Jurnal Impresi Indonesia (JII)
p-ISSN: 2828-1284 e-ISSN: 2810-062x
Vol. 5. No. 8. Agustus 2026

Aspek Keadilan Sosial dalam Implementasi Penyediaan Rumah KPR Bersubsidi

Laure Halilintar, Endeh Suhartini, Jopie Gilalo
Universitas Djuanda Bogor, Indonesia
Email: laure.halilintar82@gmail.com, endeh.suhartini@unida.ac.id, jopie.gilalo@unida.ac.id

Keywords:
Implementation; Justice; Mortgage; Social; Subsidy.

Abstract
The provision of subsidized mortgage housing (KPR) is one of the state's policy instruments for realizing social justice as mandated by the Fifth Principle of Pancasila and Article 28H paragraph (1) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. Legal cases related to subsidized mortgages in Indonesia generally revolve around administrative violations, developer defaults, and building quality that fails to meet habitability standards. The application of the principle of justice in the Housing Finance Liquidity Facility (FLPP) program often faces serious challenges concerning targeting accuracy, housing quality, and legal protection for Low-Income Communities (MBR). This study aims to identify and analyze the social justice aspect in the implementation of subsidized mortgage housing and consumer protection regarding the provision of such housing based on social justice aspects. The research method used is normative juridical research with a descriptive-analytical character, employing secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials analyzed qualitatively. The results show that the social justice aspect in the implementation of subsidized mortgage housing through schemes such as FLPP is a concrete manifestation of social justice, ensuring that MBR have equal access to decent, safe, and affordable housing, not merely physical construction. Consumer protection regarding the provision of subsidized mortgage housing based on social justice affirms the state's obligation to ensure that MBR obtain decent, safe, and quality housing, so that the success of this program greatly depends on the effectiveness of supervision, building quality, and administrative speed.

Kata Kunci:
Implementasi; Keadilan; KPR; Sosial; Subsidi.

Abstrak
Program penyediaan rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi merupakan salah satu instrumen kebijakan negara untuk mewujudkan keadilan sosial sebagaimana diamanatkan oleh Sila Kelima Pancasila dan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kasus hukum terkait KPR bersubsidi di Indonesia umumnya berkisar pada pelanggaran administratif, wanprestasi oleh pengembang (developer), hingga ketidaksesuaian kualitas bangunan dengan standar layak huni. Penerapan asas keadilan dalam program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sering menghadapi tantangan serius terkait ketepatan sasaran, kualitas hunian, dan perlindungan hukum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis aspek keadilan sosial

dalam implementasi penyediaan rumah KPR bersubsidi serta perlindungan konsumen atas penyediaan rumah tersebut berdasarkan aspek keadilan sosial. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan sifat deskriptif analitis, menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aspek keadilan sosial dalam implementasi penyediaan rumah KPR bersubsidi melalui skema seperti FLPP merupakan wujud nyata keadilan sosial untuk memastikan MBR memiliki akses setara terhadap hunian yang layak, aman, dan terjangkau, bukan sekadar pembangunan fisik semata. Perlindungan konsumen atas penyediaan rumah KPR bersubsidi yang didasarkan pada aspek keadilan sosial menegaskan bahwa negara wajib hadir untuk memastikan MBR memperoleh hunian yang layak, aman, dan berkualitas, sehingga keberhasilan program ini sangat bergantung pada efektivitas pengawasan, kualitas bangunan, dan kecepatan administratif.

PENDAHULUAN

Negara sebagai pemegang kewajiban (duty bearer) pemenuhan dan perlindungan Hak Asasi Manusia wajib memberikan jaminan perlindungan bagi seluruh warga negara (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 1945). Indonesia adalah negara yang berdasarkan hukum, bukan berdasarkan kekuasaan belaka, sehingga penegakan hukum harus sejalan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam hukum tanah dikenal hubungan yang bersifat abadi dan multidimensi antara tanah dengan Warga Negara Indonesia, sehingga akses terhadap tanah memiliki relasi yang kuat dengan pemenuhan hak asasi lain, termasuk hak atas tempat tinggal (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960). Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, Pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai landasan pengaturan pertanahan nasional (Salwa & Sunaryo, 2025; Shidarta, 2024; Sidabalok, 2026; Widjaja & Yani, 2022).

Konsep negara hukum berakar dari paham kedaulatan hukum yang menempatkan hukum sebagai kekuasaan tertinggi dalam suatu negara. Aristoteles berpendapat bahwa negara yang baik adalah negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan bagi warganya, di mana yang sesungguhnya memerintah bukanlah manusia, melainkan pikiran yang adil, sedangkan penguasa hanyalah pemegang hukum dan keseimbangan (Andjani, 2025; Anwar et al., 2024; Yohanes, 2023). Utrecht membedakan negara hukum formil (klasik) dan negara hukum materiil (modern) sebagai bentuk perkembangan prinsip negara hukum seiring perkembangan masyarakat, sedangkan Krabbe berpandangan bahwa negara sebagai pencipta dan penegak hukum harus tunduk pada hukum yang bersumber dari kesadaran hukum rakyat. Prinsip-prinsip tersebut relevan dengan konteks penyediaan rumah KPR bersubsidi, karena negara selaku regulator sekaligus fasilitator program tetap terikat pada kewajiban hukum untuk memastikan hak MBR atas hunian yang layak benar-benar terpenuhi, bukan sekadar formalitas administratif semata.

Di era globalisasi, pembakuan syarat-syarat perjanjian menjadi model yang sulit dihindari dalam transaksi properti, termasuk transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bagi

pelaku usaha, perjanjian baku merupakan cara mencapai efisiensi, sedangkan bagi konsumen hal ini sering menjadi pilihan yang tidak menguntungkan karena konsumen hanya dihadapkan pada pilihan take it or leave it (*Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, 1999). Perjanjian baku dalam praktiknya banyak menimbulkan kerugian bagi konsumen apabila pelaku usaha tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang dijanjikan, khususnya terkait kualitas bangunan, kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada perumahan bersubsidi.

Kebutuhan masyarakat terhadap perumahan yang layak dan terjangkau terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan urbanisasi. Program 3 Juta Rumah yang dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) sejalan dengan Program Paket Ekonomi 2025 dan penyerapan tenaga kerja, sekaligus menjadi instrumen pemerintah untuk mengatasi backlog perumahan nasional bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (Indonesia, 2011). Data dan status program tersebut per tahun 2026 disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Data dan Status Program 3 Juta Rumah (Per 2026) [4]

Komponen	Keterangan Data
Target Total	3 juta unit (1 juta perkotaan, 2 juta pedesaan)
Realisasi/Update	983.176 unit dalam tahap evaluasi dukungan Pemda per 17 Februari 2026
Target Tambahan	Kuota rumah subsidi ditingkatkan menjadi 350.000 unit
Nilai Bantuan	Bantuan uang muka/fasilitas berkisar Rp20 juta per unit
Skema Pembiayaan	FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)
Harga Rumah	Rata-rata Rp150 juta – Rp170 juta (rumah tapak)
Cicilan	Estimasi Rp1 juta – Rp1,5 juta per bulan (tenor 15–20 tahun)

Tabel 1 menunjukkan bahwa Program 3 Juta Rumah merupakan inisiatif utama pemerintah untuk mengatasi backlog perumahan MBR, dengan realisasi hingga Mei 2026 mencapai 350.000 unit dan fokus subsidi cicilan sekitar Rp600.000 per bulan. Kebutuhan riil masyarakat terhadap perumahan KPR pada tingkat nasional dan daerah dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Kebutuhan Perumahan KPR Masyarakat [4]

No	Kawasan	Kebutuhan
1	Nasional	Backlog perumahan 2025 diperkirakan mencapai 15 juta unit; porsi KPR terhadap total kredit nasional (Maret 2025) sebesar 10,16%; rekening KPR baru (April 2024–Mei 2025) sekitar 531 ribu dengan nilai realisasi hampir Rp200 triliun, 85% di antaranya KPR tipe 22–70
2	Jawa Barat	Rumah tangga tanpa hunian tetap (2025) sebanyak 2,1 juta rumah tangga; penyaluran KPR FLPP hingga 30 Juni 2025 sebanyak 28.548 unit; target tambahan 10.000 unit untuk ASN, tenaga P3K, dan pekerja swasta; target program "Imah Merenah, Hirup Tumaninah" 100.000 unit

Kasus hukum terkait KPR bersubsidi di Indonesia umumnya berkisar pada pelanggaran administratif, wanprestasi oleh pengembang, hingga tindak pidana penipuan. Masalah keadilan

dalam kasus KPR bersubsidi melibatkan berbagai isu kompleks, mulai dari ketidaktepatan sasaran penerima hingga kualitas hunian yang tidak sesuai standar. Beberapa contoh kasus KPR bersubsidi di Indonesia disajikan pada Tabel 3.

Tabel 3. Contoh Kasus KPR Bersubsidi di Indonesia [4]

No	Lokasi Perumahan	Jenis Masalah	Hak Konsumen (UU No. 8/1999)	Upaya Perlindungan Hukum	Hasil dan Dampak	Aspek Keadilan Terkait
1	Villa Karawangi, Karawang	Kualitas rumah tidak layak (retak dinding, saluran air mampet)	Pasal 4 huruf a dan huruf c	Pengaduan ke BPKN, negosiasi dengan pengembang	Perbaikan parsial, konsumen tetap membayar cicilan	Ketidakadilan karena MBR menanggung risiko produk berkualitas rendah
2	Perumahan Subsidi, Padang	Akses jalan diblokir, sertifikat tidak diterima	Pasal 4 huruf a dan Pasal 18	Pengajuan pembatalan KPR ke bank	Bank menolak pembatalan	Kesenjangan akses keadilan karena minimnya literasi hukum MBR

Aspek keadilan sosial yang ditekankan dalam perlindungan hukum terhadap konsumen atas rumah KPR bersubsidi mencakup kesetaraan akses, yaitu konsumen MBR memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh perlindungan hukum dibandingkan kelompok berpenghasilan tinggi; keadilan distributif, yaitu kerugian akibat pelanggaran hak konsumen didistribusikan secara adil di antara pengembang, bank, dan konsumen; serta keadilan prosedural, yaitu proses penyelesaian sengketa mudah diakses dan tidak membebani konsumen MBR. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penelitian ini mengangkat permasalahan sebagai berikut: (1) bagaimana aspek keadilan sosial dalam implementasi penyediaan rumah KPR bersubsidi; dan (2) bagaimana perlindungan konsumen mengenai penyediaan rumah KPR bersubsidi didasarkan pada aspek keadilan sosial.

Penelitian terdahulu oleh Kusumastuti, (2022) mengungkap bahwa dalam pelaksanaan KPR bersubsidi, terdapat kendala seperti kurangnya sosialisasi mengenai masa huni minimum rumah subsidi (1 tahun) yang menyebabkan banyak penghuni meninggalkan rumah sebelum masa tersebut, serta ketidaklengkapan fasilitas seperti listrik, air minum, dan transportasi umum yang mengakibatkan rendahnya minat masyarakat (Bramantyo et al., 2019; Khairunnisa, 2024). Selain itu, keterlambatan penyaluran dana bergulir dan tingkat FLPP oleh bank pelaksana juga menjadi kendala signifikan (Astrid, 2021). Temuan ini sejalan dengan penelitian Katili, Paransi, & Lambonan (2025) yang menyoroti ketidaktepatan sasaran penerima subsidi dan pelanggaran terhadap pemanfaatan rumah subsidi (Izza et al., 2024).

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis aspek keadilan sosial dalam implementasi penyediaan rumah KPR bersubsidi, serta untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan konsumen mengenai penyediaan rumah KPR bersubsidi yang didasarkan pada aspek keadilan sosial. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum properti dan perumahan, dan secara praktis

diharapkan bermanfaat bagi konsumen dalam menyelesaikan permasalahan terkait keadilan sosial dalam implementasi penyediaan rumah KPR bersubsidi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma, kaidah, asas, atau dogma (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, 2021). Penelitian bersifat deskriptif analitis, yang bertujuan membuat uraian secara jelas, sistematis, dan tepat mengenai fakta hukum yang kemudian dianalisis untuk memperoleh kesimpulan yang diinginkan. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal hukum, dan hasil penelitian terdahulu, serta bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen (kepustakaan) terhadap peraturan perundang-undangan, literatur, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan penyediaan rumah KPR bersubsidi dan perlindungan konsumen. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menelaah sistematika peraturan perundang-undangan yang berkaitan, kemudian dianalisis menggunakan pengertian-pengertian dasar sistem hukum yang mencakup subjek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum, dan objek hukum, sehingga diperoleh gambaran menyeluruh mengenai aspek keadilan sosial dalam implementasi penyediaan rumah KPR bersubsidi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Aspek Keadilan Sosial dalam Implementasi Penyediaan Rumah KPR Bersubsidi

Konsep negara hukum berakar dari paham kedaulatan hukum yang menempatkan hukum sebagai kekuasaan tertinggi dalam suatu negara, sehingga seluruh alat perlengkapan negara termasuk warga negara harus tunduk dan patuh pada hukum tanpa terkecuali (Soekanto, 2019) Indonesia secara tegas dinyatakan sebagai negara hukum (rechtsstaat), bukan negara kekuasaan (machtstaat), sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Prinsip ini mengandung makna adanya pembagian dan pembatasan kekuasaan negara, serta jaminan penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka untuk menegakkan hukum dan keadilan (Yunas, 2018).

Dalam konteks Indonesia, rumusan keadilan tertinggi termanifestasikan dalam Pancasila sebagai staatfundamentalnorm atau sumber dari segala sumber hukum (Harjono, 2018). Keadilan Pancasila bersifat holistik, tidak hanya menekankan aspek formal, tetapi juga mengedepankan keseimbangan antara hak dan kewajiban, kepentingan individu dan kolektif, serta nilai kemanusiaan dan musyawarah. Sila Kedua "Kemanusiaan yang adil dan beradab" menjadi landasan keadilan sipil dan politik, sedangkan Sila Kelima "Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia" menjadi dasar keadilan distributif di bidang ekonomi, sosial, dan budaya (Roestamy, 2025). Konsep keadilan sosial ini sejalan dengan teori keadilan John Rawls, yang menekankan bahwa ketimpangan sosial dan ekonomi hanya dapat dibenarkan apabila memberikan manfaat terbesar bagi kelompok yang paling tidak beruntung dalam masyarakat (Rawls, 2016).

Pemenuhan hak atas perumahan yang layak termuat dalam Pasal 28H 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. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mempertegas hal tersebut melalui Pasal 1 angka (2) yang mendefinisikan perumahan sebagai kumpulan rumah yang dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni, serta Pasal 3 huruf (f) yang menegaskan pemenuhan kebutuhan rumah layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan (Faiz, 2019). Pasal 54 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 juga mewajibkan Pemerintah dan Pemerintah Daerah memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR melalui kemudahan pembiayaan, pembangunan prasarana, keringanan biaya, perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal.

Implementasi kebijakan penyediaan rumah bersubsidi merupakan proses dinamis yang keberhasilannya dipengaruhi oleh enam variabel, yaitu standar dan sasaran kebijakan, sumber daya, komunikasi dan aktivitas penguatan antarorganisasi, karakteristik agen pelaksana, kondisi ekonomi-sosial-politik, serta disposisi pelaksana (Blaang, 2016). Keenam variabel tersebut dirangkum pada Tabel 4.

Tabel 4. Enam Variabel Keberhasilan Implementasi Kebijakan Rumah Bersubsidi [12]

No	Variabel Implementasi	Uraian Singkat
1	Standar dan sasaran kebijakan	Diukur dari ketepatan pemenuhan kriteria MBR, kesesuaian harga jual rumah, dan pemanfaatan rumah sesuai peruntukan
2	Sumber daya	Kualitas sumber daya manusia, finansial, dan waktu menjadi penentu keberhasilan implementasi
3	Komunikasi antarorganisasi	Standar dan tujuan kebijakan harus dikomunikasikan secara konsisten kepada seluruh pelaksana
4	Karakteristik agen pelaksana	Organisasi formal dan informal yang terlibat memengaruhi kesesuaian pelaksanaan kebijakan
5	Kondisi ekonomi, sosial, politik	Lingkungan eksternal yang tidak kondusif dapat menjadi sumber kegagalan implementasi
6	Disposisi pelaksana	Sikap pelaksana dipengaruhi oleh pengetahuan, arah respon, dan intensitas terhadap kebijakan

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) merupakan pihak yang melaksanakan pengawasan terhadap pengembang melalui mekanisme Pengendalian dan Pengawasan (Wasdal) Kualitas Rumah yang terdiri atas lima tahapan, yaitu tahap persiapan, pra-konstruksi, konstruksi, pascakonstruksi, dan verifikasi. Namun, dalam praktiknya, pengawasan ini belum berjalan efektif karena kurangnya koordinasi antara Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian PUPR, bank pelaksana, dan pengembang perumahan, sehingga masih ditemukan perumahan bersubsidi yang tidak memenuhi kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum (Tachjan, 2026). Kondisi ini berdampak langsung pada MBR sebagai sasaran program, yang seharusnya memperoleh hunian layak sebagai wujud kesejahteraan, bukan sekadar unit fisik semata.

Dari sisi pembiayaan, pemerintah menyediakan beberapa skema untuk meringankan beban MBR dalam memperoleh rumah bersubsidi, sebagaimana dirangkum pada Tabel 5 (Winarno, 2022).

Tabel 5. Skema Pembiayaan Rumah KPR Bersubsidi [14]

No	Skema	Uraian
1	FLPP	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan; subsidi bunga tetap sekitar 5% hingga 20 tahun, DP mulai 1%, bebas PPN dan premi asuransi
2	SSB	Subsidi Selisih Bunga; memberikan subsidi pada selisih bunga antara KPR konvensional dan suku bunga yang lebih rendah
3	SBUM	Subsidi Bantuan Uang Muka; memberikan bantuan sebagian atau seluruh uang muka bagi MBR
4	BP2BT	Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan; mendorong masyarakat menabung sebelum membeli rumah bersubsidi

Dari sisi prosedural, penerapan keadilan akses juga tercermin dari tahapan pengajuan KPR bersubsidi yang telah distandarkan agar dapat diikuti secara setara oleh seluruh MBR di berbagai daerah, dengan jangka waktu proses berkisar 1 hingga 3 bulan sejak pencarian lokasi rumah hingga serah terima. Tahapan tersebut dirangkum pada Tabel 6.

Tabel 6. Prosedur Pengajuan KPR Bersubsidi [14]

No	Tahapan	Uraian
1	Mencari lokasi dan pengembang	Calon pembeli mencari proyek rumah subsidi melalui bank penyalur, pameran, atau pengembang lokal yang terdaftar
2	Menyiapkan dokumen persyaratan	Menyiapkan formulir aplikasi kredit, identitas, NPWP, slip gaji, dan surat pernyataan belum memiliki rumah
3	Pengajuan berkas ke bank penyalur	Dokumen diserahkan ke bank mitra KPR bersubsidi seperti Bank BTN, Mandiri, BRI, atau BNI untuk diverifikasi
4	Verifikasi dan analisis kredit	Bank melakukan survei lokasi dan pengecekan riwayat kredit (BI Checking/SLIK) selama 2–4 minggu
5	Persetujuan kredit (SP3K)	Bank menerbitkan Surat Penegasan Persetujuan Kredit yang ditandatangani calon pembeli
6	Akad kredit	Penandatanganan perjanjian kredit antara pemohon, bank, dan pengembang di hadapan notaris
7	Serah terima rumah	Proses serah terima fisik rumah dari pengembang kepada pembeli setelah akad kredit

Implementasi penyediaan rumah melalui KPR bersubsidi, terutama melalui mekanisme FLPP, bukan sekadar program infrastruktur fisik, melainkan instrumen untuk mewujudkan keadilan sosial bagi MBR. Aspek keadilan sosial dalam program ini mencakup tiga poin krusial. Pertama, keadilan dalam aksesibilitas dan distribusi, di mana KPR subsidi memfasilitasi MBR yang selama ini sulit mengakses perbankan konvensional melalui bunga tetap dan uang muka rendah, meskipun Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) Otoritas Jasa Keuangan (OJK) masih menjadi hambatan karena catatan kredit kecil dapat menggagalkan perolehan rumah subsidi (Radwa, 2022). Kedua, keadilan lokasi dan kualitas hunian, di mana perumahan subsidi yang berlokasi jauh dari pusat kota dan fasilitas umum menimbulkan biaya transportasi tinggi serta menuntut pengawasan lebih ketat terhadap kualitas bangunan agar tidak cepat rusak. Ketiga, keadilan prosedur dan pengawasan, mengingat lambannya verifikasi dan praktik penyewaan atau penjualan rumah subsidi oleh oknum menunjukkan perlunya pengawasan ketat agar subsidi tepat sasaran, sebagaimana telah diupayakan melalui pembentukan Satuan Tugas Khusus Penanganan KPR Subsidi oleh OJK dan Kementerian PKP.

Dari sisi dampak sosial dan ekonomi, KPR bersubsidi berdampak positif pada peningkatan pendapatan, produktivitas, dan kesempatan kerja MBR, termasuk pekerja mandiri yang sebelumnya sulit mengakses KPR (Yudhohusodo, 2021). Penyediaan KPR bersubsidi merupakan langkah konkret negara dalam menghadirkan keadilan sosial, namun implementasinya masih menghadapi tantangan administratif, lokasi yang kurang strategis, dan kebutuhan pengawasan yang lebih kuat agar tidak terjadi penyalahgunaan. Keadilan sosial akan tercapai apabila hunian tersebut layak, terjangkau, dan dapat diakses oleh mereka yang benar-benar membutuhkan, sejalan dengan hasil penelitian terdahulu yang menunjukkan bahwa rumah subsidi berperan penting memperluas akses hunian sekaligus meningkatkan perekonomian MBR, meskipun efektivitasnya masih dipengaruhi oleh faktor lokasi dan aksesibilitas kawasan (Azis, 2023).

Perlindungan Konsumen Mengenai Penyediaan Rumah KPR Bersubsidi Didasarkan pada Aspek Keadilan Sosial

Perlindungan hukum merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum sehingga dapat memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (Sucipto & Destriani, 2025). Hukum perlindungan konsumen berfungsi menyeimbangkan kedudukan konsumen dan pelaku usaha yang saling berhubungan dan saling membutuhkan, sehingga tercipta keselarasan materiil, bukan sekadar formil, dalam kehidupan masyarakat Indonesia (Tripustikasari, 2026). Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

MBR sebagai pembeli rumah bersubsidi berkedudukan sebagai konsumen yang dilindungi oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal 4 Undang-Undang tersebut menegaskan hak konsumen atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan, serta hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa. Dalam praktiknya, MBR selaku pembeli perumahan bersubsidi kerap tidak mendapatkan informasi yang jujur dan jelas dari pengembang, bank pelaksana, maupun PPDPP Kementerian PUPR mengenai standar layak dan spesifikasi rumah subsidi, sehingga berpotensi menimbulkan

kerugian (Hadjon, 2017). Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen mewajibkan pelaku usaha memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian yang diderita konsumen akibat barang/jasa yang diperdagangkan, sedangkan Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman melarang penyelenggaraan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, dan kelengkapan prasarana, sarana, serta utilitas umum yang diperjanjikan.

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian KPR bersubsidi berjalan beriringan sebagai konsekuensi dari perjanjian jual beli dan perjanjian kredit yang mengikat pengembang, bank pelaksana, dan MBR selaku konsumen. Ketika salah satu kewajiban tidak dijalankan, hal ini menimbulkan wanprestasi yang merugikan pihak lain, khususnya MBR yang berada dalam posisi lebih lemah dibandingkan pengembang dan bank. Rincian hak dan kewajiban pokok masing-masing pihak disajikan pada Tabel 7.

Tabel 7. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian KPR Bersubsidi

No	Pihak	Hak Pokok	Kewajiban Pokok
1	Konsumen (MBR)	Memperoleh rumah sesuai spesifikasi, informasi yang benar dan jelas, serta ganti rugi atas wanprestasi	Membayar uang muka dan cicilan sesuai perjanjian, menempati rumah sebagai tempat tinggal sendiri
2	Pengembang (developer)	Menerima pembayaran sesuai harga yang disepakati	Membangun rumah sesuai standar layak huni, melengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta menyerahkan rumah tepat waktu
3	Bank pelaksana	Menerima pembayaran cicilan dan bunga dari debitur	Melakukan verifikasi kelayakan MBR dan pengembang, serta mengawasi kesesuaian rumah dengan syarat subsidi

Permasalahan yang kerap terjadi dalam praktik meliputi fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dijanjikan namun tidak direalisasikan, kualitas bangunan yang tidak memadai seperti atap bocor dan dinding retak, klausula baku yang berat sebelah karena membebaskan pengembang dari tanggung jawab, serta lokasi perumahan yang jauh dari pusat kota sehingga meningkatkan biaya transportasi dan mengurangi aksesibilitas MBR (Nasution, 2019). Kondisi tidak layak huninya perumahan bersubsidi tersebut merupakan bentuk wanprestasi pengembang terhadap konsumen atas apa yang telah dijanjikan pada awal pelaksanaan akad kredit, dan menimbulkan kerugian yang harus mendapatkan penyelesaian hukum yang memadai.

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah mengakomodasi penyelesaian sengketa bagi MBR yang mengalami permasalahan ketidaklayakan rumah subsidi. Pasal 45 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan dua pilihan penyelesaian sengketa, yaitu melalui lembaga yang menyelesaikan sengketa konsumen (di luar pengadilan) atau melalui peradilan umum, yang keduanya tetap terbuka bagi para pihak untuk memilih upaya damai terlebih dahulu. Perlindungan hukum bagi konsumen KPR bersubsidi dapat dilaksanakan secara preventif maupun represif, sebagaimana dirangkum pada Tabel 8.

Tabel 8. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Konsumen KPR Bersubsidi [22]

No	Bentuk Perlindungan	Uraian
1	Preventif	Penerapan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban pemenuhan standar kualitas bangunan (SNI) oleh pengembang, dan kejelasan sertifikat tanah sebelum akad kredit
2	Represif	Penyelesaian sengketa apabila rumah tidak layak huni, terjadi keterlambatan serah terima, atau ketidaksesuaian janji, melalui pengaduan ke BPKN atau tuntutan tanggung jawab produk sesuai hukum yang berlaku

Keadilan sosial dalam perlindungan konsumen rumah bersubsidi berarti negara memastikan MBR memiliki posisi yang setara dengan pengembang untuk mendapatkan hunian layak, melalui skema subsidi bunga, uang muka, dan pengaturan harga rumah oleh Kementerian PUPR sesuai kemampuan daya beli MBR (Gilalo et al., 2024). Untuk mewujudkan keadilan sosial yang sesungguhnya, diperlukan langkah penguatan berupa evaluasi kualitas rumah oleh Pemerintah Pusat/Daerah sebelum diserahterimakan, edukasi kepada MBR mengenai hak-haknya termasuk hak atas informasi yang jelas sebelum membeli, serta penguatan peran Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), Ombudsman, dan OJK dalam menerima dan menindaklanjuti pengaduan nasabah KPR secara cepat (Rosidah, 2009). Dengan demikian, perlindungan konsumen KPR bersubsidi merupakan perwujudan keadilan sosial yang menuntut tanggung jawab pengembang tidak hanya pada aspek komersial, tetapi juga pada pemenuhan standar hunian, sehingga negara benar-benar hadir melindungi MBR dalam memperoleh hak atas tempat tinggal yang layak.

KESIMPULAN

Aspek keadilan sosial dalam implementasi penyediaan rumah KPR bersubsidi melalui skema seperti FLPP merupakan wujud nyata keadilan sosial yang memastikan MBR memiliki akses setara terhadap hunian layak, aman, dan terjangkau, bukan sekadar pembangunan fisik. Implementasi rumah subsidi terbukti efektif meningkatkan kesejahteraan sosial dengan mengurangi beban biaya tempat tinggal, memberikan stabilitas sosial, dan mendekatkan MBR pada fasilitas pendidikan, kesehatan, dan lapangan kerja, meskipun keadilan sosial masih terhambat oleh kualitas bangunan yang kurang memadai, lokasi yang jauh dari pusat aktivitas, dan ketimpangan penyediaan antarwilayah. Perlindungan konsumen atas penyediaan rumah KPR bersubsidi yang didasarkan pada aspek keadilan sosial menegaskan bahwa negara wajib hadir memastikan MBR mendapatkan hunian yang layak, aman, dan berkualitas, bukan sekadar pemenuhan teknis administratif, melainkan wujud tanggung jawab negara dalam meminimalisir ketimpangan dan melindungi kelompok rentan dari praktik bisnis yang merugikan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Berdasarkan simpulan tersebut, disarankan agar implementasi penyediaan rumah KPR bersubsidi, khususnya melalui skema FLPP, dilaksanakan dengan pengawasan ketat terhadap kualitas bangunan, infrastruktur dasar, dan sanitasi agar benar-benar dirasakan oleh MBR, serta agar perlindungan konsumen difokuskan pada penguatan verifikasi, transparansi informasi, dan penindakan tegas terhadap klausula baku yang merugikan, sehingga MBR memperoleh hak atas hunian yang layak, berkualitas, dan terjangkau tanpa praktik eksploitatif dari pihak mana pun.

REFERENSI

Andjani, N. M. A. J. (2025). Analisis Persepsi Masyarakat terhadap Pemilihan Rumah KPR Bersubsidi: Perspektif Manajemen Investasi dan Properti dalam Pengembangan Perumahan Perkotaan. *Jurnal Konstruksi*, *23*(2).

Anwar, I., Rato, D., & Ar Rasyid, Y. (2024). Refleksi Filosofis Pancasila Sebagai Sumber Hukum dan Dinamika Politik dalam Pembentukan Hukum Nasional. *DIVERSI: Jurnal Hukum*, *10*(1).

Astrid, J. (2021). Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Yang Tidak Layak Huni. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, *5*(1).

Azis, M. (2023). Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research*, *3*(1).

Blaang, C. D. (2016). *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Yayasan Obor Indonesia.

Bramantyo, B., Tyas, W. P., & Argyantoro, A. (2019). Aspek kualitas rumah subsidi pada program rumah murah berdasarkan perspektif penerima manfaat. *Jurnal Permukiman*, *14*(1).

Faiz, P. M. (2019). Teori Keadilan John Rawls. *Jurnal Konstitusi*, *6*(1).

Gilalo, J. J., Halilintar, L., & Aminulloh, M. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi. *Karimah Tauhid*, *3*(4).

Hadjon, P. M. (2017). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. PT Bina Ilmu.

Harjono. (2018). *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*. Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, (1945).

Indonesia, R. (2011). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*.

Izza, S. R., Franssisca, M. L., & Nurcahya, W. F. (2024). Dampak FLPP terhadap kesejahteraan MBR. *Journal of Law, Administration, and Social Science*, *4*(5).

Khairunnisa. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Jual Beli Perumahan Subsidi Secara Kredit. *Al'Adl Jurnal Hukum*, *16*(2).

Nasution, A. Z. (2019). *Hukum Perlindungan Konsumen (Suatu Pengantar)*. Dana Widya.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, (2021).

Radwa, N. D. (2022). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. *Publika*, *11*(1).

Rawls, J. (2016). *Teori Keadilan*. Pustaka Pelajar.

Roestamy, M. (2025). *Tentang Keadilan (Konsep dan Tantangannya dalam Tata Sosial)*. Unida Press.

Rosidah, Z. N. (2009). Perlindungan Hukum bagi Konsumen Perumahan atas Kualitas Bangunan. *SOSIO-RELIGIA*, *8*(3).

Salwa, B. A. N., & Sunaryo, S. (2025). Keadilan dalam Perspektif Nilai-Nilai Pancasila: Relevansi dan Implementasinya dalam Sistem Hukum Indonesia. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *3*(3).

Shidarta. (2024). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Grasindo.

Sidabalok, J. (2026). *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Citra Aditya Bakti.

Soekanto, S. (2019). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI-Press.

Sucipto, B., & Destriani, W. (2025). Implementasi Kebijakan Program Bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Batujajar Kabupaten Bandung Barat. *Jurnal Politik*, *3*(1).

Tachjan. (2026). *Implementasi Kebijakan Publik*. AIPI.

Tripustikasari, E. (2026). Peran Rumah Subsidi dalam Meningkatkan Akses Hunian dan Perekonomian Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Indonesia. *Jurnal Kendali Akuntansi*, *4*(1).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. (1999). https://gatrik.esdm.go.id/assets/uploads/download_index/files/e39ab-uu-nomor-8-tahun-1999.pdf

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (1960).

Widjaja, G., & Yani, A. (2022). *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*. Gramedia Pustaka Utama.

Winarno, B. (2022). *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*. Media Presindo.

Yohanes, S. (2023). Konsep Keadilan Dari John Rawls Dengan Keadilan Pancasila (Analisis Komparatif). *Fiat Iustitia: Jurnal Hukum*, *3*(1).

Yudhohusodo, S. (2021). *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Yayasan Padamu Negeri.

Yunas, D. N. (2018). *Konsepsi Negara Hukum*. Angkasa Raya.