



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 5, Nomor 1, Desember 2021

Artikel diterbitkan 31 Desember 2021, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.679>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

**PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT UNTUK MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH
MELALUI FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN YANG TIDAK LAYAK HUNI**

Juanita Astrid, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung,
email: juanitaastrid01@gmail.com

Nia Kurniati, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: nia.kurniati@unpad.ac.id

Agus Suwandono, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: agus.suwandono@unpad.ac.id

ABSTRAK

Rumah sebagai salah satu kebutuhan utama manusia merupakan cerminan kesejahteraan dan kemampuan seseorang dalam kehidupan bermasyarakat. Saat ini yang menjadi isu utama dalam permasalahan perumahan di Indonesia adalah isu *backlog* dalam skala nasional. Cita-cita pemerintah Indonesia untuk menghadirkan hunian layak huni yang terjangkau oleh MBR dalam prakteknya belum dapat diwujudkan seutuhnya. Perumahan bersubsidi yang diperuntukkan bagi MBR tersebut masih banyak yang tidak memenuhi standar layak huni jika dibandingkan dengan aturan tertulis. Hal ini disebabkan oleh kurang ketatnya pengawasan dari pemerintah dan lemahnya komitmen pengembang perumahan untuk memenuhi hak MBR mendapatkan perumahan yang layak, aman, dan nyaman. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui, menganalisis, dan mengkaji implementasi standar perumahan rakyat yang layak huni serta perlindungan hukum bagi MBR selaku pembeli perumahan bersubsidi. Penelitian ini disusun dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif adalah menekankan penelitian pada data kepustakaan atau data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui studi dokumen dan wawancara terhadap narasumber yang terkait. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perumahan bersubsidi yang menjadi objek penelitian tidak memenuhi standar layak huni karena tidak terpenuhinya prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai aspek yang disyaratkan oleh peraturan terkait. Pengembang perumahan harus melengkapi fasilitas yang belum terpenuhi untuk memenuhi hak MBR dalam mendapatkan rumah subsidi yang layak huni.

Kata kunci: pembiayaan perumahan; rumah subsidi; rumah layak huni.

ABSTRACT

House as one of the main human needs is a reflection of one's welfare and abilities in social life. Currently, the main issue in housing in Indonesia is the backlog issue on a national scale. The government's aspiration to provide affordable housing for low-income people in practice has yet to be fully realized. There are still many subsidized housing for the MBR that did not meet decent standards when compared to the written rules, due to lack of supervision from the government and the weak commitment of housing developers to fulfill the rights of low-income families to obtain decent, safe, and comfortable housing. The purpose of this research is to finding, analyzing, and examining the implementation of decent housing standards and legal protection for low-income households as a buyer of subsidized housing. This research was structured using a normative juridical approach. Normative juridical is research on library data or secondary data. Data collection techniques through document studies and interviews with relevant sources. From this research it can be obtained that the subsidized housing which is the object of research does not meet livable standards because of the failure to fulfill the infrastructure, facilities, and public utilities as aspects required by related regulations. The developer must complete the facilities that have not been build to fulfill the right of MBR in obtaining decent subsidized housing.

Keywords: housing finance; housing standart; subsidized housing.

PENDAHULUAN

Perumahan layak menjadi sesuatu yang penting bagi semua orang. Pusat Pemukiman Manusia Perserikatan Bangsa-Bangsa memperkirakan bahwa lebih dari 1 (satu) miliar manusia di seluruh dunia tinggal dalam rumah yang tidak layak, termasuk 100 (seratus) juta manusia diantaranya hidup dalam kondisi yang dikategorikan tidak mempunyai rumah. Selain itu, akses untuk mendapatkan air minum dan fasilitas sanitasi yang layak merupakan kebutuhan dasar tambahan yang berhubungan langsung dengan perumahan. Perumahan yang layak, secara universal hukum hak asasi manusia, dipandang sebagai salah satu kebutuhan paling dasar bagi manusia.¹

Pemenuhan akan perumahan layak termuat dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menentukan bahwa negara memiliki kewajiban dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal. Selain itu, penghargaan terhadap hak asasi manusia terkait dengan pemenuhan perumahan yang layak juga dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (selanjutnya disebut Undang-Undang HAM). Pasal 40 Undang-Undang HAM menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Kedua ketentuan di atas menempatkan rumah sebagai suatu kebutuhan yang mutlak, sehingga masalah perumahan sangat penting untuk kesejahteraan, kelangsungan hidup dan kesehatan manusia.²

Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya serta dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat maupun suatu bangsa.³ Setiap manusia dimanapun berada membutuhkan tempat untuk tinggal yang disebut rumah.⁴ Untuk itu, dalam rangka memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang saksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.⁵

Pendanaan perumahan menjadi kendala utama yang dihadapi masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah dalam usaha memiliki tempat tinggal. Hal ini disebabkan oleh rendahnya daya beli dan/atau terbatasnya akses mereka ke sistem pembiayaan perumahan. Hal ini yang mengakibatkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut MBR) kesulitan untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau akibat keterbatasan daya beli, sehingga memerlukan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.⁶

Presiden Joko Widodo dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan telah mencanangkan program pengadaan perumahan rakyat yang disubsidi. Program pengadaan perumahan rakyat ini diperuntukkan bagi MBR, yang difasilitasi dengan program pembiayaan yang bernama Fasilitas

¹ Atin Meriati Isnaini dan Lalu Adnan Ibrahim, "Hak Warga Negara Dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia", *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 33 Nomor 1, Maret 2018, hlm. 3.

² Fadamiro, J.A., Taiwo, A.A. and Ajayi, M.O. *Sustainable Housing Development and Public Sectors Intervention in a Developing Country. Editorial on Scientific and Environmental Issues in Population, Environmental and Sustainable Development*, Published by Grans, 2004, hlm. 50-100.

³ Siswono Yudhohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta: 1991. hlm. 1.

⁴ Azwar, A, *Pengantar Ilmu Kesehatan Lingkungan*, Mutiara Sumber Widya. Jakarta: 1996. hlm. 155-157.

⁵ C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta: 1986. hlm. 4.

⁶ Nia Kurniati, "Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia" *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum* Volume 1 Nomor 1, 2014, hlm. 81

Likuiditas Pembiayaan Perumahan (selanjutnya disebut FLPP). Melalui FLPP ini diharapkan MBR akan dapat memiliki sebuah hunian dengan harga terjangkau.

FLPP sebagai fasilitas pembiayaan dengan sistem kredit merupakan bentuk bantuan pemerintah dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah. Jumlah bunga dalam kredit pembiayaan perumahan melalui FLPP, akan tetap sepanjang tahun dan angkanya yang rendah, yaitu di bawah 10%. MBR yang menempati perumahan subsidi melalui FLPP diharuskan untuk menempati rumah secara serta-merta. Namun seringkali diketemukan setelah melakukan akad kredit, para pembeli perumahan banyak yang tidak menempati perumahan rakyat tersebut. Alasannya yaitu karena rumah-rumah tersebut tidak layak huni. Banyak fasilitas yang belum dilengkapi oleh pengembang, begitu juga dengan spesifikasi rumah yang di bawah standar layak perumahan. Selain itu, lokasi perumahan yang kurang strategis (jauh dari kawasan perkantoran) dan jalan lingkungan yang tidak memadai turut menjadi alasan tambahan para pembeli rumah tidak menghuni perumahan rakyat yang akrab disebut rumah subsidi tersebut.

Kepala Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (selanjutnya disebut PPDPP Kementerian PUPR), Arief Sabaruddin mengungkapkan berdasarkan temuan tim di lapangan, sarana dan prasarana di lingkungan perumahan bersubsidi untuk MBR belum siap. Arief mengatakan, PPDPP Kementerian PUPR akan terus memantau kualitas hunian subsidi perumahan agar memenuhi standar yang ditetapkan pemerintah. Namun, lembaga di bawah Kementerian PUPR memakai pendekatan yang bersifat pembinaan atas temuan perumahan subsidi yang minim penghuni.⁷ Selain itu, berdasarkan hasil pemantauan yang dilakukan Badan Pemeriksa Keuangan (selanjutnya disebut BPK), Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (selanjutnya disebut BPKP), dan Inspektorat Jenderal terkait dengan penyediaan rumah bersubsidi, ditemukan rumah KPR bersubsidi belum memenuhi standar laik fungsi, baik dari sisi kualitas, konstruksi, penyediaan PSU (prasarana, sarana, dan utilitas umum) maupun administrasi.⁸

Pasal 25 ayat (1), (2) dan 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/Prt/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/Prt/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut Permen PUPR 26/Prt/M/ 2016) telah menentukan fasilitas rumah bersubsidi yang harus disediakan oleh pengembang. Fasilitas rumah subsidi tersebut berupa ketersediaan air bersih, aliran listrik, dan jalan lingkungan.

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 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut Undang-Undang 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.

⁷ <https://www.inews.id/finance/bisnis/kementerian-pupr-temukan-rumah-subsidi-tak-dihuni-ini-penyebabnya/all> [diakses 11/08/2021]

⁸ <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210615/47/1405736/ini-7-temuan-masalah-dalam-pembangunan-rumah-bersubsidi> [diakses 11/03/2021]

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini membahas mengenai implementasi standar perumahan rakyat yang layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ditinjau berdasarkan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, penelitian ini juga membahas mengenai perlindungan hukum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) pembeli perumahan rakyat bersubsidi melalui sistem FLPP.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, dengan menekankan pada data sekunder (data kepustakaan). Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang menggambarkan bagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaannya kemudian dikaji melalui peraturan perundang-undangan dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya menyangkut permasalahan yang diteliti.

PEMBAHASAN

Implementasi Standar Perumahan Rakyat yang Layak Huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Salah satu segi pembangunan nasional yaitu pembangunan perumahan yang ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.⁹ Hal ini termaktub dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberikan pengertian tentang perumahan serta turut menekankan syarat layak dalam menghadirkan perumahan bagi rakyat. Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Hal ini tentunya berlaku bagi MBR untuk mendapatkan rumah yang layak huni serta lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan seperti yang disebutkan dalam Pasal 3 huruf (f) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman menegaskan kembali bahwa rumah yang dibangun harus dilengkapi dengan sarana-prasarana dan utilitas umum. Pembangunan perumahan tersebut meliputi pembangunan rumah, prasarana, sarana, serta utilitas umum. Tidak hanya itu, peningkatan kualitas perumahan juga turut disebutkan sebagai aspek pembangunan perumahan.

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta: 2010. hlm. 75

Perumahan Suryaland Cibitung¹⁰ dan Perumahan Mutiara Regency¹¹ merupakan salah satu perumahan bersubsidi yang pembangunannya menggunakan fasilitas KPR FLPP. Perumahan-perumahan tersebut merupakan dua dari beberapa perumahan bersubsidi yang diperuntukkan bagi MBR dengan kondisi tidak layak, karena tidak lengkap prasarana, sarana, dan utilitas umumnya.

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah memberikan pedoman terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman. Prasarana sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.¹² Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.¹³ Adapun utilitas umum diartikan sebagai kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian. Ketentuan ini merupakan dasar hukum agar perumahan bersubsidi dapat dibangun layak, aman dan nyaman untuk dijadikan tempat tinggal bagi MBR. Artinya, pemenuhan aspek pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada perumahan bersubsidi merupakan suatu keharusan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum di Daerah (selanjutnya disebut Permendagri Peyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah) menyebutkan bahwa prasarana perumahan dan permukiman termasuk diantaranya adalah jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase) dan tempat pembuangan sampah. Adapun sarana perumahan dan permukiman diantaranya adalah sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau serta sarana parkir. Selanjutnya yang dimaksud utilitas perumahan adalah jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, pemadam kebakaran dan sarana penerangan jasa umum.

Penyediaan perumahan oleh pemerintah khususnya kepada MBR tidak dapat lagi semata-mata hanya untuk menyediakan tempat tinggal, namun juga harus memperhatikan aspek kelayakan dari bangunan perumahan tersebut. MBR yang merupakan golongan masyarakat dengan kemampuan ekonomi kurang mumpuni, tetap harus dipenuhi haknya untuk mendapatkan tempat tinggal yang mencerminkan kesejahteraan dengan indikator sekurangnya seperti yang disebutkan pada paragraf sebelumnya.

Pengaturan standar dan terperinci perumahan untuk MBR layak dan baik, saat ini masih dalam tahap revisi oleh pemerintah. Hal ini menunjukkan keinginan dari pemerintah untuk memperbaiki standar kualitas pembangunan perumahan bersubsidi bagi MBR yang telah ada dan masih berjalan hingga saat ini. Namun, di balik hadirnya *political will* dari pemerintah untuk meningkatkan standar perumahan bagi MBR yang layak tersebut, masih muncul celah dalam pelaksanaannya.

¹⁰ Wawancara dengan Ibu Hasna Ermo, penghuni rumah bersubsidi Suryaland Cibitung, Bekasi, Jawa Barat.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Erik Kiswanto dan Bapak Yogi Sumantri, penghuni rumah subsidi di Perumahan Mutiara Regency Desa Balokang, Kota Banjar, Jawa Barat.

¹² Pasal 1 angka (21) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

¹³ Pasal 1 angka (22) Undan-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Fasilitas rumah subsidi wajib dilengkapi oleh pengembang dan merupakan tanggung jawab bank pelaksana untuk melakukan verifikasi terkait ketersediaan sarana, prasarana, dan utilitas umum tersebut. Namun sepertinya, pengawasan ini yang belum efektif, sehingga terdapat permasalahan seperti tidak lengkapnya prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan tersebut, tidak terpantau dengan baik oleh pihak bank pelaksana dan juga PPDPK Kementerian PUPR. Hal ini juga terjadi karena PPDPK Kementerian PUPR hanya diwajibkan untuk melaksanakan monitoring dan evaluasi setahun setelah rumah bersubsidi dibangun.

Permasalahan terkait dengan pengawasan perumahan bersubsidi yaitu tidak terkoordinasinya antara PPDPK Kementerian PUPR dengan bank pelaksana serta pengembang perumahan. Kendala lainnya adalah bank pelaksana juga tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik dalam hal pengawasan yang seharusnya dilakukannya kepada pengembang terkait kualitas bangunan dan fasilitas penunjangnya.

Permasalahan kurangnya koordinasi dan komunikasi yang baik antara PPDPK Kementerian PUPR dengan bank penyalur, dan pengembang perumahan tidak dapat diabaikan begitu saja, karena dampaknya merugikan MBR sebagai sasaran program sejuta rumah yang sejatinya bertujuan untuk mendorong kesejahteraan mereka dan memenuhi hak mereka untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni. Seharusnya, terdapat wadah komunikasi yang dapat mempertemukan pihak-pihak berkepentingan dalam memutuskan dan menjalankan program pemerintah yang sebesar ini. Oleh karena, tentunya komunikasi satu arah tidak akan menyelesaikan permasalahan ketidaklayakan perumahan bersubsidi untuk MBR.

Penyelesaian dari permasalahan ini kiranya perlu dibentuk kelompok pengawas yang akan memantau pembangunan perumahan bersubsidi dan memastikan bahwa *developer* melakukan pembangunan perumahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga hak-hak MBR sebagai pembeli perumahan bersubsidi akan terpenuhi. Hal ini dilakukan sebagai usaha perlindungan terhadap hak MBR untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni. Selain itu, aturan-aturan yang terkait dengan pembangunan perumahan bersubsidi seharusnya menjadi dasar bagi pengembang perumahan dan bank pelaksana dalam menjalankan program perumahan bersubsidi dengan KPR FLPP ini. Pengawasan/*monitoring* yang seharusnya dilakukan oleh bank pelaksana dan divisi dari PPDPK Kementerian PUPR juga seharusnya dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab dan berkelanjutan.

Perlindungan Hukum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pembeli Perumahan Rakyat Subsidi Melalui Sistem FLPP

Perlindungan hukum sebagai segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum. Perlindungan hukum kemudian dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan dan subjek yang dilindungi.¹⁴

MBR pembeli rumah bersubsidi merupakan konsumen. Pengaturan perlindungan konsumen secara khusus telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan

¹⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, cet. 1, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2013. hlm. 261.

Konsumen (selanjutnya disebut Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Perlindungan hukum terhadap konsumen pada dasarnya merupakan perlindungan terhadap pemenuhan atas hak-hak konsumen yang seharusnya diberikan kepada konsumen.¹⁵ Dengan kata lain, perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan hukum terhadap hak-hak konsumen.¹⁶ Sehingga konsumen yang terlindungi yaitu konsumen yang mendapatkan hak-haknya sebagai konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

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. Jika dihubungkan dengan kasus perumahan bersubsidi yang tidak layak huni, MBR selaku pembeli perumahan bersubsidi tidak mendapatkan informasi yang jujur dan jelas dari pengembang perumahan, bank pelaksana dan PPDPP Kementerian PUPR selaku pilot penyelenggara program sejuta rumah ini. PPDPP Kementerian PUPR lebih memfokuskan fungsinya sebagai penyalur pembiayaan perumahan, yang kurang memperhatikan aspek informasi yang baik dan benar terhadap MBR mengenai standar layak dan spesifikasi rumah subsidi. Bank pelaksana sebagai penghubung antara MBR dengan *developer* juga belum maksimal dalam menjalankan kewajibannya untuk memberikan informasi yang jelas mengenai hak-hak MBR untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni. Jika hal ini dilakukan dengan baik, seharusnya MBR akan mendapatkan informasi yang cukup, sehingga dapat meminimalisir kerugian-kerugian yang akan dialami oleh konsumen.

Terkait dengan adanya hak dan kewajiban yang timbul setelah perjanjian kredit kepemilikan rumah, MBR sebagai pembeli perumahan bersubsidi sudah selayaknya mendapatkan perlindungan sesuai dengan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, baik yang tertulis maupun tak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum ialah suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹⁷

Hak dan kewajiban para pihak berjalan beriringan. Ketika salah satu kewajiban tidak terpenuhi/tidak dijalankan oleh para pihak maka akan hal ini akan menimbulkan kerugian yang disebabkan adanya wanprestasi. Dalam hal terjadinya wanprestasi, ganti rugi dapat dianggap sebagai pengganti dari prestasi, atau sesuatu yang berdiri sendiri di samping prestasi itu. Umumnya terdapat pendapat bahwa ganti rugi hanya dapat dinyatakan dalam bentuk uang.¹⁸ Adanya wanprestasi ini merupakan keadaan yang akan lebih merugikan pihak debitur (pembeli) perumahan bersubsidi. MBR sebagai pembeli perumahan bersubsidi akan lebih dirugikan ketika prestasi dari pihak kreditur dan pengembang yaitu perumahan yang tidak terwujud.

¹⁵ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 47.

¹⁶ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2004. hlm. 19.

¹⁷ Rahayu, "Pengkangkutan Orang (*Studi tentang perlindungan hukum terhadap barang bawaan penumpang di PO. Rosalia Indah*)". <http://eprints.ums.ac.id/5064/> [diakses 2/07/2020] hlm. 5

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas, 2003. hlm. 3

¹⁸ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung: 1999. hlm. 22

Permasalahan tidak layaknya perumahan bersubsidi yang menggunakan KPR FLPP yang terjadi pada Perumahan Suryaland Cibitung dan Perumahan Mutiara Regency, seharusnya kesalahan tersebut tidak dapat dibebankan secara keseluruhan kepada salah satu pihak saja. Bank pelaksana, pengembang perumahan, serta PPDPP Kementerian PUPR sebagai pilot program pemerintah untuk MBR juga memiliki andil masing-masing.

MBR sebagai konsumen perumahan mendapatkan perlindungan dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang memberi wadah bagi aspirasi dan advokasi yang dapat dilakukan konsumen jika terjadi tindakan tidak bertanggung jawab oleh pengembang. Meski belum sempurna, adanya undang-undang ini merupakan suatu langkah maju dalam rangka menciptakan kegiatan usaha yang sehat di Indonesia pada umumnya, dalam upaya memberikan perlindungan kepada konsumen pada khususnya.¹⁹

Pengembang perumahan berkewajiban menjamin bahwa kualitas bangunan rumah yang sesuai dengan ketentuan standar mutu yang berlaku. Tidak terpenuhinya standar mutu yang berlaku oleh pengembang, akan menyebabkan terjadinya kerugian di pihak konsumen. Maka, pengembang wajib memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan barang dan/atau jasa yang dijual oleh pengembang.²⁰

Permasalahan yang sering terjadi dalam proses pembangunan rumah yaitu tidak terealisasinya fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dijanjikan. Hal ini tidak sesuai dengan iklan dibrosur yang menyebutkan akan ada fasilitas pendidikan tapi kenyataannya baru berupa tanah saja. Pengembang seringkali dalam prakteknya juga tidak membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum, namun justru tanah yang semula diperuntukkan untuk membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut justru dijual dan menjadi lokasi pembangunan rumah yang baru.²¹

Fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan hak konsumen perumahan dan telah menjadi kewajiban pengembang selaku pengembang untuk mewujudkan hal tersebut. Pemenuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebenarnya bukanlah persoalan yang pelik, jika pemerintah bersikap tegas. Inti dari masalah ini sebenarnya adalah karena adanya pembiaran. Jika pemerintah mau bersikap tegas, pastinya tidak akan ada pengembang yang berani melakukan pelanggaran atas apa yang menjadi tanggung jawabnya. Pengaturan tentang pelaku usaha bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul dari hasil produk atau jasanya dapat dilihat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian yang diderita konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga menyatakan bahwa konsumen memiliki hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen dalam mengkonsumsi barang/jasa adalah suatu hak yang dijamin, serta hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa. Jika ditilik kembali, kasus tidak layak huninya perumahan subsidi melalui KPR

¹⁹ Eka Supriatiningsih, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Konsumen Dalam Industri Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum De'rechtsstaat* Volume 2 Nomor 2, September 2016. hlm. 143.

²⁰ Zaidah Nur Rosidah, "Perlindungan Hukum bagi Konsumen Perumahan atas Kualitas Bangunan", *SOSIO-RELIGIA*, Volume 8 Nomor 3, Mei 2009. hlm. 869-870.

²¹ *Ibid.*,

FLPP di Perumahan Suryaland Cibitung dan Perumahan Mutiara Regency sangatlah berkaitan dengan dua poin hak konsumen ini.

Saat ini belum ada ketentuan yang mengatur dengan tegas perihal pengecekan kualitas perumahan dan juga kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Hal ini menjadi hambatan bagi pihak terkait untuk melaksanakan pengawasan dan menjalankan fungsi pengecekan bagi perumahan-perumahan bersubsidi yang dibangun untuk MBR. Solusi yang dapat ditempuh adalah dengan menurunkan langsung tim pengawas standar kelayakan perumahan bersubsidi yang timnya terdiri dari gabungan PPDPP Kementerian PUPR dan bank pelaksana, sehingga pengembang perumahan akan merasa lebih bertanggung jawab dalam melaksanakan kewajibannya membangun perumahan bersubsidi yang layak huni, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

PPDPP Kementerian PUPR sebenarnya memiliki divisi yang akan melakukan *monitoring dan evaluasi (monev)* ke rumah-rumah yang sudah dibangun oleh pengembang melalui skema KPR FLPP. Namun dalam prakteknya sepertinya tidak berjalan efektif dalam pelaksanaan *monev* untuk mengontrol dan memastikan kondisi kelayakan bangunan rumah subsidi dan fasilitas penunjangnya. Selain itu, pola penyaluran *executing* yang dilakukan oleh PPDPP Kementerian PUPR menyebabkan jatuhnya pembebanan kewajiban pengecekan pada bank pelaksana. Bank pelaksana diharuskan menganalisa kelayakan MBR dan pengembang, sebagai salah satu jalan untuk mencegah munculnya situasi yang tidak diinginkan, seperti munculnya fenomena rumah bersubsidi yang tidak layak huni.

Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia berpendapat bahwa hubungan konsumen perumahan dengan pengembang atau developer tidak dapat dikatakan baik, dan yang menjadi permasalahan utamanya adalah pengembang yang sering melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan atau perjanjian jual beli. Hal ini terjadi karena kurangnya rasa tanggung jawab untuk memenuhi hak-hak konsumen terutama dalam hal ganti rugi atau kompensasi.²²

Rumah yang didefinisikan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan aspek prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai bagian dari rumah yang layak huni. Ketidakterediaan sarana peribadatan, akses jalan perumahan, serta penerangan jalan tentu merupakan komponen sarana pelengkap yang harusnya disediakan oleh pengembang perumahan bersubsidi bagi MBR. Penandatanganan pernyataan bagi pemegang KPR pada tahap akad kredit yang menyatakan pengembang telah memenuhi fasilitas umum, fasilitas sosial, (terutama jalan, listrik, dan air) seharusnya dapat dijadikan dasar untuk menuntut hak MBR sebagai konsumen perumahan bersubsidi.

Pasal 134 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan adalah hal yang tidak boleh dilakukan. Namun demikian, praktik di lapangan ternyata masih ditemukan perumahan bersubsidi yang tidak layak huni.

Tidak layak huninya perumahan bersubsidi yang diperuntukkan bagi MBR ini telah membawa kerugian bagi konsumen perumahan, dan juga bentuk wanprestasi pengembang kepada konsumen

²² Eka Supriatiningsih. *Op.Cit.* hlm. 150.

perumahan bersubsidi atas apa yang telah pengembang janjikan saat awal pelaksanaan akad kredit. Hal ini menyebabkan timbulnya kerugian yang diderita oleh MBR sebagai konsumen-pembeli perumahan bersubsidi.

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah mengakomodasi penyelesaian sengketa bagi permasalahan yang dialami MBR dalam hal tidak layak nya rumah subsidi yang mereka tinggali dengan tidak terpenuhinya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan kepada mereka sebelumnya. Pasal 45 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan 2 (dua) pilihan cara penyelesaian sengketa untuk menggugat pelaku usaha, yaitu melalui pengadilan dan di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa dalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga telah mengakomodir adanya penyelesaian “kekeluargaan” dengan metode musyawarah untuk mufakat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 147 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selanjutnya, Pasal 148 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menyatakan jika musyawarah untuk mufakat tidak dapat diterima sebagai jalan penyelesaian sengketa, pihak yang dirugikan dapat membawa sengketa ke pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa, seperti arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga telah mengatur bentuk sanksi yang dapat dijatuhkan kepada pihak yang menyebabkan kerugian bagi pihak lainnya dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pasal 150 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur tentang bentuk sanksi administratif yang dapat dijatuhkan bagi penyelenggara pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, mulai dari peringatan tertulis, pembatasan kegiatan usaha, sampai penutupan lokasi.

Selain sanksi administratif, Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga mengatur sanksi pidana bagi penyelenggara perumahan dan permukiman yang tidak membangun rumah sesuai dengan spesifikasi yang telah ditentukan serta dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 151 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 151 ayat (2) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menentukan kemungkinan dijatuhkan pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan yang sesuai dengan kriteria kelayakan dan mewujudkan hal-hal yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh penyelenggara perumahan. Tentunya hal ini merupakan hal yang sebenarnya dibutuhkan oleh MBR. Mengingat alasan munculnya program subsidi perumahan dengan KPR FLPP bertajuk program sejuta rumah ini adalah untuk membantu MBR sebagai golongan masyarakat yang memiliki akses terbatas pada pembiayaan perumahan, demi mendapatkan hunian yang layak, aman, dan nyaman.

Adanya ketentuan untuk membangun kembali perumahan yang sesuai dengan kriteria kelayakan yang telah disebutkan sebelumnya, maka hak-hak konsumen yang sebelumnya tidak terpenuhi akan dapat dipenuhi. Artinya, perlindungan hukum benar-benar sampai dan menjangkau MBR sebagai pembeli perumahan/konsumen pembeli perumahan. Ditilik dari aspek kemanfaatan, pemenuhan

fasilitas yang telah diperjanjikan sebelumnya adalah solusi terbaik yang menguntungkan semua pihak. MBR akan mendapatkan pemenuhan syarat kenyamanan dan keamanan dalam menghuni perumahan bersubsidi, pengembang perumahan juga tidak harus mendapatkan sanksi yang lebih memberatkan, seperti misalnya ditarik izin usahanya. Pemerintah dalam hal ini PPDPP Kementerian PUPR di sisi lain juga akan mendapatkan kembali kepercayaan rakyatnya serta dapat menunjukkan itikad baik demi terpenuhinya kewajiban penyelenggaraan perumahan yang layak huni.

PENUTUP

Implementasi standar perumahan rakyat yang layak huni bagi MBR ditinjau berdasarkan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman belum dapat dikatakan mencapai tujuan yang diamanatkan oleh peraturan tersebut. Hal ini dikarenakan masih terdapat perumahan bersubsidi dengan KPR FLPP yang tidak layak huni dan dibangun tidak sesuai standar kelengkapan/kelayakan perumahan berdasarkan Undang Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, seperti tidak lengkapnya sarana dan prasarana, serta utilitas umum. Hal ini tidak sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman terkait dengan prasarana, sarana, utilitas umum serta peningkatan kualitas perumahan yang merupakan bagian dari aspek pembangunan perumahan.

Perlindungan hukum bagi MBR pembeli perumahan rakyat subsidi melalui sistem FLPP dapat diupayakan dengan pemenuhan hak-hak MBR yang tidak diwujudkan oleh pengembang perumahan. MBR pembeli perumahan bersubsidi dapat dikategorikan sebagai konsumen, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang memiliki hak untuk mendapatkan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen dalam mengonsumsi barang/jasa, serta mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa. Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga tetap menjamin hak-hak MBR yang mewajibkan penyelenggaraan pembangunan perumahan membangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Azwar, A, *Pengantar Ilmu Kesehatan Lingkungan*, Mutiara Sumber Widya, Jakarta: 1996.
- C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta: 1986.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta: 2013.
- Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta: 2003.
- Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung: 1999.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2004.
- Siswono Yudhohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta: 1991.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta: 2010.

Jurnal

Atin Meriati Isnaini dan Lalu Adnan Ibrahim, "Hak Warga Negara Dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia", *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 33 Nomor 1, Maret 2018.

Eka Supriatiningsih, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Konsumen Dalam Industri Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum De'rechtsstaat*, Volume 2 Nomor 2, Universitas Djuanda. September 2016.

Fadamiro, J.A., Taiwo, A.A. and Ajayi, M.O. "Sustainable Housing Development and Public Sectors Intervention in a Developing Country. Editorial on Scientific and Environmental Issues in Population, Environmental and Sustainable Development". Published by Grans, 2004.

Nia Kurniati, "Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia" *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 1 Nomor 1, 2014.

Rahayu, "Pengangkutan Orang (*Studi tentang perlindungan hukum terhadap barang bawaan penumpang di PO. Rosalia Indah*)". <http://eprints.ums.ac.id/5064/>

Zaidah Nur Rosidah, "Perlindungan Hukum bagi Konsumen Perumahan atas Kualitas Bangunan", *SOSIO RELIGIA*, Volume 8 Nomor 3, Mei 2009.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum di Daerah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/Prt/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/Prt/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Sumber Lain

<https://ekonomi.bisnis.com/read/20210615/47/1405736/ini-7-temuan-masalah-dalam-pembangunan-rumah-bersubsidi>.

<https://www.inews.id/finance/bisnis/kementerian-pupr-temukan-rumah-subsidi-tak-dihuni-ini-penyebabnya/all>.