

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Hunian dalam wujud rumah yang layak untuk di tempati merupakan salah satu kebutuhan yang sangat vital dalam kehidupan manusia, hal ini dapat kita buktikan dengan ditematkannya rumah ke dalam 3 (tiga) kebutuhan pokok/primer manusia selain sandang dan pangan. Pernyataan tersebut sangatlah berdasar karena untuk pengembangan diri manusia membutuhkan tempat bernaung yang nyaman sehingga mereka dapat memikirkan hal lain dalam rangka pengembangan diri dan mewujudkan cita-citanya.

Kebutuhan akan rumah menjadi bagian dalam sistem yang membentuk kebutuhan manusia yang juga diiringi dengan pemenuhan kebutuhan atas sandang dan pangan, sehingga apabila salah satu tidak terpenuhi, baik sandang, pangan dan papan (rumah) tidak terpenuhi maka dapat dikatakan seorang manusia masih dalam kondisi kekurangan karena untuk hal yang pokok saja mereka tidak dapat memenuhinya. Jika kita amati dan analisa Pembukaan UUD 1945 yang berbunyi :

"Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial,....."<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Alinea ke 4 Pembukaan UUD 1945

Alinea ke 4 Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut jelas memaksudkan agar setiap warga Indonesia memiliki kehidupan yang layak yang juga berkaitan dengan kesejahteraan dan kecerdasan masyarakat sehingga apa yang dicita-citakan *founding father* yang tertuang didalam Alinea ke 4 Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dapat diwujudkan. Oleh sebab itu dapat juga kita tarik sebuah benang merah antara amanat Undang-Undang Dasar 1945 dengan ketersediaan rumah bahwa untuk mencapai tujuan memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa hanya bisa terwujud jika kebutuhan pokok masyarakatnya terpenuhi, dalam hal ini termasuk kebutuhan akan rumah.

Selanjutnya di dalam konsideran Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menjelaskan bahwa:

- a. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
- b. Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;

Dari uraian diatas dapat kita simpulkan bahwa hak untuk mendapatkan tempat tinggal merupakan sebuah hak konstitusional<sup>2</sup> warga negara sehingga kemudian diamanatkan kepada pemerintah untuk dapat menyelenggarakannya dengan baik sehingga hak konstitusional tersebut dapat dipenuhi.

---

<sup>2</sup>Hak konstitusional maksudnya adalah hak yang diatur didalam konstitusi Negara (UUD 1945). Dalam permasalahan ini, hak untuk mendapatkan pemukiman/rumah adalah penjabaran dari hak untuk mendapatkan penghidupan yang layak sebagaimana diatur didalam Pasal 28 UUD 1945.

Saat ini kebutuhan atas rumah semakin meningkat. Berdasarkan data dari Kementerian Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat diperkirakan hingga tahun 2025 angka kebutuhan rumah di Indonesia mencapai 30 juta unit, sehingga kebutuhan rumah baru diperkirakan mencapai 1,2 juta unit per tahun.<sup>3</sup> Saat ini, berdasarkan data dari tahun 2014 tercatat sekitar 7,6 juta masyarakat Indonesia belum memiliki rumah.<sup>4</sup> Permasalahan tersebut diperparah dengan kondisi ditemukannya 3,4 juta rumah yang tidak layak huni.<sup>5</sup>

Permasalahan seperti ini akan terus berkembang dan menjadi problem yang terus menghambat perkembangan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Berdasarkan survei yang telah dilakukan oleh HSBC terhadap masyarakat dalam usia produktif (usia 22 tahun sampai 49 tahun) ditemukan fakta bahwa 9 (sembilan) dari 10 (sepuluh) orang berkeinginan untuk memiliki rumah, namun lebih dari 44 % tidak dapat mewujudkannya karena masalah finansial.<sup>6</sup> Permasalahan utama adalah masyarakat juga belum cukup uang untuk membayar uang muka dan tidak menemukan properti di lokasi yang diinginkan, selain itu pendapatan yang belum mencukupi untuk membayar cicilan kredit pemilikan rumah (KPR).<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup>Maurin Sitorus, Pernyataan dalam diskusi Harian Kompas dan Radio Sonora di Kampus UGM Sabtu, 17 September 2016, (<http://bisniskeuangan.kompas.com/read/2016/09/17/195151226/>) diakses pada 25 April 2017.

<sup>4</sup><http://www.rumah.com/berita-properti/2015/8/105811/sekitar-76-juta-masyarakat-indonesia-belum-memiliki-rumah>, diakses pada 25 April 2015.

<sup>5</sup>*Ibid*,

<sup>6</sup><http://bisnis.liputan6.com/read/2510798/penyebab-kelas-menengah-ri-sulit-punya-rumah>, diakses pada 26 April 2017

<sup>7</sup>*Ibid*,

Permasalahan tersebut sebenarnya merupakan permasalahan lama yang dialami oleh masyarakat Indonesia. Sebelumnya melalui Pasal 4 Undang-Undang No. 2 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman telah mencitakan untuk mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>8</sup> Akan tetapi tindak lanjut dari pemerintah dan dampaknya terhadap masyarakat belumlah dirasakan, karena permasalahan utama pemenuhan kebutuhan atas rumah tersebut adalah permasalahan finansial seperti yang diuraikan diatas.

Akhirnya Pada tahun 2011 diterbitkanlah Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Undang-undang tersebut memberikan angin segar kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah, pasalnya di dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman, pemerintah diwajibkan memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang mana salah satu jalannya adalah dengan subsidi perolehan rumah.<sup>9</sup>

Kata “subsidi” disini dapat kita artikan dengan Suatu tindakan pengalokasian anggaran yang disalurkan melalui perusahaan/lembaga yang memproduksi, menjual barang dan jasa, yang memenuhi hajat hidup orang banyak sedemikian rupa, sehingga harga jualnya dapat dijangkau masyarakat.<sup>10</sup> Jika demikian subsidi perolehan rumah dapat kita pahami dengan suatu kebijakan dimana pemerintah ikut serta dalam upaya memberikan kemudahan

---

<sup>8</sup>Pasal 4 Undang-Undang No. 2 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

<sup>9</sup>Pasal 54 ayat 3a Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

<sup>10</sup>Dungtji Munawar, *Memahami Pengertian dan Kebijakan Subsidi dalam APBN*, Kementrian Keuangan, Jakarta, 2013, hlm 1

bagi masyarakat untuk memperoleh rumah dengan cara mengalokasikan anggaran.

Sebagai bentuk tindak lanjut dari kebijakan subsidi perolehan rumah sebagai mana di atur di dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, maka Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat kemudian menerbitkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Didalam aturan tersebut, bentuk campur tangan pemerintah dalam membantu masyarakat untuk memperoleh rumah adalah dengan cara menyediakan sistem yakni kredit dan bekerjasama dengan lembaga keuangan Bank.

Hal ini dapat kita lihat didalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang menjelaskan bahwa Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi yang selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.

Selain itu pemerintah juga telah menetapkan batasan harga jual untuk rumah subsidi yang diukur berdasarkan kesanggupan masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu melalui Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 552/KPTS/M/ 2016 tentang Batasan Penghasilan

Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan. Adapun batasan untuk harga jual rumah bersubsidi tersebut adalah :

Tabel 1 :

Batasan Harga Jual Rumah Bersubsidi

No	Wilayah	2016	2017	2018
1	Jawa (Kecuali Jabodetabek)	Rp. 116.500.000	Rp. 123.000.000	Rp. 130.000.000
2	Sumatra (Kecuali Kep. Riau dan Bangka Belitung)	Rp. 116.500.000	Rp. 123.000.000	Rp. 130.000.000
3	Kalimantan	Rp. 128.000.000	Rp. 135.000.000	Rp. 142.000.000
4	Sulawesi	Rp. 122.500.000	Rp. 129.000.000	Rp. 136.000.000
5	Maluku dan Maluku Utara	Rp. 133.500.000	Rp. 141.000.000	Rp. 148.500.000
6	Bali dan Nusa Tenggara	Rp. 133.500.000	Rp. 141.000.000	Rp. 148.500.000
7	Papua dan Papua Barat	Rp. 183.500.000	Rp. 193.500.000	Rp. 205.000.000
8	Kep. Riau dan Bangka Belitung	Rp. 122.500.000	Rp. 129.000.000	Rp. 136.000.000
9	Jabodetabek	Rp. 133.500.000	Rp. 141.000.000	Rp. 148.500.000

Sumber : Lampiran II, Kepmen PU No. 552/KPTS/M/2016

Harga tersebut termasuk terjangkau jika kita bandingkan dengan harga rumah tanpa subsidi. Dengan demikian diharapkan selanjutnya bahwa masyarakat berpenghasilan rendahpun dapat memiliki rumah yang layak untuk di tempati.

Tetapi terkait permasalahan perumahan tidak hanya masalah harga dan ketersediaan, tetapi juga mengenai perlindungan hukum bagi masyarakat yang juga merupakan sebagai konsumen. Perlindungan hukum itu sendiri menurut Satjipto Raharjo adalah terkait memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di

berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>11</sup>

Dari definisi perlindungan hukum diatas jelas dimaksudkan bahwa suatu perbuatan ataupun peristiwa barulah dapat diberikan perlindungan dengan instrumen hukum jika itu telah ditetapkan sebagai sebuah hak hukum, hak hukum disini menjadi syarat mutlak untuk memperoleh perlindungan. Atas dasar argumentasi tersebut maka adalah suatu kewajiban untuk menginventarisasi aturan-aturan hukum jika ingin melihat bagaimana konsep perlindungan hukum terhadap masyarakat sebagai konsumen rumah bersubsidi ini.

Dalam menetapkan skema rumah bersubsidi, memang pemerintah juga telah melengkapi dengan sarana lain bagi masyarakat, yaitu KPR, akan tetapi permasalahan tidak hanya terkait masalah pembayaran, melainkan juga mencakup produknya, yaitu rumah serta lingkungannya. Tercatat bahwa dalam proses transaksi rumah bersubsidi, yang didapatkan oleh konsumen adalah hanya rumah standar, sedangkan untuk pengembangan lingkungan dan peningkatan mutunya konsumen harus mengembangkan sendiri dengan dikenakan biaya tambahan. Pengembang membangun unit rumah bersubsidi dengan bentuk yang sama didalam suatu komplek ataupun satu gedung agar rumah yang dibangun dapat diselesaikan dengan lebih hemat dan sesuai target. Umumnya guna membuat setiap unit rumah menjadi lebih layak huni dengan penambahan fasilitas tertentu, pengembang akan menagih biaya peningkatan mutu. Biaya peningkatan mutu juga kita keluarkan saat kita sendiri yang

---

<sup>11</sup>Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 55

melakukan pembangunan tambahan dengan renovasi atau memperluas rumah.<sup>12</sup>

Lebih lanjut, konsumen juga harus membayar kelebihan tanah jika tanah dirumah kita melebihi luas tanah perjanjian, kita harus membayar tanah tersebut sesuai harga yang sudah ditetapkan pengembang. Sebagai contoh kita membeli rumah subsidi dengan type 36/72 atau luas bangunan 36 m<sup>2</sup> dan luas tanah 72 m<sup>2</sup>. Namun ternyata tanah kita hingga 100 meter, maka kita harus membayar kekurangan sebesar 28 m<sup>2</sup> tersebut.<sup>13</sup>

Hal lain yang menimbulkan pertanyaan adalah mengenai kualitas dari rumah bersubsidi tersebut. Seperti yang kita ketahui bahwa harga rumah bersubsidi tersebut jauh lebih rendah dari harga rumah pada umumnya. Memang benar bahwa kata subsidi ini mengindikasikan campur tangan pemerintah dalam pembangunan rumah bersubsidi, namun masyarakat tidak mengetahui bagaimana prosedur subsidi itu berjalan sehingga akan timbul pandangan bahwa rumah bersubsidi murah dan berkualitas rendah.<sup>14</sup>

Berhembusnya opini yang demikian tidak dapat dipersalahkan karena masyarakat tidak mengetahui sistem yang disediakan oleh pemerintah untuk rumah bersubsidi. Padahal dalam aturannya pemerintah telah menyediakan sistem yang baik demi mewujudkan cita-cita masyarakat Indonesia yang memiliki rumah yang layak. Bahkan sistem tersebut tidak hanya diatur dalam tataran pemerintah pusat melainkan juga pada pemerintahan di daerah, hal ini dapat

---

<sup>12</sup>. Artikel dikutip dalam <http://rumahminimalis.co/2015/05/cermati-sebelum-kredit-rumah-bersubsidi>, diakses pada 24 April 2017

<sup>13</sup>*Ibid*,

<sup>14</sup>Tanggapan masyarakat terhadap rumah bersubsidi. wawancara pada 10 Agustus 2017



kita lihat didalam Pasal 5 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang mengatur sebagai berikut :

- 1) Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.
- 2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:
  - a. Menteri pada tingkat nasional;
  - b. gubernur pada tingkat provinsi; dan
  - c. bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Dengan demikian artinya pemerintah negara Indonesia tidak main-main dalam penyelenggaraan pemukiman dan kawasan pemukiman ini, termasuk juga didalam nya penyelenggaraan Rumah Susun.

Selain itu, harga murah dari rumah susun sebenarnya adalah dampak dari fasilitas yang diberikan oleh pemerintah, sehingga tidak ada alasan bagi pengembang/developer untuk mengurangi kualitas sebuah rumah susun. Bahkan standar kualitas ini haruslah mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI). Adapun fasilitas yang diberikan oleh Pemerintah kepada pengembang adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR. (Pasal 33 ayat 1 UU No. 1 Tahun 2011)
- 2) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang. (Pasal 34 ayat 4 UU No. 1 Tahun 2011)

Dengan demikian maka kita mendapatkan sebuah gambaran tentang bagaimana hubungan antara pemerintah dengan pengembang dalam hal

mewujudkan perumahan dan pemukiman di Indonesia. Dan demi untuk pemerataan perumahan bagi masyarakat, pemerintah juga menetapkan adanya keseimbangan dalam pembangunan rumah. Pada Pasal 34 angka 1 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman mewajibkan badan hukum /pengembang yang melakukan pembangunan perumahan mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Selain itu pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan. Pembangunan perumahan yang berimbang ini meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.<sup>15</sup>

Ketentuan di atas jelas maksudnya adalah supaya tercipta keseimbangan, namun bagi pengembang dari segi keuntungan tentu akan sangat berpengaruh, dimana mereka juga harus membangun rumah sederhana, yaitu rumah bersubsidi yang harga maksimalnya telah ditetapkan oleh pemerintah, oleh sebab itu strategi peningkatan profit akan dilakukan oleh pengembang. Dalam proses tersebut maka yang harus diperhatikan adalah konsumen karena ini adalah amanat dari undang-undang.

Dari uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait perlindungan hukum terhadap konsumen rumah bersubsidi yang dilakukan oleh pengembang yang mana salah satunya adalah PT. Pratama Griya Makmur yang berdomisili di Pasaman Barat.

---

<sup>15</sup>Pasal 35 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan dalam penulisan ini. Adapun permasalahan tersebut adalah?

1. Bagaimanakah Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi oleh PT. Pratama Griya Makmur?
2. Apakah kendala yang ditemui dalam memberikan Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi oleh PT. Pratama Griya Makmur?

## **C. Keaslian Penelitian**

Penulisan tentang Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi oleh PT. Pratama Griya Makmur belum pernah dibahas sebelumnya, namun dari inventarisasi yang telah dilakukan, penulis menemukan beberapa tulisan terkait, yaitu Elizabeth Danisa Dp, Perlindungan hukum bagi konsumen perumahan griya kurnia indah atas informasi kualitas bangunan oleh pengembang PT Putra Pratama, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2007. Tulisan yang disusun oleh saudara Elizabeth Danisa Dp tersebut pada pokoknya memiliki perbedaan substansi dengan tulisan yang akan penulis susun, karena selain lokasi dan subjek penelitian yang berbeda, saudara Elizabeth Danisa Dp juga melakukan pembahasan terkait konsumen perumahan secara umum, sedangkan penulis akan melakukan penelitian yang mana objeknya adalah rumah bersubsidi. Walaupun demikian adapun tulisan-tulisan yang terkait dengan penelitian yang penulis lakukan maka penulis akan menjadikannya sebagai rujukan dalam penulisan ini.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi oleh PT. Pratama Griya Makmur.
2. Untuk mengetahui kendala yang ditemui dalam memberikan Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi oleh PT. Pratama Griya Makmur.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian dan penulisan ini diharapkan memperkaya khasanah ilmu pengetahuan yang memberi manfaat bagi masyarakat dan juga diharapkan tulisan ini dapat menjadi langkah awal untuk penelitian berikutnya demi mengembangkan ilmu hukum pada umumnya, sedangkan bagi penulis sendiri manfaat yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan tulisan ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya terkait dengan perlindungan hukum terhadap konsumen kredit pemilikan rumah bersubsidi di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian mengenai kendala yang ditemui dalam memberikan Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi oleh PT. Pratama Griya Makmur diharapkan dapat menjadi referensi bagi aparat penegak hukum, masyarakat serta pihak-pihak terkait.

## F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

#### a. Teori Perlindungan Hukum

Kalimat “perlindungan hukum” disusun dari 2 (dua) suku kata yaitu “perlindungan” dan “hukum”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata “perlindungan” diartikan dengan tempat berlindung, sedangkan kata lindung diartikan dengan menempatkan dirinya di bawah (di balik, di belakang) sesuatu.<sup>16</sup> Sedangkan kata “hukum” diartikan dengan undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat/ patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu.<sup>17</sup> Dengan demikian maka Perlindungan hukum secara umum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan berlindung yang mana instrumen yang digunakan untuk melindungi tersebut adalah hukum dalam artian kaidah, norma, aturan perundang-undangan, putusan dan lain-lainnya.

Sebenarnya pengertian Perlindungan hukum yang demikian ada benarnya namun tidak se sederhana itu, kata perlindungan hukum dalam artian kehidupan berbangsa dan bernegara haruslah merujuk pada sistem hukum yang di pakai pada negara tersebut. Oleh sebab itu maka alangkah baiknya jika melihat pendefinisian perlindungan hukum dari pendapat para ahli hukum yang telah berpengalaman di bidang hukum.

---

<sup>16</sup> [www.kbbi.web.id](http://www.kbbi.web.id), diakses pada 25 April 2017

<sup>17</sup> *Ibid*,

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian- pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.<sup>18</sup>

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>19</sup>

Dari Definisi perlindungan hukum oleh Satjipto Raharjo tersebut dapat kita lihat bahwa perlindungan hukum sangat perkaitan dengan aturan perundang-undangan yang berimbas kepada lahirnya hak hukum.

---

38 <sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009. hlm.

<sup>19</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 55

Hak hukum merupakan hak yang di akui oleh hukum.<sup>20</sup> Hal ini berkaitan dengan instrumen yang dipakai untuk melindunginya dimana hukum bisa melindungi hak apabila hukum itu sendiri mengakui keberadaan hak tersebut. Jika di hubungkan dengan konsep negara hukum, hak hukum adalah hak-hak apa yang sejatinya telah di atur dan diakui oleh hukum negara sehingga adapun sesuatu yang belum/tidak di akui oleh hukum maka tidak dapat di nyatakan sebagai sebuah hak hukum. Hal ini merupakan bagian dari penegakan supremasi hukum dimana konstitusi menjadi desain utama dan pokok dari keseluruhan sistem aturan,<sup>21</sup> sehingga sesuatu hal baru dapat dikatakan sebagai sebuah hak hukum apabila konstitusi telah mengakui itu, kemudian konsep hak hukum didalam konstitusi tersebut dilindungi melalui aturan-aturan hukum (perundang-undangan) yang berpedoman kepada konstitusi.

Dengan demikian maka dapat juga dikatakan bahwa hak memerlukan hukum yang berlaku, jadi datangnya hak hukum didahului oleh hukum atau datang bersamaan,<sup>22</sup> namun hukum tidak membentuk hak, hukum hanya menjamin dan melindungi hak hukum,<sup>23</sup> sedangkan hak tersebut lahir sebagai anugrah pencipta manusia. Pemahaman tentang hak tersebut menjadi konsep dasar dari Hak Asasi Manusia (HAM) yang dipahami sebagai seperangkat hak yang melekat pada hakikat dan

---

<sup>20</sup>Jimly Assidique, *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi*, Cet-1, Konpress, Jakarta, 2005 hlm 71

<sup>21</sup>Jimly Assidique, *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi*, Cet-1, Konpress, Jakarta, 2005 hlm 77

<sup>22</sup>*Ibid*, hlm 71

<sup>23</sup>*Ibid*, hlm 70

keberadaan manusia sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan anugerah-Nya yang wajib dihormati, dijunjung tinggi dan dilindungi oleh negara, hukum dan Pemerintah, dan setiap orang demi kehormatan serta perlindungan harkat dan martabat manusia.<sup>24</sup>

Selanjutnya mengenai perlindungan hukum dan juga kaitannya dengan produk hukum sebenarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>25</sup>

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>26</sup>

#### b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum selain kemanfaatan dan keadilan, namun dalam pencapaiannya, terdapat perbedaan tujuan hukum klasik lebih memfokuskan pada satu tujuan saja,

---

<sup>24</sup>Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia

<sup>25</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 54

<sup>26</sup>Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya: 1987. hlm.29



sedangkan aliran hukum modern lebih pada penggabungan tujuan hukum tersebut dengan urutan prioritas secara proporsional sesuai dengan kasus yang dihadapi dan ingin dipecahkan (kasuistik).<sup>27</sup>

Apakah itu kepastian hukum? Aliran yuridis dogmatic-normatif-legalistik-positivism merupakan salah satu aliran yang menyatakan bahwa tujuan hukum adalah menciptakan kepastian hukum. Aliran ini bersumber dari pemikiran kaum legal positivism yang cenderung melihat hukum hanya dalam wujudnya sebagai “kepastian undang-undang”, memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanya kumpulan aturan-aturan hukum (*legal rules*), norma-norma hukum (*legal norm*) dan asas-asas hukum (*legal principle*). Bagi penganut aliran ini tujuan hukum hanya semata-mata hanya untuk mewujudkan *legal certainty* (kepastian hukum).<sup>28</sup>

Menurut penganut aliran legalistic, meskipun aturan hukum atau penerapan hukum dirasakan tidak adil dan tidak memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi sebagian besar masyarakat hal ini tidak menjadi soal, asalkan kepastian hukum dapat terwujud, hukum identik dengan kepastian.

c. Teori Kemanfaatan Hukum (*Utilitarianism*)

Jeremy Bentham dalam bukunya *Introduction to the Principles of Moral and Legislation* mengeluarkan ungkapan yang terkenal yang

---

<sup>27</sup>Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm 213

<sup>28</sup>*Ibid*, hlm 284

berbunyi “*the greatest happiness of the great number*”<sup>29</sup>, (memberikan kebahagiaan sebesar-besarnya untuk sebanyak-banyaknya orang), dengan ungkapan tersebut Bentham menjelaskan bahwa hukum harusnya memberikan kebahagiaan bagi sebanyak-banyaknya manusia. Hal ini juga mengandung arti bahwa kebahagiaan sebanyak-banyaknya orang menjadi tujuan utama yang harus di wujudkan dengan adanya hukum yang di wujudkan dengan peraturan perundang-undangan. Aliran utilitarianisme juga terbagi atas 2 aliran pemikiran, yaitu :

a) *Act utilitarianism* (Tindakan utilitarian)

Aliran ini menilai suatu tindakan (contoh, penyuapan ) adalah benar secara etis apabila hal tersebut memberikan kesenangan yang lebih kepada masyarakat dibandingkan dengan kesenangan yang dihasilkan oleh tindakan alternative lainnya (contoh, dengan tidak melakukan penyuapan dan memperbolehkannya maka akan mendapat kontrak dan memberi pekerjaan).<sup>30</sup>

b) *Rule Utilitarianism*

Aliran ini beranggapan bahwa sebuah tindakan (penyuapan) secara etis benar apabila tindakan yang sama dilakukan oleh kontraktor lain yang akan menciptakan hasil yang terbaik dalam masyarakat atau yang telah dilakukan di masa lalu. Namun mereka juga beranggapan apabila hal tersebut akan menciptakan jejaring ketidaksenangan, aturan yang diciptakan oleh wakil rakyat juga

---

<sup>29</sup>*Ibid.* , hlm 76

<sup>30</sup> Materi Perkuliahan Bapak Zainul Daulay, *Ajaran-ajaran etika*, Fakultas Pasca Sarjana, Universitas Andalas.

harus diikuti dan harus dilaksanakan sebagai standar dalam evaluasi tindakan yang sama.<sup>31</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Perlindungan hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>32</sup>

### b. Konsumen

Istilah konsumen ini berasal dan alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris – Amerika ), atau *consument / konsument* ( Belanda).<sup>33</sup> Sedangkan definisi konsumen tersebut berdasarkan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa konsumen 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

### c. Rumah

---

<sup>31</sup> *Ibid*,

<sup>32</sup> Satjipto Raharjo, *Op. Cit*, hlm 55

<sup>33</sup> Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Suatu Pengantar, Diadit Media, Jakarta, 2001, hlm 21

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.<sup>34</sup>

d. Perumahan

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.<sup>35</sup>

e. Subsidi

Suatu tindakan pengalokasian anggaran yang disalurkan melalui perusahaan/lembaga yang memproduksi, menjual barang dan jasa, yang memenuhi hajat hidup orang banyak sedemikian rupa, sehingga harga jualnya dapat dijangkau masyarakat.<sup>36</sup>

### G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten melalui proses penelitian tersebut, untuk itu perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>37</sup> Hasil penelitian yang diperoleh selanjutnya

---

<sup>34</sup>Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

<sup>35</sup>Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

<sup>36</sup>Dungtji Munawar, *Op. Cit*, hlm 1

<sup>37</sup>Soerjono Soekanto dan Srimamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985.

dituliskan dengan memperhatikan syarat-syarat tertentu agar hasil penulisan mempunyai nilai ilmiah.

Metode Penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa metode, yaitu:

#### 1. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini pendekatan masalah yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan yuridis sosiologis yang maksudnya adalah hukum sebagai pranata sosial yang secara riil dikaitkan dengan praktek dilapangan, jadi dalam tulisan ini yang dikaji adalah keterkaitan antara hukum dengan objek penelitian dan fakta penerapan hukum tersebut di lapangan. Dari kajian tersebut diharapkan suatu gambaran bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi oleh PT. Pratama Griya Makmur.

#### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif dimana hasil penelitian memberikan gambaran hasil analisa terhadap aturan perundang-undang dan sumber-sumber lain untuk melihat Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi oleh PT. Pratama Griya Makmur.

#### 3. Sumber dan Jenis Data

##### a. Sumber Data

- 1) Sumber data dari penelitian kepustakaan (*library research*), maksudnya adalah bahwa penelitian tersebut menggunakan sumber-sumber yang berbentuk dokumen-dokumen.

2) Penelitian lapangan yang dilakukan oleh penulis di lokasi yaitu di PT. Pratama Griya Makmur dan tempat-tempat terkait dengan pembahasan penelitian ini.

b. Jenis data

a. Data primer yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan secara langsung dari sumber datanya. Dalam penelitian ini data di peroleh lansung di lapangan.

b. Data sekunder yaitu data yang di peroleh melalui bahan-bahan kepustakaan,<sup>38</sup> dimana terdiri dari:

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat yang berasal dari pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penulisan ini bahan hukum primer yang digunakan adalah:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

b) HIR/RBg

c) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman.

d) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

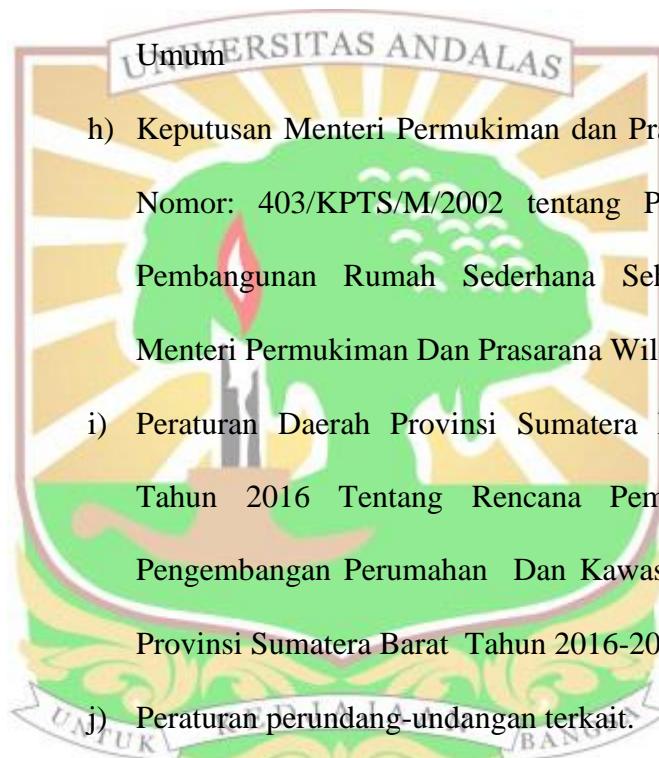
e) Peraturan Pemerintah No. 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

---

<sup>38</sup>Zainuddin Ali, *Metode Penulisan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 23

f) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

g) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Untuk Perumahan



h) Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah

i) Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Rencana Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Provinsi Sumatera Barat Tahun 2016-2035

j) Peraturan perundang-undangan terkait.

2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti teori-teori dari para sarjana dan hasil karya dari kalangan hukum lainnya.<sup>39</sup>

3) Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang sifatnya memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan

---

<sup>39</sup>*Ibid*

hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum yang memberikan definisi istilah-istilah hukum yang ada.<sup>40</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara. Wawancara dilakukan terhadap informan yaitu narasumber yang paling banyak tahu tentang informasi dan sumber data yang diteliti.<sup>41</sup> Teknik wawancara yang digunakan adalah metode semi terstruktur, yaitu suatu metode wawancara dimana pertanyaan yang akan ditanyakan telah tersusun secara terstruktur, namun kalau ada opsi yang berkembang dan berguna sekali untuk peneliti terkait dengan masalah yang diteliti, maka peneliti akan menanyakan langsung kepada orang yang menjadi sumber data dari penelitian.

#### 5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

##### a. Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian, dalam skripsi ini pengolahan data dilakukan dengan cara *Editing*, yakni pengeditan terhadap data-data yang telah dikumpulkan yang bertujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan memperbaikinya. *Editing* juga bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa datanya akurat dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

---

<sup>40</sup>*Ibid* hlm. 24

<sup>41</sup>Fred N. Kerlinger dalam Amirudin dan Zainal Asikin, *ibid*, hlm 82



b. Analisis data

Analisis data yang akan digunakan adalah kualitatif yaitu uraian terhadap data dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan, teori-teori dan pendapat para ahli yang kemudian dipaparkan dalam bentuk kalimat-kalimat.

## H. Sistematika Penulisan

- Bab I : Pendahuluan, menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritis dan konseptual serta metode penelitian.
- Bab II : Tinjauan pustaka, menguraikan aspek yang berhubungan dengan Perlindungan Konsumen dan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, menguraikan apa yang diperoleh dalam penelitian dan membahasnya dengan seksama, sesuai dengan ketentuan dan batasan undang-undang serta hukum berkaitan.
- Bab V : Penutup, menguraikan tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.