

**TESIS**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PADA PEMENUHAN HAK ATAS  
PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN KPR  
BERSUBSIDI**

***THE DEVELOPER RESPONSIBILITIES IN FULFILLING THE RIGHTS  
TO PUBLIC INFRASTRUCTURE, FACILITIES AND UTILITIES FOR  
SUBSIDIZED KPR HOUSING***



Oleh:

**MUHAMMAD ALIFAH RATNO**

B012211026

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

**HALAMAN JUDUL**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PADA PEMENUHAN HAK ATAS  
PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN KPR  
BERSUBSIDI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh:

**MUHAMMAD ALIFAH RATNO**  
B012211026

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

TESIS

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PADA PEMENUHAN HAK ATAS PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN KPR BERSUBSIDI**

Disusun dan diajukan oleh

**MUHAMMAD ALIFAH RATNO**

Nomor Pokok B012211026

Telah Dipertahankan di Depan Panitia Ujian  
Tesis Pada tanggal 6 Desember 2022  
dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

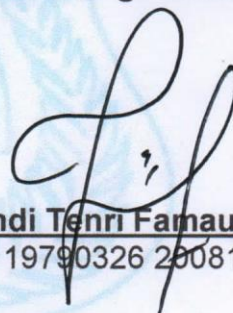
Menyetujui  
Komisi Penasihat,

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Pendamping**




**Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum**  
NIP. 19620618 198903 1 002



**Dr. Andi Tenri Famauri, S.H., M.H.**  
NIP. 19790326 200812 2 002

**Ketua Program Studi Magister  
Ilmu Hukum**

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin**



**Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H.**  
NIP. 19700708 199412 1 001



**Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P**  
NIP. 19671231 199103 2 002

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Muhammad Alifah Ratno  
NIM : B012211026  
Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PADA PEMENUHAN HAK ATAS PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN KPR BERSUBSIDI** adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 17 Oktober 2022

Yang membuat pernyataan,



MUHAMMAD ALIFAH RATNO

## UCAPAN TERIMA KASIH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji bagi Allah SWT. Tuhan semesta alam yang selalu melimpahkan nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan taslim tak lupa kita kirimkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW sebagai rahmat bagi seluruh alam.

Suatu kebahagiaan tersendiri bagi saya dengan selesainya tugas akhir ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Namun keberhasilan ini tidak saya dapatkan dengan sendirinya, karena keberhasilan ini merupakan hasil bantuan dari beberapa pihak yang tidak ada hentinya menyemangati saya dalam menyelesaikan kuliah dan tesis ini.

Olehnya itu, saya ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah mendampingi saya, sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini sesuai dengan waktu yang telah ditargetkan, khususnya kepada Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. dan Dr. Andi Tenri Famauri, S.H., M.H. selaku pembimbing. Selanjutnya saya ucapkan banyak terima kasih kepada kedua orang tua saya bapak Abunawas dan Becce yang telah membesarkan saya dengan penuh perhatian dan kasih sayang, yang dengan sabar dan tabah merawat dan menjaga saya, menasehati, dan terus memberikan semangat, mengajarkan hikmah kehidupan, kerja keras dan selalu bertawakkal serta menjaga saya dengan do'a yang tak pernah

putus. Serta senantiasa memberikan bantuan moril maupun materil kepada saya selama kuliah hingga memperoleh gelar Magister Hukum. Bagi saya mereka adalah sosok orang tua yang terbaik di dunia dan di akhirat. Untuk saat ini hanya ucapan terima kasih yang mampu saya haturkan. Segala kebaikan dan jasa-jasa kalian akan di nilai oleh Allah SWT dan semoga selalu dilimpahkan kesehatan, kepanjangan umur serta ridho dari-Nya. Terima kasih sudah menjadi orang tua yang selalu meluangkan waktu untuk mendengarkan curahan dan keluhan saya dalam segala hal apapun. Tak lupa saya ucapkan terima kasih kepada Istri saya Masdianti, Kakak saya Rosnia Arwan, dan Almarhumah Roslia AB, kakak angkat saya Rahma Daeng Tonji, serta dosen motivator saya Dr. Hasbir Paserangi. S.H. M.H. dan Dr. Birkah Latif. S.H. LL.M., kawan-kawan saya Zaenal Abdi, Renaldi, Firman Anugerah, Ade Astika, Alfian Pratama, Muh Firdaus Rasyid, Sukrianto, Tuhfatul Abrad, Muh Sahir, Muh Fauzi, Muh Takwin, Harfansa Putra, dan Inra yang merupakan teman-teman yang senantiasa menjadi salah satu sumber motivasi saya untuk dapat menjadi orang yang berhasil di masa akan datang, Insyaa Allah Amin.

Pada akhirnya tesis yang merupakan tugas akhir dalam menyelesaikan studi Magister Ilmu Hukum ini dapat terselesaikan. Dengan segala keterbatasan saya, maka terselesaikanlah tesis dengan judul: **“TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PADA PEMENUHAN HAK ATAS PRASARANA SARANA UTILITAS UMUM PERUMAHAN KPR BERSUBSIDI”**. Pada kesempatan ini pula, saya ingin menghaturkan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan bantuan dalam penyelesaian

tesis ini terutama kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta Wakil Rektor dan jajarannya.
2. Prof. Dr. Hamza Halim, S.H., M.H.,M.AP selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Beserta Wakil Dekan dan jajarannya.
3. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Pembimbing Utama dan Pembimbing Pendamping, kepada Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.H.Hum dan Dr. Andi Tenri Famauri, S.H., M.H. terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala waktu, arahan, tenaga, saran dan pikiran serta kesabaran dalam membimbing saya menyelesaikan tesis ini, hingga tesis ini layak untuk dipertanggungjawabkan.
5. Tim penguji, Prof. Dr. Juadjir Sumardi, S.H., M.H., Dr. Oky Deviani Burhamsah, S.H., M.H., serta Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H. yang telah menyempatkan waktunya untuk memeriksa tesis ini dan memberikan masukan yang sangat positif kepada saya sehingga penulisan tesis ini menjadi jauh lebih baik.
6. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang juga telah menyalurkan ilmunya kepada saya sehingga pengetahuan saya tentang ilmu hukum dapat bertambah.
7. Seluruh Pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan sehingga saya dapat menyelesaikan studi dengan baik.

8. Pengelola Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan waktu dan tempat selama penelitian berlangsung sehingga saya dapat menemukan literatur yang dibutuhkan dalam penyusunan tesis ini.
9. Pengelola Perpustakaan Universitas Hasanuddin yang telah memberikan waktu dan tempat selama penelitian berlangsung sehingga saya dapat menemukan literatur yang dibutuhkan dalam penyusunan Tesis ini.
10. Terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak membantu yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Harapan saya, semoga tesis ini dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum pada umumnya dan hukum pidana pada khususnya.

Makassar, 17 Oktober 2022

Muhammad Alifah Ratno



## ABSTRAK

**Muhammad Alifah Ratno B012211026 dengan judul “*Tanggung Jawab Pengembang pada Pemenuhan Hak atas Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan KPR Bersubsidi*” (dibimbing oleh Farida Patittingi dan Andi Tenri Famauri).**

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan dan menganalisis pelaksanaan tanggung jawab pengembang pada pemenuhan hak atas prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan (KPR) bersubsidi dan untuk menjelaskan penegakan hukum terhadap pengembang yang bermasalah dalam pembangunan prasarana sarana utilitas umum pada perumahan KPR bersubsidi

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Normatif-Empiris serta sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Data Primer dan Data Sekunder. Metode pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi, keseluruhan data dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Salah satu perkembangan pembangunan yang paling pesat di era moderen ini adalah pembangunan perumahan dan Kawasan pemukiman yang tersebar luas di beberapa kota besar maupun di kota-kota kecil di Indonesia. Dengan demikian pemerintah membuat sebuah regulasi dan kebijakan untuk mendukung laju pembangunan perumahan serta untuk mempermudah masyarakat memperoleh rumah hunian, olehnya itu pemerintah memberikan bantuan pengadaan subsidi bagi masyarakat MBR yang ramah lingkungan. Pemerintah dalam aturan mengutamakan PSU baik bagi perumahan komersil maupun perumahan bersubsidi. (2) Maraknya pengembang yang melakukan pembangunan tanpa memperdulikan PSU sehingga mengakibatkan kerugian pada *user* sebagaimana yang telah terjadi di beberapa perumahan di kabupaten Gowa. Mulai dari akses jalan, rumah ibadah, pengadaan bak sampah dan lain-lainnya tidak sesuai dengan apa yang diperjajikan oleh pengembang sebagaimana yang tertera dalam *site plan* dan brosur perumahan. Hal ini merupakan suatu bentuk pelanggaran yang merugikan konsumen dan pengembang wajib bertanggungjawab sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Jika tidak demikian maka dapat dilakukan upaya hukum (penegakan hukum) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

**Kata Kunci: Perumahan KPR Bersubsidi, PSU, Penegakan Hukum**

## ABSTRACT

**Muhammad Alifah Ratno B012211026 under the title "*Developer Residence Responsibilities in Fulfilling the Rights to Public Infrastructure, Facilities and Utilities for Subsidized KPR Housing*" (supervised by Farida Patittingi and Andi Tenri Famauri).**

This study aims to carry out the developer's responsibility in fulfilling the right to subsidized housing infrastructure, facilities and public utilities (KPR).

This research used normative-empirical research. The types and sources of law used in this research were document and secondary data. Methods of collecting data through interviews and documentation, all data were then analyzed qualitatively and presented descriptively.

The results of this study indicate that (1) One of the most rapid developments in this modern era is the construction of housing and residential areas which are widespread in several big cities and small towns in Indonesia. Thus, the government makes regulations and policies to support the pace of housing development and to make it easier for people to get residential houses. Therefore, the government provides assistance in providing subsidies for the MBR community that are environmentally friendly. The government in the rules prioritizes PSU for both commercial housing and subsidized housing. (2) The rise of developers who carry out development without regard to the PSU, resulting in losses to users as has happened in several housing estates in Gowa district. Starting from access roads, houses of worship, procurement of garbage bins and others that are not in accordance with what was promised by the developer as stated in the site plan and housing brochure. This is a form of violation that is detrimental to consumers and developers are required to be responsible in accordance with the provisions of the applicable legislation. If this is not the case, then legal action (law enforcement) can be carried out in accordance with the provisions of the legislation.

**Keywords: Subsidized KPR Housing, PSU, Law Enforcement**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>TESIS</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian .....	13
E. Orisinalitas Penelitian.....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>19</b>
A. Tinjauan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	19
Pengertian perumahan dan kawasan permukiman .....	19
Asas-Asas penyelenggaraan perumahan dan permukiman .....	23
Tujuan penyelenggaraan perumahan dan permukiman .....	26
Perbedaan KPR rumah non subsidi dan KPR rumah subsidi.....	29
B. Tinjauan tentang Pengembang ( <i>developer</i> ).....	33
1. Pengertian pengembang ( <i>developer</i> ).....	33
2. Hak, kewajiban dan tanggung jawab pengembang ( <i>developer</i> ).....	33
C. Tinjauan tentang Konsumen ( <i>user</i> ) .....	36
1. Pengertian konsumen .....	36
2. Hak dan kewajiban konsumen .....	37
3. Hak konsumen atas informasi dari pelaku usaha .....	38
D. Tinjauan tentang hubungan antara konsumen dan pengembang .....	44
1. Jual beli antara konsumen dengan pengembang .....	44
2. Tinjauan tentang jual beli.....	47
3. Perlindungan konsumen ( <i>user</i> ) dalam jual beli.....	52
E. Tinjauan tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum .....	62

1. Pengertian prasarana, sarana dan utilitas umum.....	62
2. Fasilitas umum dan fasilitas sosial.....	64
F. Landasan Konseptual.....	70
1. Konsep Pertanggungjawaban.....	70
2. Konsep Perlindungan Konsumen.....	72
3. Konsep Penegakan Hukum.....	74
G. Landasan Teoritis.....	80
1. Teori Tanggungjawab .....	80
2. Teori Iktikad Baik .....	85
3. Teori Perlindungan Konsumen .....	87
4. Teori Penegakan Hukum .....	90
H. Kerangka Pikir.....	92
J. Definisi Operasional .....	94
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>96</b>
A. Tipe Penelitian .....	96
B. Lokasi Penelitian .....	96
C. Jenis Data dan Sumber Data .....	96
D. Populasi dan Sampel .....	99
E. Analisis Data.....	100
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>101</b>
A. Penerapan Prasarana, Sarana dan Utinilitas Umum (PSU) yang Dilakukan Pengembang dalam Pembangunan Perumahan KPR Bersubsidi .....	101
B. Penegakan Hukum terhadap Pengembang yang Bermasalah dalam Pembangunan Prasarana, Sarana Utilitas Umum (PSU) pada Perumahan KPR Bersubsidi .....	115
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>153</b>
A. Kesimpulan .....	153
B. Saran .....	154
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>156</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>164</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perbandingan antara data dari REI dan Dinas PUPR Kab.Gowa.....	108
Tabel 2. Daftar <i>Developer</i> dan Perumahan KPR Bersubsidi sampel .....	110
Tabel 3. Daftar <i>Developer</i> dan Perumahan yang bermasalah .....	112

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pada Negara berkembang seperti Indonesia kebutuhan dasar manusia secara teoritis dikonstruksikan sebagai hak atas pangan, sandang dan papan. Salah satu hal yang menjadi kebutuhan utama adalah papan atau kebutuhan akan tempat tinggal yang layak, bukan hanya di negara-negara berkembang seperti Indonesia, tetapi juga di negara yang sudah maju. Hak atas tempat tinggal yang layak ini merupakan salah satu bentuk pemenuhan terhadap hak asasi manusia, oleh karenanya menimbulkan kewajiban pada negara untuk melindungi, menghormati dan melaksanakannya.

Hal ini sesuai dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan. Unsur pokok kesejahteraan bagi rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia beserta keluarganya, sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Kebutuhan terhadap perumahan telah mengalami peningkatan terutama pada masyarakat perkotaan. Hal ini terbukti dengan populasi penduduk yang terus bertambah secara pesat, sehingga memaksa pemerintah dan pihak swasta yaitu pihak *developer* atau pengembang perumahan untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.

Kendala lain yakni manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas, untuk itu, berbagai cara pendekatan diupayakan sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak negatif, antara lain menyangkut kualitas barang, informasi yang tidak jelas, dan sebagainya.<sup>1</sup>

Pengadaan perumahan bersubsidi merupakan salah satu program pemerintah dalam membantu masyarakat agar memiliki rumah yang layak huni. Namun, dalam pelaksanaannya ada yang tidak sesuai dengan tujuan utama pemerintah. Setelah sebelas tahun terakhir, telah ditetapkan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang, Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Melalui ketentuan pada Pasal 21 ayat (5) Peraturan Menteri Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat No 20 Tahun 2019 tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dijelaskan bahwa sarana, prasarana dan utilitas umum meliputi jaringan distribusi air bersih, jaringan listrik, jalan lingkungan, saluran/*drainase* lingkungan, saluran air limbah dan sarana pewadahan sampah. Perumahan adalah perorangan atau perusahaan

---

<sup>1</sup>Abdi Darwis, *Thesis, Hak Konsumen Untuk Mendapatkan Perlindungan Hukum Dalam Industri Perumahan di Kota Tangerang*, diterbitkan, Semarang, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2010, hlm. 12.

yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan bernilai ekonomi sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Di jelaskan pada Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, di sebutkan pengertian perusahaan pembangunan perumahan yang dapat masuk dalam pengertian pengembang perumahan (*developer residence*) yaitu:

Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah merupakan perusahaan yang berusaha pada bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat sebagai penghuninya.<sup>2</sup>

Banyaknya perusahaan yang bergerak di bidang pemasaran perumahan dan permukiman, akan memudahkan masyarakat untuk memilih perumahan yang di inginkan olehnya. Apabila kita sebagai pembeli berminat, calon pembeli dapat langsung menghubungi mereka atau bisa juga langsung mendatangi kantor pemasaran mereka. Jika antara pembeli dan *developer* sudah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga maka kemudian akan terjadi perjanjian jual-beli. Di dalam sebuah akta perjanjian jual-beli, seorang penjual mempunyai kewajiban utama, yaitu untuk:

1. Menyerahkan kebendaan yang akan dijualnya kepada pembeli;
2. Bertanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya termasuk juga segala kerugian yang diderita oleh pembeli

---

<sup>2</sup>F.X. Djumialdji, Perjanjian Pemborongan, cet 3, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1996, hlm 57.

sehubungan dengan tercapainya perjanjian jual beli sekadar itu telah dikeluarkan oleh pembeli. Jika ternyata bahwa penjual telah mengetahui adanya cacat itu, dia diwajibkan pula untuk mengganti seluruh kerugian yang timbul oleh cacat tersebut;

3. Memenuhi segala apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang dijanjikan, seperti janji-janji, jaminan-jaminan, dan sebagainya.<sup>3</sup>

Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediakan PSU baik untuk perumahan KPR Bersubsidi begitu pula dengan Perumahan KPR tidak bersubsidi (rumah komersil). Agar pelaksanaan penyediaan PSU dapat berjalan dengan baik, pemerintah mengeluarkan peraturan-peraturan dan standar yang mengatur pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan yang telah diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa, perumahan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum. Apabila *developer* tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi.<sup>4</sup>

Menurut ketentuan Pasal 134 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 juga disebutkan bahwa pengembang (*developer*) dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun

---

<sup>3</sup>Janus, Sidabolok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 102.

<sup>4</sup>Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cet.5, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm 91



sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Kemudian di pertegas pada peraturan daerah Kabupaten Gowa, Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 2 Tahun 2013 mengatur tentang penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas yang tertulis bahwa: Setiap pengembang yang melakukan pembangunan Kawasan Perumahan dan Permukiman wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas dengan luas paling sedikit 30% dari luas lahan 0-25 Ha, 40% untuk luas lahan 5 sampai 100 Ha, dan 41% untuk luas lahan lebih dari 100 ha.<sup>5</sup>

Selain itu, pada Pasal 8 UU No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu: Pertama Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen. Kedua Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.<sup>6</sup> Melalui ketentuan Pasal 1 ayat (1) sampai (3) dan pasal 8 sampai pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman, termuat defenisi akan sarana, prasarana dan utilitas umum, yaitu:

Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang fungsinya untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi, yang diantaranya meliputi fasilitas: kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga dan taman bermain, pemerintah dan pelayanan umum serta pemakaman umum.

---

<sup>5</sup>Peraturan Daerah Kabupaten Gowa nomor 02 Tahun 2013. *Tentang Prosedur Penyerahan Prasarana Sarana Utilitas Umum Perumahan dari pengembang kepada pemerintah Daerah Kabupaten Gowa*

<sup>6</sup>Winarto, A. A, *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati*, 2008.

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman yang meliputi: jalan, saluran pembuangan limbah dan saluran pembuangan air hujan. serta utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian yang terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.

Prasarana, sarana dan utilitas umum ini adalah yang kita kenal dengan istilah fasilitas sosial dan fasilitas umum. Seiring dengan perkembangannya para pihak *developer* perumahan melakukan pemasaran atas rumah yang telah mereka buat. Dimana pihak pengembang menggunakan *Master-plan* sebagai rancangan pembangunan perumahan yang meliputi seluruh gambaran skala besar dari Kawasan proyek termasuk infrastruktur, fasilitas, dan lain-lain. Agar lebih spesifik maka pengembang membuat *site-plan* untuk menampilkan sebuah contoh tata-letak lokasi bangunan rumah maupun prasarana, sarana, utilitas umum, Karena hal tersebut dianggap sebagai sebuah sarana bagi masyarakat untuk memperoleh sebuah informasi yang sangat mudah untuk di dapatkan.

Namun dalam perkembangannya masih ada dari pihak pengembang perumahan yang menyalahgunakan iklan gambar *Site-Plan* tersebut. Dimana ada pihak pengembang tidak memberikan informasi yang sebenarnya dalam memasarkan rumah atau perumahan yang mereka buat, justru informasi yang disajikan pengembang itu diduga menyesatkan konsumen.<sup>7</sup> Dalam hal ini adalah mengenai pengadaan fasilitas umum.

---

<sup>7</sup>Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Grasindo, 2000,

Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Sehingga *developer* seharusnya memperhatikan hal ini. Akan tetapi pada kenyataan di lapangan masih ada beberapa perumahan yang belum dibangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, sarana, prasarana dan utilitas umum yang telah diperjanjikan.

Selanjutnya, Masih ada pengembang perumahan yang menunda-nunda pembangunan fasilitas umum dengan berbagai alasan atau tidak membangun sama sekali dan bahkan ada juga pengembang yang tidak menjelaskan fasilitas umum apa yang di perjanjikan oleh pengembang perumahan atau tidak mencantumkan fasilitas umum yang diperjanjikannya kepada pembeli. Yang akhirnya mengakibatkan pembeli mengalami kerugian.

Adapun hasil pra-penelitian pada Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Sulawesi III SATKER Penyediaan Perumahan Provinsi Sulawesi-Selatan data terakhir tahun 2021 menyebutkan beberapa pengembang masih ada yang belum melengkapi Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dalam perumahan bersubsidi. Tercatat ada 23 (dua puluh tiga) pengembang yang telah menerima bantuan prasarana, sarana utilitas umum sampai tahun 2021 di Kabupaten Gowa dan ada dua pengembang yang pernah mendapatkan teguran oleh Kementerian PUPR akibat melanggar ketentuan dalam pengadaan Prasarana Sarana Utulitas Umum.<sup>8</sup>

---

hlm.70.

<sup>8</sup>*Hasil pra-penelitian dokumen yang dilakukan di Balai Pelaksana Penyediaan*

Berikut beberapa nama pengembang tersebut:

Pertama, PT ZARINDAH PERDANA selaku pemilik Perumahan Zarindah Garden yang beralamat di Kabupaten Gowa Jl Dusun Koccikang. Berdasarkan hasil wawancara terhadap Pegawai SATKER Pengadaan Perumahan Prov. Sulawesi Selatan Balai pelaksana penyediaan perumahan Sulawesi III atas nama Achmad Mirwan, ST mengutarakan bahwa, PT ZARINDAH PERDANA telah melakukan pelanggaran pembangunan jalan untuk perumahan Zarindah Garden. Pengembang telah lewat waktu yang telah ditentukan oleh petugas SATKER SUL-SEL III yang seharusnya sudah rampung pembangunan jalannya sebelum tahun 2021 pada kenyataanya belum selesai pemasangan material pada jalan perumahan tersebut.

Kedua, PT ARISTA JAYA dengan nama perumahannya yaitu *Grand Sulawesi Bontomarannu* yang beralamat di Jalan Romang Lompoa Bontomarannu, Kabupaten Gowa. Pelanggarannya yaitu adanya penurunan devasi jalan dalam perumahan, material (*paving blok*) tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditentukan oleh kementerian PUPR, jalan sempadan atau biasa disebut dengan pinggiran jalan terlalu sempit untuk ukuran jalan perumahan.<sup>9</sup>

Lebih lanjut Mirwan ST yang merupakan pegawai SATKER Sul-Sel III kembali menuturkan melalui wawancara yang dilakukan oleh

---

Perumahan Sulawesi III SATKER Penyediaan Perumahan Provinsi Sulawesi Selatan, pada tanggal 26 April 2022.

<sup>9</sup>Hasil wawancara pegawai SATKER penyediaan perumahan Sulawesi III tanggal 21/6/ 2022

peneliti, bahwa tidak semua pengembang perumahan KPR bersubsidi mendapatkan bantuan prasarana sarana utilitas umum, karena untuk mendapatkan bantuan PSU tersebut ada beberapa syarat dan kriteria yang harus terpenuhi diantaranya adalah persyaratan administrasi, persyaratan teknis, dan persyaratan lokasi.

Sejumlah kasus dalam bisnis perumahan ini bermula karena adanya ketidaksesuaian antara informasi produk perumahan dengan kenyataan yang diperoleh konsumen saat menempati rumah yang dibeli. Keadaan tersebut menyebabkan banyak konsumen perumahan yang mengadukan permasalahannya pada pengembang tersebut. Hal ini menunjukkan perilaku pengembang sebagai pelaku usaha hanya menekankan pada keuntungan yang diperoleh, tanpa memperhatikan pemenuhan hak-hak masyarakat sebagai konsumen perumahan. Jika hal tersebut dibiarkan, tentu akan semakin merugikan konsumen/*user*.

Dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah mengatur dengan cara ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/ atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan". Pelaku usaha yang dalam hal ini adalah pengembang atau pengembang wajib bertanggungjawab terhadap permasalahan seperti promosi yang tidak benar. Hal ini dapat membuka peluang bagi konsumen perumahan agar memperoleh produk perumahan yang sesuai dengan yang dijanjikan serta untuk melahirkan

tanggung jawab pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi yang timbul apabila terdapat kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat membeli produk rumah yang diperdagangkan.

Guna mewujudkan keseimbangan antara apa yang seharusnya diberikan oleh konsumen dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pemerintah berupaya dengan memberlakukan Undang-Undang Perlindungan Konsumen dengan harapan ketentuan ini mampu memberikan perlindungan terhadap konsumen untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen.<sup>10</sup> Meskipun belum ada peraturan khusus yang mengatur mengenai periklanan perumahan, namun beberapa pasal dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah mengakomodir perlindungan konsumen terhadap penyajian informasi iklan yang tidak benar atau menyesatkan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman di berlakukan secara umum untuk mengatur penyelenggaraan dan pembangunan perumahan dan permukiman itu sendiri. Sedangkan untuk melindungi konsumen perumahan dari informasi penawaran produk perumahan yang tidak benar dari pihak pengembang, dapat berpedoman pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan dilengkapi dengan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

---

<sup>10</sup>Wardiono, K, *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta, Penerbit Ombak, 2014, hlm. 45

Berdasarkan latar belakang diatas, peneiliti mengangkat isu hukum dari pelaksanaan pengembangan perumahan yang tidak berkesesuaian dengan peraturan perundang-undangan perumahan dan kawasan pemukiman serta merugikan konsumen/*User* dalam pemenuhan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum (PSU). Olehnya itu tesis dibuat dengan mengkombinasikan antara peraktik pengembangan perumahan dengan melakukan penelitian lapangan serta manghubungkan dengan implementasi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka diperlukan perumusan masalah untuk mempermudah penulis dalam membatasi permasalahan yang dikaji. Adapun pokok masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan Prasarana sarana utilitas umum (PSU) yang dilakukan pengembang dalam pembangunan perumahan KPR bersubsidi?
2. Bagaimana penegakan hukum terhadap pengembang yang bermasalah dalam pembanguan prasarana sarana utilitas umum pada perumahan KPR bersubsidi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian diperlukan sebagai pedoman dalam melakukan suatu penelitian. Pada dasarnya, tujuan penelitian menguraikan hal-hal yang hendak dicapai oleh penulis baik sebagai penyelesaian atas permasalahan yang dihadapi. Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan Prasarana sarana utilitas umum (PSU) yang dilakukan pengembang dalam pembangunan perumahan KPR bersubsidi?
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penegakan hukum terhadap pengembang yang bermasalah dalam pembanguan prasarana sarana utilitas umum pada perumahan KPR bersubsidi?



#### **D. Manfaat Penelitian**

Suatu penelitian diharapkan mampu memberikan manfaat yang meliputi 2 (dua) hal, yaitu manfaat teoritis yang berkaitan dengan pengembangan ilmu hukum dan manfaat praktis yang berkaitan dengan pemecahan masalah yang dikaji. Adapun manfaat yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dalam bidang ilmu hukum, khususnya hukum perdata mengenai tanggung jawab pengembang (*developer*) terhadap pemenuhan hak atas Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum pada perumahan KPR bersubsidi.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam kepustakaan tentang kajian hukum perdata, khususnya mengenai tanggung jawab pengembang (*developer*) terhadap pemenuhan hak atas Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum pada perumahan KPR bersubsidi.
- c. Penelitian ini dapat di gunakan sebagai acuan bagi penelitian atau penulisan hukum selanjutnya yang sejenis.

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Menambah pengetahuan, mengembangkan penalaran, serta mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh.

- b. Memberikan masukan terhadap pengembang dalam pemenuhan hak atas pengadaan Prasarana, Sarana Utilitas Umum pada perumahan KPR bersubsidi.
- c. Di harapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi pengetahuan hukum */output* kepada semua pihak khususnya (Konsumen(*User*) Pengembang dan Pemerintah) atau pihak yang terkait dalam pemenuhan hak atas pengadaan Prasarana, Sarana Utilitas Umum pada perumahan KPR bersubsidi.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Orisinalitas penelitian mengenai tanggung jawab Pengembang pada Pemenuhan hak atas Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan KPR Bersubsidi belum terdapat penelitian maupun penulisan yang mengkaji permasalahan sejenisnya. Akan tetapi, terdapat beberapa penelitian dan penulisan baik dalam bentuk tesis maupun jurnal yang membahas permasalahan yang hampir serupa namun berbeda pada sub-kajian. Selanjutnya di paparkan sebagai Berikut:

1. Tesis Immanuel Richendry Hot, Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia (2019) yang berjudul Implikasi Hukum Kewajiban dan Tanggung Jawab Pengembang Perumahan dalam Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum terhadap Upaya Pemenuhan Hak Konsumen Perumahan Bersubsidi Kompleks Serdam Raya *Residence* di Kabupaten Kubu Raya

Provinsi Kalimantan Barat.

Fokus dari tesis ini yakni membahas tentang implikasi hukum kewajiban dan tanggung jawab pengembang perumahan dalam penyediaan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) terhadap upaya pemenuhan hak konsumen perumahan bersubsidi Kompleks Serdam Raya Residence di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat. Melalui studi kepustakaan dengan menggunakan metode pendekatan hukum empiris diperoleh kesimpulan, bahwa faktor penyebab pengembang perumahan tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya dalam penyediaan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) terhadap upaya pemenuhan hak konsumen perumahan bersubsidi Kompleks Serdam Raya Residence di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat adalah disebabkan oleh keterbatasan keuangan/ anggaran dalam penyediaan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum). Padahal pembiayaan dalam pembangunan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) pada perumahan dibebankan kepada konsumen yang sudah dimasukkan dalam harga rumah.

2. Tesis Dyah Rahmawati, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang (2006) yang berjudul Tinjauan Hukum terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan antara Bank, Pengembang dan Konsumen di PT. Bank Niaga, Tbk Cabang

A. Yani Semarang. Tesis ini berfokus pada pelaksanaan Perjanjian dalam hal Pengadaan Perumahan, antara *Developer*, Konsumen dan PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.yani Semarang, mengetahui kendala-kendala yang dihadapi PT. Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang dalam hal Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan tersebut dan mengetahui jalan keluar yang harus ditempuh oleh PT.Bank Niaga, Tbk Cabang A.Yani Semarang apabila ada yang tidak memenuhi Isi Perjanjian Pengadaan Perumahan tersebut (baik pengembang maupun konsumen).

Dari hasil penelitian bahwa pelaksanaan perjanjian kerja sama antara pengembang dengan Bank Niaga memiliki beberapa kelemahan yang dapat merugikan pihak Bank Niaga sebagai pihak kedua yang menanggung biaya atas pembelian rumah. Begitupun juga pada pelaksanaan perjanjian kredit antara Bank Niaga dengan Konsumen juga memiliki beberapa kelemahan yang dapat merugikan pihak Bank Niaga sebagai pihak pemberi dana yang menanggung biaya atas pembelian rumah. Kelemahan tersebut adalah adanya dampak secara tidak langsung pada perjanjian yang dilakukan oleh konsumen dan Bank Niaga dari perjanjian jual-beli rumah yang dilakukan konsumen dengan *developer* dan kurang kuatnya dasar hukum yang melandasi perjanjian tersebut terutama jika terjadi kemacetan angsuran kredit yang disebabkan oleh pengembang.

3. Jurnal Yuli Heriyanti & Ahmad Zikri, (2019) yang berjudul Pembinaan dan Pengawasan Pemerintah terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Tulisan ini berfokus pada ketidak-terlibatannya pemerintah dalam penyediaan dan pembangunan perumahan masyarakat yang menimbulkan banyaknya kerugian di pihak masyarakat sebagai konsumen. Hal ini disebabkan oleh banyaknya pengusaha swasta yang tidak menyelesaikan pembangunan perumahan yang sudah diberikan bantuan dana melalui Kredit Kepemilikan Rumah oleh pihak Bank. Pembinaan dan pengawasan oleh pemerintah yang sudah ada dalam undang-undang tidak berjalan dengan baik, sehingga memberi peluang terjadinya penyelewengan dan perbuatan melawan hukum oleh pihak pengembang di bidang perumahan dan permukiman.

Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh masyarakat, masih sebatas syarat administrasi yang sifatnya *preventif* atau pencegahan terhadap tindakan melawan hukum dari masyarakat PKP. Permasalahan yang terjadi ketika sudah terlaksananya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh masyarakat PKP tidak lagi menjadi tanggung jawab pemerintah apabila terjadi wanprestasi atau penipuan

terhadap konsumen. Sangat berbeda apabila penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan langsung oleh pemerintah maka pembinaan dan pengawasan akan sangat efektif dan kontrol akan sangat bagus. Permasalahan yang terjadi di lapangan ketika adanya wanprestasi dan penipuan terhadap konsumen, pemerintah tahu ketika adanya laporan ke pihak berwajib atau adanya gugatan dari konsumen terhadap pengusaha/ pengembang / masyarakat PKP ke-pengadilan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

##### **1. Pengertian perumahan dan kawasan permukiman**

Perkembangan kehidupan manusia perumahan merupakan hal yang tidak bisa dilepaskan lagi dari siklus kehidupan sudah menjadi kebutuhan pokok. Perumahan juga menjadi sarana terpenting bagi masyarakat yang hidup dalam perkotaan guna menunjang kehidupan dan aktivitas sehari-sehari seperti halnya dalam dunia pekerjaan, kekeluargaan dan lain-lainnya.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia, termasuk Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memuat norma hukum atau aturan hukum. Dalam norma hukum atau aturan hukum terkandung asas hukum yang menjadi nilai-nilai terbentuknya norma hukum atau aturan hukum. Perumahan dan Pemukiman menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, adalah sebagai berikut:

“Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.”

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 pada Pasal 1 angka 2 yang dimaksud 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”.

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, rumah adalah “Bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sebagai pembinaan keluarga”. Menurut Pasal 1 angka (7) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud rumah adalah “Bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, Sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Sedangkan menurut WHO (*World Health Organization*), rumah adalah “struktur fisik atau bangunan tempat berlindung, di mana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya, baik untuk kesehatan keluarga dan individu.”<sup>11</sup>

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkandung asas hukum. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk:

- a. Mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

---

<sup>11</sup>Andi Putjo Wiyono, *Tanggung jawab developer perumahan terhadap Tempat penyediaan Pemakaman*,”jurnal the spirit of law, 2015, Vol 1, no.1 hal 29



- b. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. Mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>12</sup> Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 Ayat (3) Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi:

- a. Rumah Komersial

Rumah Komersial sebagaimana dapat diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

- b. Rumah Umum

Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

---

<sup>12</sup>Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 19 ayat 1.

c. Rumah Swadaya

Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah Swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

d. Rumah Khusus

Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus. Rumah Khusus disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

e. Rumah Negara

Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana yang ada dalam masyarakat.<sup>13</sup>

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor paling penting dalam peningkatan harkat dan martabat

---

<sup>13</sup>C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta Yayasan Obor Indonesia, 1986, hlm. 98

manusia. Dalam rangka memenuhinya, perlu kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan.<sup>14</sup> Pembangunan perumahan oleh siapapun harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak menimbulkan masalah, sengketa, dan kerugian.<sup>15</sup>

## **2. Asas-Asas penyelenggaraan perumahan dan permukiman**

Setiap negara berbeda-beda dalam merumuskan aturan perumahan dan permukiman yang diselenggarakan berdasarkan asas:

### **a. Asas kesejahteraan**

adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

### **b. Asas keadilan dan pemerataan**

adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

### **c. Asas kenasionalan**

adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya

---

<sup>14</sup>Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta Yayasan REI Rakasindo, 1997, hlm. 30

<sup>15</sup>Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Jakarta, Kencana, 2017, hlm 20

berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak mengkhuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

d. Asas keefisienan dan kemanfaatan

adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

e. Asas keterjangkauan dan kemudahan

adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

f. Asas kemandirian dan kebersamaan

adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan

kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

g. Asas kemitraan

adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

h. Asas keserasian dan keseimbangan

adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.

i. Asas keterpaduan

adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan PKP dilaksanakan dengan memadukan kebijakan, perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra maupun antar instansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

j. Asas kesehatan

adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

k. Asas kelestarian dan keberlanjutan

adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

l. Asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan

adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.<sup>16</sup>

### **3. Tujuan penyelenggaraan perumahan dan permukiman**

Adapun pelaksanaan, penyelenggaraan perumahan dan permukiman bertujuan untuk:

a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan

---

<sup>16</sup>Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

perumahan dan kawasan permukiman. Yang dimaksud dengan "kepastian hukum" adalah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan milik melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan hukum antara lain meliputi kesesuaian peruntukan dalam tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR. Yang dimaksud dengan "penataan dan pengembangan wilayah" adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian yang dilakukan untuk menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, antara pusat dan daerah, antar sektor, dan antar pemangku kepentingan, sebagai bagian utama dari pengembangan perkotaan dan perdesaan yang dapat mengarahkan persebaran penduduk dan mengurangi ketidak-seimbangan pembangunan antar wilayah serta ketidak-sinambungan pemanfaatan ruang;
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan

kelestarian fungsi lingkungan, baik kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan. Yang dimaksud dengan “daya guna dan hasil guna sumber daya alam” adalah kemampuan untuk meningkatkan segala potensi dan sumber daya alam tanpa mengganggu keseimbangan dan kelestarian fungsi lingkungan dalam rangka menjamin terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berkualitas di lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan;

- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Yang dimaksud dengan “memberdayakan para pemangku kepentingan” adalah upaya meningkatkan peran masyarakat dengan memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang madani. Para pemangku kepentingan antara lain meliputi masyarakat, swasta, lembaga keuangan, Pemerintah dan Pemerintah Daerah;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Yang dimaksud dengan “rumah yang layak huni dan terjangkau” adalah rumah yang memenuhi



persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Yang dimaksud dengan “lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan” adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.

#### **4. Perbedaan KPR rumah non subsidi dan KPR rumah subsidi**

Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini masih diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Mengenai KPR atau kredit pemilikan rumah, harus dipahami dulu bahwa KPR adalah pinjaman bank yang diberikan untuk tujuan pembelian rumah. KPR harus di-cover oleh jaminan berupa aset tanah dan bangunan. Biasanya yang menjadi jaminannya adalah rumah yang akan dibeli tersebut. Jadi mengambil KPR juga mensyaratkan adanya jaminan untuk meng-cover pinjamannya.<sup>17</sup>

Di tinjau dari Sejarah pertama sekali adanya Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia dimulai dari pemrakasanya adalah bank BTN. BTN mulai diukir dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI

---

<sup>17</sup>Mike Rini Sutikno, *Solusi Mengelola Keuangan Pribadi*, Jakarta, Elex Media Komputindo, 2006, hlm. 241.

No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR pertama kalinya oleh BTN di Indonesia<sup>18</sup>. KPR oleh bank dibagi lagi menjadi dua jenis yaitu KPR *Non Subsidi* dan KPR Bersubsidi.

**a. Kredit pemilikan rumah (KPR) non subsidi**

Secara umum pengertian kredit pemilikan rumah *non subsidi* adalah kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh bank kepada perorangan (pegawai aktif, profesional, wiraswasta) untuk keperluan pembelian rumah, pembangunan rumah. Sebagai agunan berupa tanah atau tanah berikutan bangunan di atasnya yang dibeli/ dibiayai dengan KPR, sehingga bukti kepemilikan dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dikuasai oleh Bank.<sup>19</sup>

Perumahan *Non subsidi* artinya tidak terdapat bantuan subsidi dari pemerintah dan dari pihak manapun di mana seluruh pembiayaan dan pembayaran cicilan kredit pemilikan rumah sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari si debitur yang bersangkutan artinya tidak ada potongan atau tidak ada bantuan dari pihak manapun juga untuk meringankan pembayaran kredit pemilikan rumah tersebut.

---

<sup>18</sup>Nerry Olyviolani, Jurnal : *Pengaruh Tingkat Suku Bunga Dan Nilai Angsuran Terhadap Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara Palembang*, Palembang: STIE MDP

<sup>19</sup>Sari Juliasty, *Cerdas Mendapatkan dan Mengelola Modal Usaha*, Jakarta, Balai Pustaka, 2009, hlm. 24.

## **b. Perumahan subsidi atau KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bersubsidi**

Kredit ini sangat diminati oleh masyarakat mengingat bahwa rumah adalah kebutuhan pokok masyarakat. KPR Bersubsidi ini disubsidikan khusus oleh pemerintah bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM), Pegawai Negeri Sipil (PNS), Pegawai Wiraswasta, dan Wiraswasta.

### **1) Pengertian Rumah Subsidi**

Melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR menjelaskan, rumah subsidi adalah rumah yang dibangun dengan harga terjangkau. Pembeli bisa mendapatkan rumah subsidi tersebut dengan skema KPR melalui skema kredit di bank, baik secara konvensional maupun dengan skema syariah.<sup>20</sup>

### **2) Fasilitas Perumahan Subsidi**

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 38/PRT/M/2015 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum, Pasal 4 ayat (3), tercantum bahwa komponen

---

<sup>20</sup>*Pengertian Rumah Subsidi, Syarat, dan Dokumen Pengajuan KPR Bersubsidi (kompas.com)* (diakses tanggal 21/12/21)

Bantuan PSU untuk rumah umum yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun, meliputi:

a) Jalan

Jalan berupa jalan lingkungan dengan lebar jalan 3 - 4 m;

b) Ruang terbuka non-hijau

Ruang terbuka non-hijau berfungsi sebagai tempat berkumpul warga perumahan dan sebagai tempat evakuasi;

c) Sanitasi

Sanitasi berupa tempat pengelolaan sampah (*reuse, reduce, recycle*) TPS3R;

d) Jaringan air minum

Jaringan Air Minum, baik yang bersumber dari Perusahaan Daerah Air Minum atau bersumber dari air tanah (air tanah dangkal maupun air tanah dalam), yang dilakukan secara langsung atau komunal dengan penampungan, (penampungan air di bawah tanah atau penampungan air di atas tanah);

e) Rumah Ibadah;

f) Jaringan Listrik dan Penerangan Jalan Umum

Penerangan jalan umum berupa pemasangan penerangan jalan umum didepan rumah pada lingkungan perumahan, dengan menggunakan tenaga surya atau sambungan PLN.

## **B. Tinjauan tentang Pengembang (*Developer*)**

### **1. Pengertian pengembang (*developer*)**

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah “pembangun/pengembang”. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian pengembang perumahan, yaitu:

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.

Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

“Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

### **2. Hak, kewajiban dan tanggung jawab pengembang (*developer*)**

Untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara *developer* dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-

Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang bertikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban *developer* yang meliputi:

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d) Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau di

perdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;

- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f) Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g) Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi pengembang (*developer*), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, juga dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan pasal 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Secara khusus Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

- a) Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen;
- b) Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Selain adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer* (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh *developer* sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.<sup>21</sup>

### C. Tinjauan tentang Konsumen (*User*)

#### 1. Pengertian konsumen

Istilah “konsumen” sebagai definisi formal ditemukan pada Pasal 1 angka 2 UUPK yaitu, “Setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup dan tidak untuk diperdagangkan” (Kelik Wardiono, 2014:14). Konsumen memang tidak sekadar pembeli (*buyer* atau *koper*), tetapi semua orang (perorangan atau badan usaha) yang mengkonsumsi jasa dan/atau barang. Jadi, yang paling penting terjadinya suatu transaksi konsumen (*consumer transaction*) berupa peralihan barang dan/atau jasa, termasuk peralihan kenikmatan dalam menggunakannya (Shidarta, 2004:7). Yang dimaksud dengan konsumen perumahan adalah konsumen yang membeli produk rumah dari pihak pengembang atau *developer* (terjadi peralihan kepemilikan rumah).

---

<sup>21</sup>Winarto, A. A. (2008). *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan* di Kabupaten Pati (Doctoral dissertation, program Pascasarjana Universitas Diponegoro).



## **2. Hak dan kewajiban konsumen**

Berdasarkan Pasal 4 UUPK, hak-hak konsumen adalah:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- g. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- h. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 5 UUPK mengatur secara tegas kewajiban konsumen adalah:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur

pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;

- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

### **3. Hak konsumen atas informasi dari pelaku usaha**

Pasal 4 huruf C UUPK menyatakan bahwa salah satu hak-konsumen adalah hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Hak atas informasi ini sangat penting, karena tidak memadainya informasi yang disampaikan kepada konsumen ini dapat juga merupakan salah satu bentuk cacat produk, yaitu yang dikenal dengan cacat instruksi atau cacat karena informasi yang tidak memadai. Hak atas informasi yang jelas dan benar dimaksudkan agar konsumen dapat memperoleh gambaran yang benar tentang suatu produk, karena dengan informasi tersebut, konsumen dapat memilih produk yang diinginkan/sesuai kebutuhannya serta terhindar dari kerugian akibat kesalahan dalam menggunakan suatu produk.<sup>22</sup>

UUPK telah mengatur secara tegas pembatasan bagi pelaku usaha dalam melakukan penawaran, promosi atau pengiklanan

---

<sup>22</sup>Ahmadi Miru, 2017, *Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi konsumen di Indonesia*, Depok : Rajawali Pers.

barang dan/jasa yang diperdagangkan. Pembatasan tersebut berupa larangan bagi pelaku usaha yang terdapat di dalam Bab IV Pasal 8 sampai dengan pasal 17 UUPK.

Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha meliputi:

a. Menjual produk atau jasa yang dilarang Berdasarkan Pasal 8 ayat

(1) UUPK, produk atau jasa yang dilarang meliputi:

- 1) Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 2) Tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau *netto*, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;
- 3) Tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
- 4) Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
- 5) Tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
- 6) Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang/jasa itu;

- 7) Tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/ pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu;
  - 8) Tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label;
  - 9) Tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau *netto*, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus dipasang/dibuat;
  - 10) Tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Memanipulasi produk atau jasa Berdasarkan Pasal 9 UUPK, pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan produk barang atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah barang atau jasa tersebut:
- 1) Telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
  - 2) Dalam keadaan baik dan/atau baru;

- 3) Telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu;
  - 4) Dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
  - 5) Tersedia;
  - 6) Tidak mengandung cacat tersembunyi;
  - 7) Merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
  - 8) Berasal dari daerah tertentu;
  - 9) Secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
  - 10) Menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tanpa keterangan yang lengkap;
  - 11) Menawarkan sesuatu mengandung janji yang belum pasti.
- c. Informasi yang menyesatkan Dalam Pasal 10 UUPK mengatur bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai:
- 1) Harga atau tarif suatu barang dan/atau jasa;
  - 2) Kegunaan suatu barang dan/atau jasa;
  - 3) Kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa;

- 4) Tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan;
  - 5) Bahaya penggunaan barang dan/atau jasa.
- d. Cara obral atau lelang yang mengelabui/menyesatkan konsumen
- Berdasarkan Pasal 11 UUPK, pelaku usaha dilarang mengelabui/menyesatkan konsumen dengan:
- 1) Menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah telah memenuhi standar mutu tertentu;
  - 2) Menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi;
  - 3) Tidak berniat untuk menjual barang yang ditawarkan melainkan dengan maksud untuk menjual barang lain;
  - 4) Tidak menyediakan barang dalam jumlah tertentu dan/atau jumlah yang cukup dengan maksud menjual barang yang lain;
  - 5) Tidak menyediakan jasa dalam kapasitas tertentu atau dalam jumlah cukup dengan maksud menjual jasa yang lain;
  - 6) Menaikkan harga atau tarif barang dan/atau jasa sebelum melakukan obral.
- e. Pemberian hadiah dalam rangka promosi suatu barang/jasa
- Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 14 UUPK, mengatur bahwa:
- Perusahaan atau perorangan yang berbadan hukum selaku pelaku usaha yang dalam melakukan perniagaan menawarkan barang atau jasa yang diperdagangkan dengan

memberi hadiah melalui cara undian, dilarang untuk:

- 1) Tidak melakukan penarikan hadiah setelah batas waktu yang dijanjikan;
- 2) Mengumumkan hasilnya tidak melalui media massa;
- 3) Memberikan hadiah tidak sesuai dengan yang dijanjikan;
- 4) Mengganti hadiah yang tidak setara dengan nilai hadiah yang dijanjikan.

f. Menawarkan barang/jasa melalui pesanan Pasal 16 UUPK mengatur dengan tegas bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- 1) Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- 2) Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Secara umum, informasi yang disampaikan kepada konsumen dilakukan dengan cara merepresentasikan suatu produk dengan berbagai cara dengan berbagai media, namun dalam pelaksanaannya kadang terjadi misrepresentasi.

Penafsiran Misrepresentasi merupakan pernyataan tidak benar yang dilakukan oleh suatu pihak untuk membujuk pihak lain masuk dalam suatu perjanjian. Dengan demikian, masalah dasar dari misrepresentasi adalah dampak dari suatu pernyataan yang disampaikan sebelum terjadinya perjanjian.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup>*Ibid.*

## **D. Tinjauan tentang Hubungan antara Konsumen dan Pengembang**

### **1. Jual beli antara konsumen dengan pengembang**

Pada dasarnya untuk memperoleh rumah berlokasi perumahan dilaksanakan melalui transaksi jual-beli antara konsumen (*user*) dengan pengembang atau *developer* (penjual). Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Lebih lanjut lagi dalam Pasal 1458 KUPerdata mengatur bahwa jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Setelah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga, transaksi jual-beli rumah (tanah dan bangunan di atasnya) dari pengembang wajib dilakukan dalam suatu perjanjian jual beli di bawah tangan secara tertulis yang biasa disebut perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB). Melalui PPJB ini otomatis timbul hak dan kewajiban para pihak antara konsumen dengan pengembang.

Pada prinsipnya, UUPK tidak melarang pelaku usaha untuk membuat perjanjian baku yang memuat *klausula* baku, asal tidak mencantumkan *klausula eksonerasi* sebagaimana yang dilarang



dalam Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) UUPK. Dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang timbul dari perjanjian jual-beli rumah dibidang perumahan, antara lain:<sup>24</sup>

- a. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, disingkat (PPJB), atau nama lainnya seperti: Perjanjian Pendahuluan Pembelian, Perjanjian Akan Jual Beli antara pengembang dan konsumen.
- b. Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah dari pengembang kepada setiap konsumen.
- c. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Apartemen/Satuan Rumah Susun nama lain seperti: Persetujuan Pemberian Kredit dari bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Keberadaan dokumen-dokumen di atas sangat penting untuk mengupayakan sejauh mana perlindungan konsumen telah dilaksanakan.

Jika memperhatikan ketentuan mengenai kewajiban penjual dalam lampiran Kepmenpera No.09/KPTS/M/1995 dalam hubungan jual-beli rumah tinggal dan perlindungan konsumen atas pemilikan rumah tinggal dari *developer*, maka kewajiban *developer* untuk menyediakan sarana dan prasarana serta pengelolaan lingkungan

---

<sup>24</sup>Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen- instrumen. Hukumnya*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2003, hlm. 45

permukiman tidak diakomodasi dalam PPJB.<sup>25</sup>

Hal-hal yang harus dilakukan konsumen dalam transaksi jual-beli perumahan, sebagai berikut:<sup>26</sup>

- a. Transaksi pada saat pemesanan yang biasa dilakukan pada saat *launching* atau pameran perumahan, konsumen mendapat penjelasan secara lisan dari pengembang atau agen pemasarannya. Jika tertarik, konsumen diminta menandatangani draft surat pesanan.
- b. Transaksi pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB). Konsumen perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut sebelum menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB): Premis, yaitu penjelasan awal mengenai perjanjian. Harus ditegaskan bahwa pengembang telah memiliki atau menguasai lahan tersebut secara sah dan tidak dalam keadaan di jaminkan. Lalu, pengembang telah mendapatkan izin-izin yang di perlukan untuk proyek tersebut yang sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB). Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yaitu:
  - 1) Harga jual dan biaya-biaya lain yang ditanggung konsumen.
  - 2) Tanggal serah terima fisik yang tidak boleh melebihi 1 tahun

---

<sup>25</sup>Anies, Muhammad, "*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah dari Developer di Kota Makassar*", 2016, Jurnal Al-Daulah, Vol. 5 No. 2.

<sup>26</sup>Kallo, E., *Untuk Pemilik, P. H., & Susun, P. R.* Minerva Athena Pressindo. Jakarta, 2009, hlm. 20.

sejak pembayaran pertama.

- 3) Denda keterlambatan bila pengembang melakukan serah terima fisik kepada konsumen.
- 4) Spesifikasi bangunan dan lokasi.
- 5) Hak konsumen untuk membatalkan perjanjian, bila pengembang lalai akan kewajibannya dengan pembayaran kembali seluruh uang yang telah disetor konsumen berikut denda-dendanya, sebagaimana pengembang membatalkan perjanjian bila konsumen lalai melaksanakan kewajibannya.
- 6) Penandatanganan akta jual-beli haruslah ada kepastian tanggalnya dan denda bila terjadi keterlambatan penandatanganan tersebut. Sehingga, tidak hanya keterlambatan serah terima fisik yang didenda. Masa pemeliharaan 100 (seratus) hari sejak tanggal diterima.

Hal lain yang perlu diperhatikan konsumen adalah pada saat terima fisik. Rumah yang diserahkan harus sesuai dengan yang ada di dalam perjanjian pengikatan jual-beli. Jia tidak sesuai, maka hak konsumen untuk tidak menandatangani berita acara serah terima tersebut sebelum pengembang menyelesaikannya.

## **2. Tinjauan tentang jual beli**

### **a. Pengertian Jual Beli**

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya

untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdul kadir Muhammad, perjanjian jual-beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.<sup>27</sup>

b. Unsur Dalam Jual Beli Terdapat dua unsur penting dalam jual beli, yaitu:

1) Barang/benda yang diperjual belikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual-beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan.

Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. KUHPerdara mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505. KUH Perdata yaitu:

- a) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh;
- b) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak;
- c) Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada

---

<sup>27</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT Alumni, 2010, hlm. 243

yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUH Perdata sebagaimana berikut:

- a) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUH Perdata);
- b) Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang di namakan balik nama di muka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUH Perdata);
- c) Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUH Perdata).

## 2) Harga

Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual-beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual-beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:

### a) Jual-Beli Tunai Seketika

Metode jual-beli dimana pembayaran tunai seketika

ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diserahkannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

b) Jual Beli dengan Cicilan/Kredit

Metode jual-beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa *termin*, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi.

Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang.

c) Jual Beli dengan Pemesanan/ *Indent*

Merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.

### 3) Kewajiban Penjual

Bagi penjual ada kewajiban utama, yaitu:

a) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

b) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang normal.

### 4) Kewajiban Pembeli

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar

harganya sesuai dengan perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian. Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang.<sup>28</sup>

### **3. Perlindungan konsumen (*user*) dalam jual beli**

Istilah perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum, sehingga perlindungan konsumen pasti mengandung aspek hukum. Materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekedar fisik saja melainkan kepada hak-hak yang bersifat abstrak. Perlindungan konsumen sangat identik dengan perlindungan yang diberikan hukum terhadap hak-hak konsumen. Muhammad Djumhana memasukkan hukum perlindungan konsumen ke dalam hukum ekonomi sosial dengan alasan karena esensi dari ketentuan yang diharapkan untuk melindungi konsumen tersebut merupakan tujuan demi kesejahteraan.<sup>29</sup>

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Konsumen dilindungi dari setiap tindakan produsen

---

<sup>28</sup>Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 257-258

<sup>29</sup>Muhammad Djumhana, *Hukum Ekonomi Sosial Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm. 335.



barang atau jasa, importir, distributor penjual dan setiap pihak yang berada dalam jalur perdagangan barang atau jasa ini, yang pada umumnya disebut dengan nama pelaku usaha. A.Z. Nasution memberikan pengertian tentang perlindungan konsumen yaitu keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk antara penyedia dan penggunanya dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>30</sup>

Menurut Janus Sidabalok, perlindungan konsumen adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.<sup>31</sup>

Perlindungan konsumen adalah jaminan yang seharusnya didapatkan oleh para konsumen atas setiap produk yang dibeli. Namun dalam kenyataannya saat ini keselamatan konsumen seakan-akan tidak diperdulikan oleh pelaku usaha.

Beberapa kasus banyak ditemukan pelanggaran-pelanggaran yang merugikan para konsumen dalam tingkatan yang dianggap membahayakan kesehatan bahkan jiwa dari para konsumen. Negara sesungguhnya adalah penyelenggara

---

23 <sup>30</sup>Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Daya Widya, Jakarta, 2000, hlm.

<sup>31</sup>Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2006, hlm. 9

perlindungan konsumen.<sup>32</sup>

Melalui pemerintah peraturan perundang-undangan perlindungan konsumen dirancang dan dibuat sekaligus dilakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penyelenggaraan.<sup>33</sup>

Sesuai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, tujuan dari perlindungan ini adalah:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat martabat konsumen dan menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/ atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan ini sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan,

---

<sup>33</sup>Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Universitas Lampung, Lampung, 2007, hlm. 117

kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum. Di dalam penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu:<sup>34</sup> Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar- besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

- a. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberi kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
- b. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil maupun secara spiritual.
- c. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada

---

<sup>34</sup>*Ibid.*

konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

- d. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Perlindungan konsumen tidak dapat serta merta terwujud sebagaimana mestinya. Ada berbagai aspek yang mempengaruhi perlindungan konsumen itu sendiri. Aspek-aspek yang dapat mempengaruhi pelaksanaan perlindungan konsumen adalah:

- a. Aspek Ekonomi

Aspek ekonomi memegang peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan perlindungan konsumen. Kondisi perekonomian saat ini mengakibatkan kemampuan ekonomi masyarakat semakin merosot sehingga mempengaruhi kemampuan daya beli masyarakat dan dalam hal memilih produk, konsumen hanya dapat mengonsumsi produk yang terjangkau harganya.

Masyarakat tidak akan memikirkan mengenai hak-haknya yang telah dirugikan karena mengonsumsi produk yang kualitasnya dibawah standar. Dengan kondisi yang demikian maka perlindungan konsumen susah untuk diterapkan, sebab pada prinsipnya pelaksanaan perlindungan konsumen hanya akan terwujud jika konsumen yang menjadi pihak di dalamnya peduli

dengan hak-haknya, artinya jika konsumen menyadari bahwa ia telah dirugikan dan perlu untuk menuntut haknya maka perlindungan konsumen dapat dijalankan, akan tetapi jika konsumen yang bersangkutan tidak menuntut hak-haknya maka perlindungan konsumen tidak dapat dijalankan. Dalam prakteknya konsumen memilih diam sebab mereka tidak mengetahui dengan benar hak-hak mereka, justru hal ini sering membuat posisi konsumen menjadi lemah.

b. Aspek Hukum

Selain aspek ekonomi, aspek hukum juga memiliki peran penting dalam pelaksanaan perlindungan konsumen. Dalam aspek ekonomi yang menjadi fokus adalah situasi ekonomi dari konsumen yang bersangkutan sedangkan pada aspek hukum yang menjadi fokus adalah bagaimana hukum diterapkan dalam rangka menjamin hak-hak konsumen untuk dilindungi dari berbagai hal yang merugikan. Pembentukan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ditujukan untuk memberikan perlindungan kepada para konsumen dan untuk mewujudkannya maka penegak hukum harus bersungguh-sungguh dan konsisten dalam menjalankan tugasnya.

c. Aspek Politis

Pelaksanaan perlindungan hukum juga dilihat dari aspek politis, tidak hanya untuk melindungi kepentingan konsumen terhadap

produk-produk asing yang masuk ke Indonesia. Terhadap produk asing yang masuk ke Indonesia juga harus menaati peraturan yang berlaku. Pelaksanaan perlindungan hukum secara politis dilakukan untuk melindungi kepentingan nasional dari pengaruh produk asing yang akan merugikan bagi konsumen Indonesia.

d. Aspek Budaya

Pelaksanaan perlindungan konsumen tidak dapat terlepas dari faktor budaya yang berlaku dalam masyarakat sebab hal tersebut berkaitan erat dengan kebiasaan masyarakat yang akan sangat menentukan sistem nilai yang berlaku di masyarakat tersebut. Perlindungan konsumen mengandung sistem nilai dan budaya tersendiri. Oleh karena itu, membutuhkan waktu yang lama dalam menerapkannya untuk menjadi budaya masyarakat. Keberadaan perlindungan konsumen bertujuan memberikan dampak positif bagi konsumen maupun pelaku usaha. Jika perlindungan konsumen ini terwujud setidaknya bisa memberikan manfaat. Manfaat Perlindungan Konsumen adalah:<sup>35</sup>

1) Perlindungan Konsumen (*Balancing Position*)

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dengan diterapkan perlindungan konsumen di Indonesia diharapkan kedudukan konsumen

---

<sup>35</sup><http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/30007/3/Chapter%20II.pdf>,

yang tadinya cenderung menjadi sasaran pelaku usaha untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya menjadi subyek yang sejajar dengan pelaku usaha. Dengan posisi konsumen yang demikian maka akan tercipta kondisi pasar yang sehat dan saling menguntungkan bagi konsumen karena dapat menikmati produk-produk yang berkualitas dan bagi pelaku usaha karena tetap mendapatkan kepercayaan pasar yang tentunya akan mendukung kelangsungan usahanya di masa mendatang.

## 2) Memberdayakan Konsumen

Faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akan hak-haknya yang masih rendah, sehingga perlu adanya upaya pemberdayaan. Proses pemberdayaan harus dilakukan secara integral baik melibatkan peran aktif dari pemerintah, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat maupun dari kemampuan masyarakat sebagai konsumen untuk lebih mengetahui hak-haknya. Jika kesadaran konsumen akan hak-haknya semakin baik maka konsumen dapat ditempatkan pada posisi yang sejajar yaitu sebagai pasangan yang saling membutuhkan dan menguntungkan.

## 3) Meningkatkan Profesionalisme Pelaku Usaha

Perkembangan dunia industrialisasi dan kesadaran

konsumen yang semakin baik menuntut pelaku usaha untuk lebih baik dalam menjalankan usahanya secara profesional. Hal itu harus dijalankan dalam keseluruhan proses produksi. Pelaku usaha juga harus mengubah orientasi usahanya yang selama ini cenderung untuk mendapatkan keuntungan jangka pendek dengan memperdaya konsumen sehingga dalam jangka panjang hal tersebut akan mematikan usahanya. Selain itu pelaku usaha dalam menjalankan usahanya harus memperhatikan kejujuran, keadilan serta etika dalam menjalankan usahanya. Semua itu dilakukan agar pelaku usaha dapat tetap eksis dalam menjalankan usahanya.

Terbitnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan konsumen menunjukkan bahwa keberadaan hukum perlindungan konsumen dalam tata hukum nasional tidak diragukan lagi. Kedudukan hukum perlindungan konsumen diakui sebagai cabang hukum tersendiri dari hukum ekonomi, karena konsumen adalah subyek dalam aktivitas perekonomian. Oleh karena itu, perilaku konsumen menjadi obyek studi tidak hanya bagi ilmu ekonomi melainkan juga ilmu hukum.

## **1. Asas Hukum Perlindungan Konsumen dan Tujuan Perlindungan Konsumen**

Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen asas perlindungan konsumen menyatakan, Perlindungan Konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan



keselamatan konsumen serta kepastian hukum.<sup>36</sup>

Penjelasan pasal 2 Undang-Undang ini menguraikan, perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional yaitu:

- a. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- b. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
- c. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materil ataupun spritual.
- d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas kemanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

Asas kepastian hukum di maksudkan disini adalah baik pelaku usaha maupun konsumen/*user* harus menaati dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum kepada kedua belah pihak pelaku perniagaan tersebut sebagai hubungan timbal-

---

<sup>36</sup>Eli Wuria, *Penjelasan Pasal 2, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*

balik untuk saling memperoleh keuntungan.<sup>37</sup>

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen mengemukakan, Perlindungan konsumen bertujuan:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa.
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen/*user*.<sup>38</sup>

## **E. Tinjauan tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum**

### **1. Pengertian prasarana, sarana dan utilitas umum**

Istilah fasilitas umum dan fasilitas sosial atau yang seringnya disingkat fasum dan fasos erat kaitannya dengan prasarana, sarana,

---

<sup>37</sup>M.Sadar Dkk, *Op.Cit.*, hlm. 19

<sup>38</sup>Eli Wurua, *Op.Cit.*, hlm.13

dan utilitas umum. Sementara istilah fasilitas umum dan fasilitas sosial digunakan untuk mempermudah penyebutannya. Fasilitas umum secara umum dimaknai sebagai fasilitas yang diadakan untuk kepentingan umum, seperti: jalan, angkutan umum, saluran air, jembatan, *fly over*, *under pass*, *halte*, alat penerangan umum, jaringan listrik, tempat ibadah, banjir kanal, trotoar, jalur *busway*, tempat pembuangan sampah, dan lain sebagainya.<sup>39</sup>

Sementara fasilitas sosial dimaknai sebagai fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi fasilitas kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga dan taman bermain, Pemerintah dan pelayanan umum serta pemakaman umum.<sup>40</sup> Selanjutnya pada Pasal 1 angka 21 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa:

“Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Menurut Pasal 1 angka 22 UU N. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa:

---

<sup>39</sup>Erna Kumalasari Nurnawati dan Milzam Hibatullah, *Sistem Pengaduan Masyarakat Untuk Melaporkan Kerusakan Fasilitas Umum Berbasis Perangkat Bergerak*, *Jurnal Teknologi Informasi*, Volume 8 Nomor 3, Universitas Brawijaya, Malang, 2018, hlm. 34

<sup>40</sup>Jawas Dwijo Putro dan Dyah Listyo Purwaningsih, *Pengaruh Fasilitas Sosial Terhadap Kenyamanan Interaksi Sosial Penghuni Perumahan di Kelurahan Sungai Jawi Luar Pontianak*, *Jurnal Langkau Betang*, Volume 1 Nomor 2, Universitas Tanjung Pura, Pontianak, 2014, hlm. 44

“Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.” Selanjutnya pada Pasal 1 angka 23 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur tentang:

“Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.” Dalam Kamus besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan fasilitas umum adalah “Fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum, seperti jalan dan alat penerangan umum”. Sedangkan fasilitas sosial adalah “Fasilitas yang disediakan oleh Pemerintah atau swasta untuk masyarakat, seperti sekolah, klinik, dan tempat ibadah.”

## **2. Fasilitas umum dan fasilitas sosial**

Macam-macam fasilitas umum dan fasilitas sosial diatur di dalam PMDN No. 9/2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman. Mengenai fasilitas umum diatur dalam Pasal 8 dan 10, yaitu:

### **a. Jaringan jalan**

Lingkungan perumahan harus disediakan jaringan jalan untuk pergerakan manusia dan kendaraan, dan berfungsi sebagai akses untuk penyelamatan dalam keadaan darurat.

### **b. Jaringan saluran pembuangan air limbah**

Lingkungan perumahan harus dilengkapi jaringan air limbah

sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan/ perundangan yang telah berlaku, terutama mengenai tata cara perencanaan umum jaringan air limbah lingkungan perumahan di perkotaan.

c. Jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*);

Jaringan drainase adalah prasarana yang berfungsi mengalirkan air permukaan ke badan penerima air dan atau ke bangunan resapan buatan, yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan.

d. Tempat pembuangan sampah;

Lingkungan perumahan harus dilayani sistem persampahan. Jenis-jenis elemen perencanaan yang harus disediakan adalah gerobak sampah; bak sampah; tempat pembuangan sementara (TPS); dan tempat pembuangan akhir (TPA).

e. Jaringan air bersih;

Secara umum, setiap rumah harus dapat dilayani air bersih yang memenuhi persyaratan untuk keperluan rumah tangga. Untuk itu, lingkungan perumahan harus dilengkapi jaringan air limbah sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan/ perundangan yang telah berlaku, terutama mengenai tata cara perencanaan umum jaringan air bersih lingkungan perumahan di perkotaan.

f. Jaringan listrik;

Lingkungan perumahan harus dilengkapi perencanaan penyediaan jaringan listrik. Jenis-jenis elemen perencanaan pada jaringan listrik yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan adalah Pertama, kebutuhan daya listrik dan Kedua, jaringan listrik.

g. Jaringan telepon;

Jenis prasarana dan utilitas jaringan telepon yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan adalah: kebutuhan sambungan telepon; dan jaringan telepon.

h. Jaringan transportasi;

Lingkungan perumahan direkomendasikan untuk dilalui sarana jaringan transportasi lokal atau memiliki akses yang tidak terlampaui jauh (maksimum 1 km) menuju sarana transportasi tersebut.

Mengenai fasilitas sosial diatur dalam Pasal 9 PMDN No. 9/2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu:

a. Fasilitas perniagaan/perbelanjaan;

Jenis sarana perdagangan dan niaga adalah: Pertama, toko/warung, yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari; Kedua, pertokoan yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan pelayanan jasa seperti wartel, *fotocopy*, dan sebagainya; Ketiga, pusat pertokoan dan atau

pasar lingkungan yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung, dll; Keempat, pusat perbelanjaan dan niaga yang selain menjual kebutuhan sehari-hari, pakaian, barang kelontong, elektronik, juga untuk pelayanan jasa perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan serta kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, industri kecil dan lain-lain.

b. Sarana pelayanan umum dan Pemerintahan;

Sarana Pemerintahan dan pelayanan umum yang dimaksudkan adalah Pertama kantor administrasi Pemerintahan dan administrasi kependudukan. Kedua, kantor pelayanan utilitas umum dan jasa seperti layanan air bersih (PAM), listrik (PLN), telepon, dan pos, serta Ketiga, pos-pos pelayanan keamanan dan keselamatan; seperti pos kamling dan pemadam kebakaran.

c. Sarana pendidikan;

Penggolongan jenis sarana pendidikan dan pembelajaran ini meliputi: Pertama, taman kanak-kanak (TK); Kedua, sekolah dasar (SD); Ketiga, sekolah lanjutan tingkat pertama (SLTP), yang merupakan bentuk satuan pendidikan dasar yang menyelenggarakan proram tiga tahun sesudah sekolah dasar (SD); Keempat, sekolah menengah umum (SMU); Kelima, sarana pembelajaran lain yang dapat berupa taman bacaan ataupun perpustakaan umum lingkungan yang akan menunjang

terlaksananya Pendidikan yang layak.

d. Sarana kesehatan

Sarana kesehatan berfungsi memberikan pelayanan kesehatan kepada masyarakat, memiliki peran yang sangat strategis dalam mempercepat peningkatan derajat kesehatan masyarakat sekaligus untuk mengendalikan pertumbuhan penduduk. Beberapa jenis sarana yang dibutuhkan adalah: Pertama, posyandu yang berfungsi memberikan pelayanan kesehatan untuk anak-anak usia balita; Kedua, balai pengobatan warga yang berfungsi memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan dengan titik berat terletak pada penyembuhan (*curative*) tanpa perawatan, berobat dan pada waktu-waktu tertentu juga untuk vaksinasi; Ketiga, balai kesejahteraan ibu dan anak (BKIA) / Klinik Bersalin, yang berfungsi melayani ibu baik sebelum, pada saat dan sesudah melahirkan serta melayani anak usia sampai dengan 6 tahun; Keempat, puskesmas dan balai pengobatan, yang berfungsi sebagai sarana pelayanan kesehatan tingkat pertama yang memberikan pelayanan kepada penduduk dalam penyembuhan penyakit, selain melaksanakan program pemeliharaan kesehatan dan pencegahan penyakit di wilayah kerjanya; Kelima, tempat praktek dokter, merupakan salah satu sarana yang memberikan pelayanan kesehatan secara individual dan lebih dititik-beratkan



pada usaha penyembuhan tanpa perawatan; dan Keenam, apotik yang berfungsi untuk melayani penduduk dalam pengadaan obat-obatan, baik untuk penyembuhan maupun pencegahan.

e. Sarana peribadatan;

Sarana peribadatan merupakan sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan.

f. Sarana kebudayaan dan rekreasi

Sarana kebudayaan dan rekreasi merupakan bangunan yang dipergunakan untuk memwadahi berbagai kegiatan kebudayaan dan atau rekreasi, seperti gedung pertemuan, gedung serba guna, bioskop, gedung kesenian, dan lain-lain. Bangunan dapat sekaligus berfungsi sebagai bangunan sarana Pemerintahan dan pelayanan umum, sehingga penggunaan dan pengelolaan bangunan ini dapat berintegrasi menurut kepentingannya pada waktu-waktu yang berbeda.

g. Sarana pertamanan, ruang terbuka hijau, dan olahraga Ruang terbuka merupakan komponen berwawasan lingkungan.

## **F. Landasan Konseptual**

### **1. Konsep Pertanggungjawaban**

Pembangunan perumahan merupakan salah satu instrumen terpenting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut

aspek-aspek yang luas dibidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional.<sup>41</sup>

Menurut ketentuan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan bagian dari pembangunan perumahan. Oleh karena itu dalam membangun perumahan bukan hanya membangun rumahnya saja namun juga harus di bangun fasilitas umum dan fasilitas sosial. Fasilitas umum dan fasilitas sosial dibangun saat membangun atau melakukan pengembangan pada perumahan sebagaimana yang dinyatakan dalam rencana proyek yang telah di setujui.

Dalam tahap pembangunan ini dibutuhkan peran Pemerintah Daerah dalam mengawasi pembangunan perumahan juga pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial agar sesuai dengan standar peraturan yang berlaku. Pelaksanaan pengawasan pengendalian dilaksanakan oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) dan instansi terkait secara berkelanjutan agar pelanggaran terhadap pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial dapat dihindari.<sup>42</sup>

Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial

---

<sup>41</sup>Hizkia Rumokoy, "*Penyelesaian Sengketa dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Indonesia*", Jurnal Lex Crime, Vol. 8, No. 5, 2019, hlm. 82

<sup>42</sup>Rifky Tamsir, "*Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar*", Tesis, Makassar, Universitas Hasanuddin, 2012, hlm. 28

seperti yang diatur dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah adalah dibebankan pada harga rumah. Untuk itu *developer* dapat menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial tanpa menanggung kerugian yang berarti.<sup>43</sup> Ketentuan mengenai pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan diatur didalam pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu:

Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi persyaratan:

- a. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah Rumah;
- b. Keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan Lingkungan Hunian; dan
- c. Ketentuan teknis pembangunan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada Pemerintah kabupaten/kota setelah berakhirnya masa pemeliharaan dan perawatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum. Penyerahan

---

<sup>43</sup>*Ibid*, hal 30

dapat dilakukan secara bertahap.

Fasilitas umum dan fasilitas sosial harus dibangun oleh *developer* sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila fasilitas umum dan fasilitas sosial tidak dibangun sesuai ketentuan maka *developer* dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Setelah fasilitas umum dan fasilitas sosial selesai dibangun oleh *developer*, maka fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut dapat dinikmati secara bebas oleh masyarakat perumahan karena fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan hak yang harus didapat masyarakat perumahan saat membeli rumah di suatu perumahan.

## **2. Konsep Perlindungan Konsumen**

Perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kegiatan bisnis yang sehat.<sup>44</sup> Kegiatan bisnis antara konsumen perumahan dengan *developer*, harus terdapat keseimbangan mengenai perlindungan hukum antara keduanya. Tidak adanya perlindungan hukum yang seimbang terhadap konsumen, menyebabkan konsumen berada pada posisi yang lemah. Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk memberi perlindungan kepada konsumen adalah melalui peraturan perundang-undangan. Indonesia memiliki peraturan perundang-undangan mengenai perlindungan konsumen, yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-

---

<sup>44</sup>Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm.1

Undang Perindungan Konsumen tersebut memberikan perlindungan terhadap konsumen dalam memanfaatkan atau memakai barang dan/atau jasa dari pelaku usaha. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perindungan Konsumen yang dimaksud dengan 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”.

Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perindungan Konsumen, yang dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Istilah perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum. Oleh karena itu, perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekadar fisik, melainkan hak-haknya yang bersifat abstrak. Dengan kata lain, perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan hukum tentang hak-hak konsumen.<sup>45</sup>

### **3. Konsep Penegakan Hukum**

Penegakkan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Yang disebut keinginan hukum disini tidak lain adalah pikiran-pikiran badan

---

<sup>45</sup>Cellin Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perindungan Konsumen*, Jakarta, Sinar Grafika, 2018, hlm. 30

pembuat Undang-undang yang di rumuskan dalam peraturan hukum. Peraturan hukum itu. Perumusan pemikiran pembuat hukum yang dituangkan dalam peraturan hukum akan turut menentukan bagaimana penegakan hukum itu dijalankan.<sup>46</sup> Penegakan hukum menurut Ilhami Bisri adalah usaha semua kekuatan bangsa, menjadi kewajiban kolektif semua komponen bangsa, dan merupakan salah satu bahwa hukum hanya boleh ditegakkan oleh golongan-golongan tertentu saja, antara lain:<sup>47</sup>

- a. Aparatur negara yang memang ditugaskan dan diarahkan untuk itu seperti polisi, hakim dan jaksa, yang dalam dunia hukum disebut secara ideal sebagai *the three musketers* atau tiga pendekar hukum, yang mempunyai fungsi penegakan dengan sifat yang berbeda-beda akan tetapi bermuara pada terciptanya hukum yang adil, tertib dan bermanfaat bagi semua manusia. Polisi menjadi pengatur dan pelaksana penegakan hukum di dalam masyarakat, hakim sebagai pemutus hukum yang adil sedangkan jaksa adalah institusi penuntutan negara bagi para pelanggar hukum yang diajukan polisi;
- b. Pengacara yang memiliki fungsi advokasi dan mediasi bagi masyarakat baik yang bekerja secara individual ataupun yang bergabung secara kolektif melalui lembaga-lembaga bantuan hukum, yang menjadi penuntut masyarakat yang awam hukum, agar dalam proses peradilan tetap diperlukan sebagai manusia yang memiliki kehormatan, hak dan kewajiban, sehingga putusan

---

<sup>46</sup>Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum Sebagai Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 25.

<sup>47</sup>Ilhami Bisri, *Sistem Hukum Indonesia: Prinsip-Prinsip & Implementasi Hukum di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 128.

hakim akan mengacu pada kebenaran, keadilan yang dilandasi penghormatan manusia atas manusia;

- c. Para eksekutif yang bertebaran di berbagai lahan pengabdian sejak dari pegawai pemerintah yang memiliki beraneka fungsi dan tugas kewajiban sampai kepada para penyenggara yang memiliki kekuasaan politik (*legislate*);
- d. Masyarakat pengguna jasa hukum yang kadang-kadang secara ironi menjadi masyarakat pencari keadilan.

Menurut soerjono soekanto, penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah mantap dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Penegakan hukum pidana adalah penerapan hukum pidana secara konkrit oleh aparat penegak hukum.<sup>48</sup>

Menurut soerjono soekanto, penegakan hukum bukan semata-mata pelaksanaan perUndang-undangan saja, walaupun di dalam kenyataan di Indonesia kecenderungannya adalah demikian. Selain itu, ada kecenderungan yang kuat untuk mengartikan penegakan hukum sebagai pelaksanaan keputusan-keputusan hakim. Perlu di catat, bahwa pendapat-pendapat yang agak sempit mempunyai kelemahan-kelemahan, apabila pelaksanaan perUndang-undangan atau keputusan-keputusan hakim tersebut malahan mengganggu kedamaian di dalam pergaulan hidup.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup>Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 5.

<sup>49</sup>*Ibid* hlm. 7.

Penegakan hukum bukanlah semata-mata berarti hanya pada pelaksanaan perUndang-undangan saja atau berupa keputusan-keputusan hakim. Masalah pokok yang melanda penegakan hukum yakni terdapat pada faktor-faktor yang mempengaruhi secara langsung maupun tidak langsung. Faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang netral sehingga dapat menyebabkan dampak positif maupun dampak negatif dilihat dari segi faktor penegak hukum itu menjadikan agar satu kaidah hukum benar-benar berfungsi. Faktor-faktor tersebut, adalah sebagai berikut:<sup>50</sup>

a. Faktor Hukum (Undang-undang)

Praktek menyelenggarakan penegak hukum di lapangan seringkali terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Hal ini dikarenakan konsepsi keadilan merupakan suatu rumusan yang bersifat abstrak sedangkan kepastian hukum merupakan suatu rumusan yang bersifat abstrak sedangkan kepastian hukum merupakan prosedur yang telah ditentukan secara normatif. Kebijakan yang tidak sepenuhnya berdasarkan hukum merupakan suatu yang dapat dibenarkan sepanjang kebijakan tidak bertentangan dengan hukum.

Adapun gangguan terhadap penegak hukum yang berasal dari Undang-undang bisa saja disebabkan, karena:

- 1) Tidak di ikutinya asas-asas berlakunya Undang-undang;
- 2) Belum adanya peraturan pelaksanaan yang sangat dibutuhkan untuk menerapkan Undang-undang;

---

<sup>50</sup>*Ibid* hlm. 8.



3) Ketidakjelasan arti kata-kata di dalam Undang-undang yang mengakibatkan kesimpangsiuran di dalam penafsiran serta penerapannya.

b. Faktor Penegak Hukum

Penegak hukum benar-benar menempati kedudukan yang penting dan menentukan. Apa yang dikatakan dan dijanjikan oleh hukum, pada akhirnya akan menjadi kenyataan melalui tangan orang-orang tersebut. Apabila kita melihat segala sesuatu dari pandangan tersebut, maka menjadi relevan untuk berbicara mengenai berbagai faktor yang memberikan pengaruh terhadap para penegak hukum. Penegakan hukum merupakan fungsi dari bekerjanya pengaruh-pengaruh tersebut.<sup>51</sup>

Salah satu kunci dari keberhasilan dalam penegakan hukum adalah mentalitas atau kepribadian dari penegak hukumnya sendiri. Dalam rangka penegakan hukum oleh setiap lembaga penegak hukum, keadilan dan kebenaran harus dinyatakan, terasa, terlihat dan diaktualisasikan. Secara sosiologis, maka setiap penegak hukum tersebut mempunyai kedudukan (*status*) dan peranan (*role*). Kedudukan tersebut sebenarnya merupakan suatu wadah yang isinya hak-hak dan kewajiban tertentu yang merupakan peranan atau *role*. Suatu peranan tertentu, dapat dijabarkan ke dalam unsur-unsur sebagai berikut:<sup>52</sup>

- 1) Peranan yang ideal (*ideal role*)
- 2) Peranan yang seharusnya (*expected role*)

---

<sup>51</sup>Satjipto Rahardjo, *Op. Cit*, hlm. 2.

<sup>52</sup>Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm 19-20.

3) Peranan yang dianggap oleh diri sendiri (*perceived role*)

4) Peranan yang sebenarnya dilakukan (*actual role*)

Penegak hukum merupakan golongan panutan dalam masyarakat, yang hendaknya mempunyai kemampuan-kemampuan tertentu, sesuai dengan aspirasi masyarakat. Maka harus dapat berkomunikasi dan mendapatkan pengertian dari golongan sasaran, disamping mampu membawa atau menjalankan peranan yang dapat diterima oleh mereka. Kecuali dari itu, maka golongan panutan harus dapat memilih waktu dan lingkungan yang tepat di dalam memperkenalkan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum yang baru, serta memberikan keteladanan yang baik.

c. Faktor Sarana Dan Fasilitas

Sarana dan fasilitas yang mendukung mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, penegakan hukum tidak dapat berjalan dengan lancar dan penegak hukum tidak mungkin menjalankan peran semestinya.

Infrastruktur memang mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegak hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang actual. Menurut Soerjono Soekanto, khususnya untuk sarana dan fasilitas tersebut, sebaiknya dianuti jalan pikiran, sebagai berikut:

1) Yang tidak ada, diadakan yang baru betul

2) Yang rusak atau salah, diperbaiki atau dibetulkan.

- 3) Yang kurang, di tambah.
- 4) Yang macet, dilancarkan.
- 5) Yang mundur atau merosot, dimajukan atau ditingkatkan.

d. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat, dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Oleh karena itu, dipandang dari sudut tertentu, maka masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum tersebut. Di dalam bagian ini, diketengahkan secara garis besar perihal pendapat-pendapat masyarakat mengenai hukum.

Terdapat kecenderungan yang besar pada masyarakat untuk mengartikan hukum dan bahkan mengidentifikasikannya dengan petugas (dalam hal ini penegak hukum sebagai pribadi). Salah satu akibatnya adalah, bahwa baik buruknya hukum senantiasa dikaitkan dengan pola perilaku penegak hukum tersebut, yang menurut pendapatnya merupakan pencerminan dari hukum tersebut, yang menurut pendapatnya merupakan pencerminan dari hukum sebagai struktur maupun proses.

e. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan (sistem) hukum pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai yang merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dianut) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Nilai-nilai tersebut merupakan pasangan nilai-nilai yang mencerminkan dua keadaan ekstrim yang harus diserasikan agar tercipta rasa adil bermanfaat dan berkepastian.

## G. Landasan Teoritis

### 1. Teori Tanggungjawab

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa:

“seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”<sup>53</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:<sup>54</sup>

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:<sup>55</sup>

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;

---

<sup>53</sup>Hans Kelsen, *Sebagaimana Diterjemahkan Oleh Somardi, General Theory Of Law And State , Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81

<sup>54</sup>*Ibid*, hlm. 83

<sup>55</sup>Hans Kelsen, *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa*, Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.

- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran dilakukan orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat di istilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung-gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>56</sup>

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti *liability*,<sup>57</sup> sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

---

<sup>56</sup>HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 337.

<sup>57</sup>Busyra Azheri. *Corporate Social Responsibility Dari Voluntary menjadi Mandatory*. Raja Grafindo Perss. Jakarta. 2011. hlm. 54.

Menurut Abdul kadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:<sup>58</sup>

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

Fungsi teori pada penulisan tesis ini adalah memberikan arah/petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu penelitian diarahkan kepada hukum positif yang berlaku yaitu tentang: tanggung jawab pengembang (*developer*) terhadap kewajiban pemenuhan hak kepada konsumen atas prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan KPR bersubsidi, dengan dasar

---

<sup>58</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010, hlm. 336

teori tanggung jawab ini menjadi pedoman guna menentukan bagaimana kedudukan dan tanggung jawab (*developer*).

Menurut Kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab merupakan kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, di persalahkan, dan di perkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab yaitu suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>59</sup> Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban.<sup>60</sup> Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.<sup>61</sup>

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggungjawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa seseorang memikul tanggung jawab hukum, artinya seseorang tersebut bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.<sup>62</sup> Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban

---

<sup>59</sup>Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005, hlm. 20

<sup>60</sup>Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm, 55

<sup>61</sup>Ibid, hlm, 57

<sup>62</sup>Hans Kalsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada Bandung, 2006, hlm, 95

dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggung jawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab mutlak (*strick liability*).<sup>63</sup>

Prinsip dasar pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena seseorang melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya. Menurut Abdul kadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:<sup>64</sup>

Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intertional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan

---

<sup>63</sup>*Ibid.*

<sup>64</sup>Abdulkadir Muhammad, *loc cit.*



moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).

- b. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab.

## 2. Teori iktikad baik

- a. Prinsip iktikad baik

Prinsip iktikad baik dibagi menjadi dua yaitu:<sup>65</sup>

- 1) Iktikad baik nisbi

Pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek.

- 2) Iktikad baik mutlak

Penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian yang tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

*Developer* sebagai suatu organisasi yang membangun perumahan diharuskan memiliki iktikad baik dalam pelaksanaan tanggung jawabnya baik dalam perjanjian maupun dalam pelaksanaannya. J.Satrio<sup>66</sup> memberikan pengertian, bahwa yang dimaksud dengan iktikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata tidak lain adalah, bahwa perjanjian harus

---

<sup>65</sup>Famauri, A. T. (2018). *Mediasi Independen Dalam Sengketa E-Banking*. Yogyakarta: Litera.

<sup>66</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan...., Op.Cit.* hlm.177.

dilaksanakan secara pantas dan patut. Demikian pula penafsiran yang diberikan oleh doktrin, malahan H.R. dalam *arrest "Artist de Laboureur"* (9 Februari 1923, N.J 1923:676)<sup>67</sup> dengan tegas mengatakan memperhatikan iktikad baik pada pelaksanaan perjanjian tidak lain adalah menafsirkan perjanjian menurut (ukuran) keadilan/kepatutan dan kepantasan. Bahkan ada yang beranggapan, menyamakan iktikad baik dengan kepatutan.

Setiap individu seharusnya memiliki iktikad baik sebagai bagian dari makhluk sosial dimana setiap individu bergantung kepada individu yang lain untuk saling bekerja sama, menghormati dan menciptakan suasana tenteram bersama-sama.

b. Dasar hukum prinsip iktikad baik

Dasar hukum prinsip iktikad baik, diatur secara nyata untuk memberikan persamaan aturan dan panduan serta banyak disinggung dalam sumber hukum Indonesia termasuk sumber hukum perjanjian contohnya dalam KUHPerdara dalam pasal 1338 (3) "Perjanjian dilakukan harus berdasarkan iktikad baik"; pasal 530, pasal 533 KUHPerdara yang mengatur tentang iktikad yang baik dan iktikad yang buruk.

Prinsip iktikad baik juga diatur oleh Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, didalamnya mengatur konsumen maupun pelaku usaha.

---

<sup>67</sup>*Idem.*

Konsumen diwajibkan untuk beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa (Pasal 5 Butir (b)), sedangkan pelaku usaha juga diwajibkan beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya (Pasal 7 butir (a)).

### 3. Teori Perlindungan Konsumen

Menurut *Business English Dictionary*, perlindungan konsumen adalah *protecting consumers against unfair or illegal traders*.<sup>68</sup> Sementara itu *Black's law Dictionary* mendefinisikan *a statute that safe guards consumers in the use good and services*.<sup>69</sup> Perlindungan Konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya sendiri terhadap permasalahan-permasalahan yang merugikan konsumen itu sendiri. Tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan, Adam Smith melahirkan ajaran mengenai keadilan (*justice*) yang menyatakan *the end of the justice source from the injury*.<sup>70</sup>

Menurut G. W. Paton, hak yang diberikan oleh hukum ternyata tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan tetapi juga untuk kehendak. Hukum pada hakikatnya adalah suatu yang abstrak, namun dalam manifestasinya dapat berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum dapat dinilai baik jika akibat yang dihasilkan dari

---

<sup>68</sup>Peter Colin, *Business English Dictionary*, Linguaphone, London, 2006, hlm. 61.

<sup>69</sup>Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Eight Edition, St. Paul Minnesota, 2004, hlm. 335.

<sup>70</sup>Zulham, *Op., Cit*, hlm. 54.

penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan, dan berkurangnya penderitaan, maka menurut Az. Nasution hukum perlindungan konsumen adalah keseluruhan asas dan kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen antara penyedia dan penggunanya dalam kehidupan sehari-hari bermasyarakat.<sup>71</sup>

Piliphus M Hadjon menyatakan bahwa di dalam perlindungan konsumen terdapat dua teori perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum *represif* dan perlindungan hukum *preventif*.<sup>72</sup> Perlindungan hukum *represif* yaitu perlindungan hukum yang dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku agar dapat menegakkan hukum sebenarnya yang biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum *preventif* adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa.<sup>73</sup>

Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Artinya perlindungan konsumen merupakan perangkat hukum yang diciptakan oleh lembaga pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum bagi para konsumen dari berbagai sengketa ataupun permasalahan karena merasa dirugikan oleh para pelaku

---

<sup>71</sup>Az Nasution, *Op. Cit* hlm. 22

<sup>72</sup> Piliphus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat di Indonesia*, Graha ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 21.

<sup>73</sup>*Ibid*, hlm. 22

usaha.<sup>74</sup> Perlindungan konsumen mempunyai cakupan yang luas, meliputi perlindungan konsumen terhadap barang dan/atau jasa, yang berawal dari tahap kegiatan mendapatkan barang dan/atau jasa hingga sampai akibat-akibat dari pemakaian barang dan/atau jasa tersebut.<sup>75</sup> Cakupan perlindungan konsumen itu dapat dibedakan menjadi dua aspek, yaitu:<sup>76</sup>

- a. Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati.
- b. Perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen.

Keinginan yang hendak dicapai dalam perlindungan konsumen ini adalah untuk menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam menggunakan setiap barang/atau jasa yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Hal tersebut dapat dibuktikan bahwa semua norma perlindungan konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen memiliki sanksi pidana yang berarti bahwa segala upaya dalam hukum perlindungan konsumen tidak hanya dapat berlaku secara *preventif* tetapi juga dapat berlaku *represif*. Oleh karena itu perlindungan hukum bagi konsumen adalah suatu

---

<sup>74</sup>Eli Wuria Dewi, *Op. Cit*, hlm. 5.

<sup>75</sup>Zulham, *Op. Cit*, hlm. 22.

<sup>76</sup>Adrianus Meliala, *Praktik Bisnis Curang*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993, hlm. 152.

masalah besar, dengan persaingan yang terus berkembang.<sup>77</sup>

Konsep pertimbangan aktualisasinya, perlindungan konsumen perlu ditegakkan pada sebuah pemerintahan berdasarkan rumusan situasi yang sedang dan akan berkembang terhadap nasib masyarakat konsumen. Pertimbangan ini biasanya ditempuh dengan memperhatikan:<sup>78</sup>

- a. Tingkat pembangunan masing-masing negara;
- b. Pertumbuhan industri dan teknologi;
- c. Filosofi dan kebijakan pembangunan.

Tumbuhnya kesadaran negara untuk memberikan perlindungan bagi konsumen yang berada pada posisi tawar-menawar yang lemah dimulai dengan memikirkan kebijakan.

#### **4. Teori Penegakan Hukum**

Menurut Soerjono Soekanto, mengatakan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyeraskan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah hukum dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai sosial yang merupakan rangkaian tahapan akhir. Untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan perdamaian sosial bagi kehidupan umat manisa.<sup>79</sup>

Penegakan hukum adalah penerapan hukum perundang-undangan yang mengatur perilaku seseorang dan atau badan hukum

---

<sup>77</sup>Zulham, *Op., Cit*, hlm. 34

<sup>78</sup>Aman Sinaga, *Tata Hukum di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 34.

<sup>79</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, UI Pres, Jakarta, 1983, hlm. 35

secara konkrit yang dilakukan oleh aparat penegak hukum. Dengan kata lain, penegakan hukum merupakan pelaksanaan dari peraturan-peraturan yang berlaku. Dengan demikian, penegakan hukum merupakan suatu sistem yang menyangkut penerapan antara nilai dengan kaidah serta perilaku nyata manusia. Kaidah-kaidah tersebut kemudian menjadi pedoman atau patokan bagi perilaku atau tindakan yang dianggap pantas atau seharusnya. Perilaku itu bertujuan untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian dalam kehidupan bermasyarakat.

Menurut Moeljatno menguraikan dari pengertian istilah penegakan hukum perundang-undangan yang mengatakan bahwa penegakan hukum adalah bagian dari keseluruhan hukum yang berlaku disuatu Negara yang mengadakan unsur-unsur dan aturan-aturan, yaitu:<sup>80</sup>

- a. Menentukan perbuatan yang tidak boleh dilakukan dengan disertai ancaman atau sanksi berupa pidana tertentu bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut dan atau memerikan ganti kerugian bagi seseorang, kelompok atau badan hukum yang dirugikan.
- b. Menentukan dan dalam hal apa kepada mereka yang melanggar larangan-larangan itu dapat dikenakan atau dijatuhi sanksi sebagaimana yang telah diancamkan.
- c. Menentukan dengan cara bagaimana pengenaan sanksi itu dapat dilaksanakan.

---

<sup>80</sup>Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Putra Harsa, Surabaya, 1993, hlm. 23

## H. Kerangka Pikir

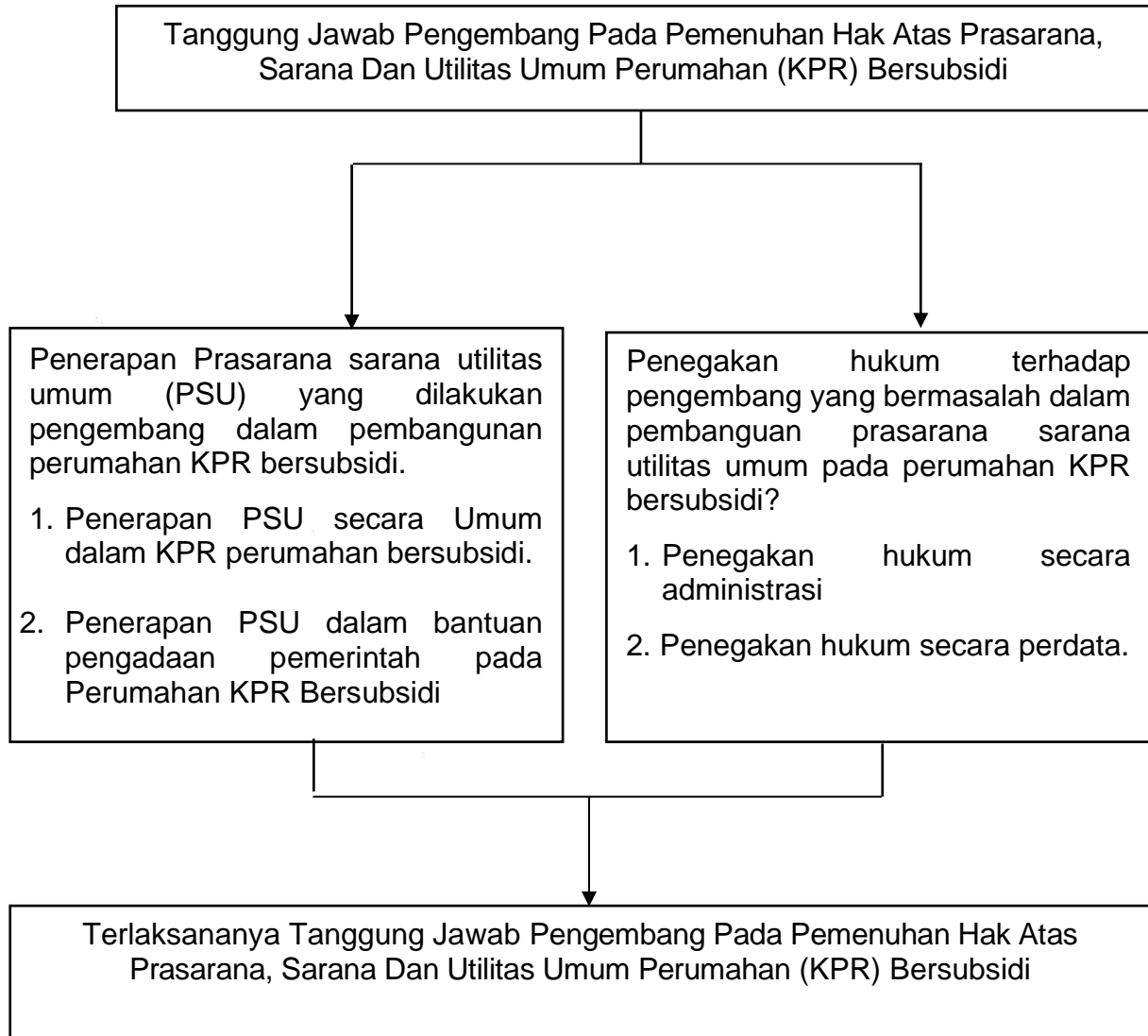
Penelitian tesis ini mengangkat permasalahan mengenai Tanggung Jawab Pengembang Pada Pemenuhan Hak Atas sarana Prasarana Sarana Utilitas Umum Perumahan (KPR) Bersubsidi. sebagai acuan dalam pengkajian masalah, sebagai dasar dalam merumuskan kerangka teoritis penelitian, sebagai dasar dalam merumuskan hipotesis, dan sebagai informasi untuk menetapkan pengujian hipotesis. Pada teori Tanggung Jawab dan teori Iktikad baik untuk menjawab rumusan masalah pertama, kemudian Teori Perlindungan Konsumen Teori Penegakan hukum, untuk menjawab rumusan masalah kedua.

Setelah pengujian hipotesis di atas dengan menggunakan teori tanggung jawab, Teori itikat baik, Teori Perlindungan Konsumen, teori penegakan Hukum dapat ditarik suatu kesimpulan apakah sudah terlaksananya tanggung jawab pengembang pada pemenuhan hak atas prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan KPR bersubsidi.

Harapan penelitian tesis ini dapat menjadi sumbangsi pemikiran untuk terwujudnya pelaksanaan tanggung jawab pengembang. Uraian pemikiran ini dapat digambarkan secara konsep melalui bagan kerangka pikir sebagai berikut;



## I. Bagan Kerangka Fikir



## J. Definisi Operasional

1. Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang dimaksud adalah Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Pertanggungjawaban adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan.
3. Pengembang (*developer*) yang dimaksud adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.
4. Konsumen Perumahan (*user*) yang dimaksud adalah konsumen yang membeli produk rumah dari pihak pengembang atau *developer* (terjadi peralihan kepemilikan rumah).
5. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.”

6. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
7. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
8. KPR Perumahan Bersubsidi adalah pinjaman bank yang diberikan untuk tujuan pembelian rumah dengan kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dari pemerintah.
9. Perlindungan Konsumen Perumahan (*user*) yang dimaksud adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.