

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN  
TERHADAP PENGEMBANG PERUMAHAN  
DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG  
NOMOR 1 TAHUN 2011<sup>1</sup>**

**Oleh: Dolfi Sandag<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Manusia sebagai makhluk sosial memiliki beberapa macam kebutuhan, yakni kebutuhan pokok (primer) dan kebutuhan sekunder (sekunder). Salah satu kebutuhan dasar manusia adalah perumahan, sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 19 ayat (1) yang menyebutkan bahwa "Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat." Adapun rumusan masalah dari penulisan ini adalah mengenai bagaimana bentuk pelanggaran hak-hak konsumen yang dilakukan oleh pengembang perumahan dan bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi konsumen terhadap pengembang perumahan dalam perspektif Undang-Undang No. 1 Tahun 2011. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelanggaran pengembang yang merugikan hak-hak konsumen serta bentuk perlindungan hukum bagi konsumen yang menjamin kepentingan konsumen sebagai pemakai. Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif dan tipe penelitian hukumnya merupakan kajian komprehensif analisis terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang perumahan yang merugikan konsumen cukup meningkat. Di mana pengembang melakukan pembangunan tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Misalnya berupa kualitas konstruksi bangunan yang rendah, membangun prasarana, sarana dan utilitas umum tidak sesuai syarat, membangun di lokasi yang berpotensi bahaya dan sebagainya. Perlindungan hukum bagi

konsumen perlu dilakukan guna menjamin serta melindungi kepentingan konsumen sebagai pemakai. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Selain itu, perlindungan hukum bagi hak konsumen perumahan juga diatur dalam Pasal 8 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Jika pengembang melakukan pelanggaran yang merugikan konsumen, maka pengembang dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 150 ayat (1) dan ayat (2) dan sanksi pidana sesuai ketentuan dalam Pasal 151 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 157 UU PKP serta Pasal 62 UUPK. Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Jika penyelesaian sengketa secara musyawarah tidak tercapai, maka dapat dilakukan dengan penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan sesuai Pasal 148 UU PKP.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Konsumen, Pengembang, Perumahan

**PENDAHULUAN**

Manusia sebagai makhluk sosial memiliki beberapa macam kebutuhan hidup, yaitu kebutuhan pokok (primer) dan kebutuhan tambahan (sekunder). Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah papan (rumah) disamping pokok lainnya seperti kebutuhan pangan (makanan) dan sandang (pakaian).<sup>3</sup> Hal ini menjadi salah satu tujuan pembangunan nasional Indonesia yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan bangsa Indonesia yang mencakup segi material dan spiritual berupa tersedianya kebutuhan pokok: sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (perumahan) yang layak.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> [http://digilib.uns.ac.id/abstrak\\_14002\\_perlindungan-hukum-bagi-konsumen-perumahan--griya-kurnia-indah-atas-informasi-kualitas-bangunan-oleh-pengembang-pt-putra-pratama-.html](http://digilib.uns.ac.id/abstrak_14002_perlindungan-hukum-bagi-konsumen-perumahan--griya-kurnia-indah-atas-informasi-kualitas-bangunan-oleh-pengembang-pt-putra-pratama-.html). Diunduh 22 Agustus 2013.

<sup>4</sup> Berdasarkan tujuan pembangunan nasional yang tercantum di dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat:

*"melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial"*.

<sup>1</sup> Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. J. Ronald Mawuntu, SH, MH; Prof. Dr. Wulanmas A. P. G. Frederik, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi, Manado. NIM. 13202108002. [dolfisandag@yahoo.com](mailto:dolfisandag@yahoo.com)

Kesejahteraan ini merupakan wujud dari pembangunan yang berperikemanusiaan sebagaimana yang diamanatkan oleh Pancasila yang telah diterima sebagai falsafah dan ideologi negara Indonesia serta Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945. Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) menegaskan bahwa tiap-tiap warga negara berhak untuk memperoleh hidup yang layak bagi kemanusiaan. Selanjutnya dalam Pasal 28 huruf H ayat (1) menyebutkan bahwa, setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Pemerintah menjamin hak rakyat untuk memperoleh hidup yang layak bagi kemanusiaan dan perlindungan kepada warga negara dengan mengeluarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman yang kemudian diganti dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) dimana setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.<sup>5</sup>

Penyelenggaraan perumahan tentunya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia sebagaimana telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No.1 Tahun 2011 yang berbunyi:<sup>6</sup>

“Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat”.

Kemudian pada ayat (2) disebutkan bahwa:

“Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki

rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.”<sup>7</sup>

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP), juga disebutkan bahwa negara bertanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman dan harmonis.<sup>8</sup>Selanjutnya dalam Pasal 134 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 (UU PKP) menyebutkan bahwa :

“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”<sup>9</sup>

Perumahan yang layak huni adalah perumahan yang dibangun dengan kualitas bangunan yang baik, aman, teratur serta adanya prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan persyaratan dan lain sebagainya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga pihak konsumen sebagai pemakai dapat menikmati bertempat tinggal di rumah/perumahan yang layak huni, aman, nyaman, serasi dan teratur.

Pengembang perumahan sebagai pelaku usaha juga wajib memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan faktor keamanan, kenyamanan dan keselamatan pada lokasi pembangunan perumahan, sebab dalam Pasal 140 UU PKP mengatur mengenai larangan membangun perumahan dan/atau permukiman di lokasi yang berpotensi membahayakan. Adapun bunyi dari Pasal 140 UU PKP adalah sebagai berikut:

“Setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.”<sup>10</sup>

<sup>5</sup>Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>6</sup> Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah oleh Orang Asing*, Bandung: Mandar Maju, 2013, hal 185-186.

<sup>7</sup>*Ibid*

<sup>8</sup>Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal 1.

<sup>9</sup>Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Op.Cit*, hal 223.

<sup>10</sup>*Ibid*, hal 224.

Selain itu, dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 4 huruf (a) juga mengatur mengenai kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi/menggunakan suatu barang. Adapun Pasal 4 huruf (a) UUPK menyebutkan bahwa:<sup>11</sup>

“Hak konsumen adalah hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.”

Pasal 4 huruf (a) UUPK menegaskan bahwa pengembang perumahan sebagai pelaku usaha, wajib memperhatikan faktor kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen sebagai penghuni rumah di perumahan yang dibangun oleh pengembang. Aturan-aturan tersebut seharusnya dijadikan acuan oleh pengembang perumahan (*developer*) dalam membangun perumahan yang memenuhi syarat, aman, teratur, nyaman dan layak huni untuk memenuhi kebutuhan konsumen, namun pada kenyataannya masih terdapat pelanggaran-pelanggaran yang merugikan konsumen perumahan.

Namun kenyataannya, banyak pengembang yang melakukan pelanggaran yang merugikan hak-hak konsumen, misalnya berupa kualitas konstruksi bangunan yang rendah atau tidak sesuai spesifikasi standar, membangun prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak sesuai dengan persyaratan, membangun perumahan dan/atau permukiman di lokasi yang berpotensi membahayakan orang ataupun barang, misalnya di tempat yang rawan bencana alam seperti tanah longsor dan banjir, kemudian dokumen rumah seperti sertifikat tanah yang tidak diserahkan pengembang kepada konsumen, waktu serah terima rumah yang tidak sesuai perjanjian dan lain sebagainya merupakan bentuk-bentuk pelanggaran oleh pengembang yang merugikan hak-hak konsumen.

Kurangnya pengetahuan konsumen akan hak-haknya sebagai seorang warganegara Republik Indonesia sering disalahgunakan oleh

pengembang perumahan (*developer*) dalam menyediakan perumahan serta lingkungan yang tidak memenuhi syarat. Kerugian ini kebanyakan dialami oleh konsumen yang membeli rumah di perumahan komersial. Seiring meningkatnya jumlah penduduk yang relatif banyak, maka dewasa ini pertumbuhan perumahan pun relatif semakin meningkat.<sup>12</sup>

Perumahan komersial merupakan perumahan yang banyak diminati oleh masyarakat saat ini terutama bagi kalangan ekonomi menengah ke atas, karena selain desain rumah yang bagus dan tertata, perumahan komersial juga menawarkan fasilitas-fasilitas seperti tempat olahraga, tempat rekreasi atau taman dan sebagainya yang seyogyanya dapat membuat konsumen menikmati fasilitas yang disediakan oleh pengembang. Memiliki dan menempati rumah yang layak huni, aman, nyaman, dan dengan kualitas yang baik merupakan hak setiap orang. Di mana pengembang sebagai pelaku usaha dalam membangun dan menyediakan perumahan bagi konsumen harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana bentuk pelanggaran hak-hak konsumen yang dilakukan oleh Pengembang Perumahan?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi konsumen terhadap pengembang perumahan dari perspektif Undang-Undang No. 1 Tahun 2011?

#### METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif dan tipe penelitian hukumnya merupakan kajian komprehensif analitis terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Hasil dari penelitian dan pembahasan di jabarkan secara lengkap, rinci, jelas dan sistematis sebagai karya ilmiah. Penelitian hukum normatif mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap

<sup>11</sup>Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: Aditya Bakti, 2006, hal 282.

<sup>12</sup>Edi As' Adi, *Hukum Proyek Konstruksi Bangunan (Dalam Perspektif Pelayanan Publik yang Baik di Indonesia)*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011, hal 2.

orang. Atau dengan kata lain, penelitian ini sering kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*Law in book*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas.<sup>13</sup>

Penelitian ini bersifat yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yakni: a. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, b. Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perlindungan konsumen, yaitu Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dan c. Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perjanjian.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisi informasi mengenai bahan primer yang terdiri atas: literatur-literatur, karya-karya ilmiah, jurnal, buku-buku tentang perlindungan hukum, rancangan undang-undang, internet dan sebagainya.<sup>14</sup>
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang diperoleh dari sumber-sumber seperti: Kamus, kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sumber-sumber hukum tersier lainnya.<sup>15</sup>

Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, informasi dan keterangannya lainnya yang relevan dengan rumusan masalah dianalisis secara kualitatif, komparatif, deskriptif yuridis dan kemudian disusun secara sistematis baik untuk pembahasan dan penyusunan kesimpulan guna menjawab permasalahan yang dirumuskan.

## PEMBAHASAN

### 1. Bentuk-Bentuk Pelanggaran Hak-Hak Konsumen oleh Pengembang Perumahan.

Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) lewat ketua pengurus harian Sudaryatmo, mengemukakan bahwa dalam

<sup>13</sup> <http://www.informasi-pendidikan.com/2013/08/penelitian-hukum-normatif.html>. Diunduh 28 Agustus 2013.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, hal 13.

<sup>15</sup> *Ibid*

lima tahun terakhir tindakan pelanggaran pengembang perumahan (*developer*) yang merugikan hak-hak konsumen cukup meningkat.<sup>16</sup> Banyaknya masalah yang timbul dikarenakan pihak pengembang tidak melakukan kewajiban usahanya sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlindungan hukum bagi konsumen perumahan sangatlah penting, mengingat adanya keterbatasan pengetahuan konsumen mengenai hak-hak konsumen yang sebenarnya telah diatur dalam Pasal 129 huruf a sampai huruf f Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, perlindungan hukum bagi konsumen juga telah diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).

Pemenuhan perumahan dan kawasan permukiman yang merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia merupakan kewajiban pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang, karena setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia.<sup>17</sup> Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan landasan hukum dalam rangka penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, baik dimulai dari tahap perencanaan, tahap pembangunan, tahap pemanfaatan, hingga tahap pengendalian perumahan dan kawasan permukiman. Namun tidak sedikit pihak pelaksana dalam hal ini pengembang perumahan (*developer*) melakukan bentuk pelanggaran hak-hak konsumen sebagai pemakai yang sifatnya merugikan konsumen. Berikut merupakan

<sup>16</sup> <http://m.tempo.co/read/news/2009/12/29/090216156/Lembaga-Konsumen-Kriminalitas-Perumahan-Masih-Tinggi>. Diunduh 29 Desember 2012.

<sup>17</sup> Lihat penjelasan pembukaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman huruf a "setiap orang, karena setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif."

bentuk-bentuk pelanggaran hak-hak konsumen yang dilakukan oleh pengembang perumahan, yaitu sebagai berikut:

**a. Kualitas konstruksi bangunan yang rendah**

Setiap orang memiliki hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia.<sup>18</sup> Seiring dengan perkembangan jaman yang cenderung mementingkan keefisienan waktu dan tenaga, masyarakat lebih memilih untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang baik dan layak huni dalam bentuk perumahan. Pengembang mempersiapkan sebuah hunian atau produk kelompok bangunan yang siap untuk digunakan baik sebagai hunian, bisnis atau kavling-kavling yang intinya dapat menarik minat para konsumen. Berbagai penawaran dilakukan oleh pengembang untuk mempromosikan dan memasarkan perumahannya. Pada umumnya, pengembang perumahan (*developer*) melalui pemasaran perumahan (*marketing*), penawaran dilakukan dengan menggunakan bermacam-macam sarana iklan seperti baliho, brosur, media masa atau koran dan lain sebagainya sebagai sarana untuk menginformasikan dan/atau mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat dan/atau dipasarkan oleh pengembang kepada konsumennya.

Begitu tendensiusnya pemasaran, tidak jarang informasi yang disampaikan tersebut menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pihak pengembang perumahan (*developer*). PPJB yang dilakukan oleh kedua pihak merupakan perjanjian yang berlaku sah secara hukum berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdad).<sup>19</sup> Tidak jarang para konsumen telah terjerat dalam hubungan hukum dengan pihak pengembang (*developer*), mengakibatkan kedudukan pihak konsumen

menjadi lemah karena kurangnya ketelitian dan kurangnya pengetahuan serta kemampuan konsumen untuk melindungi dirinya dari penggunaan barang, dalam hal ini perumahan, dan sikap para pengembang (*developer*) yang tidak bertanggung jawab.

Pelanggaran tersebut dapat berupa kualitas konstruksi bangunan yang rendah, misalnya berupa pembangunan pondasi yang miring/tidak rata, penggunaan besi yang tidak sesuai standar, perpaduan antara semen dan pasir yang tidak sesuai standar, penggunaan kayu kualitas rendah dan lain sebagainya yang merugikan pihak konsumen sebagai pemakai. Hal tersebut merupakan bentuk pelanggaran hak-hak konsumen yang telah diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) Pasal 129 huruf a, yang menyebutkan bahwa:<sup>20</sup>

“Setiap Orang Berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang aman, sehat, serasi dan teratur.

Berbicara mengenai spesifikasi, dalam bidang perumahan spesifikasi berbicara mengenai perincian tentang rencana dari sebuah produk. Produk yang dihasilkan adalah bangunan fisik, yang terdiri dari berbagai komponen utama bangunan (fondasi, sloof, kolom, balok, plat dan sebagainya) dan komponen arsitekturalnya (dinding, kusen, plafon, lampu, penutup lantai dan sebagainya).<sup>21</sup>

Komponen bangunan utama maupun arsitektural proses produksinya dilakukan setelah terjadinya kesepakatan antara pengembang dan konsumen dalam batasan biaya, waktu dan mutu yang telah ditetapkan.<sup>22</sup> Kualitas konstruksi bangunan yang rendah dapat mengakibatkan kerusakan pada bangunan rumah yang merugikan pihak konsumen sebagai penghuni. Padahal di dalam Pasal 134 Undang-Undang No. 1 Tahun

<sup>18</sup> Penjelasan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal. 1

<sup>19</sup> Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1992, hal 283.

<sup>20</sup> Penjelasan Pasal 129 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal 86.

<sup>21</sup> [http://www.academia.edu/4188008/Spesifikasi\\_Dalam\\_Projek\\_Konstruksi](http://www.academia.edu/4188008/Spesifikasi_Dalam_Projek_Konstruksi). Diunduh 11 Februari 2011

<sup>22</sup> *Ibid.*

2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) telah menjelaskan bahwa:

“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”<sup>23</sup>

Jika mengacu pada Pasal 134 UU PKP di atas, maka seharusnya pihak pengembang wajib membangun rumah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak merugikan pihak konsumen. Berbicara mengenai perjanjian, adapun yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” pada Pasal 134 di atas adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kavling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, kualitas bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu dan serah terima, serta penyelesaian sengketa.<sup>24</sup> Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 8 ayat (1) huruf a menjelaskan mengenai suatu hal yang dilarang untuk dilakukan oleh pelaku usaha dalam hal memproduksi atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, yaitu:<sup>25</sup>

“Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a UUPK, maka pengembang perumahan sebagai pelaku usaha, dilarang untuk memproduksi/membangun dan/atau memperdagangkan rumah atau perumahan yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan sesuai ketentuan

peraturan perundang-undangan. Kemudian dalam Pasal 8 ayat (1) huruf (f) UUPK juga menjelaskan mengenai suatu perbuatan yang dilarang untuk dilakukan oleh pelaku usaha. Pasal (1) huruf f Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 (UUPK) berbunyi demikian:<sup>26</sup>

“Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf f UUPK, maka pengembang perumahan sebagai pelaku usaha dilarang untuk memproduksi/membangun dan/atau memperdagangkan perumahan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Baik dalam surat perjanjian, brosur, atau iklan dan promosi lainnya mengenai perumahan dan/atau permukiman.

#### **b. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak sesuai persyaratan**

Bentuk pelanggaran lain yang dilakukan oleh pengembang adalah menyangkut pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan. Pelanggaran tersebut misalnya tentang dibangunnya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak sesuai dengan persyaratan. Misalnya jaringan jalan yang tidak memadai, tidak tersedianya jaringan air bersih (baik sumur bor atau air pam), saluran pembuangan air hujan (*drainase*) yang tidak baik, tidak tersedianya tempat pembuangan sampah, tidak tersedianya sarana perniagaan/perbelanjaan, tidak dibangunnya sarana pendidikan, sarana rekreasi dan olah raga yang tidak dibangun, tidak adanya jaringan listrik dan penerangan lampu jalan dan lain sebagainya.

Merebaknya kasus dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, apa yang termuat dalam perjanjian jual beli dengan fakta yang ada di

<sup>23</sup> Penjelasan Pasal 134 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal 89.

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

<sup>25</sup> Gunawan Widjaja, Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2001, hal 115.

<sup>26</sup> *Ibid*, hal 116.

lapangan. Dalam hal ini adalah mengenai pembangunan atau penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan yang tidak sesuai dengan persyaratan. Prasarana lingkungan meliputi jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan serta utilitas umum terdiri dari jaringan air bersih (sumur bor atau air pam), jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran. Prasarana, sarana dan utilitas umum dikenal dengan istilah fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Kebijakan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan tidak terlepas dari kebijakan pengembang perumahan pada umumnya, dijabarkan akan perlunya peran pemerintah dan swasta yang lebih besar lagi dalam hal pengadaan fasilitas pendukung perumahan. Agar pelaksanaan kebijakan tersebut dapat berjalan dengan baik, pemerintah sendiri mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan yaitu, Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 yang kemudian diganti dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1987 yang diganti Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.

Permasalahan di sini adalah jika prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dibangun oleh pengembang perumahan tidak sesuai dengan persyaratan, maka hal ini merupakan bentuk pelanggaran dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 47 ayat (1) sampai ayat (4) mengenai persyaratan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis seperti disebutkan dalam Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2) UU PKP, yaitu sebagai berikut:<sup>27</sup>

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan ekologis.
- (2) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari pemerintah daerah.

Pasal 47 ayat (1) sampai dengan ayat (4) UU PKP, menjelaskan mengenai persyaratan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang meliputi:<sup>28</sup>

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perijinan.
- (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan, yaitu kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah, keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian, dan ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perjanjian yang dilakukan oleh pengembang perumahan dan konsumen (sesuai kesepakatan), biasanya telah disepakati bersama mengenai perencanaan dan pembangunan perumahan termasuk di dalamnya menyangkut pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang sesuai dengan persyaratan, tetapi jika pihak pengembang dalam pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak sesuai dengan persyaratan, maka pengembang telah melanggar ketentuan perundang-undangan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) dan (2) dan Pasal 47 ayat (1) sampai dengan ayat (4)

<sup>27</sup> Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Op.Cit*, hal 189.

<sup>28</sup> *Ibid*.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 (UU PKP) mengenai perencanaan dan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Selain itu, pengembang telah melanggar ketentuan dalam UU PKP Pasal 134 yang berbunyi :<sup>29</sup>

“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 134 UU PKP, menegaskan bahwa pengembang perumahan sebagai pelaku usaha dilarang untuk membangun prasarana, sarana dan utilitas umum yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang sesuai dengan standar nasional Indonesia merupakan bagian dari penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang baik, aman, nyaman, teratur dan layak huni, di mana pengembang perumahan (*developer*) sebagai pelaku usaha sepenuhnya bertanggung jawab dalam penyediaan fasilitas-fasilitas tersebut sesuai dengan persyaratan guna memenuhi hak-hak konsumen berdasarkan peraturan perundang-undangan.

### c. Membangun perumahan di lokasi berpotensi bahaya

Membangun perumahan, selain estetis juga harus nyaman, sehat dan fungsional. Namun, belakangan ini kebanyakan perumahan berdesain masa kini dan modern sudah meninggalkan sistem kenyamanan dan keamanan. Membangun perumahan bukan hanya membangun estetika bangunan, tetapi juga keamanan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya. Memiliki kualitas atau spesifikasi bangunan yang baik saja tidak cukup, jika tanpa memperhatikan keamanan dan kenyamanan penghuninya.

Banyak pengembang mulai kurang memperhatikan faktor keamanan dan kenyamanan, sehingga membangun

perumahan di lokasi yang berpotensi membahayakan. Misalnya membangun di lokasi yang berpotensi bencana alam, seperti banjir dan tanah longsor. Padahal di dalam Pasal 140 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan Permukiman (UU PKP) menyebutkan bahwa:

“Setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.”<sup>30</sup>

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) juga telah mengatur mengenai larangan bagi pelaku usaha dalam memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan persyaratan standar. Misalnya dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a menyebutkan bahwa:<sup>31</sup>

“Pelaku usaha dilarang untuk memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menegaskan bahwa pengembang perumahan sebagai pelaku usaha dilarang melakukan pembangunan perumahan di lokasi yang tidak sesuai standar atau persyaratan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal-pasal tersebut (Pasal 140 UU PKP dan Pasal 8 ayat (1) huruf a UUPK) sangat jelas mengatur mengenai larangan membangun perumahan dan/atau permukiman di lokasi yang berbahaya. Namun masih ada pengembang perumahan yang membangun perumahan di lokasi yang tidak sesuai standar atau di lokasi yang berbahaya tanpa mengindahkan peraturan perundang-undangan yang ada. Hal ini merupakan bentuk pelanggaran terhadap Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman khususnya Pasal 140.

<sup>29</sup> Penjelasan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal 89.

<sup>30</sup> *Ibid*, hal 91.

<sup>31</sup> Janus Sidabalok, *Op.Cit*, hal 284.

Jika pihak pengembang perumahan membangun perumahan di lokasi yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya, misalnya membangun di daerah Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) atau di daerah rawan bencana seperti banjir dan tanah longsor, maka pengembang bukan hanya melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga pengembang tidak menjamin faktor keamanan dan kenyamanan dari penghuninya. Dalam Pasal 129 huruf a UU PKP menyebutkan bahwa:

“Setiap orang berhak menempati, menikmati dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang aman, sehat, serasi, dan teratur.”<sup>32</sup>

Membangun dan menyediakan perumahan merupakan kewajiban dari pengembang untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar setiap orang dalam hal ini pihak konsumen. Tetapi, salah satu yang terutama adalah menyangkut keamanan dan kenyamanan dari penghuninya.

#### **d. Sertifikat tanah yang tidak diberikan pengembang kepada konsumen**

Pembangunan perumahan dan permukiman, diharapkan dapat dilaksanakan oleh pengembang dengan itikad yang baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Kemudian memberikan informasi yang jelas, benar, jujur dan dapat dipercaya merupakan faktor penting dalam kegiatan berusaha. Menurut data dari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), dalam kurun 5 (lima) tahun terakhir, banyak pengembang yang melakukan tindakan atau pelanggaran yang merugikan konsumen.<sup>33</sup> Misalnya mengenai sertifikat tanah yang tidak diberikan pengembang kepada konsumen.

Pengembang yang tidak menyerahkan sertifikat tanah kepada konsumen, bukan hanya menyalahi aturan perundang-undangan, tetapi juga merugikan kepentingan orang lain dalam hal ini konsumen. Padahal dalam Pasal 130 huruf b UU PKP telah mengatur mengenai salah satu kewajiban pengembang, di mana pihak

pengembang sebagai pelaku usaha wajib untuk menjaga kepentingan konsumen sebagai pemakai. Adapun Pasal 130 huruf b UU PKP menyebutkan bahwa:

“Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib turut mencegah terjadinya penyelenggaraan dan kawasan permukiman yang merugikan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum.”

Pasal 130 huruf b UU PKP menegaskan bahwa pihak pengembang sebagai pelaku usaha wajib mencegah terjadinya pembangunan perumahan dan permukiman yang merugikan kepentingan orang lain dalam hal ini pihak konsumen sebagai pemakai. Selain itu, dalam Pasal 7 huruf a Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menyebutkan bahwa pelaku usaha wajib untuk mempunyai itikad yang baik dalam rangka melakukan kegiatan usahanya. Adapun Pasal 7 huruf a UUPK menyebutkan bahwa:<sup>34</sup>

“Kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 7 huruf a UUPK, menegaskan bahwa dalam kegiatan usahanya, pengembang perumahan wajib melakukan kegiatan usahanya dengan itikad yang baik tanpa merugikan pihak konsumen sebagai pemakai. Dokumen perumahan seperti sertifikat tanah merupakan salah satu dokumen yang penting, karena hal itu merupakan salah satu persyaratan dalam kepemilikan sebuah rumah. Kenyataannya, banyak pihak pengembang yang tidak memberikan sertifikat tanah sebagai bukti hak milik kepada konsumen. Dalam Pasal 129 huruf a UU PKP menyebutkan bahwa:

“Setiap orang berhak menempati, menikmati dan atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.”

Berdasarkan Pasal 129 huruf a UU PKP di atas, menegaskan bahwa konsumen berhak sepenuhnya untuk memperoleh kemanfaatan serta menikmati bertempat tinggal di

<sup>32</sup>Penjelasan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal 86.

<sup>33</sup><http://m.tempo.co/read/news/2009/12/29/090216156/Lembaga-Konsumen-Kriminalitas-Perumahan-Masih-Tinggi>. Diunduh 29 Desember 2012.

<sup>34</sup>Janus Sidabalok, *Op.Cit*, hal 284.

perumahan yang dibangun oleh pengembang. Tetapi jika pihak pengembang tidak menyerahkan sertifikat tanah kepada konsumen, maka pihak konsumen belum sepenuhnya menikmati dan merasakan kemanfaatan dari perumahan tersebut. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 7 huruf (c) menyebutkan bahwa:<sup>35</sup>

“Pelaku usaha wajib memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 7 huruf c UUPK, menegaskan bahwa pengembang perumahan sebagai pelaku usaha, wajib memperlakukan atau memperhatikan, melayani kepentingan konsumen sebagai pemakai secara benar dan jujur tanpa adanya motivasi yang merugikan konsumen.

#### **e. Waktu serah terima rumah tidak sesuai perjanjian**

Perjanjian yang dilakukan oleh pengembang dan konsumen yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), diharapkan dapat dilakukan oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PPJB akan mencegah suatu tindakan yang merugikan dari pihak pengembang terhadap konsumen.<sup>36</sup> Pihak pengembang tidak boleh sewenang-wenang dalam membuat perjanjian ini, karena berpedoman pada aturan pemerintah, yakni Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (Kemenpera) No. 9 Tahun 1995.<sup>37</sup> Secara garis besar PPJB berisikan tentang hal-hal yang berhubungan dengan kesepakatan antara pengembang dan konsumen yang diantaranya adalah mengenai waktu serah terima bangunan.

Pengembang perumahan dalam pembangunan perumahan kerap kali tidak menyerahkan bangunan rumah sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Padahal dalam PPJB telah disebutkan mengenai waktu serah

terima bangunan. Di mana pihak pengembang berjanji akan menyerahkan bangunan rumah sesuai dengan waktu yang telah di sepakati bersama. Namun kenyataannya, pihak pengembang tidak melakukan kewajibannya sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Pasal 16 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menyebutkan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:<sup>38</sup>

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

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) dan (2) UUPK menegaskan bahwa pengembang perumahan sebagai pelaku usaha dilarang untuk tidak menepati atau tidak memenuhi kesepakatan waktu penyelesaian pembangunan rumah/perumahan sesuai dengan yang diperjanjikan. Tidak dipenuhinya janji yang dilakukan oleh pengembang perumahan merupakan bentuk wanprestasi. Di mana pihak pengembang sebagai pelaku usaha tidak menepati waktu penyelesaian pembangunan sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian antara pengembang dan konsumen. Dengan kata lain, pihak pengembang gagal memenuhi prestasinya terhadap konsumen, sehingga konsumen merasa dirugikan.

## **2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Hak-Hak Konsumen Terhadap Pengembang Perumahan dari Perspektif Undang-Undang No. 1 Tahun 2011.**

### **a. Perlindungan Hukum Preventif**

Perlindungan hukum preventif memberikan jaminan hukum kepada masyarakat dalam bentuk peraturan-peraturan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.<sup>39</sup> Dalam

<sup>35</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, hal 11.

<sup>36</sup> Yanuar Arifin, *Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti (Tanah dan Rumah)*, Jogjakarta: DIVA Press, 2014, hal 116.

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Janus Sidabalok, *Op.Cit*, hal 288.

<sup>39</sup> <http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html>. Diunduh 29 Oktober 2014.  
<http://seputarpengertian.blogspot.com/2014/01/seputar-pengertian-perlindungan-hukum.html>. Diunduh 17 Januari 2014.

kaitannya dengan perumahan, perlindungan hukum preventif memberikan suatu jaminan hukum sebagai bentuk perlindungan bagi konsumen terhadap pengembang perumahan. Perlindungan hukum bagi konsumen perumahan merupakan suatu hal yang penting, mengingat adanya pelanggaran-pelanggaran dari pengembang perumahan yang mengakibatkan kerugian kepada pihak konsumen. Padahal untuk menempati, memperoleh atau memiliki rumah yang baik dan layak huni merupakan hak setiap orang. Seperti dalam pembukaan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 huruf a menegaskan bahwa, setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif.<sup>40</sup>

Setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, merupakan suatu gambaran bahwa setiap orang berhak untuk memperoleh rumah atau tempat hunian yang layak, aman, nyaman, dan dengan kualitas bangunan yang baik dalam rangka pemenuhan salah satu kebutuhan dasar manusia, maka sudah menjadi kewajiban bagi pihak pengembang perumahan dalam melakukan perencanaan, pembangunan, dan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011.

Setiap orang mempunyai hak untuk memperoleh sesuatu, memiliki sesuatu dan menggunakan sesuatu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam kaitannya dengan perumahan, setiap orang berhak untuk mendapat atau memiliki rumah yang baik dan layak huni, aman, nyaman, serasi dan teratur sebagaimana diatur dalam UU PKP. Berbicara mengenai hak-hak setiap orang, Pasal 129 huruf a sampai dengan huruf f Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan

Kawasan Permukiman (UU PKP) menjelaskan mengenai hak-hak setiap orang, yakni setiap orang berhak:<sup>41</sup>

- a) Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- b) Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- c) Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan dan kawasan permukiman.
- d) Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- e) Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- f) Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 129 UU PKP merupakan salah satu landasan hukum yang kuat dalam rangka melindungi hak-hak setiap orang khususnya konsumen perumahan, sehingga jika pengembang perumahan sebagai pelaku usaha melakukan pelanggaran yang merugikan hak konsumen, maka tentunya pihak pengembang telah melanggar ketentuan dalam Pasal 129 UU PKP tersebut. Pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan merupakan bentuk "kegagalan" oleh pengembang dalam memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, yaitu untuk memperoleh dan/atau menikmati/memiliki rumah yang layak huni, dengan kualitas bangunan yang baik, aman dan nyaman. Permasalahan tersebut timbul karena adanya ketidaksesuaian dalam perjanjian yang disepakati bersama antara pengembang dan konsumen, sekaligus ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara pengembang dan konsumen. Jika pengembang perumahan melakukan pelanggaran hak konsumen yang merugikan, maka pengembang perumahan bertanggung jawab memperbaiki kesalahannya.

<sup>40</sup>Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal 1.

<sup>41</sup>Penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, *Op. Cit*, hal 86.

Perlindungan hukum preventif dalam bidang perumahan mengacu pada Pasal 134 dan Pasal 140 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) serta dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Dalam Pasal 134 UU PKP menjelaskan bahwa:

“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”<sup>42</sup>

Selain itu, Pasal 140 UU PKP menyebutkan bahwa:

“Setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.”

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 8 ayat (1) huruf a merupakan bentuk perlindungan hukum yang melindungi kepentingan konsumen sekaligus melindungi hak-hak konsumen. Dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a UUPK menyebutkan bahwa:

“Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.”<sup>43</sup>

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a UUPK, menegaskan bahwa pengembang perumahan sebagai pelaku usaha dilarang memproduksi/membangun rumah/perumahan yang tidak memenuhi atau tidak berdasarkan standar yang dipersyaratkan sesuai peraturan perundang-undangan. Pasal 134, Pasal 140 UU PKP dan Pasal 8 ayat (1) huruf a UUPK, merupakan salah satu landasan hukum dalam memberikan perlindungan hukum secara preventif kepada konsumen perumahan yang seyogyanya dapat dilakukan oleh pihak pengembang perumahan sebagai pelaku usaha guna menciptakan keseimbangan,

keadilan dan kenyamanan bersama antara pengembang dan konsumen.

Proses perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian perumahan dan kawasan permukiman semuanya telah diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sehingga apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang yang merugikan konsumen, maka berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 151 ayat (1) dan (2) UU PKP dan Pasal 157 UU PKP, pihak pengembang perumahan dikenakan sanksi pidana. Pasal 151 ayat (1) UU PKP menyebutkan bahwa:<sup>44</sup>

“Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).”

Pasal 151 ayat (2) UU PKP juga menyebutkan mengenai pidana tambahan, yaitu sebagai berikut:<sup>45</sup>

“Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”

Kemudian di dalam Pasal 157 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 (UU PKP) menyebutkan bahwa:<sup>46</sup>

“Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).”

<sup>44</sup>Penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal 95.

<sup>45</sup>*Ibid*

<sup>46</sup>*Ibid*

<sup>42</sup>*Ibid*, hal 89.

<sup>43</sup> Janus Sidabalok, *Op.Cit.*, hal 284.

Selain daripada pasal-pasal tersebut di atas, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 62 juga mengatur mengenai sanksi pidana bagi pelaku usaha yang melakukan tindakan pelanggaran yang merugikan konsumen. Adapun bunyi dari Pasal 62 UUPK menyebutkan bahwa:<sup>47</sup>

“Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e dan ayat (2), dan Pasal 18, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Pasal 134 dan Pasal 140 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) serta Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) merupakan bentuk perlindungan hukum secara preventif bagi konsumen perumahan yang memberikan perlindungan hukum dari berbagai bentuk pelanggaran-pelanggaran hak-hak konsumen yang dilakukan oleh pengembang yang merugikan pihak konsumen. Di mana jika pengembang melanggar ketentuan-ketentuan tersebut, maka pihak pengembang akan dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **b. Perlindungan Hukum Represif**

Berbicara mengenai perlindungan hukum represif, telah dijelaskan sebelumnya bahwa tujuan dari perlindungan hukum represif adalah untuk menyelesaikan sengketa. Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 45 ayat (1) sampai ayat (4) mengatur mengenai penyelesaian sengketa. Pasal 45 ayat (1) sampai ayat (4) UUPK menyebutkan bahwa:<sup>48</sup>

1. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau

melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.

2. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam undang-undang.
4. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Berbicara mengenai penyelesaian sengketa, dalam bidang perumahan, penyelesaian sengketa pertama-tama dilakukan dengan penyelesaian secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Adapun Pasal 147 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan mengenai penyelesaian sengketa secara musyawarah yang berbunyi:<sup>49</sup>

“Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.”

Musyawarah adalah proses pembahasan suatu persoalan dengan maksud mencapai keputusan bersama atau mufakat dimana mufakat sendiri adalah kesepakatan yang dihasilkan setelah melakukan proses pembahasan dan perundingan bersama. Jadi musyawarah mufakat merupakan proses membahas persoalan secara bersama demi mencapai kesepakatan bersama.<sup>50</sup> Jika proses penyelesaian sengketa secara musyawarah tidak tercapai, maka pihak konsumen dapat melakukan gugatan melalui lembaga pengadilan umum atau di luar pengadilan. Dalam Pasal 148 ayat (1) sampai ayat (3) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang

<sup>49</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, *Op. Cit*, hal 89.

<sup>50</sup> <http://senggarangpermai.blogspot.com/2013/02/penger-tian-musyawah-mufakat.html>. Diunduh 15 Februari 2013.

<sup>47</sup> Janus Sidabalok, *Op. Cit*, hal 305.

<sup>48</sup> *Ibid*, hal 298-299.

Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan, bahwa.<sup>51</sup>

- (1) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (2) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Berbicara mengenai proses penyelesaian sengketa (dalam kegiatan bisnis), dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu sebagai berikut:

a) Proses Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum seperti yang dimaksud dalam Pasal 148 ayat (1) disebut dengan proses litigasi. Proses litigasi merupakan pilihan pertama seseorang jika dihadapkan dengan sengketa apalagi sengketa bisnis.<sup>52</sup> Dan dalam proses litigasi, yang paling utama muncul pertama kali dalam benak adalah pengadilan. Semua menginginkan sengketa yang ada supaya diadili secara hukum yang berlaku, dengan mengajukan perkara sengketa kepada badan hukum atau pengadilan.<sup>53</sup>

b) Proses Non-litigasi

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 ayat (2) UU PKP, adalah penyelesaian sengketa melalui proses nonlitigasi, yaitu dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi,

konsiliasi dan/atau penilaian ahli sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Proses nonlitigasi ini adalah salah satu strategi penyelesaian secara kooperatif. Karena dalam proses strategi ini sangat berbeda dengan proses litigasi dalam penyelesaian sengketa bisnis. Dan strategi-strategi non-litigasi ini banyak sekali yang memilih pada saat ini.

## PENUTUP

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sudah mengatur bahwa perlindungan hukum bagi konsumen perumahan adalah suatu hal yang mutlak dilakukan oleh pemerintah dan/atau lembaga-lembaga yang bergerak dalam bidang penyediaan perumahan dan permukiman serta memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen. Namun kenyataannya masih terdapat bentuk-bentuk pelanggaran hak-hak konsumen yang dilakukan oleh pengembang perumahan yang merugikan konsumen seperti kualitas bangunan yang rendah, pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum yang tidak sesuai persyaratan, sertifikat tanah yang tidak diserahkan kepada konsumen, waktu serah terima rumah tidak sesuai perjanjian dan lain sebagainya.

Berkaitan dengan perlindungan hak-hak konsumen, UU PKP Pasal 129 huruf a sampai huruf f telah mengatur tentang hak-hak setiap orang. Dalam Pasal 129 huruf a menyebutkan, bahwa setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/ memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Selain itu, dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 4 huruf a juga menjelaskan tentang hak konsumen, yaitu hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa. Pasal 4 huruf a UUPK menegaskan bahwa konsumen sebagai pemakai berhak untuk memperoleh kenyamanan, keamanan serta keselamatan dalam menggunakan rumah/perumahan yang dibangun oleh pengembang.

Bentuk perlindungan hukum yang diterapkan dalam kaitannya dengan masalah pelanggaran hak-hak konsumen perumahan adalah perlindungan hukum preventif dan

<sup>51</sup>Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal 92.

<sup>52</sup>Fitrotin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2014, hal 27.

<sup>53</sup>*Ibid*, hal 27

perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Dalam kaitannya dengan perumahan, perlindungan hukum preventif memberi perlindungan kepada konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dalam Pasal 134 dan Pasal 140 serta Pasal 8 huruf a Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Jika pihak pengembang melakukan pelanggaran yang merugikan konsumen, maka sanksi hukumnya adalah sanksi pidana sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 151 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 157 UU PKP, serta Pasal 62 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Bentuk perlindungan hukum lainnya adalah perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Di mana dalam penyelesaian sengketa perumahan, dilakukan pertama-tama dengancara musyawarah untuk mencapai mufakat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 147 UU PKP. Tetapi, jika penyelesaian sengketa melalui musyawarah tidak tercapai, maka pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang ada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan sesuai Pasal 148 UU PKP. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan sesuai pilihan secara sukarela oleh para pihak. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini dapat dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen yang dilakukan oleh pengembang perumahan, maka dibutuhkan suatu pengawasan yang efektif, baik dari pemerintah, lembaga yang bergerak dalam bidang perumahan seperti REI (Real Estate Indonesia) dan APERSI (Asosiasi Perumahan dan Permukiman Indonesia), lembaga perlindungan konsumen dan sebagainya untuk memantau/mengawasi, mengevaluasi serta mengadakan dan melaporkan kepada instansi atau pihak yang berwenang, dalam rangka melakukan pemeriksaan dan penindakan sesuai hukum apabila ada pengembang (*developer*) yang terbukti melakukan tindak pelanggaran.undangan yang berhubungan

dengan perlindungan konsumen dimana lebih khusus

#### DAFTAR PUSTAKA

- Lubis Yamin H. Muhammad, Lubis Rahim Abdul, *Kepemilikan Properti Di Indonesia (Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing)*, Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Sidabalok Janus, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Cetakan Pertama. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- As' Adi Edi, *Hukum Proyek Konstruksi Bangunan (Dalam Perspektif Pelayanan Publik yang Baik di Indonesia)*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.
- Soekanto Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Subekti. R, Tjitrosudibio R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1992.
- Widjaja Gunawan, Yani Ahmad, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- Arifin Yanuar, *Panduan Mengurus Dokumen Properti (Tanah dan Rumah)*, Jogjakarta: DIVA Press, 2013.
- Jamilah Fitrotin, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2014.
- Peraturan Perundang-undangan :  
Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945  
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.  
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Internet :  
[http://digilib.uns.ac.id/abstrak\\_14002\\_perlindungan-hukum-bagi-konsumen-perumahan--griya-kurnia-indah-atas-informasi-kualitas-bangunan-oleh-pengembang-pt-putra-pratama-.html](http://digilib.uns.ac.id/abstrak_14002_perlindungan-hukum-bagi-konsumen-perumahan--griya-kurnia-indah-atas-informasi-kualitas-bangunan-oleh-pengembang-pt-putra-pratama-.html). Diunduh 22 Agustus 2013.  
<http://m.tempo.co/read/news/2009/12/29/090216156/Lembaga-Konsumen-Kriminalitas-Perumahan-Masih-Tinggi>. Diunduh 29 Desember 2012.  
<http://m.tempo.co/read/news/2009/12/29/090216156/Lembaga-Konsumen-Kriminalitas-Perumahan-Masih-Tinggi>. Diunduh 29 Desember 2012.

<http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html>. Diunduh 29 Oktober 2014.

<http://seputarpengertian.blogspot.com/2014/01/seputar-pengertian-perlindungan-hukum.html>. Diunduh 17 Januari 2014

<http://senggarangpermai.blogspot.com/2013/02/pengertian-musyawarah-mufakat.html>.

Diunduh 15 Februari 2013.