

BAB I

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MASYARAKAT SEBAGAI KONSUMEN ATAS FUNGSI RUMAH TERHADAP KEHARUSAN BAGI PENGEMBANG MENGENAI PENGADAAN RUMAH TIPE 36 DIHUBUNGKAN DENGAN UU NO. 1 TAHUN 2011 JO UU NO. 8 TAHUN 1999

A. Latar Belakang Penelitian

Sejalan dengan pertumbuhan ekonomi nasional dewasa ini, khususnya di sektor perdagangan barang dan/atau jasa, kebutuhan terhadap barang dan/atau jasa meningkat dengan pesat. Guna memenuhi kebutuhan pasar tersebut, produktivitas yang dilakukan cenderung tidak seimbang antara permintaan (*demand*) pasar dengan standar kebutuhan konsumen. Hukum permintaan dan penawaran, atau hukum kebutuhan dan ketersediaan (*Ceteris Paribus*) seringkali diabaikan. Padahal, undang-undang telah memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, salah satunya dengan diberikan hak untuk memilih (*the right to choose*) yang dijamin oleh Undang-Undang No. 8 Tahun 1999. Hak memilih ini dimaksudkan untuk memberikan kebebasan kepada konsumen untuk memilih produk-produk tertentu sesuai dengan hak kebutuhannya, tanpa ada tekanan dari pihak luar. Berdasarkan hak konsumen untuk memilih tersebut, konsumen berhak memutuskan untuk membeli atau tidak terhadap suatu produk. Secara luas kebebasan memilih tersebut meliputi pula kebebasan untuk mengambil pilihan yang dimiliki konsumen dengan keputusan dalam memilih baik dari segi kualitas maupun kuantitas barang/jasa yang sesuai dengan

kebutuhannya. Kebebasan dimaksud termasuk juga tidak ada unsur paksaan atau penipuan dari pelaku usaha untuk membeli barang dan jasa.

Dikesampingkannya asas kebebasan memilih bagi konsumen dan pelaku usaha telah terjadi dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemukiman. Dengan dikeluarkannya ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman telah terjadi insinkronisasi dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menjelaskan pengertian rumah, dimana rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Pengertian rumah secara umum yaitu salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Rumah bisa menjadi tempat tinggal manusia dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, hidup, makan, tidur, berkaktifitas, dan lain-lain.¹ Rumah memiliki berbagai tipe maupun jenis antara lain rumah komersial, rumah swadaya, rumah umum, rumah khusus dan rumah negara.

Dalam Pasal 22 ayat 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 telah diatur mengenai pembangunan rumah tunggal dan rumah deret. Dalam pasal tersebut Pengembang diharuskan membangun rumah paling sedikit berukuran 36 m². Pasal tersebut dapat membatasi masyarakat berpenghasilan rendah untuk

¹ Wikipedia, Pengertian rumah secara umum, <https://id.wikipedia.org/wiki/Rumah/>, Diakses pada tanggal 20 May 2018, pada pukul 09.18 WIB.

memiliki rumah dibawah tipe 36 m². Pasal ini berpotensi melanggar Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Khususnya Pasal 4 UUPK yang mengatur tentang hak konsumen untuk memilih.

Berdasarkan data kependudukan, di Indonesia diperkirakan ada sekitar 8 juta rumah tangga yang belum menempati rumah layak huni yang sebagian besar adalah kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah.² Dalam pandangan ahli manajemen Rhenal Kasali, pengamat ekonomi Universitas Indonesia kebijakan pembangunan perumahan tidak *pro-portional* karena kebijakan pembangunan perumahan diarahkan bukan untuk kaum miskin.³

Berikut gambaran kesenjangan atas ketersediaan dan kebutuhan perumahan bagi masyarakat Indonesia yang berpenghasilan rendah. Pada Tahun 2009 telah dibangun sebanyak 7,4 juta unit rumah, jauh dibandingkan dengan perkiraan target mencapai 8,4 juta unit rumah di Tahun 2010. Perbandingan lain, antara Tahun 2002 dengan pencapaian pembangunan perumahan pada Tahun 2003. Pada tahun 2002 ditargetkan 130.000 unit rumah dan hanya tercapai realisasinya 39,979 unit rumah. Pada Tahun 2003, hingga bulan September 2003 terealisasi 59.275 unit rumah dari target 90.000 unit rumah.⁴ Fakta di atas menunjukkan bahwa pembangunan rumah senantiasa tidak tercapai (*backlog*) target dari tahun ke tahun. Pencapaian ketersediaan perumahan dalam jumlah yang signifikan hanya mencapai 40% sampai dengan 50%. Keadaan tersebut terjadi sebelum dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

² Majalah "Inforum" Edisi 3 Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, hlm. 12-13

³ Berita Harian Kompas, "Kelas menengah belum menjadi strategi", 23 Desember 2011, hlm.17.

⁴ Berita Harian Kompas, "Target Pembangunan Unit Rumah dari Pemerintah" 13 Februari 2004

Kawasan Pemukiman. Tentu saja kesenjangan semakin tinggi setelah dikeluarkannya Pasal 22 ayat (3) yang membatasi pembangunan rumah dengan persyaratan minimal luas lantai unit rumah minimal 36 m² semakin menimbulkan tingkat kesenjangan rumah yang dibangun dengan rumah yang dibutuhkan. Apabila dipersyaratkan sesuai Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, sudah pasti dapat diperkirakan tingkat *backlog* yang semakin tinggi lagi, sehingga pemenuhan hak atas perumahan terhalang, sebagai kausalitas adanya norma Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Norma ini tentu saja bertentangan pula dengan Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945, bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat...”.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis meneliti mengenai hak masyarakat sebagai konsumen atas fungsi rumah dan sebagai konsep sosial-kemasyarakatan yang berbenturan dengan keharusan Pengembang membangun minimal rumah type 36 berdasarkan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Hasil penelitian selanjutnya akan dituangkan dalam skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Hak Masyarakat Sebagai Konsumen Atas Fungsi Rumah Dan Keharusan Bagi Pengembang Atas Pengadaan Rumah Tipe 36 Dihubungkan Dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Jo. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan dapat diidentifikasi sebagai berikut

1. Apakah ketentuan pengadaan rumah tipe 36 bertentangan dengan hak yang melekat pada masyarakat sebagai konsumen dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?
2. Apa yang mendasari diterapkannya keharusan bagi pengembang melaksanakan pengadaan rumah tipe 36 dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman?
3. Upaya apa yang harus dilakukan oleh pemerintah dalam menjaga *backlog* rumah layak huni yang sesuai dengan fungsi rumah ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, mengkaji tentang pengadaan rumah tipe 36 bertentangan dengan hak yang melekat pada masyarakat sebagai konsumen dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis landasan hukum yang mewajibkan pengembang melaksanakan pengadaan rumah dengan minimal lebar lantai 36 m² sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

3. Untuk menemukan solusi atau upaya yang harus dilakukan oleh pemerintah dalam menjaga *backlog* rumah layak huni dan sesuai dengan hak memilih dari masyarakat.

D. Kegunaan Penelitian

Dari tujuan-tujuan tersebut di atas, maka penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan kegunaan atau manfaat baik secara teoritis maupun praktis yaitu :

1. Kegunaan teoritis

Secara teoritis bagi keilmuan, penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu hukum, penajaman dan aktualisasi ilmu hukum perdata khususnya dalam persaingan bisnis mengenai hak masyarakat sebagai konsumen atas fungsi rumah terhadap keharusan bagi pengembang atas pengadaan rumah tipe 36 dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 jo. 1 Tahun 2011.

Bagi kepentingan pendidikan, diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi guna penelitian lanjutan dalam bidang garapan yang sama atau sejenis.

2. Kegunaan praktis

- a. Bagi Pembentuk Undang-Undang

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi lembaga legislatif yang menjadi pembentuk hukum agar dalam membuat undang-

undang lebih mengedepankan keadilan dan kepentingan masyarakat dibanding kepentingan-kepentingan yang lain.

b. Bagi Pengembang

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pengembangan dalam menyediakan atau membangun perumahan dan pemukiman dengan memperhatikan fungsi rumah dan lingkungan itu sendiri .

c. Bagi Dinas Perumahan dan Pemukiman

Badi Dinas Perumahan diharapkan agar lebih memperhatikan masyarakat berpenghasilan rendah.

E. Kerangka Pemikiran

Pancasila merupakan landasan filosofis atas kehidupan serta nilai-nilai luhur dari bangsa Indonesia . Hal ini menjadi landasan utama sebagai pilar-pilar yang kokoh untuk mewujudkan kehidupan berbangsa dan bernegara sesuai dengan prinsip-prinsip yang telah hidup dan berkembang dari bangsa Indonesia itu sendiri sesuai dengan pola pencapaian tujuan Negara.

Tidak terlepas dari falsafah dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Pancasila. Pada sila ke-2 menyatakan bahwa “Kemanusiaan yang adil dan beradab”, atau pun makna yang terkandung didalamnya sebagai berikut :

- a. Mengakui persamaan derajat persamaan hak dan persamaan kewajiban antara sesama manusia.
- b. Saling mencintai sesama manusia.
- c. Mengembangkan sikap tenggang rasa.

- d. Tidak semena-mena terhadap orang lain.
- e. Menjunjung tinggi nilai kemanusiaan.
- f. Gemar melakukan kegiatan kemanusiaan.
- g. Berani membela kebenaran dan keadilan.
- h. Bangsa Indonesia merasa dirinya sebagai bagian dari seluruh umat manusia, karena itu dikembangkan sikap hormat-menghormati dan bekerja sama dengan bangsa lain.

Jika melihat substansi yang terdapat dalam sila ke-5 “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia” sebagai berikut :

- a. Mengembangkan perbuatan-perbuatan yang luhur yang mencerminkan sikap dan suasana kekeluargaan dan gotong-royong.
- b. Bersikap adil.
- c. Menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban.
- d. Menghormati hak-hak orang lain.
- e. Suka memberi pertolongan kepada orang lain.
- f. Menjauhi sikap pemerasan terhadap orang lain.
- g. Tidak bersifat boros.
- h. Tidak bergaya hidup mewah.
- i. Tidak melakukan perbuatan yang merugikan kepentingan umum.
- j. Suka bekerja keras.
- k. Menghargai hasil karya orang lain.
- l. Bersama-sama berusaha mewujudkan kemajuan yang merata dan berkeadilan sosial.

Negara yang disusun dan diselenggarakan berdasarkan hukum. Maksudnya,

“Untuk mempertegas prinsip Negara hukum, penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 sebelum perubahan menyatakan bahwa salah satu kunci pokok sistem pemerintahan Negara adalah Negara Indonesia berdasarkan atas hukum (*rechstaat*) tidak berdasarkan atas kekuasaan (*maachtstaat*).”⁵

Alinea ke-4 Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Tahun 1945 menyatakan bahwa:

Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto menyatakan pendapatnya mengenai makna yang terkandung dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat tersebut, yaitu :⁶

Pembukaan Alinea ke-empat ini menjelaskan tentang Pancasila yang terdiri dari lima sila. Pancasila secara substansial merupakan konsep yang luhur dan murni; luhur, karena mencerminkan nilai-nilai bangsa yang diwariskan turun temurun dan abstrak. Murni karena kedalaman substansi yang menyangkut beberapa aspek pokok, baik agamis, ekonomis, ketahanan, sosial dan budaya yang memiliki corak partikular.

⁵ Akil Mochtar dalam makalah “Bantuan Hukum sebagai Hak Konstitusional Warga Negara.” Disampaikan dalam karya latihan Bantuan Hukum. Diselenggarakan oleh Lembaga Bantuan Hukum Jakarta, 30 Maret 2009.

⁶ H.R Otje Salman dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum, Mengingat Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Reflika Aditama, Bandung, 2005, hlm.158.

Indonesia adalah negara hukum, tercantum secara tegas dan jelas dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 amandemen ke-3, yang menyatakan, “Negara Indonesia adalah Negara hukum”.

Secara teoritis konsepsi negara hukum yang dianut di Indonesia tidak dari dimensi formal, melainkan dalam arti materil atau yang lazim dipergunakan terminologi negara kesejahteraan (*welfare state*) atau negara kemakmuran. Jika teori negara hukum sebagaimana konteks diatas diimplementasikan dalam upaya memberantas tindak pidana korupsi, hukum dapat dijadikan sarana untuk memaksa dan menertibkan agar pelaku diperiksa dan diadili sesuai dengan perangkat hukum yang adil. Dengan demikian diharapkan penjatuhan pidana kepada pelaku tindak pidana korupsi tersebut telah dilakukan melalui suatu mekanisme beban pembuktian yang tetap mengedepankan HAM, sesuai dengan ketentuan hukum acara pidana di Indonesia dan konvensi perserikatan bangsa-bangsa anti korupsi (*united nations convention against corruption*).

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa, ‘setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum’. Pasal 28 H menyatakan bahwa :

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

Ayat (2) Setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.

Ayat (3) Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermanfaat.

Ayat (4) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun

Hukum adalah perangkat kaidah-kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, dapat disimpulkan bahwa salah satu fungsi terpenting dari hukum adalah tercapainya keteraturan dalam kehidupan manusia di dalam masyarakat.⁷

Teori hukum yang dipergunakan dalam menganalisis permasalahan tentang ketersediaan perumahan adalah;

1. Teori Kesejahteraan Sosial

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa lepas dari bantuan manusia lainnya. Kebutuhan manusia akan tempat tinggal atau hunian merupakan kebutuhan primer yang tidak bisa dilepaskan dalam kehidupan sehari-hari. Seiring perkembangan jaman kebutuhan manusia pun terus bertambah.

⁷ Mochtar Kusumaatmadja dan Arief Sidarta, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung. 2000, hlm. 49.

Dengan perkembangan sosial maka muncul pula permasalahan sosial yang harus diatasi. Permasalahan yang muncul bisa bersifat negatif dan positif yang harus diselesaikan dengan kata lain harus ada solusi untuk mengatasi permasalahan yang ada dimasyarakat untuk mencapai kesejahteraan sosial.

Definisi kesejahteraan sosial menurut Suharto sebagai berikut :⁸

Kesejahteraan sosial adalah suatu intitusi atau bidang kesejahteraan yang melibatkan aktifitas terorganisir yang diselenggarakan baik oleh lembaga-lembaga pemerintah maupun swasta yang bertujuan untuk mencegah, mengatasi atau memberikan kontribusi terhadap pemecahan masalah sosial dan meningkatkan kualitas hidup individu, kelompok dan masyarakat. Sosial dan pelayanan sosial.

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa kesejahteraan sosial merupakan bidang atau institusi yang melibatkan aktifitas dan diselenggarakan oleh lembaga pemerintah mau pun pihak swasta untuk memperlajari dan mengatasi permasalahan sosial. Dengan kata lain diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarkat, individu mau pun kelompok serta masyakat.

Menurut Fahrudin mendefinisikan Kesejahteraan Sosial merujuk pada Undang-Undang No.11 Tahun 2009 sebagai berikut :⁹

Kesejahteraan sosial adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan material, spiritual, dan sosial warga negara agar dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri sehingga dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri, sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

⁸ Suharto, Edi. 2010. Membangun Masyarakat Memberdayakan Rakyat. Bandung : Refika Aditama.

⁹ Fahrudin, Adi. 2012. Pengantar Kesejahteraan Sosial, Bandung: Refika Aditama

Dari definisi yang dituturkan oleh Fahrudin tersebut dapat dimaknai bahwa, kesejahteraan sosial merupakan kondisi yang harus dipenuhi masyarakat untuk melanjutkan aktifitas kehidupannya yang layak serta dapat mengembangkan diri dan mengikuti kebutuhan yang ada di masyarakat lainnya. Dan mampu menjalankan fungsi sosialnya.

Tujuan Kesejahteraan Sosial menurut Fahrudin sebagai berikut :¹⁰

- a. Untuk mencapai kehidupan yang sejahtera dalam arti tercapai standar kehidupan pokok untuk mencapai penyesuaian diri yang baik khususnya dengan masyarakat dilingkungannya.
- b. Untuk mencapai penyesuaian diri yang baik khususnya dengan masyarakat di lingkungannya, misalnya dengan menggali sumber-sumber, meningkatkan dan mengembangkan taraf hidup yang memuaskan.

Maksud dari pernyataan diatas, terpenuhinya kebutuhan pokok seperti sandang, perumahan, pangan, kesehatan dan juga mampu menjalin hubungan interaksi dengan masyarakat lainnya seperti individu dengan individu, individu dengan kelompok, dan kelompok dengan kelompok. Terdapat 3 tujuan utama dari sistem kesejahteraan sosial yang sampai tingkat tertentu tercermin dalam semua program kesejahteraan sosial menurut Schneiderman dalam Fahrudin, yaitu :¹¹

- a. pemeliharaan sistem
- b. pengawasan sistem, dan

¹⁰ *ibid*

¹¹ *ibid*

c. perubahan sistem

Penjelasan yang pertama, yaitu pemeliharaan sistem adalah pemeliharaan dan menjaga keseimbangan atau kelangsungan keberadaan nilai-nilai dan norma sosial serta aturan-aturan kemasyarakatan dalam masyarakat seperti definisi makna dan tujuan hidup, motivasi, dan pelaksanaan norma peranan anak-anak, remaja, dewasa, dan orang tua. Penjelasan kedua yakni pengawasan sistem adalah melakukan pengawasan secara efektif terhadap perilaku yang tidak sesuai atau menyimpang dari nilai-nilai sosial. Penjelasan ketiga, yakni perubahan sistem adalah mengadakan perubahan ke arah berkembangnya suatu sistem yang lebih efektif bagi anggota masyarakat.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹²

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das-sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-

¹² Dominikus Rato, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹³

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁴

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena

¹³ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

¹⁴ Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelién R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2009, Hlm. 385.

dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁵

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁶

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori

¹⁵ Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

¹⁶ Achmad Ali, Mengungkap Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

3. Teori Keadilan

Persoalan keadilan menjadi hal yang utama dalam pemikiran Hukum Kodrat pada masa Yunani Kuno, dengan peletak hukum kodrat Aristoteles.¹⁷ Hal ini dikarenakan pada saat itu, sudah terdapat gagasan umum tentang apa yang adil menurut kodratnya dan apa yang adil itu harus sesuai atau menurut keberlakuan hukumnya.¹⁸ Selanjutnya menurut Sumaryono mengemukakan :

“Dalil “Hidup manusia harus sesuai dengan alam” merupakan pemikiran yang di terima saat itu, dan oleh sebab itu, dalam pandangan manusia, seluruh pemikiran manusia harus didasarkan pada kodratnya tadi, sehingga manusia dapat memandang tentang hal yang ‘benar’ dan ‘keliru’. Untuk melaksanakan peran kodrati manusia tadi, setiap manusia seharusnya mendasarkan tindakannya sesuai dengan gagasan keadilan, sehingga manusia

¹⁷Aristoteles, murid Plato, pada dasarnya mengikuti pemikiran Plato ketika Aristoteles memulai memersoalkan tentang keadilan dan kaitannya dengan hukum positif. Namun yang membedakan diantara mereka, bahwa Plato dalam mendekati problem keadilan dengan sudut pandang yang bersumber dari inspirasi, sementara Aristoteles mendekati dengan sudut pandang yang rasional. Yang menghubungkan keduanya adalah, bahwa keduanya sama-sama berupaya membangun konsep ten-tang nilai keutamaan (*concept of virtue*), yang bertujuan untuk mengarahkan manusia kepada suatu kecondongan, yang pada dasarnya telah menjadi problem utama dalam pemikiran Hukum Kodrat masa itu, tentang arah yang baik atau arah yang buruk, berdasarkan nilai Keadilan atau tiadanya Keadilan.

¹⁸ Made Subawa, “Pemikiran Filsafat Hukum Dalam Membentuk Hukum”, *Sarathi : Kajian Teori Dan Masalah Sosial Politik*, Asosiasi Ilmu Politik Indonesia Denpasar, Vol. 14 (3), 2007, hlm. 244-245

dapat memahami dan melakukan hal-hal yang bertentangan dengan alam tempat manusia hidup”.¹⁹

Doktrin-doktrin Aristoteles tidak hanya meletakkan dasar-dasar bagi teori hukum, tetapi juga kepada filsafat barat pada umumnya. Kontribusi Aristoteles bagi filsafat hukum adalah formulasinya terhadap masalah keadilan, yang membedakan antara :

Keadilan *distributief* dengan keadilan perbaikan (*korektif*) yang merupakan dasar bagi semua pembahasan teoritis terhadap pokok persoalan. Keadilan *distributief* mengacu kepada pembagian barang dan jasa kepada setiap orang sesuai dengan kedudukannya dalam masyarakat dan perlakuan yang sama terhadap kesederajatan di hadapan hukum (*equality before the law*).²⁰

Keadilan jenis kedua pada dasarnya merupakan ukuran teknis dari prinsip-prinsip yang mengatur penerapan hukum. Dalam mengatur hubungan-hubungan hukum harus ditemukan suatu standar yang umum untuk memperbaiki setiap akibat dari setiap tindakan, tanpa memperhatikan pelakunya, dan tujuan dari perilaku-perilaku dan objek-objek tersebut harus diukur melalui suatu ukuran yang objektif.

Kontribusi ketiga dari Aristoteles adalah pembedaan antara keadilan menurut hukum dan keadilan menurut alam, atau antara hukum positif

¹⁹ E.Sumaryono, 2002, *Etika dan Hukum: Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas*, Yogyakarta: Penerbit Kanisius, hlm. 92.

²⁰ Ibid, hlm 98

dengan hukum alam. Kontribusi Aristoteles diantaranya mengemukakan lima jenis keadilan yaitu sebagai berikut :

a. Keadilan Komulatif

Keadilan Komulatif adalah keadilan yang berhubungan dengan persamaan yang diterima oleh setiap orang tanpa melihat jasa-jasanya.

b. Keadilan Konvensional

Keadilan Konvensional adalah keadilan yang mengikat warga negara karena diterbitkan melalui kekuasaan khusus. Dimana keadilan ini dititik beratkan pada ketaatan seorang warga negara dalam mentaati aturan dan kebiasaan oleh penguasa.

c. Keadilan Distributif

Merupakan keadilan yang diterima seseorang berdasarkan atas jasa-jasanya yang telah disumbangkan (sebuah prestasi). Keadilan ini menekankan pada asas keseimbangan, yakni antara bagian yang diterima dan apa yang telah ia berikan.

d. Keadilan Kodrat Alam

Merupakan keadilan yang bersumber dari hukum alam yang ditentukan oleh akal manusia dan bagaimana seharusnya perilaku yang patut dilakukan sesama manusia.

e. Keadilan Korektif

Keadilan korektif adalah keadilan yang didasari pada pengembalian suatu keadaan kepada kondisi yang seharusnya yang disebabkan oleh kesalahan dalam tingkah laku manusia.

Resolusi PBB Nomor 39/248 Tahun 1985 tentang Perlindungan Konsumen (*Guidelines for Consumer Protection*), juga merumuskan berbagai kepentingan konsumen yang perlu dilindungi, yaitu meliputi :

- a. Perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya
- b. Promosi dan perlindungan ekonomi sosial konsumen
- c. Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan kepada mereka melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi
- d. Pendidikan konsumen
- e. Tersedianya upah ganti rugi yang efektif
- f. Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan kepada organisasi tersebut untuk menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diharapkan mendidik masyarakat Indonesia untuk lebih menyadari akan hak dan kewajiban baik sebagai pelaku usaha atau sebagai konsumen. Undang-Undang ini merupakan ratifikasi dari resolusi Dewan Keamanan Perserikatan Bangsa-Bangsa yang telah dibahas diatas. Pasal 4 poin b Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa konsumen mempunyai hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar

dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan. Namun, dalam kenyataannya konsumen yang ingin memiliki rumah dengan penghasilan yang rendah dibatasi oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yakni diPasal 22 ayat 3 yang menyebutkan bahwa luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 m² (tiga puluh enam) meter persegi. Dengan demikian, masyarakat berpenghasilan rendah terbebani dengan adanya batasan-batasan yang memperbolehkan pembangunan rumah dengan tapak atau deret minimal 36 m², padahal untuk harga rumah tipe 36 pada umumnya dijual dengan kisaran harga 50 – 70 jt per unit. Aturan tersebut berarti telah menutup peluang bagi masyarakat yang daya belinya kurang atau tidak mampu untuk membeli rumah sesuai dengan ukuran minimal tersebut.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, metode penelitian dan teknik pengumpulan data yang digunakan dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis. Deskriptif analitis adalah penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status gejala yaitu gejala ketimpangan akan hak masyarakat sebagai konsumen atas fungsi rumah terhadap keharusan bagi pengembang dalam pengadaan rumah tipe 36.

Menurut pendapat Soerjono Soekanto :²¹

Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang sedang diteliti, yang artinya mempertegas hipotesa, yang dapat membantu teori-teori lama atau dalam rangka menyusun teori-teori baru. Kegiatan penelitian ini dipergunakan tipologi penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang mempergunakan data sekunder.

Penelitian deskriptif analitis juga merupakan gambaran yang bersifat sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta secara ciri khas tertentu yang terdapat dalam suatu objek penelitian. Dengan itu peneliti menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penulis menganalisis mengenai terjadinya ketimpangan terhadap hak masyarakat sebagai konsumen atas fungsi rumah terhadap keharusan bagi pengembang atas pengadaan rumah tipe 36, serta memaparkan mengenai obyek penelitian dengan memaparkan situasi dan masalah untuk memperoleh gambaran mengenai situasi dan keadaan hak masyarakat sebagai konsumen atas fungsi rumah terhadap keharusan pengembang atas pengadaan rumah tipe 36 m², dengan cara pemaparan data yang diperoleh sebagaimana adanya, kemudian dianalisis putusan hakim yang menangani perkara mengenai disparitas putusan hakim dalam menjatuhkan sanksi pidana tambahan berupa uang pengganti yang digantikan dengan pidana penjara dalam satu perkara dengan perkara lainnya untuk menghasilkan kesimpulan mengenai permasalahan yang diteliti perihal disparitas penjatuhan pidana uang pengganti yang digantikan oleh pidana penjara dalam kasus korupsi dihubungkan dengan

²¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 9

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini dipergunakan metode pendekatan secara yuridis normatif, yakni penelitian ini difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah atau norma hukum yang bersifat *imperatief* (harus ditaati, mengikat, dan memaksa bagi setiap orang tanpa adanya pengecualian dimata hukum) serta kaidah atau norma dalam hukum positif yang menentukan bagaimana manusia seyogyanya berperilaku dan bersikap didalam masyarakat agar kepentingan orang lain terlindungi, sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan hukum.²²

Dalam penelitian hukum yang mengutamakan pada penelitian norma-norma atau aturan-aturan, studi kepustakaan ditunjang oleh studi lapangan mengenai permasalahan di dalam hak masyarakat sebagai konsumen atas fungsi rumah terhadap keharusan pengembang atas pengadaan rumah tipe 36 khususnya terkait perlunya keadilan dalam mendapatkan hak sesuai dengan kemampuan masyarakat. Dimana penelitian dilakukan terhadap asas-asas hukum dan kaidah-kaidah hukum yang menjadi patokan-patokan berperilaku atau bersikap tak pantas. Penelitian tersebut dapat dilakukan terutama terhadap bahan hukum primer dan sekunder dan tersier, sepanjang bahan tadi

²² Johny Ibrahim, *Theori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyu Media, Malang, 2006, hlm. 295.

mengandung kaidah hukum dan membantu dalam mencari sebuah jawaban atas permasalahan yang diteliti di atas.

Metode pendekatan tersebut diperlukan mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan yaitu hubungan peraturan yang satu dengan peraturan yang lain serta kaitannya dengan penerapan hukum dalam praktik di lapangan.

3. Tahap penelitian

Berkenaan dengan digunakannya metode penelitian yuridis normatif, maka dilakukan penelitian melalui dua tahapan, yaitu :

a. Pada tahap penelitian ini, menekan pada penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu penelitian dengan cara mengambil dari bahan pustaka, yakni untuk mencapai konsep-konsep, teori-teori, pendapat para ahli ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan permasalahan. Kepustakaan itu meliputi :²³

1). Bahan hukum primer, yaitu bahan yang sifatnya mengikat terhadap masalah-masalah yang akan diteliti seperti Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke-IV, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) , Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman .

²³ Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm 10

- 2). Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan primer.²⁴ Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan diantaranya seperti yurisprudensi, hasil-hasil penelitian, jurnal dan hasil karya dari kalangan hukum, literatur dan seterusnya
 - 3). Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder.²⁵ Misalnya kamus bahasa hukum, ensiklopedia, internet, surat kabar, artikel hukum dan seterusnya.
- b. Studi Lapangan (*Field Research*) adalah salah satu cara untuk mengumpulkan dan menganalisis data primer yang diperoleh langsung dari lapangan untuk memberi gambaran mengenai permasalahan hukum yang timbul di lapangan dengan melakukan wawancara tidak terarah kepada Dinas Perumahan dan Pemukiman Provinsi Jawa-Barat.²⁶

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan melalui metode kepustakaan yakni dengan cara menginventarisir peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum dan teori-teori hukum secara sistematis dan terarah, terkait dengan disparitas putusan hakim dalam kasus korupsi khususnya terkait keselarasan putusan hakim, landasan pidana penjara pengganti atas uang pengganti yang tidak

²⁴ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat"*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985, hlm. 14.

²⁵ Ronny Hanitijo, *Op.Cit*, hlm. 116.

²⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, UI Press, Jakarta, 2014, hlm. 52.

dibayarkan dan upaya hakim dalam mengatasi disparitas. Adapun cara yang dilakukan dengan pengumpulan data yang bersumber pada peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang ditunjang dengan data lapangan. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan:

a. Studi Kepustakaan

Menurut Soerjono Soekanto “studi dokumen merupakan suatu alat pengumpul data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan *content analysis*.”²⁷ *Content analysis* yaitu mengkaji literatur-literatur, karya ilmiah para sarjana, rancangan undang-undang, peraturan perundang-undangan, catatan-catatan ilmiah, jurnal hukum, ensiklopedia dan melalui penelitian untuk mendapatkan data lapangan guna mendukung data sekunder terhadap hal-hal yang erat hubungannya dengan permasalahan hak masyarakat sebagai konsumen atas fungsi rumah terhadap keharusan bagi pengembang atas pengadaan rumah tipe 36 m².

b. Wawancara

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro :

Wawancara adalah proses tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik. Dalam proses wawancara (*interview*) ada dua pihak yang menempati kedudukan yang berbeda satu pihak berfungsi sebagai pencari informasi atau penanya atau disebut dengan intervier.

Diadakan wawancara ini untuk memperoleh data secara langsung yang berasal dari lembaga intansi yang terkait dengan masalah hak

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo, Jakarta, 2012, hlm. 66

masyarakat sebagai konsumen atas fungsi rumah terhadap keharusan bagi pengembang atas pengadaan rumah tipe 36 m², antara lain Dinas Perumahan dan perusahaan pengembang perumahan.

5. Alat pengumpul data

Alat adalah sarana yang dipergunakan. Alat pengumpul data yang digunakan sangat bergantung pada teknik pengumpulan data yang dilaksanakan dalam penelitian tersebut.²⁸ peneliti akan mempergunakan data primer dan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

a. Alat pengumpulan data hasil penelitian kepustakaan

Penelitian kepustakaan ini untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Kepustakaan tersebut dapat berupa rancangan undang-undang, peraturan perundang-undangan, Karya ilmiah para sarjana dan lain-lain sumber.²⁹

Penelitian kepustakaan yang disajikan oleh penulis memuat tentang berita catatan-catatan hasil inventarisasi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Alat pengumpul data berupa catatan-catatan, alat tulis berupa pulpen dan keperluan catatan lainnya terhadap hal-hal yang erat hubungannya dengan hak masyarakat sebagai konsumen atas fungsi rumah terhadap keharusan bagi pemngembang atas pengadaan rumah tipe 36

²⁸ Fakultas Hukum Unpas, *Panduan Penyusunan Penulisan Hukum (Tugas Akhir)*, Bandung, 2015, hlm. 19

²⁹ Ronny Hanitijio Soemitro, *Op.Cit*, hlm. 98.

dihubungkan dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

b. Alat pengumpul data hasil penelitian lapangan

Penelitian lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer. Dalam hal ini diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab (wawancara) dengan berbagai instansi terkait, maka diperlukan alat pengumpulan terhadap penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan (pedoman wawancara) dan proposal, kamera, alat perekam atau alat penyimpanan.

6. Analisis data

Data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun dari data hasil penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dikaji secara komprehensif, tersusun secara sistematis dan menyeluruh (*holistik*). Data primer sebagai data yang diperoleh dari wawancara dengan responden secara tertulis atau lisan dan juga observasi dari perilakunya yang nyata, akan dijadikan sebagai data pendukung.

Analisis yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh yang bertujuan untuk mengerti dan memahami melalui pengelompokan dan penyeleksian data yang diperoleh dari penelitian lapangan yang menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, penafsiran-penafsiran hukum dan kaidah-kaidah hukum serta dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi konstruksi hukum yang diperoleh dari studi

kepastakaan, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan. Peraturan Perundang-Undangan yang satu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lain sesuai dengan asas hukum yang berlaku.

7. Jadwal Penelitian

Keterangan : Jadwal dapat dirubah sewaktu-waktu

No	Kegiatan	April 2018	Mei 2018	Juni 2018	Juli 2018
1	Persiapan Penyusunan Laporan				
2	Bimbingan Penulisan Laporan				
3	Seminar Proposal				
4	Persiapan Penelitian				
5	Pengumpulan Data				
6	Pengolahan Data				
7	Analisis Data				
8	Penyusunan Hasil Penelitian Kedalam Bentuk Penulisan Hukum				
9	Sidang Komperensif				
10	Perbaikan				
11	Penjilidan				
12	Pengesahan				

8. Lokasi penelitian

a. Perpustakaan :

- 1) Perpustakaan Pusat Universitas Pasundan Bandung, di Jl. Taman Sari Nomor 6-8 Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, di Jl. Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung.
- 3) Perpustakaan Daerah Jawa Barat di Jl. Soekarno Hatta Nomor 4 Bandung.
- 4) Perpustakaan Sekolah Tinggi Hukum Bandung Jl. Cihampelas Nomor 8 Bandung.

b. Lembaga / instansi :

- 1) Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Provinsi Jawa-Barat Jl. Kawalayaan Indah III No. 4, Jatisari, Buah Batu, Kota Bandung, Jawa-Barat (4028)
- 2) Pengembang antara lain Asosiasi Pengembang Rumah Sederhana/Sangat Sederhana Indonesia