kembali supaya dapat air sedalam 15 meter lagi.

Konsumen pada perumahan di Perumahan Tanjung Bintang Jl. Insinyur Sutami Lampung juga mendapatkan jatah air dari sumur group, namun ternyata setelah ditinggali air yang didapatkan penuh kendala karena satu sumber air untuk beberapa rumah. Hal ini menyebabkan ketidaknyamanan dialami para penghuni rumah subsidi. Kelayakan huni rumah subsidi mempunyai beberapa faktor termasuk didalamnya yaitu faktor kesehatan, faktor kesehatan mempunyai 7 (tujuh) parameter penilaian antara lain sirkulasi (penghawaan), listrik, penyinaran, PDAM, pengelolaan sampah, drainase (saluran), septic tank (tempat pembuangan sanitasi).²⁹²

Dalam pembangunan rumah subsidi yang terjangkau perlu diperhatikan banyak hal, tidak hanya dari masalah harga beli, tapi juga memperhatikan material yang berkualitas, kesesuaian dimensi ruang dengan jumlah penghuni rumah, fasilitas perumahan, dan hal-hal lain berdasarkan standar minimal. Hal ini diperlukan

²⁹² Ni Made Ruth Cahyaninghatia, I Made Gde Sudharsanaa, Ni G. A. Diah Ambarwati Kardinala, 2021, "Evaluasi Program Rumah Subsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Buleleng", *Jurnal ENMAP*, Vol 2 (1), hlm. 24.

dalam mendesain rumah yang layak huni dan memenuhi standar kesehatan.²⁹³ Johannes Gunawan sebagaimana yang dikutip Liya Sukma perlindungan konsumen di dunia, dikenal 2 (dua) macam adagium *caveat emptor* (waspadalah konsumen) yang kemudian dikembangkan menjadi *caveat venditor* (waspadalah pelaku usaha). Perkembangan kedua *caveat* ini sangat erat kaitannya dengan strategi bisnis yang digunakan oleh pelaku usaha. Dewasa ini membuat pejuang gerakan perlindungan konsumen memberi perhatian kembali pada waspadalah konsumen, demikian juga dengan waspadalah pelaku usaha.²⁹⁴

Hal ini sejalan dengan penjelasan teori tanggung jawab produsen pada bab tinjauan pustaka oleh Yuyut Prayuti, terkait kecenderungan kewajiban berhati-hati kepada pelaku usaha yang perlu hati-hati (*caveat venditor*). Ada tiga hal yang perlu dicatat sehubungan dengan tanggung jawab produsen yaitu berdaya saing tinggi, barang yang makin bermutu dan bernilai tambah yang tinggi. Tanggung jawabnya secara hukum akan berakibat pada adanya sikap penuh kehati-hatian (*precision*), baik dalam menjaga kualitas produk, penggunaan bahan, maupun dalam kehati-hatian kerja. Tidak adanya atau kurangnya kesadaran akan tanggung jawabnya sebagai produsen akan berakibat fatal dan menghadapi risiko bagi kelangsungan hidup/kredibilitas usahanya. Rendahnya kualitas produk atau

²⁹³ Wahyu Rinaldi, dkk, 2023, “Analisis Kelayakan Perumahan Subsidi Pada Kota Lhokseumawe Studi Kasus Perumahan Palapa Village dan GriyaPutri Grand”, *MARKA (Media Arsitektur dan Kota) Jurnal Ilmiah Penelitian*, Vol 6 (2), hlm.72. ,

²⁹⁴ Johannes Gunawan dalam Liya Sukma, 2016, “Pertanggungjawaban Produk (*Product Liability*) sebagai Salah Satu Alternatif Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Dialogia Luridica*, Vol 7 (2), , hlm. 36

adanya cacat (*defect*) pada produk yang dipasarkan sehingga menyebabkan kerugian bagi konsumen.²⁹⁵

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya beberapa permasalahan menjadi bukti nyata bahwa proses kepemilikan rumah subsidi masih membutuhkan aturan tanggung jawab produk dan kerugian-kerugian yang dialami konsumen terhadap perjanjian pembeliannya. Pemenuhan hak dengan mengupayakan keadilan akan diperoleh dengan mencari kepastian hukum melalui aspek yuridis, filosofis dan sosiologis. Melalui aspek yuridis, filosofis dan sosiologis tersebut diharapkan mampu mengidentifikasi permasalahan terutama hubungan hukum para pihak terkait. Aspek tersebut terhadap tanggung jawab produk pada perjanjian pembelian rumah subsidi. Berikut pembahasan pada aspek sosiologis, dan filosofis tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian rumah subsidi.

Kegunaan perspektif sosiologi dalam menganalisa permasalahan hukum (sosiologi hukum) yaitu antara lain: sosiologi hukum berguna untuk memberikan kemampuan - kemampuan bagi pemahaman terhadap hukum di dalam konteks sosial. Penguasaan konsep-konsep sosiologi hukum dapat memberikan kemampuan-kemampuan untuk mengadakan analisa terhadap efektivikasi hukum dalam masyarakat, baik sebagai sarana pengendalian sosial, sarana untuk merubah masyarakat dan sarana untuk mengatur interaksi sosial.²⁹⁶ Persepektif sosiologis akan melihat kebutuhan hukum masyarakat terhadap permasalahan-permasalahan yang terjadi. Kebutuhan hukum konsumen saat ini adalah kepastian hukum pada

²⁹⁵ Yuyut Prayuti, 2011 “Penerapan Doktrin *Product Liability* sebagai asas Pertanggung Jawaban Produsen dalam Perlindungan Konsumen”, *Tridharma, Majalah Ilmiah Kopertis Wilayah IV*. Tahun XXIII, Nomor 10, Mei 2011, hlm. 9.

²⁹⁶ Salman Alfarisi, Muhammad Syaiful Hakim, 2019, “Hubungan Sosiologi Hukum Dan Masyarakat Sebagai Kontrol Sosial”, *Jurnal Rechten*, Vol 1 (2), hlm. 20.

produk yang dihasilkan serta dapat dipertanggungjawabkan kualitasnya. Pertama konsumen akan mendapati deskripsi dari kualitas perumahan mulai dari jaminan terhadap legalitas, kualitas bangunan hingga datang dan membuktikan sendiri terhadap bangunan contoh yang ditunjukkan di lokasi dengan bantuan marketing.

Penawaran perumahan dilakukan oleh marketing kepada calon konsumen. Marketing akan sebaik mungkin memberikan pelayanan terkait penjelasan yang dibutuhkan secara rinci mengenai rumah subsidi. Marketing akan mendeskripsikan semua hal mulai dari luas, ukuran, bentuk rumah, proses kredit yang akan dilaksanakan oleh konsumen jika memang nantinya berminat terhadap penjelasan. Wawancara dilakukan terhadap marketing perumahan yaitu Bapak Gufron. Gufron²⁹⁷ menyatakan bahwa uang muka bisa dibayarkan meskipun SP3K belum keluar, pada biasanya meskipun berkas gagal untuk diterima untuk mengambil perumahan maka uang muka akan dikembalikan sepenuhnya. Uang muka akan terhalang dikembalikan jika konsumen dengan kemauannya sendiri membatalkan pengambilan rumah tersebut. Gufron juga menginformasikan bahwa hal yang terpenting konsumen harus memastikan tidak ada riwayat kredit macet atau pernah melakukan kejahatan terhadap pembiayaan dan sebaiknya diperiksa ke bagian Otoritas Jasa Keuangan (OJK) membantu pengecekan.

Nilai sosiologis yang saat ini terkandung pada peroses pembelian rumah subsidi ini akan lebih terikat antara konsumen dan marketing. Dua hal yang dijamin sebagai kepercayaan konsumen yaitu legalitas dari rumah subsidi dan kualitas pada bangunan. Hasil wawancara langsung kepada pihak marketing membuktikan

²⁹⁷ Wawancara dengan Gufron Marketing Perumahan Subsidi Rumah Rajabasa Regency tanggal 29 Juni 2024.

bahwa kegiatan penjualan lebih banyak diperankan oleh kedua subjek tersebut. Kedua pihak berupaya memastikan akan memenuhi perjanjian pembelian KPR subsidi tersebut. Pihak konsumen tidak memegang nomor telepon atau kontak pihak *developer*, namun pertanggungjawaban yang nyata sebenarnya terletak pada *developer* selaku pengembang atau perusahaan perumahan.

Terhadap klausula perjanjian juga dilaksanakan melalui perjanjian baku dimana pihak *developer* dan pihak marketing akan menyediakan form yang mana konsumen tidak diberikan pilihan untuk mendapatkan haknya secara maksimal misalnya keterangan terhadap legalitas kepemilikan lahan yang terjamin kualitasnya. Konsumen dihadapkan untuk dapat menerima rumah yang sebenarnya belum dibangun namun sudah ada rumah contohnya. Hal dapat diartikan bahwa secara sosiologis hubungan antara para pihak tidak menjamin adanya kepastian hukum.

Konsumen lebih banyak diarahkan berinteraksi dengan pihak marketing dan tidak berhubungan langsung dengan pihak *developer* dalam hal mendapatkan kepastian hukum terhadap unit rumah yang akan dibeli secara KPR subsidi. Sehingga ketika ada akibat hukum atau risiko lainnya terhadap perjanjian maka *developer* dapat menghindar dari tanggung jawabnya seperti pada kasus-kasus di atas. Tanggung jawab produk harusnya bukan saja diperankan oleh marketing namun juga oleh *developer*. Adanya keluhan dari konsumen akan memberikan dampak sosiologis terhadap masyarakat bahwa rumah subsidi diasumsikan sebagai rumah yang tidak layak huni. Dampak terhadap anggapan masyarakat akan menimbulkan kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap keberadaan penyaluran rumah subsidi.

Wawancara dilaksanakan dengan Agus Trion.²⁹⁸ terkait perspektif aspek sosiologis bahwa tanggung jawab produk perumahan subsidi akan memberikan yang tidak segera dibenahi maka akan mendapatkan asumsi buruk di masyarakat. Aspek sosiologis yang membangun hubungan antara masyarakat dengan agen penjual dan *developer* perumahan subsidi, pada proses tersebut dengan banyaknya kelemahan produk tersebut akan memberikan anggapan buruk.

Masyarakat akan menganggap bahwa perumahan subsidi tidak layak untuk ditempati dan dibeli. Masyarakat tidak mendapatkan tempat yang layak hal ini berpengaruh terhadap nilai filosofis. Nilai filosofis pada perjanjian pembelian rumah subsidi harus mendukung diterapkannya sila ke 2 (dua) yaitu, “Kemanusiaan yang Adil dan Beradab”. Bagaimana bisa dikatakan kemanusiaan jika mengabaikan hak yang seharusnya didapatkan oleh masyarakat selaku konsumen.

Kepastian hukum tanggung jawab produk perumahan subsidi dapat maksimal diupayakan jika memfokuskan kegiatan terhadap tujuan keadilan. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat). Aturan tersebut tidak mengatur spesifikasi jelas terkait perumahan subsidi yang dibangun dan tidak didapatkan adanya penunjukan teknis rumah subsidi. Pada prakteknya aturan tersebut tidak digunakan pada pembangunan rumah subsidi. Proses pembelian rumah subsidi pada pelaksanaan perjanjiannya tentu menggunakan akad kredit yang melalui proses panjang mulai dari syarat kriteria, pekerjaan dan

²⁹⁸ Wawancara dengan Agus Triono, S.H., M.H., Ph.D. Akademisi Administrasi Negara tanggal 8 Agustus 2024.

keuangan memadai untuk melaksanakan pembelian. Perjuangan konsumen terhadap pemenuhan syarat dan kriteria tersebut mengharapakan juga memperoleh kepastian hukum pada proses pembelian dan kepemilikan rumah subsidi. Dibutuhkan adanya konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum pada proses perjanjian pembelian rumah subsidi.

Pancasila sebagai *philosophosce gronslag* atau filosofi dasar dalam bernegara yang didalamnya memuat cita-cita dan tujuan dari negara. Pembukaan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan sangat jelas menjabarkan bahwa tujuan Negara Indonesia adalah “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”. Adanya perumahan subsidi maka diharapkan akan mewujudkan kesejahteraan umum terhadap seluruh masyarakat meskipun berpenghasilan rendah. Secara filosofis tujuan negara yang dituangkan didalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar merupakan arah dari maksud dan tujuan pembangunan nasional.

Indonesia sebagai negara yang dalam prakteknya menganut konsep *welfare state* atau negara kesejahteraan. Konsep *welfare state* merupakan sebuah gagasan negara yang menggunakan sistem pemerintahan yang demokratis yang bertanggungjawab terhadap kesejahteraan rakyatnya. Konsep negara kesejahteraan atau *welfare state* mengharuskan negara untuk bertanggung jawab terhadap kesejahteraan warga masyarakat dengan campur tangan penyelenggaraan negara yang intensif dan bertanggung jawab terhadap bidang ekonomi dan segala

pembangunan yang mengarah kepada pencapaian kesejahteraan masyarakat yang maksimal. Penyelenggaraanya dengan memberi kewenangan pada negara untuk ikut campur dalam segala urusan dan kegiatan masyarakat dengan mengingat asas legalitasnya (*freiesermessebuahen*).²⁹⁹

Nilai filosofis juga dituangkan pada Pancasila yaitu sila kelima pemerintah harus mengupayakan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Nilai tersebut juga dituangkan pada Undang Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) Pasal 28 H ayat (1) “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Nilai filosofis terdapat pada sila kedua dan kelima yaitu adanya kemanusiaan yang “adil” dari perusahaan pengembang perumahan serta “beradab” berupa tanggung jawabnya kepada konsumen. Pemerintah yang sedianya telah memberikan kebijakan subsidi menyesuaikan “keadilan sosial” bagi seluruhnya antara konsumen, perbankan dan *developer*.

Secara filosofis juga diatur setiap orang pada dasarnya memiliki hak yang sama dihadapan hukum (*equality before the law*) sesuai dengan Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.³⁰⁰ Pernyataan tersebut bekesesuaian terhadap diakuinya hak-hak konsumen yang seharusnya diperoleh melalui adanya tanggung jawab produk perumahan subsidi.

²⁹⁹ Aditya Ciputra Kalo, 2023, “Pengaturan Hukum Dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Program Pemerintah Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, *Lex Privatum*, Vol 11 (3), hlm.2-3.

³⁰⁰ Ramlan Surbakti, et.,al., 2014, *Problematika Hukum dan Peradilan di Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta: Komisi Yudisial, hlm. 333.

Rumah secara sempit diartikan sebagai bangunan yang digunakan manusia untuk tinggal. Rumah menjadi kebutuhan dasar manusia, karena berfungsi sebagai pelindung, pemberi rasa aman, penunjang kualitas keluarga, serta menjadi tempat yang digunakan untuk mengembangkan kualitas yang mendukung aktifitas. Kebutuhan dasar umat manusia, perolehan dan kepemilikan rumah adalah hal yang wajib. Secara garis besar rumah memiliki empat fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia yaitu :³⁰¹

1. Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani manusia;
2. Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia;
3. Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit; dan
4. Rumah harus melindungi manusia dari gangguan luar.

Tanggung jawab produk dapat diaplikasikan melalui beberapa aturan Pasal 3 UUPK yang terletak pada tujuan perlindungan konsumen, yaitu sebagai berikut:

1. meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari segala eksese negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
3. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
4. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
5. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
6. meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen. Berdasarkan tujuan yang dikemukakan di atas secara jelas dapat ditangkap bahwa undang-undang perlindungan konsumen mempunyai suatu misi yang besar yaitu untuk mewujudkan kehidupan berbangsa dan bernegara yang adil dan makmur sesuai yang diamanatkan dalam pembukaan UUD 1945.

³⁰¹ *Ibid*, hlm. 3.

Pada suatu kasus pembelian rumah yaitu *developer* mengubah/meminta penambahan uang muka setelah disetujui tahap akan akad kredit, hal tersebut tidak mampu dipahami oleh banyak orang terutama para konsumen. Maka dari pembahasan ini akan memberikan uraian jelas bahwa banyak hal yang harus dipastikan agar saat sudah berhasil memiliki rumah dapat dengan mudah mendapatkan hak sepenuhnya sebagai konsumen begitupun para pihak lainnya. Di suatu waktu juga akan mengalami pembatalan dalam pembelian baik dari konsumen sendiri, pihak marketing atau tidak lulus pemberkasan. Konsumen yang gagal mendapatkan unit perumahannya dengan segala prosesnya harus mendapat haknya dengan jelas berupa pemulangan data, dan pemulangan uang DP.

Konsumen pada prakteknya banyak yang tidak mendapatkan haknya yaitu kepastian terhadap pembangunan rumahnya, kondisi rumah yang tidak nyaman, air bermasalah, pintu, jendela, cat dinding, dinding retak, plafon tidak memadai, atap bocor, dan lain sebagainya. Amanat aturan Keputusan Pemerintah memberikan bantuan rumah subsidi menjadi kabar berita menggembirakan bagi para masyarakat, terutama berpenghasilan menengah ke bawah. Rumah diartikan dan diatur pada Pasal 1 Angka 7 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni.

Nilai filosofis pada pembahasan ini berkenaan dengan kesejahteraan yang harusnya didapatkan oleh pembeli. Ada perjanjian pembelian terhadap proses KPR, namun jaminan untuk mendapatkan kepastian hukum harus disertai dengan kebijakan tanggung jawab produk. Tanggung jawab produk berupa ketegasan aturan pihak pemerintah yang melindungi rakyat. Kebijakan tanggung jawab

produk akan menjamin adanya kepastian hukum pada perjanjian pembelian rumah subsidi. Pemerintah harus berperan besar melalui kebijakan berupa aturan tanggung jawab produk.

UUPK merupakan salah satu dasar gugatan sebagaimana kerugian yang dialami oleh konsumen. Konsumen sebagai pemakai barang/jasa memiliki sejumlah hak dan kewajiban. Pengetahuan tentang hak-hak konsumen sangat penting agar orang bisa bertindak sebagai konsumen yang kritis dan mandiri. Tujuannya, jika konsumen menemukan hal atau tindakan yang tidak adil terhadap dirinya, maka akan menyadari hal tersebut. Konsumen kemudian bisa bertindak sesuai aturan hukum untuk memperjuangkan hak-haknya.

Pemberian kepastian hukum tersebut akan lebih baik jika ada perjanjian pembangunan yang akan melindungi kedua pihak dan pihak lainnya yang terlibat. Tanggung jawab perusahaan perumahan dalam pemenuhan kontrak kredit jual beli rumah bersubsidi di Lampung tidak diadakan dalam bentuk perjanjian tertulis akan beralih kepada gugatan perbuatan melawan hukum jika terjadi sengketa kerugian dari pihak konsumen. Hal ini akan sangat merugikan pihak konsumen karena harus membuktikan terlebih dahulu terhadap peristiwa kerugian yang dialaminya adalah perbuatan melawan hukum dan suatu kesalahan dari pihak *developer*. Diharapkan pemerintah dan pihak *developer* akan lebih adil menindaklanjuti kepastian hukum terhadap kenyamanan dan keamanan terhadap pembangunan rumah subsidi.

Proses pembelian rumah subsidi yang dilaksanakan pada penawaran dan prosesnya banyak menguntungkan kearah pelaku usaha. Perjanjian banyak

dilaksanakan untuk melindungi proses pembayaran jangka panjang yaitu kredit subsidi antara konsumen dan pihak bank. Perjanjian dalam hal dijadikannya hak tanggungan atas rumah yang dalam masa kredit pembayaran ke pihak perbankan. Pelaku usaha yang dalam hal ini dilaksanakan oleh *developer*/pengembang perumahan subsidi telah menerima biaya pembelian langsung dari pihak bank. Pihak pelaku usaha sudah mendapatkan haknya dan melaksanakan kewajibannya dalam hal pembangunan sesuai dengan Keputusan Menteri PUPR yang berkaitan dengan penyaluran rumah bersubsidi. Hubungan kontraktual antara pihak konsumen dengan pelaku usaha/*developer* tidak ada. Sedianya banyak sekali hal-hal yang membutuhkan adanya pertanggungjawaban produk oleh *developer* kepada pihak konsumen mulai dari proses pembangunan sampai pada setelah rumah dihuni.

Standar baku perjanjian juga didasarkan terhadap adanya brosur pengikat yang secara tidak langsung pihak *developer* menjanjikan spesifikasi yang diuraikan. Catatan yang kurang mendukung hak konsumen adalah “Brosur ini hanya merupakan alat bantu pemasaran, perubahan desain dan spesifikasi hak penuh *developer*”.

Tanggung jawab pelaku usaha atas produk yang merugikan konsumen merupakan perihal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus-kasus pelanggaran konsumen diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab tersebut dibebankan kepada pihak yang terkait. Kebanyakan dari kasus-kasus yang ada

saat ini, konsumen merupakan yang paling banyak mengalami kerugian yang disebabkan produk dari pelaku usaha itu sendiri.

Perusahaan yang mengembangkan perumahan bersubsidi, ibarat memberikan pelayanan kepada masyarakat sebagai konsumen. Yang dimaksud dengan pelayanan antara lain memberikan pelayanan berdasarkan prestasi penyedia jasa yang menjamin mutu pelayanan yang tinggi karena ahlinya dan mempunyai reputasi yang baik.³⁰² Jasa pada pelayanan pembuatan rumah ini juga melekat pada *developer* pendiri perumahan subsidi yang menyediakan sarana tempat tinggal bagi masyarakat sebagai konsumen. Adanya konsumen tentu melekat pada keuntungan yang akan didapat dari penyedia jasa.

Bersamaan dengan semakin meningkatnya kesadaran hukum masyarakat, maka meningkat pula pengetahuan masyarakat dalam memilah kelalaian atau kesalahan yang menyangkut dengan pelayanan.³⁰³ Perlindungan konsumen dari bahaya kesehatan dan kenyamanan; Pemajuan dan perlindungan kepentingan sosial ekonomi konsumen; Informasi penandaan tersedia bagi konsumen untuk memungkinkan mereka membuat pilihan yang tepat sesuai dengan keinginan dan kebutuhan pribadi.³⁰⁴

Dapat dipastikan bahwa tidak ada jaminan kepastian hukum yaitu perlindungan terhadap konsumen perumahan subsidi. Keadaan ini jika tanpa perhatian

³⁰² Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung. hlm. 70.

³⁰³ Suci Hawa, Muhammad Fakih, Yulia Kusuma Wardani, 2018, "Tanggung Jawab Dokter Dan Tenaga Kesehatan Dalam Pelayanan Pasien Hemodialisis (Menurut Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia)", *Hukum Perdata all right* 419, NO. 812/MENKES/PER/VII/2010), *Pactum Law Journal*: Vol 1 (4), hlm. 428.

³⁰⁴ Hamzah, 2016, "Perlindungan Terhadap Konsumen Perusahaan Listrik Negara (PLN) Dalam Memperoleh Hak Informasi", *Unes Jurnal Law*, Faculty of Law Ekasakti University, Padang, West Sumatera, Indonesia, Vol 1 (1), hlm. 112.

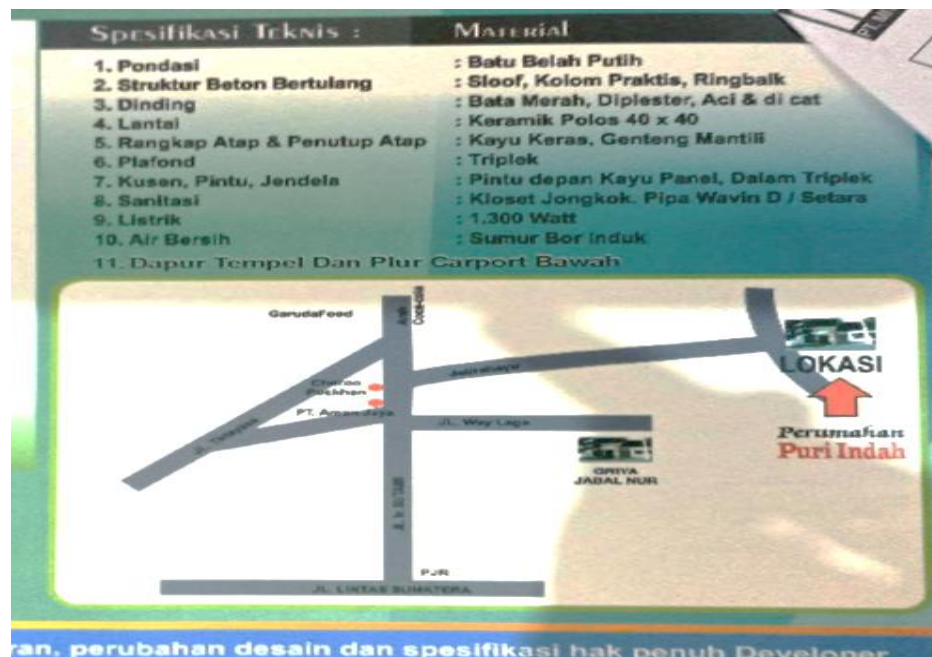
pemerintah maka akan mengaburkan kepastian hukum. Kepastian hukum akan dibuat di awal sebagai pertanggungjawaban *developer* yang dituangkan dalam perjanjian kepada konsumen. Pemerintah sangat berperan terhadap kebijakan mengenai tanggung jawab *developer* kepada konsumen atas produk rumah subsidi yang dibangun. Konsumen selaku pihak yang menginginkan mendapatkan hak-haknya membutuhkan adanya keseimbangan. Dimana *developer* mendapatkan pembayaran dari pembelian rumah tanpa tawar-menawar, begitupun terhadap konsumen agar tujuan hidupnya mendapatkan kenyamanan dan perlindungan.

Konsumen tetap dalam pihak yang lemah karena kenyataanya jika ingin mengadukan secara pidana bukan solusi yang cepat karena yang diinginkan adalah penggantian kerugian terhadap keadaan yang dialami. Butuh pengetahuan hukum dan waktu yang harus di sisihkan atas kejadian yang menimpa konsumen tersebut. Ilustrasinya ketika rumah subsidi yang sudah ditinggali artinya rumah tersebut telah lunas atas perhutangan kepada bank. Terbukti masih banyak masyarakat yang awam terhadap pengetahuan manajemen pembelian rumah dan tanggung jawab hukumnya. Konsumen menempuh cara perdata belum dapat ditentukan bahwa segala hak yang dialaminya dapat dikembalikan.

Kejadian yang menimpa bukan hanya karena material dan spesifikasi yang kurang dari pemenuhan standar perjanjian pembangunan rumah subsidi melainkan tekstur tanah yang membuat terjadinya retak rumah dan lantai. Tanggung jawab yang dilaksanakan oleh pelaku usaha atas kejadian tersebut tidak tertuang sebelumnya. Hal ini membuktikan lemahnya pengawasan serta kurang memperhatikan letak strategis dari rumah subsidi rakyat.

Dokumen iklan pembuatan rumah tersebut merupakan bukti yang akan dijalankan pihak perusahaan pengembang namun hanya sebatas spesifikasi teknis dan materialnya terdiri dari : pondasi: batu belah putih, struktur beton bertulang : sloof, kolom praktis, ringbalk, dinding: bata merah, diplaster, acid dan di cat, lantai: kramik polos 40 x 40, rangkap atap dan penutup atap: kayu keras dan genteng mantili, plafond : triplek, kusen pintu jendela: pintu depan kayu panel dan dalam triplek, sanitasi: kloset jongkok, pipa waving D/ setara, listrik: 1.300 Watt, air bersih: sumu bor induk. Halaman paling bawah dituliskan bahwa “Brosur ini hanya merupakan alat bantu pemasaran, perubahan desain dan spesifikasi hak penuh *developer* pada gambar 14.

Brosur gambar 14 menampilkan secara rinci spesifikasi material yang digunakan, hal ini meyakinkan pembeli nantinya akan mendapatkan fasilitas yang terjamin. Kenyataan yang terjadi di lapangan tidak hanya spesifikasi dari material yang harus diperhatikan, namun struktur tanah dan lokasi juga menentukan kuat dan kokohnya rumah subsidi yang dibangun. Berikut tampilan brosur:



Gambar 14. Brosur Nampak Uraian Spesifikasi Bangunan Rumah Subsidi
Sumber Gambar : Brosur Nampak Uraian Spesifikasi Bangunan Rumah Subsidi

"Praktiknya prasarana wilayah tentang pedoman teknis pembangunan tidak sesuai yang pembeli terima, hal ini membuat pembeli merasa dirugikan atau perbuatan penjual salah satunya dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor: 31/Pdt.G/2017/PN.Pkl bahwa menurut hakim sudah jelas akibat yang ditimbulkan oleh tergugat karena tidak membangun rumah penggugat dengan bahan dan fasilitas selaras pada perjanjian yang sudah disepakati yaitu pada perjanjian surat rumah pesanan, No. 024/SPR/AR/1306/2016 tanggal 13 Juni 2016 dan Pekerjaan Pasangan, majelis hakim menetapkan gugatan yang dibuat termasuk kedalam gugatan wanprestasi (ingkar janji)."³⁰⁵

Bukti pada peristiwa tersebut menggambarkan bahwa terdapat kesalahan yang dilakukan oleh pihak *developer* sebagai pelaku usaha. Konsumen tidak sepenuhnya mampu melaksanakan gugatan terhadap kekurangan pada rumah yang

³⁰⁵ Berlian Ayu K, 2022, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni", *Jurist-Diction*, Vol 5 (4), hlm 13.

dibeli. Konsumen hanya mampu menerima rumah yang dibangun dan telah dibeli dengan harga menyesuaikan penghasilan rendah. Peristiwa di atas menggambarkan adanya ketidaksesuaian rumah yang dibangun terhadap perjanjian. Perumahan subsidi membutuhkan adanya spesifikasi yang berstandar telah teruji bahwa rumah yang dibangun terjamin kekuatan dan kelengkapannya dan dituangkan dalam perjanjian.

Melalui pengamatan dan survey yang dilaksanakan pada penelitian ini pembangunan rumah subsidi mendapatkan tempat permukiman paling ujung seperti perumahan Griya Anugrah di Jl Ryacudu, pelosok, tekstur tanah gunung, dekat aliran sungai yang curam atau tebing, dekat kuburan di Natar Perumahan Graha Natar Lestari, seperti halnya menyesuaikan harga ukuran rumah subsidi. Beberapa perumahan subsidi masih dibangun dengan memperhatikan tekstur tanah yang lokasinya sesuai dengan kriteria rumah penduduk.

Konsumen diletakkan dalam pilihan yang dilematis terhadap rumah yang disediakan pemerintah namun lokasi tempat pembangunan yang kurang diperhatikan layak. Beberapa di antaranya yaitu:

1. Penelitian di lokasi Perumahan Griya Damai Lestari dari Perusahaan PT Graha Sentra Mulia di daerah suka bumi dekat dengan pulau singkep. Perumahan dibangun di areal pegunungan dari tahun 2018 sampai dengan sekarang masih ada tekstur jalan masih tanah pegunungan. Rumah baru diterima konsumen namun tanah dari luar masuk ke dalam dikarenakan tekstur tanah tidak merata, bagian lebih tinggi mengalir ke tempat yang rendah yaitu perumahan.

2. Contoh lainnya Perumahan Griya Anugrah 4 dari Perusahaan Mitra Saburai Property di daerah Lampung Selatan Jati Agung konsumen melaksanakan pembelian Tahun 2018 rumah sudah di tinggali. Samping perumahan terdapat sungai curam yang jika musim hujan penduduk perumahan mengalami banjir.

Perjanjian baku contoh pada gambar 6 (enam) yang disediakan saat ini hanya melindungi pihak perusahaan pengembang perumahan subsidi. Perjanjian mengutamakan agar pembayaran pembelian direalisasikan sebagaimana mestinya. Perjanjian baku yang diharapkan dapat memberikan perlindungan juga terhadap konsumen terhadap rumah yang dibeli.

Kenyataan juga membuktikan ada pihak pengembang perumahan yang benar-benar melaksanakan janji memberikan kenyamanan kepada konsumennya. Kewajiban yang telah diupayakan melalui perjanjian perumahan yang melindungi pihak bank dan *developer* tidak serta merta melindungi konsumen dari ancaman bahaya yang akan didupakannya. Ancaman tersebut didapatkan pada saat sudah menghuni rumah subsidi tersebut. Hasil dari penelitian, survey dan studi kasus membuktikan konsumen tidak mendapatkan rumah yang layak huni. Standar aturan baku perjanjian didapatkan dari beberapa aturan terkait pembangunan perumahan subsidi tidak mengutamakan pemilihan lokasi dan fasilitas kenyamanan bagi konsumen.

Wawancara dengan Ibu Febrina konsumen Perumahan Graha Natar Lestari pada PT. Graha Sentramulya³⁰⁶ perbaikan perumahan dilaksanakan dengan waktu 100 (seratus) hari setelah akad pada PT Graha Sentra Mulya. Ibu Dilla³⁰⁷ *Developer* Perumahan Aldina Residence pada PT. Agam Mitra Ghifari Sentosa mengutarakan diberikan waktu untuk mengklaim perbaikan rumah jika terjadi kekurangan yaitu 100 (seratus) hari kerja. Wawancara dengan Ibu Noni³⁰⁸ Staf Pemasaran dan *Developer* Perumahan Anugrah 5 pada PT. Mitra Saburai Properti menyatakan dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah akad konsumen dapat meminta pertanggung jawaban jika ada komplein dari bangunan. Aturan perlindungan konsumen membatasi tanggung jawab dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.

Setelah mendapatkan berbagai data hasil penelitian mengenai waktu yang berbeda-beda antara perusahaan satu dengan lainnya, diberikan untuk melaksanakan perbaikan. apabila terjadi kekurangan terhadap rumah subsidi yang diserahterimakan kepada konsumen. Waktu yang diberikan adalah 100 (seratus) hari dari tanggal transaksi. Artinya lebih dari itu tidak diperkenankan untuk mengklaim. Waktu penentuan tersebut tidak memiliki dasar pengujian yang mendasar terhadap kemampuan suatu benda tidak bergerak cukup untuk diketahui masa kelemahan dan kekurangannya. Berikut merupakan kontrak baku berupa formulir komplain dan kunci rumah dari perumahan graha natar lestari pembangunan dilaksanakan PT. Graha Sentra Mulya:

³⁰⁶ Wawancara dengan Febrina konsumen Perumahan Graha Natar Lestari pada PT. Graha Sentramulya 25 Agustus 2023.

³⁰⁷ Wawancara dengan Dilla *Developer* Perumahan Aldina Residence pada PT. Agam Mitra Ghifari Sentosa 4 Oktober 2023.

³⁰⁸ Wawancara dengan Noni Staf Pemasaran dan *Developer* Perumahan Anugrah 5 PT. Mitra Saburai Properti 4 Oktober 2023.

PT. GRAHA SENTRAMULYA PERUMAHAN SUBSIDI GRAHA NATAR LESTARI

FORMULIR KOMPLAIN DAN KUNCI RUMAH Form 04 & 05

IDENTITAS KONSUMEN	TANGGAL WAWANCARA	KAVLING BLOK	DAFTAR KOMPLAIN
NAMA KONSUMEN : F E E P I N A A N T A S A H I	Tgl Bln Thn	Blok No	☐ Atap rumah pecah atau bocor ☐ Plafond rusak ☐ Fiberglass di kamar mandi rusak ☐ Closet di kamar mandi rusak ☐ Pintu rusak atau tidak bisa dibuka ☐ Kusen pintu rusak ☐ Jendela rusak / tidak bisa dibuka ☐ Kusen Jendela rusak ☐ Kaca jendela pecah ☐ Lantai Keramik rusak ☐ Dinding retak ☐ Kunci rusak atau patah ☐ Cat dinding kotor ☐ Instalasi listrik rusak
NO. KTP : 1 1 7 1 0 5 6 4 0 2 0 9 NO. TELP : 0 8 5 2 6 9 4 2 9 5 5 2	TANGGAL AKAD KREDIT 0 5 0 7	TANGGAL TERIMA FORM KOMPLAIN & KUNCI RUMAH	Catatan: (1) Komplain dapat diajukan sepanjang tidak mengubah spesifikasi teknik, (2) Bila ada komplain, cantumlah sejumlah keluhan sebagaimana 'daftar komplain' di atas, kemudian serahkan formulir isian ini dan kunci rumah kepada kepala proyek (di lokasi proyek) pada setiap hari kerja untuk selanjutnya akan dilakukan perbaikan, (3) Komplain hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali dalam 100 (seratus) hari pemeliharaan rumah
PEKERJAAN:	Tgl Bln Thn	Tgl Bln Thn	
Saya sebagai Kepala Proyek telah memperbaiki kondisi rumah sesuai dengan keluhan pada daftar komplain di atas dan telah menyerahkan kembali rumah dan kuncinya kepada konsumen dalam keadaan baik. Tgl		Saya sebagai Konsumen telah menerima hasil perbaikan kondisi rumah sebagaimana keluhan pada komplain saya di atas dan telah menerima kembali rumah dan kuncinya dalam keadaan baik dari Kepala Proyek. Tgl	

Formulir komplain yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak menjadi arsip dan disimpan oleh Kepala proyek.

Gambar 15. Dokumen Penyerahan Kunci Setelah Akad Kredit PT Graha Sentra Mulya Perumahan Subsidi Graha Natar Lestari

Sumber Gambar : Lembar Serah Terima Rumah Subsidi PT Graha Sentra Mulya

Para responden tersebut menyatakan bahwa selalu terdapat perbedaan waktu antara perusahaan satu dengan yang lainnya terhadap perbaikan tersebut menyesuaikan penetapan perusahaan masing-masing. Penetapan tersebut jika terlewatkan untuk diklaim maka perbaikan kekurangan menjadi tanggung jawab konsumen untuk memperbaiki hal-hal yang menjadi kekurangan terhadap lahan dan bangunan. Dokumen yang diberikan kepada konsumen setelah akad kredit dan 1 (satu) set perangkat kunci rumah didampingi dengan dokumen gambar 15.

Klausula baku pada gambar 15 tersebut tidak menguraikan akibatnya jika komplain tidak dilaksanakan oleh pihak pengembang. Uraian klausula tersebut kesepakatan konsumen dan pelaku usaha atau pelaksana proyek isinya yaitu: “Saya sebagai kepala proyek telah memperbaiki kondisi rumah sesuai dengan keluhan pada daftar komplain di atas dan telah menyerahkan kembali rumah dan kunci kepada konsumen”. Kemudian pernyataan konsumen yaitu, “Saya sebagai

konsumen telah menerima hasil perbaikan kondisi rumah sebagaimana keluhan pada komplain saya di atas dan telah menerima kembali rumah dan kuncinya dalam keadaan baik dari Kepala Proyek “. Lembar komplain tersebut diberikan kepada konsumen dalam bentuk klausul baku, dan akan terisi jika ada beberapa kekurangan rumah yang harus diperbaiki sesuai dengan batas waktu ditentukan.

Pelaksanaan perjanjian pembelian rumah harus didukung dengan tanggung jawab pelaku usaha mengikuti aturan pemerintah. Klausula baku yang diadakan bukan hanya melindungi pihak pengembang perumahan subsidi namun dibuat melindungi konsumen. Klausula baku pada gambar 15 menerangkan bahwa yang membuat adalah pihak perusahaan dan hanya memerlukan persetujuan konsumen. Klausula baku yang melindungi konsumen berupa perjanjian yang nantinya pihak pengembang perumahan subsidi akan bertanggung jawab sepenuhnya terhadap penyelesaian perumahan. Jika dihubungkan terhadap klausula perbaikan tersebut maka tidak terpenuhinya hak-hak konsumen sebagaimana yang seharusnya didapatkan, tidak diuraikan sanksi atau akibat hukum jika tidak terlaksananya perbaikan tersebut. Maka dapat dilanjutkan wanprestasi namun pada dasarnya hak tersebut tidak didapatkan oleh konsumen.

Pasal 19 UUPK mengatur bahwa jika konsumen menderita kerugian berupa terjadinya kerusakan, pencemaran atau kerugian finansial dan kesehatan karena menggunakan produk yang diperdagangkan, produsen sebagai pelaku usaha wajib memberi penggantian kerugian itu di lakukan dalam waktu paling lama tujuh hari setelah tanggal transaksi. Ketentuan ini tidak dimaksudkan supaya persoalan diselesaikan melalui pengadilan, tetapi merupakan kewajiban mutlak bagi

produsen untuk memberi penggantian kerugian kepada konsumen, kewajiban yang harus dipenuhi seketika. Perlindungan atas kepentingan konsumen tersebut diperlukan mengingat bahwa dalam kenyataan umumnya konsumen selalu berada di pihak yang dirugikan.³⁰⁹

Ketahanan bangunan rumah subsidi dan lahan tidak mampu dinilai dan dirasakan secara singkat dalam waktu 7 (tujuh) hari. Transaksi jual beli rumah pada kajian ini memberikan data perjanjian yang berbeda-beda terhadap tanggung jawab yang diberikan, masing-masing perumahan subsidi. Perjanjian pembelian tidak memiliki tanggung jawab produk untuk memberikan kepastian hukum pada konsumen KPR subsidi.

Bentuk tanggung jawab produk terhadap kegagalan pembangunan juga terdapat pada aturan jasa konstruksi pada Pasal 65 ayat (1), (2), (3), dan (4) dan Pasal 66 UU No 2 Tahun 2017 terkait jangka waktu dan pertanggungjawaban kegagalan bangunan: Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi. Umur konstruksi tersebut lebih dari 10 (sepuluh) tahun. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan Jasa Konstruksi. Ketentuan jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan tersebut harus dinyatakan dalam kontrak kerja konstruksi. Pengguna jasa dan/atau pihak lain yang dirugikan akibat kegagalan bangunan dapat melaporkan terjadinya suatu kegagalan bangunan kepada Menteri. Penyedia jasa dan/atau pengguna jasa wajib

³⁰⁹ Ayub A. Utomo, 2019, “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen tentang Produk Cacat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen”, *Lex Privatum* Vol 7 (6), hlm. 35.

memberikan ganti kerugian jika terjadi kegagalan produk dan bangunan. Aturan tersebut tidak dikhususkan bagi pembangunan perumahan subsidi.

Urgensi aturan tanggung jawab produk ini juga didukung dari adanya beberapa peristiwa. Peristiwa ditulis oleh Nahdah Dzakiyyah Radwa dan Suci Megawati, terkait rumah subsidi bahwa pada analisis pelaksanaannya memfokuskan pada penunjukan rumah tersebut diperuntukan bagi MBR. Standar dan sasaran kebijakan yang ditentukan pemerintah belum memenuhi target dan sasaran di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. Kemampuan sumber daya dinilai kurang dan kantor perwakilan pemerintah juga tidak disediakan. Kondisi ekonomi, sosial dan politik menjadi masalah bagi MBR. Dalam menawarkan unit rumah bersubsidi tidak menonjolkan bahwa rumah yang dibangun adalah untuk MBR.

Rumah yang dijual juga lebih kepada harga murah dan kemudahan kepemilikan. Disimpulkan bahwa diperlukan adanya badan pengawas, bagi pengembang harus menonjolkan rumah bersubsidi diperuntukkan bagi MBR. Pemerintah dalam menyediakan memberikan kebijakan dapat mengatur juga mengenai pemilihan lahan dan memperhatikan kemudahan konsumen dalam menjangkau kawasan tersebut. Dalam proses memperoleh subsidi harus lebih teliti melakukan seleksi.³¹⁰ Aturan tanggung jawab produk akan mengatur terkait letak dari rumah subsidi yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Penyediaan rumah subsidi di Indonesia yang diidentifikasi terdapat masalah juga ditulis oleh Bagus Iqbal. Salah satunya adalah di perumahan Mawar Indah,

³¹⁰ Nahdah Dzakiyyah Radwa, Suci Megawati, 2022 “Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik”, *Jurnal Publika*, Vol 11 (1), hlm. 1489.

Kaliwungu, Jawa Tengah. Permasalahan yang terjadi saat ini pada rumah subsidi yaitu perencanaan rumah yang tidak melihat kebutuhan dan perkembangan dari penghuni rumah tersebut. Hal ini menyebabkan rumah subsidi memiliki kualitas di bawah standar, akibatnya warga di perumahan tersebut melakukan pengembangan ruang yang akan memengaruhi perubahan teritori ruang.³¹¹ Identifikasi dari peristiwa yang diteliti oleh Bagus Iqbal bahwa pembangunan rumah subsidi di bawah standar. Maka pada aturan yang dikonstruksikan akan memasukan juga spesifikasi standar yang dibutuhkan MBR.

Perlindungan secara yuridis saat ini melalui KUHPdata dan Pasal 19 UUPK. Aturan tersebut digunakan karena secara sosiologis banyaknya keluhan kerugian dialami konsumen terhadap produk perumahan subsidi dan tidak terealisasi sebagaimana mestinya. Kerugiannya, yaitu: kerusakan rumah subsidi; kecacatan produk; ketidaknyamanan rumah retak; dan penderitaan. Kerugian yang dialami konsumen disebabkan oleh rusaknya produk rumah subsidi tidak mendapatkan realisasi karena telah liwat waktu seratus hari. Secara filosofis perjanjian pembelian rumah subsidi belum menerapkan sila ke 2 (dua) yaitu, kemanusiaan yang adil dan beradab. *Developer* membangun dan mendistribusikan produk perumahan tidak berdasarkan prinsip kemanusiaan yang adil dan beradab yang seharusnya menyediakan produk berkualitas.

B. Akibat Hukum Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi

Hubungan hukum pada perjanjian pembelian rumah subsidi akan mengakibatkan beberapa peristiwa diantaranya: hak dan kewajiban; hak kepemilikan; Produk

³¹¹ Bagus Iqbal Adining Pratama, Wijayanti, Suzanna Ratih Sari, 2021, “Perubahan Teritori Ruang Pada Rumah Subsidi Tipe 30 (Studi Kasus: Perumahan Mawar Indah, Kendal), *Jurnal Arsitektur ARCADE*”, Vol 5 (2), hlm.183.

Cacat; Risiko; Pembebanan kewajiban pembayaran pajak; Pengikatan pelunasan pembiayaan rumah berupa KPR; Tanggung jawab produk, dan lain-lain.

Hak milik yang sah secara hukum, sudah dijelaskan dalam BAB III bagian kedua KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 570 KUHPdata hak milik ialah “hak untuk menikmati suatu kebendaan dengan leluasa dan bebas berbuat sesuatu terhadap kebendaan tersebut, asal tidak bertentangan dengan undang-undang ataupun peraturan umum lainnya. Pasal 584 KUHPdata juga menyebutkan bahwa “hak milik suatu kebendaan dapat diperoleh dengan cara pemilikan, pelekatan, daluwarsa, pewarisan dan penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik”. Dengan cara penunjukan atau penyerahan berdasar dapat dilakukan dengan melalui jual beli yang sah secara hukum, bukan alih debitor atas dasar kepercayaan saja.”³¹²

Akibat hukum pada pelaksanaan perjanjian pembelian rumah didapatkan terhadap bentuk benda yang tidak sesuai atau cacat. Pembahasan pada eksistensi tanggung jawab produk telah menguraikan hasil penelitian bahwa beberapa konsumen menerima rumah yang dibelinya namun kondisinya cacat dan tidak layak huni. UUPK secara definitif belum ada pasal yang memuat tentang produk barang cacat, khususnya tentang produk barang cacat tersembunyi. Walaupun secara implisit dapat ditafsirkan dari Pasal 19 ayat (1) bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Pada Pasal 19 ayat (1) UUPK ini, kata "kerusakan" terdapat

³¹² Rissa Afni Martinouva & Rohaini, 2023, "Akibat hukum perjanjian over kredit perumahan rakyat bersubsidi melalui notaris menurut hukum perdata", *JHM*, Vol 4 (2), hlm. 173.

kemungkinan penafsiran hukum yang bersifat *argumentum analogi*, yaitu dapat dipersamakan memiliki makna cacat tersembunyi sebagai bagian dari suatu produk yang cacat.³¹³

"Faktor penghambat terjadi karena kurangnya kontrol (komunikasi) antara konsumen dan *developer* untuk itu para konsumen dan *developer* dapat menegosiasikan dengan baik untuk mencari solusi atau dengan cara membuat suatu perjanjian untuk semua pihak maka pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen dapat dilakukan secara optimal."³¹⁴ Hubungan yang terjalin antara *developer* dan konsumen, terutama ketika si konsumen berada dalam posisi dirugikan karena menggunakan suatu produk cacat, dan berniat menuntut ganti rugi dengan mengandalkan pasal itu, maka dapat dipastikan, pasal ini akan menjadi tidak efektif bagi konsumen bahkan menggiring konsumen pada suatu keadaan yang sangat sulit, oleh karena : Secara umum konsumen tidak berkeahlian, dan sangat berketerbatasan dalam hal membuktikan bahwa kesalahan itu adalah benar-benar datangnya dari *developer* sebagai produsen.³¹⁵

UUPK telah mengatur mengenai kewajiban pelaku usaha memberikan tanggungjawab berupa ganti atas kerugian yang dialami oleh konsumen, baik tanggungjawab ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran, maupun kerugian konsumen. UUPK merupakan suatu ketentuan normative yang telah memberikan perlindungan hukum bagi konsumen terutama kepemilikan rumah bersubsidi bagi

³¹³ Banu Ariyanto, Hari Purwadi, Emmy Latifah, 2021, "Tanggung Jawab Mutlak Penjual Akibat Produk Cacat Tersembunyi Dalam Transaksi Jual Beli Daring", *Refleksi Hukum*, Vol 6 (1) hlm. 115-116

³¹⁴ Reka Tara Dipa, 2019, "Perlindungan Hukum PT. Raffa karya utama terhadap konsumen", *Panji Keadilan Jurnal Ilmiah Nasional Mahasiswa Hukum*, Vol 2 (1), hlm. 77-78.

³¹⁵ AZ, Nasution, 1999, *Pengantar Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Penerbit Daya Widya, hlm.172.

masyarakat berpenghasilan rendah atas kerusakan atau tidak adanya utilitas atas fasilitas tersebut."³¹⁶ Tanggung jawab akan dapat teralisasi didukung dengan adanya hubungan perikatan antara kedua pihak atau lebih yaitu konsumen, *developer* dan kontraktor.

Nilai perikatan pada proses tahap pembelian rumah subsidi. Perikatan merupakan hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain. Suatu yang mengikat itu merupakan peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian dan keadaan. Peristiwa hukum adalah rumus utama dalam memahami terjadinya perikatan sehingga akan menciptakan hubungan hukum. Hubungan hukum mempunyai hak dan kewajiban secara imbal balik. Hukum perikatan memberikan keilmuan bahwa adanya deskripsi terhadap hubungan antara konsumen dan pelaku usaha melakukan perbuatan hukum. Sumber perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang. Perikatan akan mendukung ditemukannya tanggung jawab hukum serta hak dan kewajiban yang harus dipenuhi kedua pihak.

Hak konsumen diatur oleh pemerintah pada Pasal 4 UUPK yaitu, diantaranya:

1. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

Kewajiban konsumen turut diuraikan pada aturan Pasal 5 UUPK yaitu: a. membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan: b. beritikad

³¹⁶ Andalusia, 2023, "Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Konsumen pada Akad Kredit Dalam Kredir Pemilikan Rumah (KPR) di Sumatra Barat", *UNES Law Review*, Vol 5 (4), hlm. 3994.

baik dalam bertransaksi pembelian barang dan/atau jasa; c. membayar sesuai yang disepakati.

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Pemerintah juga mengatur dengan memberikan aturan terkait hak pelaku usaha pada 6 UUPK, diantaranya adalah:

1. hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan;
2. hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
5. hak hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang undangan lainnya.

Kewajiban pelaku usaha diatur pada Pasal 7 UUPK adalah:

1. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. 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;
6. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

7. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Hubungan hukum para pihak yang terlibat diantaranya yaitu: konsumen, *developer* selaku produsen, marketing penjualan, pemerintah, perbankan selaku pembiayaan, perbankan konvensional selaku penjual rumah, kontraktor sebagai tim pembangun rumah, dan masyarakat sekitar perumahan. Terdapat hubungan kemasyarakatan antar sesamanya. Deskripsi adanya hubungan hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi akan diidentifikasi melalui uraian proses kepemilikannya. Uraian berikut ini akan diawali pada proses awal konsumen akan melaksanakan pembelian rumah KPR subsidi.

Transaksi yang dilaksanakan mulai dari penawaran hingga akad kredit merupakan hubungan hukum yang akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum diantaranya yaitu adanya penguasaan hak kebendaan, prestasi, dan tanggung jawab produk. Membeli rumah sangat jauh berbeda dengan membeli barang lainnya misalnya dibandingkan dengan kendaraan misalnya “motor” merupakan benda bergerak. Motor dapat dipindah-pindah, merupakan alat transportasi, target penggunaan belum tentu seumur hidup dan fungsinya berbeda dengan rumah. Rumah adalah tempat berlindung yang target penggunaannya bisa sampai berganti generasi, memiliki atap yang harus kuat supaya tidak membahayakan penghuni didalamnya.

Menurut Endang Saefullah ada beberapa alasan sehingga prinsip tanggung jawab mutlak dianggap tepat untuk diterapkan dalam bidang hukum tanggung jawab

pelaku usaha dalam hukum perlindungan konsumen, sebagaimana yang diuraikan yaitu:³¹⁷

1. Beban kerugian seharusnya dipikul oleh pihak yang memproduksi barang yang cacat/berbahaya.
2. Menempatkan/mengedarkan barang di pasaran, berarti produsen menjamin
3. bahwa barang tersebut aman dan pantas untuk dipergunakan, dan bila terbukti tidak demikian maka ia harus bertanggungjawab.
4. Sebenarnya tanpa penerapan tanggung jawab mutlak pun produsen dapat dituntut melalui proses penuntutan beruntun, yaitu konsumen kepada pedagang eceran, pengecer kepada grosir, grosir kepada distributor, distributor kepada agen, dan agen kepada produsen.

Tanggung jawab produk memberikan gambaran penjelasan bahwa suatu benda yang telah dikuasai atau dibeli hendaknya dapat diuji pada standar layak huninya. Penelitian yang dilaksanakan dengan cara wawancara kepada responden diuraikan pada pembahasan eksistensi membuktikan adanya keluhan konsumen yang tidak direspon dengan baik dari pelaku usaha. Rumah yang telah dibeli dan dihuni sangat banyak kekurangannya dan tidak mendapatkan perbaikan yang layak. Parameter kepuasan terhadap kesejahteraan terhadap rumah subsidi akan sangat sulit jika harus mendapatkan penilaian berupa angka. Hal tersebut dikarenakan sifat kepuasan konsumen yang berbeda-beda. Tetapi pembuktian terhadap kekurangan yang terjadi mulai dari pelaksanaan perjanjian pembelian hingga spesifikasi rumah subsidi yang tidak terpenuhi dengan baik.

Akibat hukum pada tanggung jawab produk yang dihasilkan dari adanya perjanjian pembelian rumah subsidi. Adanya tanggung jawab produk yang dilaksanakan oleh pelaku usaha perumahan subsidi adalah dengan menyediakan rumah layak huni. Tanggung jawab ini dapat disebut sebagai tanggung jawab

³¹⁷ Tami Rusli, 2012, "Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen", *Jurnal Pranata Hukum*, Vol 7 (1), hlm. 86.

mutlak. Setelah tersedianya rumah subsidi layak huni yang diyakini oleh *marketing*, pelaku usaha, pihak perbankan dan pemerintah maka akan berlanjut kepada penyerahan kepada konsumen. Konsumen dan pihak perbankan melaksanakan akad kredit pembelian. Rumah dihuni oleh konsumen. Namun dibeberapa waktu kemudian mengalami kerusakan yang disebabkan kekurangan pada produknya sendiri yaitu dinding mengalami retak. Meskipun tidak ada hubungan kontrak akad pembelian antara konsumen dan pelaku usaha namun tanggung jawab ini harus tetap dibebani kepada *developer* sebagai pelaku usaha.

Tanggung jawab produk dapat dilaksanakan berupa tanggung jawab berdasarkan perjanjian atau kontrak (*contractual liability*) dan tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum (*tortious liability*). Seperti pada kasus yang diuraikan pada buku Johannes Gunawan terkait gugatan dikabulkan sekalipun antar mereka (konsumen dan pelaku usaha) tidak terdapat hubungan kontraktual (perjanjian) antara konsumen (penggugat) dan produsen (tergugat).³¹⁸

Perjanjian pada konsep tanggung jawab produk sementara tidak berpegang pada Pasal 1338 KUHPdata. Konsumen dan *developer* tanpa melaksanakan hubungan kontraktual/perjanjian tetapi tetap dapat meminta ganti kerugian yang didasarkan perjanjian pembelian yang proses pengikatannya melalui bank. Hal ini juga terjadi pada penawaran *marketing* yang memasarkan produk dengan segala janji-janji baik tertulis di brosur maupun secara lisan (ada hubungan kontraktual konsumen menyetujui membeli melalui marketing pemasaran). Kenyataanya tanggung jawab produk tetap dilaksanakan oleh *developer* sebagai pelaku usaha.

³¹⁸ Johannes Gunawan, 2023, *Hukum Pertanggungjawaban Produk*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 31.

Konsumen seperti terjebak terhadap situasi dimana seharusnya mendapatkan hak-haknya yang tertuang pada perjanjian pertanggungjawaban produk oleh pelaku usaha namun hubungan kontraktual tejal antara konsumen dan perbankan. Hubungan koontraktual sebenarnya ada namun hanya sebatas memperbaiki rumah yang siap huni dan diberikan waktu selama 100 hari untuk melaksanakan komplain jika ada kerusakan dan kekurangan rumah baru huni.

Tanggung jawab akan berpengaruh terhadap kualitas bangunan dan lahan yang disediakan bagi konsumen rumah subsidi Dibutuhkan konsep baru terhadap aturan dan pelaksanaan dari perjanjian pembelian rumah subsidi. Konsep tersebut harus didukung oleh pemerintah dengan beberapa aturan mengkondisikan lahan yang dibangun telah di analisis terlebih dahulu dan menempatkan pada rasa aman dan nyaman konsumen di masa mendatang.

Konsumen dihadapkan pada kondisi pembangunan lahan yang tidak memadai menempatkan rumah subsidi. Konsumen dihadapkan dengan pilihan yang nantinya akan menyulitkan keadaannya dimasa mendatang dengan beberapa kerugian yang dialami misalnya cat tembok lepas, keramik retak, dinding retak. Masyarakat sebagai konsumen yang berpenghasilan rendah tidak diposisikan mendapatkan rasa aman dan nyaman mendapatkan hunian yang sudah dibeli meskipun subsidi namun pembayaran dan persyaratan terpenuhi.

Dari uraian pembahasan di atas maka dapat disimpulkan faktor untuk dilaksanakannya urgensi tanggung jawab produk terhadap perjanjian pembelian rumah subsidi yang menjamin kepastian hukum adalah yaitu:

1. Pemerintah tidak mengatur terhadap komplain di awal sebelum pembuatan rumah dan diharuskan adanya audit/ pengawas dari eksternal tersertifikasi. Mampu menyatakan rumah tersebut layak huni mulai dari material hingga proses pembangunannya. Hal ini juga dilakukan sebagai bentuk tanggung jawab produk berdasarkan kehati-hatian pelaku usaha (*caveat venditor*) terhadap pembangunan rumah subsidi serta akibat dari kesalahan pelaku usaha.
2. Pembangunan tidak didukung dengan adanya dokumen jaminan pemberian material yang memadai dan tidak adanya dokumen jaminan melaksanakan pembangunan dengan teknik konstruksi yang teruji agar menghasilkan rumah yang layak dihuni;
3. Aturan terkait tanggung jawab produk yang terdapat pada UUPK hanya selama 7 (tujuh) hari dari transaksi. Produk perumahan tidak mampu dinilai dan diketahui kekurangannya dalam masa tersebut. Dokumen formulir komplain yang menyediakan waktu 100 hari tidak memiliki dasar aturan yang jelas terhadap ukuran limit waktu pertanggung jawaban perbaikannya. Ketentuan waktu 100 hari tersebut tidak memiliki dasar pengujian yang dapat dipertanggungjawabkan terhadap kemampuan suatu benda (benda tidak bergerak) yang dinilai cukup untuk diketahui masa kelemahan dan kekurangannya. Jika dapat dibandingkan aturan Undang-undang Jasa Konstruksi yaitu kerusakan dapat diklaim selama 10 (sepuluh) tahun, namun aturan ini tidak ditujukan bagi pembangunan perumahan subsidi;

4. UUPK yang diharapkan melindungi konsumen namun dominan mengatur hak pelaku usaha dari pada mengatur hak konsumen.³¹⁹
5. Belum adanya sanksi tegas terhadap pihak *developer* yang tidak melaksanakan pertanggungjawaban produk pada perjanjian pembelian rumah subsidi. Secara umum³²⁰ dapat dikatakan bahwa pertanggungjawab produk bertujuan melindungi konsumen dengan cara memberikan sanksi hukum perhadap produsen yang produknya telah menimbulkan kerugian pada konsumen;
6. Belum ada penyelesaian perkara pertanggungjawaban produk rumah subsidi.

Urgensi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi yaitu untuk memberikan perlindungan kepada konsumen berpenghasilan rendah. Keadaan tersebut dikarenakan adanya kerugian yang diderita konsumen dan tidak mendapatkan realisasi ganti kerugian sebagaimana mestinya. Aturan hukum Pasal 1365, 1366, 1367, 1369, 1322, 1473, 1474, 1491, 1504-1511 KUHPdata dan Pasal 19 UUPK belum memberikan jaminan kepastian hukum kepada konsumen. Hal tersebut dikarenakan konsumen atau pihak yang dirugikan harus melakukan gugatan terlebih dahulu guna mendapatkan haknya berupa tanggung gugat. Konsumen seharusnya mendapatkan hak sebagaimana mestinya tanpa harus kesulitan melaksanakan gugatan atas kerugian dialaminya. Konsumen telah membayar produk sesuai harga yang ditetapkan *developer*.

³¹⁹ Johannes Gunawan, 2023, *Hukum Pertanggungjawaban Produk*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 13

³²⁰ Ibid, hlm. 67

BAB VI PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian terkait konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi, maka didapatkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Eksistensi tanggung jawab produk dalam perjanjian pembelian rumah subsidi, keberadaannya didukung beberapa regulasi melalui UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Permen No.15 Tahun 2011 tentang tentang Pengadaan Perumahan Fasilitas Subsidi. Tanggung jawab produk terhadap kerugian konsumen dapat dilaksanakan melalui Pasal 19 UUPK dan aturan Pasal 1365, 1366, 1367, 1369, 1473, 1474, 1491, 1504-1511, KUHPperdata. Prakteknya *developer* memberikan jaminan penggantian kerugian dalam waktu 100 (seratus) hari setelah diserahkannya perumahan kepada konsumen. Perjanjian yang saat ini dilaksanakan antara konsumen dan *developer* tidak dipertegas melalui klausula hanya menyesuaikan terhadap brosur yang pernah disampaikan saat penawaran rumah subsidi.
2. Urgensi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi yaitu untuk memberikan perlindungan kepada konsumen berpenghasilan rendah. Perlindungan secara yuridis saat ini melalui KUHPperdata dan Pasal 19 UUPK. Aturan tersebut digunakan karena secara sosiologis banyaknya keluhan kerugian dialami konsumen

terhadap produk perumahan subsidi dan tidak terealisasi sebagaimana mestinya. Kerugiannya, yaitu: kerusakan rumah subsidi; kecacatan produk; ketidaknyamanan rumah retak; dan penderitaan. Kerugian yang dialami konsumen disebabkan oleh rusaknya produk rumah subsidi tidak mendapatkan realisasi karena telah lewat waktu seratus hari. Secara filosofis perjanjian pembelian rumah subsidi belum menerapkan sila ke 2 (dua) yaitu, kemanusiaan yang adil dan beradab. *Developer* membangun dan mendistribusikan produk perumahan tidak berdasarkan prinsip kemanusiaan yang adil dan beradab yang seharusnya menyediakan produk berkualitas. Kenyataan yang terjadi bahwa produk perumahan subsidi masih banyak kekurangan dan merugikan konsumen. Setidaknya konsumen mendapatkan hak sebagaimana mestinya dikarenakan telah membayar sesuai dengan harga produk yang ditetapkan *developer*.

3. Konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam pembelian rumah subsidi, dilaksanakan dengan perjanjian pertanggungjawaban produk (*product liability*) antara *developer* dan konsumen. Pembuktian kesalahan terhadap penggantian kerugian konsumen dibebankan kepada *developer*. Penerapan tanggung jawab mutlak (*strict liability*) dan persyaratannya pada aturan kebijakan Pemerintah berupa Keputusan Menteri. Kerugian diluar dari waktu perjanjian atau yang disepakati maka tetap bisa meminta pertanggungjawaban secara langsung di bawah naungan Menteri PUPR dengan persyaratannya. Persyaratan konsumen maupun pihak lain yang mengalami kerugian agar mendapatkan tanggung jawab mutlak *developer*

adalah: konsumen mengalami kerugian besar hingga lebih dari 30% harga rumah; kerugian kesehatan lumpuh; cacat; meninggal dunia dialami konsumen karena produk *developer*, bukan disebabkan bencana alam atau adanya sebab dari pihak ke-tiga. Pemberlakuan kedua konsep tersebut sangat beralasan dan mendesak karena rumah subsidi yang terindikasi merupakan produk dapat membahayakan/merugikan manusia; intensitas kelalaian produsen dalam hal ini *developer* sangat tinggi dalam menentukan standar atau kualitas produk; produk yang bersentuhan secara langsung pada manusia; dan produsen masuk pada kategori konglomerasi ataupun produsen berskala besar yaitu seperti halnya *developer* perumahan. KUHPerdara dan UUPK digunakan sebagai dalil saat konsumen mengalami kerugian dan mengajukan gugatan. Gugatan-gugatan yang diajukan dapat menemui kekalahan dikarenakan konsumen adalah masyarakat berpenghasilan rendah.

B. Implikasi

Berdasarkan simpulan penelitian terkait konstruksi hukum tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi maka implikasi teoritis dan implikasi praktis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Implikasi Teoritis

Konsep tanggung jawab produk dan adanya penerapan prinsip tanggung jawab mutlak pada perjanjian pembelian rumah subsidi berimplikasi teoritis. Berikut merupakan implikasi teoritis:

- a. Implikasi teoritis konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi yaitu adanya

pengetahuan baru dari pengembangan teori perjanjian yang diberlakukan standar bakunya antara *developer* dan pembeli rumah subsidi. Mengembangkan teori tanggung jawab produk secara mutlak/*strict liability* yang dibuktikan dengan alasan bahwa produk yang merugikan tersebut merupakan buatan *developer*. Teori *strict liability* akan berlaku dengan melalui tahap, alasan, dan syarat bahwa telah dibuatnya perjanjian, kerugian yang dialami konsumen dan pihak lain disebabkan oleh produk perumahan subsidi.

- b. Implikasi teori konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi akan mengembangkan keilmuan dilaksanakannya pembuatan rumah dengan menyesuaikan aspek yuridis, sosiologis dan filosofis. Aspek yuridis adanya aturan baru yang diusulkan berupa Keputusan Menteri PUPR yang menetapkan tanggung jawab produk dan tanggung jawab mutlak. Secara sosiologis memberikan teori mengenai berbagai macam kerugian dan membatasi kerugian yang akan diberikan pertanggung jawaban produk. Secara filosofis yaitu dengan mendasarkan tanggung jawab produk rumah subsidi dengan Pancasila sila ke-2 kemanusiaan yang adil dan beradab.

2.Implikasi Praktis

Tanggung jawab produk perumahan subsidi sebagai entitas bisnis yang idealnya berkaitan dengan hukum perlindungan konsumen yang legitimasi terhadap berkembangnya, penyaluran rumah, kekuatan rumah, kepercayaan masyarakat. Penelitian ini memberikan perspektif dan implikasi praktis sebagai berikut:

- a. Secara praktis konstruksi tanggung jawab produk yang menjamin kepastian hukum dalam perjanjian pembelian rumah subsidi mengembangkan pengetahuan masyarakat mengenai tanggung jawab produk dilengkapi dengan perjanjian antara konsumen dan *developer*. *Developer* menyelenggarakan rumah layak, terjangkau, sehat, aman dan harmonis. Konsumen selaku masyarakat berpenghasilan rendah yang mengalami kerugian dapat dengan mudah mendapatkan haknya. Konsumen mendapatkan perubahan baik terhadap kualitas, keamanan, kenyamanan dan keselamatan dalam kepemilikan rumah subsidi di Indonesia.
- b. Implikasi praktis pada tanggung jawab produk perumahan subsidi yaitu konsumen dan *developer* harus mengetahui konstruksi yang berstandar bagi perumahan subsidi. Kerugian diluar dari waktu perjanjian atau yang disepakati maka tetap bisa meminta pertanggungjawaban secara langsung di bawah naungan Menteri PUPR. Pendistribusian rumah subsidi dapat mengembangkan aturan hukum yang diusulkan berupa Keputusan Menteri PUPR, hal ini akan membantu mewujudkan kepastian hukum secara langsung beserta syarat dan alasan-alasannya.

C. Saran/ Rekomendasi

1. Kepada pihak *developer* wajib mengetahui pentingnya memberikan produk terbaik kepada konsumen, apabila terjadi kerugian konsumen agar segera menanggapi dan menindaklanjutinya dengan baik. *Developer* juga harus memahami konsep *product liability* dan *strict liability* agar dapat mengantisipasi dan menghindari kerugian yang akan dialami konsumen. *Developer* hendaknya membuat perjanjian atau adanya standar baku

perjanjian tanggung jawab produk agar memberikan kepastian hukum kepada konsumen perumahan subsidi. *Developer* agar memiliki asosiasi yang juga bertujuan memperbaiki kualitas produk rumah subsidi serta mengikuti standar ketentuan pembangunan rumah dan perjanjian pembeliannya terhadap konsumen. *Developer* bersama dengan kontraktornya perlu mempelajari cara-cara pembuatan rumah yang nyaman dan terjamin kekuatannya untuk mendukung eksistensi perumahan subsidi di Indonesia. Pihak *developer* rumah subsidi mendapatkan penyuluhan, sertifikasi dan audit yang terjamin agar diyakini produk yang dihasilkan memberikan kepastian hukum.

2. Kepada Pemerintah hendaknya memperhatikan perkembangan rumah subsidi dan memberikan aturan yang dibutuhkan berbagai pihak terkait yaitu, konsumen dan *developer*. Pemerintah dalam hal ini Kementerian PUPR hendaknya perlu menyusun konsep *product liability* dan *strict liability* wajib diberlakukan dan diterapkan memberikan aturan tersendiri. Aturan tersebut dapat berbentuk Keputusan Menteri. Pelaksanaan aturannya di bawah naungan Menteri PUPR mewakili pemerintah agar tanggung jawab produk yang diterapkan dapat terealisasi dengan baik melalui perjanjian dan aturan menteri. Pemerintah hendaknya memberikan kebijakan adanya berupa pengawasan dan tanggung jawab pada proses pembangunan, memberikan standar mutu bangunan untuk mendukung eksistensi perumahan subsidi di Indonesia. Pemerintah memberlakukan ketentuan mengenai sanksi maksimal yang diberikan harus memberikan

hukuman bagi mereka yang melakukan pelanggaran merugikan konsumen dan pihak yang dirugikan akibat produk buatannya.

3. Kepada pihak Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) khususnya bidang Komisi V (lima) yaitu membidangi infrastruktur dan perhubungan. DPR mampu memahami dari adanya perlindungan konsumen perumahan subsidi sehingga dapat diterapkannya tanggung jawab produk dan tanggung jawab mutlak serta persyaratannya. DPR memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pembahasan atau pembentukan undang-undangnya dan/atau melaksanakan amandemen terhadap Pasal 19 UUPK yang menyesuaikan produk perumahan subsidi. Khususnya kerugian besar berupa materi dan mengganggu kesehatan, menyebabkan kecelakaan, cacat, hingga kematian yang disebabkan oleh produk perumahan subsidi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agnes, M. Toar, dalam Shidarta, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo.
- Amiruddin, dan Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press.
- Ali, Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arinkunta, Suharsimi, 1998, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Prokisk*, Jakarta: Rincka Ciptal.
- Asshiddiqie, Jimly, 2006, *Hukum Acara Pengujian Undang-Undang*, Jakarta: Konstitusi Press
- Azheri, Busyra, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Badruzaman, Mariam Darus, 1994, *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia*, Bandung: Alumni.
- _____, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- _____, 2014, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni.
- Costa, Pietro & Danilo Zolo, 2007, *Law and Philosophy Library, The Rule of Law, History, Theory and Criticism*, Netherlands: Springer.
- Djumhana, Muhammad, 1999, *Hukum Ekonomi Sosial Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Gunawan, Johannes, 2023, *Hukum Pertanggungjawaban Produk*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

- Hadi, Sutrisno, 1991, *Metode Research If Cet 20*, Yogyakarta: Andi Offset.
- Halim, A. Ridwan, 1987, *Evaluasi Kuliah Filsafat Hukum*, Ghalia Indonesia: Jakarta.
- Hamzah, 2011, *Asuransi Tanggung Jawab Produk*, Cet. 1- Jakarta:Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Hardjasoemantri, Koesnadi, 1988, *Hukum Tata Lingkungan*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Haryatmoko, 2011, *Etika Publik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- HS, Salim, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2018, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Jakarta: Rajawali Pres.
- Hudiyanto, et. al. 2017, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Otoritas Jasa Keuangan*, Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen.
- Irianto, Sulistyowati, dkk., 2012, *Kajian Sosio-Legal*, Jakarta: Pustaka Larasan
- Kadafi, Muhammad, 2016, *Ilmu Sosiologi Hukum*, Medan: Perdana Publishing.
- Kadafi, Muhammad & Idham, 2016, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Medan: Perdana Publishing.
- Kebudayaan, dan Departemen Pendidikan, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Kelsen, Hans, 2007, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, diterjemahkan oleh Somardi, Jakarta: BEE Media Indonesia.
- _____, 2008, *Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan VI, Bandung: Nusa Media.
- Koentjaraningrat, 1997, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Kristyanti, Celina Tri Siwi, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika.

_____, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet. 4, Sinar Grafika: Jakarta.

Lexy J. Moleong, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Manullang, E. Fernando M., 2017, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, Jakarta: Prenada Media.

Mertokusumo, Sudikno, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Miles, Mathew B. dan A. Michael Huberman, 1992, *Analisis Data Kualitatif: Buku sumber Tentang Metode-Metode Baru*, Jakarta: Universitas Indonesia.

Miru, Ahmadi dan Sutarman Yudo, 2005, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.

_____, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti

_____, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

_____, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

M, Hajar, 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, Pekanbaru: Universitas Islam Negeri Suska Riau.

Nasution, AZ., 1995. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Harapan.

_____, 1995, *Konsumen dan Hukum Tinjauan Sosial, Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.

_____, 1999, *Pengantar Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Penerbit Daya Widya.

Patrik, Purwahid 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju.

Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

_____, 2015, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Ctk. Kesepuluh, Kencana, Jakarta.

_____, 2016, *Penelitian Hukum Cetakan ke-12*, Jakarta, Kharisma Putra Utama.

Purba, Hasim, 2023, *Hukum Peikatan Perjanjian, Cetaka kedua*, Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Purnama, Rachmat Aldy, 2016, *Ekonomi Kreatif Pilar Pembangua pethongtintuneriis*, Surakarta: Ziyad Visi Media.

Purwadi, Ari, 1995, Hukum dan Pembangunan, *Majalah Hukum*, No 1 Tahun XXV.

Rahman, Hasanudin, 2000, *Legal Drafting*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Rudi, Dewa Gede dkk., 2016, *Buku Ajar Perlindungan Konsumen*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.

Sasongko, Wahyu, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung

Satrio, J., 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti.

Samsul, Inosentius, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana, Cetakan 1 – Jakarta.

Salman, Otje & Anthon F. Susato, 2009, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpullkan dan Membuka Kembali*, Bandung: Refika Aditama.

Sembiring, Sentosa, 2000, *Hukm Perbankan*, Bandung: Mandar Maju.

Simanjuntak, Ricardo, 2006, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Jakarta: PT. Gramedia.

Santos, Boaventura De Sousa and César A. Rodríguez-Garavito, 2005, *Law and Globalization from Below, Towards a Cosmopolitan Legality*, New York: Cambridge Studies In Law And Society.

- Silondae, Arus Akbar dan Andi Fariana, 2010, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Soekanto, Soerjono, 1989, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta.
- _____ 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti, Valina Singka et.,al., 2019, *Memperkuat Peradaban Hukum dan Ketatanegaraan Indonesia*, Jakarta: Komisi Yudisial.
- Surbakti, Ramlan, et.,al., 2014, *Problematisa Hukum dan Peradilan di Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta: Komisi Yudisial.
- Sugiyono, 2010, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Cetakan Kesembilan, Bandung: Alfabeta.
- Sudjana, Nana dan Ahwal Kusumah, 2000, *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*, Bandung: Sinar Baru Algasindo.
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Cet. Ke 4, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Suharto, Edi, 2010, *Analisis Kebijakan Publik*, Bandung: Alfabeta.
- Sunarti, 2019, *Buku Ajar Perumahan dan Permukiman*, Semarang: Undip Press.
- Sunaryo, 2015, *Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (Corporate Sosial Responsibility) dalam Berbagai Persepektif Kajian*, Bandar Lampung: CV. Anugrah Utama Raharja (AURA).
- Tutik, Titik Triwulan, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Waluyo, Bambang, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cetakan Kedua, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.

Jurnal

- Abbas, Ibnu, 2015, "Evaluasi Kebijakan Pembangunan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin Di Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur", *Jurnal Paradigma* Vol 4 (2).
- Adichandra, Muhammad Boma & Reni Budi Setianingrum, 2021, "Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah dalam Penyelesaian Sengketa Kepailitan Pengembang", *Media of Law and Sharia*, Vol 3 (1).
- Alanshari, Fadli, & Marlius, D. 2018. "Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Pembantu Bukittinggi". *Jurnal OSF*. Vol 12 (1).
- Ali, Muhammad Taufik Ranchman, 2017, "Pengaruh Harga, Kualitas Produk Lokasi, dan Fasilitas Terhadap Keputusan Pembelian Rumah, *Jurnal Ilmu dan Riset Management (JIRM)*, Vol 6 (9).
- Andalusia, 2023, "Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Konsumen pada Akad Kredit Dalam Kredir Pemilikan Rumah (KPR) di Sumatra Barat", *UNES Law Review*, Vol 5 (4).
- Alfarisi, Salman, Muhammad Syaiful Hakim, 2019, "Hubungan Sosiologi Hukum Dan Masyarakat Sebagai Kontrol Sosial", *Jurnal Rechten*, Vol 1 (2).
- Adlina, Zuraidah, 2019, "Analisis Migrasi Penduduk melalui Program Rumah Subsidi di Daerah Pinggiran Kota Medan", *Jurnal Mukadimah-UISUI*, Vol 3 (2).
- Arimurty, Anggi & Asnawi Manaf, 2013, "Lembaga lokal dan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah", *Jurnal Pengembangan Kota*, Vol 9 (3).
- Ariyanto, Banu, Hari Purwadi & Emmy Latifah, 2021, "Tanggung jawab mutlak penjual akibat produk cacat tersembunyi dalam transaksi jual beli daring", *Refleksi Hukum*, Vol 6 (1).
- Agustine, Dwi, 2017, "Pembaharuan Sistem Hukum Acara Perdata", *RechtsVinding*, Vol 6 (1).
- Amarrohman, Fauzi Janu, & Abdi Sukmono, 2023, "Identifikasi Lahan Murah di Pinggiran Kota Semarang Sebagai Potensi Pengembangan Perumahan

- Terjangkau (Studi Kasus: Kelurahan Rowosari dan Kelurahan Jabungan, Kota Semarang)", *Jurnal Geodesi Undip* Vol 12 (2).
- Ardiansyah, Hendy Eka, & Dian Rahmawati, 2021, "Efektivitas Penyediaan Perumahan oleh Perumnas dalam Menangani Masalah *Housing Backlog* di Kabupaten Gresik", *Jurnal Teknik, ITS*, Vol 10 (1).
- Astrid, Juanita, Nia Kurniati & Agus Suwandono, 2021, "Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang Tidak Layak Huni", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran*, Vol 5 (1).
- Azis, Mansur, Gista Neli Mariskha, 2023, "Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Journal of Economics and Business Research*, Vol 3 (1).
- Balaati, Cesar Fabian Geraldo, Flora Pricilla Kalalo & Jemmy Sondakh, 2022, "Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Antara Bank dan Nasabah", *Lex Administratum*, Vol 10 (4).
- Bramantyo, Wido Prananing Tyas & Arvi Argyantoro, 2019, "Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat Studi Kasus: Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang", *Jurnal Permukiman*, Vol 14 (1).
- Berry, Michael Frans, 2018, "Pembentukan Teori Peraturan Perundang-Undangan" *Muhammadiyah Law Review*, Vol. 2 (2).
- Cahyaninghatia, Ni Made Ruth, I Made Gde Sudharsanaa & Ni G. A. Diah Ambarwati Kardinala, 2021, "Evaluasi Program Rumah Subsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Buleleng", *Jurnal ENMAP*, Vol 2 (1).
- Christiawan, Rio, 2020, "Kepastian Hukum Pelaksanaan Kontrak Konstruksi", *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol 9 (2).
- Cholidiyah, Nurul, & Richa Angkita Mulyawisdawati, 2023, "Prilaku Produsen Menurut Yusuf Qordhowi dan Karl Marx", *Rumah Jurnal UIN Alaudin, UNIDA Gontor, STEBI Al-Muhsin*, Vol 1 (1).

- Darmawan, Hamdi, et al., 2021, "Strategi Dan Mode Pemerintah Kota Palembang Dalam Menerapkan Kebijakan Pembangunan Rumah Murah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Papatung Jurnal Ilmu Administrasi Publik, Pemerintahan dan Politik*, Vol 4 (1).
- Dipa, Reka Tara, 2019, "Perlindungan Hukum PT. Raffa karya utama terhadap konsumen", *Panji Keadilan Jurnal Ilmiah Nasional Mahasiswa Hukum*, Vol 2 (1).
- Doyoharjo, Anggo, 2008, "Sekuritisasi Aset sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Perumahan (Merubah Piutang Menjadi Surat Berharga)." *Wacana Hukum*, Vol 7 (2).
- Djaelani, Aunu Rofiq 2013, "Teknik Pengumpulan Data Dalam Penelitian Kualitatif", *Jurnal Pawiyatan* Vol 20 (1).
- Djosman, Bony & Asnawi Manaf, 2017, "Konsep Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan", *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, Vol 5 (4).
- Eryarifa, Saskia, 2022, "Asas Strict Liability dalam Pertanggungjawaban Tindak Pidana Korporasi Pada Tindak Pidana Lingkungan Hidup", *Jurnal MAHUPAS: Mahasiswa Hukum Unpas*, Vol 1 (2).
- Guswandi, M. M., 2019, "Analisis Tata Cara Pemilihan, Penyaluran Bantuan dan Penilaian Kinerja Lembaga Keuangan Mikro Dalam Rangka Pembiayaan Pembangunan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Swadaya dan Prasarana Lingkungan", *Jurnal Ekonomi dan Industri*, Vol 14 (1).
- Faisal, Istiqamah, 2021, "Hubungan Hukum Produsen Dengan Konsumen Retail Goods", *Alaudin La Development Journal*, Vol 3 (1).
- Farizki, M. dan Wenang Anurogo, 2017, "Pemetaan Kualitas Permukiman dengan Menggunakan Pengindraan Jauh dan SIG di Kecamatan Batam Kota, Batam", *Majalah Geografi Indonesia*, Vol 31 (1).
- Fauzi, Mohammad Iqbal, 2021 "Pertanggung Jawaban *Developer* Perumahan Terhadap Pembangunan di Kawasan Resapan Air Prespektif Hukum Nasional dan Hukum Islam", *Jurnal Hukum*, Vol 23 (1).
- Fitriah, 2021, "Tanggung Jawab Produk dalam E-Commerce", *Jurnal Solusi-Unpal*, Vol 19 (1).

- Fitri, Riza Meidiana, 2019, "Tanggung Jawab Pengembang (*Developer*) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Terkait Ketiadaan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Apartemen 45 Antasari Jakarta Selatan)", *Jurnal Hukum*, Vol 2 (2).
- Johanes Yemima Kilapong, Hendrik Pondaag, dan Vecky Yanni Gosal, 2022, "Tinjauan Terhadap Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah (*Juridische Levering*) Karena Adanya Perjanjian Jual Beli", *Lex Crimen*, Vol 11 (3).
- Juanda, Enju, 2016, "Konstruksi Hukum dan Metode Interpretasi Hukum", *Jurnal Unigal*, Vol 4 No. 2.
- Fauzi, Ahmad & Ismail Koto, 2022, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha terhadap Konsumen Terkait dengan Produk Cacat", *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Vol 4 (3).
- Haflisyah, T., 2023, "Objek Syirkah Menjadi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqishah", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol 18 (1).
- Handriani, Aan, & Edy Mulyanto, 2021, "Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Bertransaksi", *Palrev Journal Of Law*, Vol 4 (1).
- Hartina, Yuni dan Hellen Lastfitriani, 2017, "Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah", *Hukum Islam*, Vol 17 (1).
- Hakim, Lukmanul, 2010, "Tanggung Jawab Produsen dalam Perdagangan Bebas", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Among Makarti*, Vol 3 (6).
- Hawa, Suci, Muhammad Fakhri, Yulia Kusuma Wardani, 2018, "Tanggung Jawab Dokter Dan Tenaga Kesehatan Dalam Pelayanan Pasien Hemodialisis (Menurut Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia", *Hukum Perdata all right* 419, NO. 812/MENKES/PER/VII/2010), *Pactum Law Journal*: Vol 1 (4).
- Hadisiswati, Indri, 2014, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah", *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, Vol 2 (1).
- Hamzah, 2016, "Perlindungan Terhadap Konsumen Perusahaan Listrik Negara (PLN) Dalam Memperoleh Hak Informasi", *Unes Jurnal Law*, Faculty of Law Ekasakti University, Padang, West Sumatera, Indonesia, Vol 1 (1).

- Hamin, Mohammad Wisno, 2017, "Perlindungan Hakam Bagi Nasabah (Debian) Bank Schagat Konsumen Pengguna Jasa Bank terhadap Risiko Dalam Perjanjian Kredit Bank", *Lex Crimen*, Vol 6 (1).
- Heryana, Ade, 2019, *Kerangka Teori, Konsep, dan Definisi Operasional*, Jakarta Prodi Kesmas – Universitas Esa Unggul (tidak dipublikasikan).
- Heriyanti, Yuli dan Ahmad Zikri, 2019, "Pembinaan dan Pengawasan Pemerintah terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, *Artikel Teknik Sipil*, Vol 1 (2).
- Herol, Isria Miharti Maherni Putri, Retno Fitri Astuti, 2023, "Struktur Bangunan pada Rumah Penerima Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) di Nagari Kambang Timur Kecamatan Lengayang Kabupaten Pesisir Selatan" EISSN: 2622-6774, Vol 10 (1).
- Holijah, 2014, "Pengintegrasian Urgensi Dan Eksistensi Tanggung Jawab Mutlak Produk Barang Cacat Tersembunyi Pelaku Usaha Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Di Era Globalisasi", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 14 (1).
- Hutapea, Handayani & Djoko Suwandono, 2015, "Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik", *Jurnal Ruang*, Vol 2 (4).
- Idris, Fahmi, Mukhrijal Mukhrijal, & Saddam Rasanjani, 2023, "Efektifitas Program Ram Lak Huni dalam Upaya Penanggulangan Kemiskinan di Kabupaten Aceh Barat Daya", *Sosio Konsepsia*, Vol 12 (2).
- Irfiyanti, Zulinar, 2014, "Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa Ditinjau Dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Kudus", *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Antal)*, Vol 3 (4).
- Islachiyana, Rifda, dkk, 2023, "Strategi Pengendalian Biaya Produksi: Analisis Perlakuan Akuntansi Produk Cacat di Usaha Kerajinan Terbang Bani Syafi'I", *Proceedings of Islamic Economics, Business, and Philanthropy*, ISSN 2963-136X (Online), Vol 2 (1).

- Isriawaty, Fheriyal Sri, 2015, "Tanggung Jawab Negara dalam Pemenuhan Hak Atas Kesehatan Masyarakat Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol 3 (2).
- Jasrul, Neysa Dianesdhika & Ayomi Dita Rarasati, 2022, "Faktor-Faktor Paling Berpengaruh Terhadap Penyediaan Perumahan dan Aksesibilitas Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Syntax Literare Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol 7 (1).
- Julyano, Mario, dan Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", *Undip E-Journal*, Vol 1 (1).
- Kahar, Amrun dkk., 2023, "Analisis Hukum Perjanjian Pembiayaan Konsumen/Sewa Beli antara Pelaku Usaha Kredit Elektronik dan Furniture Terhadap Konsumen tidak masuk dalam Perjanjian Fidusia", *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol 7 (1).
- Kalo, Aditya Ciputra, 2023, "Pengaturan Hukum Dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Program Pemerintah Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Lex Privatum*, Vol 11 (3).
- K, Berlian Ayu, 2022, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni", *Jurist-Diction*, Vol 5 (4).
- Karmila, 2022, "Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Developer Terhadap Pemenuhan Hak Konsumen Perumahan", *Lakidende Law Review*, Vol 1 (1).
- Kusumastuti, Dora, 2015, "Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan", *Jurnal Yustisia*, Vol 4 (3).
- Kurniawan, Aris, 2020, "Analisis Perbandingan Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Rumah Di Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Dengan Bank Cimb Niaga)", *Aktiva – Jurnal Penelitian Ekonomi dan Bisnis*: Vol 4 (1).
- Lubis, Jeffrey Thomas, Elisatris Guliom, & Somawijaya Somawijaya, 2021, "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Ulang Piutang Berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang Terindikasi Tindak Pidana Melalui Lembaga Kepailitan", *Jurnal Sains Soxin Humantiora*, Vol 5 (1).
- Lubis, Kartika Sari, Edi Winata & Ade Rahma Ayu Siregar, 2022, "Pengembangan Usaha Melalui Kelompok Usaha Bersama (KUB) Produsen

- Tape di Medan Tuntungan”, *Jurnal Pengabdian Masyarakat Akademis*, Vol 1 (1).
- Lestari, Luh Made Asri Dwi & Putu Tuni Cakabawa Landra, 2019, "Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi *Developer*." *Jurnal Kertha Semaya* Vol 7 (3).
- Maftukhan, Ahmad Habibi, Anjar Setiawan, & Muhamad Abdul Aziz, 2014, "Keadilan, Kemanfaatan Dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Batal Demi Hukum Sistem Peradilan Pidana Indonesia”, *Verstek*, Vol 2 (2),.
- Maku, Yusman Alim Djasmin, 2017, "Penerapan Prinsip Prinsip Tentang Perbankan Syariah Hubungannya dengan Otoritas Jasa Keuangan”, *Jurnal Crimen*”, Vol 6 (1).
- Manalu, Wira Tri Ananda, 2022, “Tanggung Jawab PT. Mandevilla Terhadap Kerugian Pembelian Rumah Di Perumahan Pesona Harapan Indah Kota Pekanbaru”, *Jurnal PK. Perdata Bisnis*, Vol 9 (2).
- Manopo, Christian Luther, 2022, "Tanggung Jawab *Developer* Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Mekanisme Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB)”, *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, Vol 8 (1).
- Maharani, Mega & Made Cinthya Puspita Shara, 2022, “Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Menentukan Kecakapan membuat Perjanjian dihadapan Notaris”, *Jurnal Kertha Negara*, Vol 10 (3).
- Martinouva, Rissa Afni, 2020, “Analisis Hukum Pelaksanaan Perjanjian Pembelian Kredit Rumah Tanpa Bank di Bandar Lampung”, *Jurnal Pranata Hukum*, Vol 15 (2).
- Martinouva, Rissa Afni & Rohaini, 2023, "Akibat hukum perjanjian over kredit perumahan rakyat bersubsidi melalui notaris menurut hukum perdata", *JHM*, Vol 4 (2).
- Manumpil, Jein Stevany, 2016,” Klausula Eksonerasi dalam Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia1”, *Lex Privatum*, Vol 4 (3).
- Makakombo, Vindy, 2015, ”Tanggung Jawab Hukum *Developer* Terhadap Pemilik Rumah di Perumahan Citraland Manado”, *Jurnal hukum*, Vol 3 (3).

- Moho, Hasaziduhu, 2019, “Penegakan Hukum di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan”, *Jurnal Warta Universitas Dharmawangsa*, Vol 13 (1).
- Navelda, Feby Claudya & Gema Wibawa Mukti, 2019, "Model bisnis perusahaan jamur skala besar di negara jepang (studi kasus yukiguni maitake co.,Ltd.,niigata.,jepang), *Jurnal Ilmiah Mahasiswa AGROINFO GALUH*, Vol 6 (1).
- Novenry, Yudiet, Siti Hamidah, dan Sukarmi Sukarmi, 2022, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan di Masa Pandemi COVID-19", *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol 7 (1).
- Nugraha, Alief Putra, et al., 2021, "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Yang Dijaminkan Kepada Bank Atas Kebijakan Restrukturisasi", *Jurnal Education and Development*, Vol 9 (2).
- Ngai, Mauliyanda Sam Dg et.al, 2024, “Analisis Pola Interaksi Sosial dalam Proyek Pembangunan Perumahan Bersubsidi dalam Konteks Pembangunan Kota”, *Journal of Education Social and Development*, Vol 1 (1).
- Nini Saputri, 2018, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Terhadap Promosi Yang Tidak Sesuai Dengan Yang Diperjanjikan Sesuai Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, *Jom Fakultas Hukum*: Vol 5 (2).
- Noverina, Mita, 2017, "Fenomena Urbanisasi dan Kebijakan Penyediaan Perumahan Dan Permukiman Diperkotaan Indonesia", *Masyarakat Indonexia*, Vol 36 (2).
- Nur, Zulfahmi, 2023, “Keadilan dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syatibi)”, *Jurnal Misykat Al-Anwar, Kajian Islam dan Masyarakat*, Vol 6 (2).
- Nur, Yudha Hadian dan Dwi Wahyuniarti Prabowo, 2011, “Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (Strict Liability) Dalam Rangka Perlindungan Konsumen”, *Buletin Ilmiah Litbang Perdagangan*, Vol 5 (2).
- Oktaviani, Windi Eka, 2016, “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Kerugian Konsumen Akibat Produk Cacat”, *Reformasi Hukum*: Vol 19 (2).

- Pratama, Bagus Iqbal Adining, Wijayanti & Suzanna Ratih Sari, 2021, "Perubahan Teritori Ruang Pada Rumah Subsidi Tipe 30 (Studi Kasus: Perumahan Mawar Indah, Kendal), *Jurnal Arsitektur ARCADE*", Vol 5 (2).
- Putra, Chandra Adi Gunawan, I Nyoman Putu Budiarta & Ni Made Puspasutari Ujianti, 2018, "Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam prespektif kesadaran hukum dimasyarakat", *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol 4 (1).
- Pratiwi, Nuning Indah 2017, "Penggunaan Media Video Call Dalam Teknologi Komunikasi", *Jurnal Ilmiah Dinamika Sosial*, Vol 1 (2).
- Prasetya, Oddy dan H. S. Salim, 2022, "Analisis Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Pembelian Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Di Kota Mataram", *Jurnal Education and Development*, Vol 10 (1).
- Puspitasari, Chandra Dewi, 2007, "Tanggung Jawab *Developer* Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan", *Jurnal Penelitian Humaniora*, Vol 12 (2).
- Pungus, Chandra Margaritha Muhammad H. Soepomo & Grace Henni Tampongangoy, 2023, "Akibat Hukum Perjanjian Kredit Perumahan Antara Bank dan Nasabah", *Jurnal Lex Privatum*, Vol 11 (3).
- Pertiwi, Inten, 2020, "Inovasi Desain Produk dan Kemasan Melalui Kolaborasi Kreatif Brand Kosmetik Dengan Produsen Makanan", *Prosiding Seminar Nasional Desain dan Arsitektur (SENADA)*, Vol 3 (1).
- Putriyanti, Erma Defiana, 2020, "Tinjauan Penerbitan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi (EBA-SP) dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan", *Sriwijaya Law Conference*, Vol 2 (2).
- Puspitaningrum, Pangabea, Jayanti Paskali Wahyudi BR, 2023, "Perjanjian Kredit Macet Pemilikan Rumah (KPR) *Journal of Law Review*, Vol 2 (1).
- Rachmah, Zazilatur, Mikael M. Rengkung, dan Verry Lahamendu, 2018, "Kesesuaian Lahan Permukiman di Kawasan Kaki Gunung Dua Sudara", *Spasial*, Vol 5 (1).
- Rachmaniyah, Shinta & Dipo Wahyoen, 2022, "Perjanjian Baku yang Memuat Klausula Eksonerasi Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen", *Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol 2 (2).

- Radwa, Nahdah Dzakiyyah & Suci Megawati, 2022 “Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik”, *Jurnal Publika*, Vol 11 (1).
- Rahmani, Safira Riza dan Nynda Fatmawati Octarina, 2020, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli", *Jurnal Supremasi.*, Vol 10 (1).
- Randi, Yusuf, 2022, “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Penjualan Produk Kesehatan Palsu Pada Situs Online Di Masa Covid -19”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 8 (1).
- Ratna, Maharani Patria, 2015, "Bisnis dalam Masyarakat Jepang", *Jurnal Undip*, Vol 5 (1).
- Rasyid, Wildan dan Mahendra Wardhana, 2022, “Tinjauan Yuridis Larangan Bagi Produsen Produk Tembakau Dalam Pencantuman Keterangan Atau Tanda Menyesatkan Atau Kata-Kata Yang Bersifat Promotif”, *Jurnal Hukum*, Vol 9 (3).
- Rinaldi, Wahyu, dkk, 2023, “Analisis Kelayakan Perumahan Subsidi Pada Kota Lhokseumawe Studi Kasus Perumahan Palapa Village dan GriyaPutri Grand”, *MARKA (Media Arsitektur dan Kota) Jurnal Ilmiah Penelitian*, Vol 6 (2).
- Ridwan, Mohammad, & Triwulan, A., 2020, “The Implementation of Zakat Profession By Employees Income in Public Health Center (PHC) Sitopeng Cirebon City”, *Journal of Social Science*, Vol 1 (4).
- Rosalind, Maria & Retno Dewi Pulung Sari, 2022, "Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau dari Asas Keseimbangan", *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol 7 (1).
- Reinaldy, I Putu, 2022, “Pertanggungjawaban Terhadap Barang Cacat dalam Layanan Jasa Pengiriman Barang Melalui Aplikasi Jasa Pengiriman Online”, Vol 10 (6).
- Riung, Chrisai Marselino 2015, “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Kerugian Konsumen Dalam Transaksi Melalui E-Commerce”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol 3 (2).

- Rompas, Tesalonika Epifania, Frangkiano B. Randang, dan Nelly Pinangkaan, 2021, "Larangan Bagi Pelaku Usaha Mengelabui Konsumen Melalui Cara Obrol atau Lelang dalam Hal Penjualan Barang", *Lex Privatum*, Vol 9 (4).
- Rusli, Tami, 2012, "Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen", *Jurnal Pranata Hukum*, Vol 7 (1).
- Rumengan, Tesalonika Putri Zefanya, 2022, "Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan", *Jurnal Unsrat Lex Administratum*, Vol 10 (2).
- Ruhaeni, Neni, 2016, "Perkembangan Prinsip Tanggung Jawab (Bases Of Liability) dalam Hukum Internasional dan Implikasinya terhadap Kegiatan Keruangankasaan", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol 21 (3).
- Sagama, Suwardi, 2016, "Analisis Konsep Keadilan, Kepastian Hukum dan Kemanfaatan dalam Pengelolaan Lingkungan", *Jurnal Mazaib Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol 15 (1).
- Salsabila, Fania Athaya 2020, *Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi Kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)*, Skripsi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (tidak dipublikasi)
- Saraswita, Diah Ayu, 2019, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik *Pre Project Selling*", *Jurnal Media Hukum dan Peradilan Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya*, ISSN : 2654-8178 (Online) - 2442-7829 (Print). Vol 5 (7).
- Samsul, Inosentius, 2003, "Ringkasan Disertasi Prinsip Tanggung Jawab Mutlak", *Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana.
- Setiajatnika, Eka, Rima Elya Dasuki, & Iwan Mulyana, 2016, "Penyiapan Kebijakan Pemanfaatan Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan", *Bina Ekonomi Repositori Ikopin*.
- Setiady, Tri, 2014, "Pembiayaan Murabahah dalam Persepektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah", *Fiat Justisia*, Vol 8 (3).

- Sunarti, S., Nany Yuliastuti, dan Indriastjario, 2018, "Kolaborasi Stakeholder dalam Penyediaan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Salatiga", *Tata Loka*, Vol 20 (4).
- Sirajuddin, Betri, 2019, "Analisis Evaluatif Terhadap Pembiayaan Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Palembang", *TECHNOBIZ International Journal of Business*, Vol 2 (1).
- Shafira, Rani & Jeane Nelteje, 2019, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum dari Perbuatan Wanprestasi Oleh *Developer*/Pengembangan Sesuai Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 2 (1).
- Soeroto, Erica, 2018, "Efisiensi Sebagai Basis Kebijakan Penyelenggaraan Perumahan Rakyat", *Bina Ekonomi*, Vol 22 (1).
- Shalihah, Ghea Kiranti M., Max Sepang & Josina E. Londa, 2022, "Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian", *Lex Privatum Bagian Ilmu Keperdataan Fakultas Hukum Unsrat*, Vol 10 (2).
- Sukma, Liya, 2016, "Pertanggungjawaban Produk (*Product Liability*) sebagai Salah Satu Alternatif Perlindungan Konsumen", *Jurnal Dialogia Luridica*, Vol 7 (2).
- Sumarja, FX., 2012, "Bangun Hukum Agraria Nasional Berbasis Nilai-Nilai Pancasila di Era Globalisasi", *Jurnal Media Hukum*, Vol 19 (2).
- Simanjuntak, Marcel Eka Surya, 2023, "Perbandingan Perlindungan Hukum Konsumen Dan Penyelesaian Sengketa Cross Border Ecommerce Negara Indonesia Dengan Jepang", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol 7 (3).
- Sunarsi, Dessy Liza Marina, Dedy Wahyudi, 2019, "Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko", *Supremasi Jurnal Hukum*, Vol 4 (2).
- Susanto, Meiky, 2020, "Identifikasi dan Analisis Faktor Risiko Kegagalan Penyediaan Prasarana dan Sarana Umum (PSU) Perumahan Subsidi di Indonesia (*Identification and Analysis of Failure Risk Factors in Public*

Infrastructure and Facilities Provision of Subsidized Housing in Indonesia”, *Journal Universitas Pancasila*, Vol 6 (1).

Swantoro, Herri, Efa Laela Fakhriah, and Isis Ikhwansyah, 2017, "Permohonan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Kedua Kali Berbasis Keadilan dan Kepastian Hukum", *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* Vol 29 (2).

Tanuwijaya, Erwin & Jane Sekarsari, 2018, “Analisis Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Kontraktor Utama Dalam Pemilihan Subkontraktor Pada Pelaksanaan Proyek Konstruksi” *Jurnal Mitra Teknik Sipil* Vol 1 (2).

Taroreh, Juan Vincentius, 2021, "Tanggung Jawab Hukum dari Pengembang (*Developer*) Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Perumahan", *Lex Privatum*, Vol 9 (13).

Ulfah, Maria dan Adwin Tista, 2020, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Kredit yang Tenggelam Dilahan Rawa Handil Bakti", *Ojs.Uniska*.

Utomo, Ayub A., 2019, “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Tentang Produk Cacat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, *Lex Privatum*, Vol 7 (6).

Wantu, Fence M, 2012, "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 12 (3).

Wauran, Regina Veronika, dkk., 2020, “Kepastian Hukum Perjanjian Secara Lisan Menurut KUHPERdata Pasal 1338”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol 8 (4).

Wibowo, Mohamad Emir, Arief Daryanto & Amzul Rifin, 2018, “Strategi Pemasaran Produk Sosis Siap Makan (Studi Kasus: PT Primafood Internasional)” *Manajemen IKM*, Vol 13 (1).

Wiyana, Yustinus Eka, 2012, “Analisis Kegagalan Konstruksi dan Bangunan dari Perspektif Faktor Teknis”, *Wahana Teknik Sipil*, Vol 17 (2).

Wijayanti, Adatha Aisyah, Bambang Waluyo, & Dede Abdul Fatah, 2021, "Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan dengan Akad Istishna pada Perbankan Syariah", *SERAMBI Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis Islam*, Vol 3 (3).

- Wijayanta, Tata, 2014, “Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga Jurnal Dinamika Hukum”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 14 (2).
- Winarno, Bambang, 2018, "Evaluasi Program Penyediaan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin di Kabupaten Belitung", *Jurnal Pengembangan Kota*, Vol 6 (1).
- Wiranata, I Gede A.B., 2007, “Urgensi dan Relevansi Pengaturan Tanah Dalam Kegiatan Penanaman Modal/Investasi”, *Jurnal Ilmiah, Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Vol 4 (2).
- Wisudaningsih, Endah Tri & Waqiatul Aqidah, 2023, "Implementasi KPR Bersubsidi Melalui Skema FLPP (Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan) di PT. Trah Wali Nagari", *Jurnal Informatika Ekonomi Bisnis*, Vol 5 (1).
- Wulandari, Nina, 2024, "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)", *Jurnal Globalisasi Hukum*, Vol 1 (1).
- Yasa, I Gst Made Oka Sedana, I Ketut Sudiarmaka, dan Si Ngurah Ardhya, 2021, “Peran Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Terkait Kerugian Konsumen Ditinjau Berdasarkan Pasal 8 Huruf F Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus Kerugian Konsumen Terhadap Pembelian Rumah Subsidi Di Wilayah Kabupaten Tabanan)”, *Jurnal Komunitas Yustisia*, Vol 4 (2).
- Zazili, Ahmad, 2019, “Urgensi Pengawasan Keamanan Pangan Berbasis Sistem Manajemen Risiko Bagi Perlindungan Konsumen”, *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol 28 (1).
- Zulkarnain, Iskandar, & Hestu Nugroho W, 2019, “Analisis Perilaku Produsen dalam Mengembangkan Produk Berbasis Kearifan Lokal Tangerang Selatan”, *Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen*, Vol 6 (2).

Majalah

- Prayuti, Yuyut, 2011, “Penerapan Doktrin *Product Liability* sebagai asas Pertanggung Jawaban Produsen dalam Perlindungan Konsumen”, *Tridharma, Majalah Ilmiah Kopertis Wilayah IV*. Tahun XXIII, Nomor 10, Mei 2011.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP).

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821).

Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469)

Peraturan Menteri No.15 Tahun 2011 tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 493)

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi. (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 493)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) 35 tahun 2021 tentang Kemudahan Dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Tahun 2021 Nomor 1492)

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) 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;

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 995 /Kpts/M/2021 tentang Batasan Penghasilan Tertentu, Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Masa Subsidi, Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Luas Tanah, Batasan Luas Lantai, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Dan Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 689/Kpts/M/2023 Tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

INTERNET

https://en.m.wikipedia.org/wiki/Habitat_II, diakses 26 Maret 2024.

<https://id.scribd.com/doc/249318892/Agenda-21>, diakses 26 Maret 2024

<https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/perjalanan-historis-kebijakan-pembiayaan-perumahan-indonesia/>, diakses 26 Maret 2024

<https://id.scribd.com/document/407411157/27-Prinsip-Deklarasi-Rio>, Agenda 21, Deklarasi Rio tentang Lingkungan Hidup dan Pembangunan, dan Pernyataan prinsip-prinsip Pengelolaan Hutan Berkelanjutan diadopsi oleh lebih dari 178 Pemerintah pada Konferensi PBB tentang Lingkungan Hidup dan Pembangunan (UNCED) yang diselenggarakan di Rio de Janeiro, Brazil, 3 sampai 14 Juni 1992.

<https://m.harianjogja.com/jogjapolitan/read/2020/11/09/511/1054835/kisruh-rumah-subsidi-di-bantul-ratusan-konsumen-tempuh-jalur-hukum>, Lukas Subarkah, Kisruh Rumah Subsidi di Bantul, Ratusan Konsumen Tempuh Jalur Hukum, HarianJogja, Senin, 09 November 2020 - 16:27 WIB, di akses 20 Mei 2024.

<https://www.cnbcindonesia.com/news/20230719152207-4-455644/duh-pengaduan-di-sektor-perumahan-masih-tinggi-ini-kasusnya>, oleh Martyasari Rizky, Duh Pengaduan di Sektor Perumahan Masih Tinggi Ini Kasusnya, NEWS CNBC Indonesia, 19 July 2023 17:45 diakses 21 Mei 2024, 15.06

<https://bisnis.tempo.co/read/1682029/pengaduan-perkara-perumahan-tinggi-ylki-bermasalah-dari-hulu-hingga-hilir>, di akses Jumat, 20 Juni 2023

<http://lahatonline.com/209599-puluhan-warga-rafika-4-datangi-ylki-lahat-adukan-rumah-subsidi-rusak.html>, di akses 24 Agustus 2023

<https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3590/en>, diakses pada 13 Januari 2024.

<https://sustainability.chemlinked.com/greenpedia/vietnam-extended-producer-responsibility-epr-regulations>, Peraturan Tanggung Jawab Produsen yang Diperluas (EPR), 23 Desember 2023, News Vietnam, oleh Yen Vu, diakses 22 Mei 2024

<http://www.hcch.net/en/instruments/conventions/full-text/?cid=84>, Covention of 2 Oktober 1973 on the *Law Applicable to Product Liability*, diakses 20 Juni 2024.

<https://kemenag.go.id/nasional/ini-syarat-daftar-sertifikasi-halal-gratis-kategori-quotself-declarequot-4b6skv>, Akses 20.36 7 Juni 2024.

<https://vinewoodcity.leburrebaghrafid.com/Sejarah-rumah-subsidi-blog.html>.
Diakses pada tanggal 22.april.2024.

https://iclg-com.translate.goog/practice-areas/product-liability-laws-and-regulations/japan?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=id&_x_tr_hl=id&_x_tr_pto=tc, diakses pada 11 Januari 2024

<https://pu.go.id/berita/hingga-juli-2023-kementerian-pupr-salurkan-flpp-sejumlah-103749-unit-rumah>, akses 10 Juli 2023

<https://www.detik.com/properti/berita/d-7323985/kuota-rumah-subsidi-berkurang-dari-tahun-kemarin-pengembang-harapkan-hal-ini>, Akses. Pukul 12.23 WIB Senin 06 Mei 2024. Wida Puspita.

<http://www.detik.com/bali/berita/d-6545319/eksistensi-adalah-contoh-penggunaan-kata>, detiknali, oleh Bayu Ardi Isnanto, 1 Feruari 2023, diakses tanggal 9 Juli 2024.

<https://sumsel.tribunnews.com/2020/02/12/rumah-subsidi-rusak-dan-retak-retak-puluhan-warga-rafika-4-datangi-ylki>, Artikel ini telah tayang di TribunSumsel.com dengan judul Rumah Subsidi Rusak dan Retak-retak, Puluhan Warga Rafika 4 datangi YLKI, diakses 23 Desember 2023.

https://youtu.be/_CRrAIEYjBY?si=dLdJOHvqqz3lWOad, Review dan Suka Duka Kondisi Rumah Setelah 6 Bulan, Yakin Masih Mau Beli Rumah Subsidi, oleh Ayu Pramudia, Perumahan Subsidi Tanggerang, diakses 7 Juli 2024.

<https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3590/en>, diakses pada 13 Januari 2024.