

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP KERUSAKAN SARANA JALAN DI PERUMAHAN GRIYA PANIKI INDAH<sup>1</sup>

Oleh :

Brayen Timoti Wicaksono<sup>2</sup>

Sarah D.L Roeroe<sup>3</sup>

Kathleen C. Ponto<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum penyediaan sarana dan prasarana perumahan dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen atas sarana dan prasarana jalan berlubang di perumahan griya paniki indah. Dengan metode penelitian hukum normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Peraturan perundang-undangan yang relevan dalam menjamin hak dan kewajiban konsumen perumahan adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-Undang Perlindungan Konsumen ini merupakan dasar hukum utama dalam perlindungan konsumen di Indonesia, sedangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menegaskan tentang hak-hak konsumen yang harus dipenuhi. 2. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam sektor perumahan merupakan bagian integral dari sistem hukum nasional yang bertujuan untuk memberikan jaminan atas hak-hak konsumen serta mencegah terjadinya kerugian yang diakibatkan oleh praktik usaha yang merugikan. Dalam konteks ini, pengembang perumahan (developer) sebagai pelaku usaha memiliki kewajiban hukum yang bersumber dari berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur bentuk perlindungan hukum secara preventif dan represif.

Kata Kunci : kerusakan jalan, perumahan GPI

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kebutuhan akan papan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Untuk itulah pemerintah berupaya menyediakan perumahan sebagai tempat tinggal kepada masyarakat demi mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat. Sekarang ini tugas pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi rakyat melibatkan peran dari pihak swasta yang dikenal dengan sebutan pihak pengembang perumahan (developer). Hal ini menandakan bahwa semakin besar peluang dari masyarakat untuk memiliki rumah yang sudah dijadikan produk bisnis.

Penjualan rumah yang dilakukan oleh developer ada yang secara fisik sudah dibangun dan siap dihuni oleh pembeli, tetapi ada juga rumah yang masih dalam bentuk rancangan atau ide developer dan baru akan dibangun apabila sudah dipesan dahulu oleh pembeli. Rumah yang dipesan dahulu ini dikenal dengan sebutan rumah inden. Biasanya, untuk membeli rumah inden ini pembeli menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang disediakan oleh bank, kemudian setelah pembangunan rumah selesai dalam jangka waktu tertentu, pembeli dapat menghuni rumah tersebut.

Pelaku bisnis properti adalah pengembangan/pembangunan (developer) properti secara perorangan atau secara kolektif, tetapi yang lazim adalah pembangunan rumah (termasuk rumah toko/ruko dan rumah kantor/rukan) dilakukan oleh perusahaan pengembang itu sendiri.

Manado adalah kota toleran yang aman untuk dijadikan tempat tinggal termasuk memiliki sarana dan prasarana serta kondisi sosial yang lengkap sehingga mendukung kegiatan dibidang ekonomi dapat berkembang. Fasilitas umum seperti pendidikan, pasar, lembaga keuangan dan perbankan, rumah ibadah, dan fasilitas pendukung lainnya yang sangat dibutuhkan masyarakat. Oleh karena itu kota Manado sebagai kota besar sehingga kebutuhan perumahan yang sangat banyak. Hal ini dijadikan sebagai suatu peluang yang tidak disia-siakan oleh pihak pelaku bisnis properti atau developer. Permintaan terhadap perumahan di kota Manado sangat tinggi, dikarenakan meningkatnya kebutuhan akan perumahan yang layak dan peningkatan pertumbuhan penduduk kota Manado.

Transaksi jual beli properti dituangkan dalam bentuk perjanjian yang sifatnya tertulis dihadapan PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah). Perbuatan hukum ini merujuk ke Pasal 1313 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) memberikan definisi dasar tentang perjanjian,

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010014

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

yaitu suatu perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum, yang mencerminkan asas konsensualisme (cukup kesepakatan) dan kebebasan berkontrak, namun agar sah harus memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata (kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, sebab halal).

Untuk peralihan hak atas tanah jika berbentuk perjanjian sewa beli yang dilakukan dihadapan notaris, dan peralihan diwajibkan melakukan pendaftaran di Badan Pertahanan Nasional. Menurut Boedi Harsono bahwa sistem yang dianut Indonesia seperti terdapat dalam UUPA bahwa Pendaftaran tanah bersifat negatif tapi tidak murni cenderung juga ke positif.<sup>5</sup> Bedasarkan pendapat ini maka PPAT diwajibkan meneliti kelengkapan dan sahnya dokumen-dokumen yang diperlakukan.

Perjanjian yang dilakukan dalam mengawali trasaksi jual beli properti khususnya perumahan RSH (Rumah Siap Huni) merupakan suatu tahapan yang harus dilalui oleh konsumen yang ingin memiliki rumah, perjanjian ini merupakan perjanjian antara pihak developer dengan konsumen mengenai kesepakatan penjualan dan peralihan hak kepemilikan rumah yang dipesan atau yang biasa disebut sebagai pengikatan jual beli. Setelah konsumen membaca brosur yang berisi mengenai kriteria dan bentuk rumah yang akan dibangun disertai dengan fasilitas rumah, luas tanah dan lokasi rumah tersebut. Fasilitas perumahan dengan spesifikasi RSH (Rumah Siap Huni) umumnya tentang kondisi dan kualitas bangunan, intalasi listrik dan air, jalan, kawasan yang bebas banjir dan fasilitas pendukung yang ada serta kelebihan tanah perumahan tersebut. Dalam brosur tersebut tak jarang pula pihak developer memberikan jaminan bahwa bangunan perumahan RSH tersebut telah sesuai dengan yang di perintahkan oleh undang-undang.

Pengikatan atau perjanjian ini menunjukkan bahwa adanya hubungan hukum atau hubungan bersifat kontraktual antara pihak developer dengan pihak konsumen, dimana pihak developer mengikat diri untuk menjual rumah dan tanah kepada konsumen, dan pihak konsumen yang membeli rumah berkewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka dan sisanya diteruskan dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR kepada bank yang ditunjuk yaitu bank yang menyediakan fasilitas kredit perumahan.

Namun setelah perumahan terjual, apakah perusahaan properti melaksanakan prestasinya dan melindungi dan memenuhi segala kewajiban dan hak-hak konsumen. Wujud perlindungan hak-hak konsumen seperti hak konsumen terhadap fasilitas-fasilitas perumahan yang dijanjikan, fasilitas listrik dan telepon, dan kekurangan-kekurangan lain yang mempengaruhi kenyamanan konsumen terhadap rumah yang telah dibeli oleh konsumen.

Beberapa pihak developer perumahan memberikan beberapa janji dalam penyediaan fasilitas listrik dan telepon yang ketika rumah siap dibangun dan diserahkan kepada konsumen perumahan, listrik dapat langsung dinikmati. Meningkatnya jumlah permasalahan perumahan disebabkan perilaku perusahaan property yang kurang terbuka dan dipicu dengan gampangnya pemerintah memberikan persetujuan kepada perusahaan properti melakukan bisnis perumahan.

Masalah yang sering muncul adalah keterlambatan serah terima, atau malah rumah belum dibangun sama sekali padahal janji developer sudah siap ditempati pada waktu yang dijanjikan. Terkadang rumah yang diperjanjikan sudah dibangun tetapi semua fasilitas yang dijanjikan sama sekali belum tersedia. Masalah lainnya adalah sertifikasi, mutu bangunan, fasilitas sosial dan fasilitas umum, bunga kredit, developer yang ingkar janji dan permasalahan lainnya. Pihak perusahaan properti sebagai pelaku usaha harus bertanggung jawab terhadap produk jasa yang dihasilkan bedasarkan pesanan dan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Contoh kasus yang spesifik di daerah Perumahan Griya Paniki Indah saat ini fasilitas umum jalan umumnya dalam keadaan rusak dan berlubang mengakibatkan warga yang tinggal di Perumahan Griya Paniki Indah sangat terganggu dan tidak nyaman dikala mengendarai kendaraan bermotor maupun berjalan kaki. Developer sendiri tidak memperhatikan bahkan memperbaiki fasilitas umum jalan tersebut. Seakan-akan tanggung jawab mereka sudah selesai ketika penyerahan rumah kepada konsumen, pemeliharaan fasilitas umum khususnya jalan diabaikan begitu saja.<sup>6</sup>

Fenomena diatas menunjukkan banyaknya hak-hak konsumen yang dilanggar oleh pihak perusahaan properti. Lemahnya posisi konsumen dalam hal ini juga turut menjadi faktor pendukung permasalahan diatas dapat terjadi. Meskipun secara jelas perusahaan properti merugikan konsumen dan ingkar terhadap

<sup>5</sup> Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 1983, hlm. 77

<sup>6</sup> <https://manadopost.jawapos.com/kapol/28599532/jalan-rusak-di-gpi-tak-diperhatikanpemerintah-ini-penjelasan-pemkot-manado>

perjanjian antara konsumen dan perusahaan properti, tapi konsumen masih belum menyadari malah mendiamkan saja. Sementara itu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 secara jelas dalam pasal 4 huruf g mengenai bahwa konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Ganti rugi yang diberikan oleh pihak perusahaan property.

### **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana pengaturan hukum atas penyediaan sarana dan prasarana perumahan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen terhadap kerusakan sarana jalan di perumahan griya paniki indah ?

### **C. Metode Penelitian**

Penelitian dalam tulisan ini adalah penelitian hukum yuridis-normatif.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pengaturan Hukum Atas Penyediaan Sarana dan Prasarana Perumahan**

Secara konstitusional, dasar hukum penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dapat ditelusuri dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Ketentuan ini mengandung makna bahwa hak atas perumahan tidak berdiri sendiri, melainkan terintegrasi dengan hak atas lingkungan yang layak, termasuk tersedianya sarana dan prasarana dasar. Dengan demikian, negara tidak hanya berkewajiban menyediakan rumah secara fisik, tetapi juga memastikan adanya akses terhadap jalan, air bersih, sanitasi, listrik, ruang terbuka, serta fasilitas sosial yang menunjang kehidupan bermasyarakat.

Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh Pemerintah Peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memuat norma hukum, kaidah hukum, atau aturan hukum. Dalam norma hukum, kaidah hukum, atau aturan hukum terkandung asas hukum yang menjadi nilai-nilai terbentuknya norma hukum, kaidah hukum, atau aturan hukum. Dengan demikian, dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun

2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkandung asas hukum.

Dalam tataran undang-undang, pengaturan utama mengenai perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang ini memberikan definisi yang komprehensif mengenai perumahan sebagai kumpulan rumah yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Prasarana perumahan dipahami sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memungkinkan lingkungan tersebut berfungsi secara layak, sedangkan sarana perumahan mencakup fasilitas yang mendukung kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat. Pengaturan ini menunjukkan bahwa penyediaan rumah tanpa sarana dan prasarana yang memadai bertentangan dengan konsep perumahan layak huni sebagaimana dimaksud oleh undang-undang.

Lebih lanjut, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menegaskan bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan tanggung jawab bersama antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan masyarakat. Dalam konteks ini, pemerintah memiliki peran strategis dalam menetapkan kebijakan, standar, dan pedoman penyediaan sarana dan prasarana perumahan. Pemerintah daerah, khususnya, diberikan kewenangan untuk mengatur dan mengawasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada tingkat lokal sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Sementara itu, masyarakat dan pelaku usaha, termasuk pengembang perumahan, diwajibkan untuk mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dalam menyediakan sarana dan prasarana perumahan.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>7</sup>

Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. 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>8</sup>

Pada saat ini, ketentuan mengenai perumahan diatur dalam Undang-undang Nomor 1

<sup>7</sup> Indonesia, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 19 ayat 1

<sup>8</sup> C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta Yayasan Obor Indonesia, 2006, hlm. 4.

Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2011 Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No. 5188, diundangkan pada tanggal 12 Januari 2011. Berdasarkan Pasal 166 UUPKP, “Pada saat undang-undang ini berlaku, Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.”<sup>9</sup> Lalu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaga atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 bertanggung jawab:

- a. Membangun rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara;
- b. Menyediakan tanah bagi perumahan; dan
- c. Melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.

Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status pemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pengaturan mengenai sarana dan prasarana perumahan juga tidak dapat dilepaskan dari rezim hukum penataan ruang. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menegaskan bahwa pemanfaatan ruang harus dilakukan secara berkelanjutan dan memperhatikan keseimbangan antara kepentingan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Dalam konteks perumahan, penyediaan sarana dan prasarana harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan agar tidak menimbulkan permasalahan lingkungan dan sosial di kemudian hari. Ketidaksesuaian antara pembangunan perumahan dan rencana tata ruang sering kali menjadi sumber konflik hukum, khususnya terkait dengan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Muatan rencana tata ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang. Rencana struktur ruang meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana. Kumpulan bangunan rumah di bagian wilayah kota dalam jumlah tertentu yang disertai dengan sarana yang lengkap dapat menjadi pusat permukiman. Pasal 32 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan bahwa pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya. Pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan memperhatikan standar pelayanan minimal dalam penyediaan prasarana dan sarana.

Selain itu, pengaturan mengenai sarana dan prasarana perumahan juga berkaitan erat dengan kewajiban pengembang perumahan. Dalam praktik pembangunan perumahan, pengembang memiliki kewajiban hukum untuk menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebelum atau bersamaan dengan penyerahan rumah kepada konsumen. Kewajiban ini bertujuan untuk melindungi hak konsumen agar memperoleh hunian yang layak dan berfungsi secara optimal. Apabila pengembang lalai atau sengaja tidak menyediakan sarana dan prasarana sebagaimana dijanjikan, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran hukum yang menimbulkan tanggung jawab perdata, administratif, bahkan pidana.<sup>10</sup>

Kewajiban dan tanggung jawab pengembang perumahan terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagai salah satu sarana perumahan dan permukiman merupakan suatu kewajiban yang seharusnya diperjanjikan oleh pengembang perumahan.

Dalam Pasal 134 kemudian disebutkan bahwa setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum menjadi salah satu hal secara umum yang paling sering dilanggar oleh pihak pengembang perumahan. Maka dari itu pengembang perumahan harus berhati-hati dalam memberikan janji kepada masyarakat yang telah melaksanakan akad untuk pembelian perumahan yang layak

<sup>9</sup> *Ibid*

<sup>10</sup> Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 2011, hlm. 134.

untuk ditempati dengan ketersediaan prasarana dan sarana berupa fasilitas sosial dan fasilitas umum yang lengkap. Kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan perumahan yang nyaman, sehat, dan aman sangat tinggi. Pengembang perumahan wajib memenuhi janjinya sesuai akad yang telah dilakukan sebagai bentuk kewajiban dan tanggung jawab dalam mewujudkan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang teratur, serasi dan berkelanjutan.

Pengaturan hukum atas penyediaan sarana dan prasarana perumahan juga memiliki dimensi hukum administrasi negara. Pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk memberikan izin pembangunan perumahan dengan mensyaratkan pemenuhan standar prasarana dan sarana tertentu. Izin tersebut dapat berupa izin lokasi, izin mendirikan bangunan, hingga persetujuan *site plan* yang mencantumkan rencana penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Apabila pengembang tidak melaksanakan kewajiban tersebut, pemerintah daerah berwenang menjatuhkan sanksi administratif, mulai dari peringatan tertulis hingga pencabutan izin usaha.<sup>11</sup>

Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan merupakan bagian dari perumahan yang harus direncanakan terlebih dahulu oleh pengembang sebelum dilaksanakan pemasaran dan pembangunan perumahan. Dalam rangka untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Maka pemerintah pusat, pemerintah daerah dan/atau setiap orang yang akan merencanakan pembangunan perumahan wajib mendapatkan pengesahan dari pemerintah daerah terlebih dahulu terkait rencana tapak atau lebih dikenal dengan istilah pengesahan *site plan*. Hal ini sesuai dengan amanat Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman pasal 29 ayat 2 yang berbunyi bahwa perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari pemerintah daerah. Namun dengan adanya Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja maka pasal 29 dirubah menjadi perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum harus memenuhi standar dan ketentuan standar tersebut diatur melalui peraturan pemerintah yang semula Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan

Kawasan Permukiman. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tersebut kini tidak lagi secara eksplisit dinyatakan bahwa perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari pemerintah daerah. Tetapi hal tersebut berada pada bagian penjelasan dari pasal 22I ayat 7 huruf a, sehingga jika stakeholder yang belum mengetahui perubahan regulasi tersebut maka sangat mungkin akan terjadi kesalahan dalam menafsirkan substansi yang ada dalam perubahan peraturan pemerintah tersebut sehingga membuat pelaksanaan pembangunan perumahan tidak terkendali karena seolah-olah peran pemerintah daerah sudah dikurangi dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan.

Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan ini dapat dilakukan oleh setiap orang baik orang perseorangan maupun badan hukum. Namun dengan syarat memiliki keahlian perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan yang dibuktikan dengan sertifikat keahlian (SKA) yang sah menurut peraturan perundang undangan. Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan tersebut merupakan salah satu jenis kegiatan konstruksi sehingga perencanaan dipersyaratkan memiliki sertifikat kompetensi kerja sebagai amanat ketentuan yang ada di Undang Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi pasal 70 ayat 1 bahwa setiap tenaga kerja konstruksi yang bekerja di bidang jasa konstruksi wajib memiliki sertifikasi kompetensi kerja.

Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum perumahan tetap mengakomodir peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan Pemerintah Daerah sesuai dengan Undang Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah pasal 354 ayat 3 yaitu bentuk partisipasi masyarakat mencakup penyusunan Perda dan kebijakan daerah yang mengatur dan membebani masyarakat, perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, pemonitoran, dan pengevaluasian pembangunan daerah, pengelolaan aset dan/atau sumber daya alam daerah dan penyelenggaraan pelayanan publik.

Peran serta masyarakat dalam perencanaan PSU tetap harus mengacu berdasarkan Peraturan perundangan yang berlaku antara lain Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11 tahun 2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa komposisi lahan di lingkungan perumahan terbagi menjadi dua yaitu lahan efektif dan lahan non efektif. Pada pasal 20 ayat 1 dijelaskan lahan efektif merupakan luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk kavling perumahan dan permukiman maupun

<sup>11</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015, hlm. 121.

fasilitas lingkungan yang bersifat komersial dan dapat dijual kepada pihak swasta maupun perorangan sedangkan pada ayat 2 yang dikatakan sebagai lahan non efektif yaitu luas total lahan perusahaan yang digunakan untuk prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan perumahan, termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial yang bersifat non komersial, yang sebagian dari lahan non efektif tersebut, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, diserahkan kepengelolaannya kepada pemerintah daerah.

Dalam praktik, persoalan hukum sering muncul ketika pengembang menyerahkan prasarana dan sarana perumahan kepada pemerintah daerah. Penyerahan ini bertujuan agar pengelolaan dan pemeliharaan fasilitas umum dapat dilakukan secara berkelanjutan. Namun, tidak jarang terjadi sengketa akibat ketidaksesuaian antara fasilitas yang dibangun dengan standar yang ditetapkan atau ketidakjelasan status hukum tanah tempat berdirinya sarana dan prasarana tersebut. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang jelas dan konsisten mengenai mekanisme penyerahan dan pengelolaan sarana dan prasarana perumahan.<sup>12</sup>

Lebih jauh, penyediaan sarana dan prasarana perumahan juga berkaitan dengan prinsip keadilan sosial. Negara memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengakses perumahan yang layak beserta fasilitas pendukungnya. Program perumahan bersubsidi dan pembangunan rumah susun menjadi instrumen kebijakan yang digunakan pemerintah untuk memenuhi kewajiban tersebut. Dalam konteks ini, penyediaan sarana dan prasarana tidak boleh dikurangi dengan alasan efisiensi biaya, karena hal tersebut akan berdampak pada kualitas hidup penghuni dan bertentangan dengan tujuan pembangunan perumahan nasional.<sup>13</sup>

Dari perspektif hukum lingkungan, penyediaan prasarana perumahan seperti sistem drainase, pengelolaan limbah, dan ruang terbuka hijau merupakan bagian integral dari upaya perlindungan lingkungan hidup. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup mengharuskan setiap kegiatan pembangunan, termasuk perumahan, untuk memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan. Kegagalan menyediakan prasarana lingkungan yang memadai dapat menimbulkan kerusakan lingkungan dan berujung pada

pertanggungjawaban hukum bagi pelaku pembangunan.<sup>14</sup>

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dan memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pemilik rumah yang terkena dampak kerugian akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berhak mendapatkan kompensasi. Penggantian tersebut mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan

Dengan demikian, pengaturan hukum atas penyediaan sarana dan prasarana perumahan mencerminkan pendekatan multidisipliner yang melibatkan berbagai cabang hukum, mulai dari hukum tata negara, hukum administrasi, hukum perdata, hingga hukum lingkungan. Kompleksitas pengaturan ini menunjukkan bahwa penyediaan perumahan bukan sekadar persoalan teknis pembangunan, melainkan juga persoalan hukum dan kebijakan publik yang menuntut koordinasi antar lembaga dan kepatuhan terhadap norma hukum. Selanjutnya, tantangan utama adalah memastikan efektivitas penegakan hukum agar ketentuan mengenai sarana dan prasarana perumahan benar-benar memberikan perlindungan dan manfaat bagi masyarakat.

## B. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Kerusakan Sarana Jalan di Perumahan Griya Paniki Indah.

Penyediaan rumah sebagai tempat tinggal dalam rangka pemenuhan hak warga negara yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dapat dilakukan oleh pemerintah, swasta, ataupun pembangunan secara mandiri oleh masyarakat. Dalam hal pembangunan perumahan yang dilakukan oleh swasta, pembangunan dapat dilakukan oleh developer perumahan. Developer perumahan merupakan entitas yang memiliki peran signifikan dalam pembangunan rumah dalam suatu wilayah tertentu. Mereka berperan sebagai agen utama dalam merencanakan, membangun, dan mengelola komplek perumahan serta fasilitas yang terkait. Keberadaan developer

<sup>12</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 56.

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 402.

<sup>14</sup> Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

perumahan sangat penting karena mereka tidak hanya memfasilitasi pertumbuhan ekonomi melalui pembangunan perumahan, melainkan juga menjalankan peran sosial dengan menciptakan lingkungan yang layak huni bagi masyarakat. Bahkan masyarakat lebih condong membeli dari developer perumahan karena mereka dapat memperoleh rumah dengan lebih cepat, lebih terjangkau, tidak repot, dapat memilih bangunan sesuai dengan keinginan, dan mendapatkan fasilitas umum maupun fasilitas sosial. Sebagai subjek hukum yang terlibat dalam pembangunan rumah, developer perumahan memiliki tanggung jawab hukum yang penting dalam proses pembangunan rumah.

Developer perumahan adalah individu, perusahaan, atau badan usaha yang bertanggung jawab atas pengembangan suatu kawasan hunian, mulai dari perencanaan hingga penyelesaian proyek. Mereka memiliki peran utama dalam menciptakan lingkungan tempat tinggal yang nyaman, aman, dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Dalam menjalankan pekerjaannya yakni pembangunan perumahan, developer perumahan tidak hanya membangun rumah yang banyak, melainkan developer perumahan wajib untuk memperhatikan mutu bangunan. Developer perumahan harus dapat mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pembangunan rumah, bukannya justru hanya memikirkan keuntungan semata yang justru akan berbalik merugikan banyak orang. Mereka harus membantu memperlancar akses masyarakat terhadap tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Hal ini dapat dikaitkan dengan kewajiban dan tanggung jawab developer perumahan yang mengacu pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut Bagir Manan, dimensi sosial ekonomi dari negara yang berlandaskan hukum ialah berupa kewajiban negara untuk mewujudkan dan juga menjamin kesejahteraan umum menurut asas keadilan sosial bagi seluruh rakyat. Tercantum dan ditegaskan di dalam Alinea ke-4 (keempat) Pembukaan UUD NRI 1945 dimana negara memiliki tujuan untuk memajukan kesejahteraan umum. Hal ini menandakan bahwa Indonesia merupakan *welfare state*. Maka dari itu, developer perumahan yang diberi wewenang yang sama dengan pemerintah dan pemerintah daerah, diwajibkan untuk dapat melaksanakan penyelenggaraan rumah dan perumahan memiliki kewajiban untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat dengan memastikan terpenuhinya kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi

peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Tujuan yang hendak dicapai adalah untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Pengembang Perumahan atau Developer subjek hukum yang terlibat dalam pembangunan perumahan, developer perumahan memiliki kewajiban untuk mematuhi regulasi yang berkaitan dengan pembangunan perumahan, mulai dari regulasi dalam aspek perencanaan, konstruksi, hingga pemasaran perumahan. Developer perumahan harus dapat menjunjung nilai-nilai kepatuhan terhadap hukum dan etika dalam menjalankan aktivitasnya. Hal ini mengingat hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subjek hukum, baik orang maupun badan hukum untuk dapat menjalankan dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar.

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. Kewajiban hukum developer terhadap konsumen merupakan perlindungan hukum yang bersifat untuk mencegah terjadinya pelanggaran akan hak dan kewajiban yang diberikan developer terhadap konsumen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999.

Hubungan antara developer perumahan dengan konsumen dapat diklasifikasikan sebagai sebuah hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat mengacu pada Pasal 6 dan 7 UU Perlindungan Konsumen. Adapun mengenai hak developer selaku pelaku usaha diuraikan sebagai berikut:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen menguraikan mengenai kewajiban developer yakni:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan, penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif. Dalam hal ini, pelaku usaha dilarang membedakan konsumen dalam memberikan pelayanan. Hal ini juga bermakna bahwa pelaku usaha dilarang membedakan mutu pelayanan kepada konsumen.
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Developer sebagai pelaku usaha dalam sektor perumahan memiliki tanggung jawab hukum untuk memberikan pelayanan yang sesuai dengan standar yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pelayanan ini tidak semata-mata berkaitan dengan penyediaan fisik bangunan, melainkan mencakup aspek administratif, teknis, hukum kontraktual, serta pelayanan purna jual termasuk sarana jalan dalam perumahan. Hal ini bertujuan agar hak-hak konsumen sebagai pembeli rumah terlindungi secara menyeluruh dalam proses transaksi hingga setelah serah terima bangunan.

Contoh kasus yang spesifik di daerah Perumahan Griya Paniki Indah saat ini fasilitas umum jalan umumnya dalam keadaan rusak dan berlubang mengakibatkan warga yang tinggal di Perumahan Griya Paniki Indah sangat terganggu dan tidak nyaman dikala mengendarai kendaraan bermotor maupun berjalan kaki. Developer sendiri tidak memperhatikan bahkan memperbaiki fasilitas umum jalan tersebut. Seakan-akan tanggung jawab mereka sudah selesai ketika

penyerahan rumah kepada konsumen, pemeliharaan fasilitas umum khususnya jalan diabaikan begitu saja.<sup>15</sup>

Kerusakan jalan perumahan umumnya disebabkan oleh kombinasi faktor seperti lalu lintas kendaraan (terutama beban berat), sistem drainase buruk yang membuat air menggenang, kondisi tanah dasar yang tidak stabil, kualitas material konstruksi, serta iklim tropis (panas dan hujan tinggi) yang mempercepat kerusakan seperti retak, lubang (*potholes*), dan alur (*rutting*). Tanggung jawab perbaikan jalan perumahan seringkali berada di tangan developer perumahan (jalan khusus), kecuali jika sudah dialihkan ke pemerintah daerah. Memerhatikan ketentuan pada UU No. 38 Tahun 2004, jalan yang ada perumahan/kompleks merupakan jalan khusus yaitu jalan yang dibangun oleh instansi (pengembang/developer) untuk kepentingan sendiri (warga perumahan). Jalan ini tetap menjadi jalan khusus, sepanjang status jalan tersebut tidak dialihkan kepada negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan Khusus, yang bertanggung jawab atas kondisi jalan-jalan di perumahan dan sekitarnya—baik pembuatan maupun perawatan— ialah developer perumahan tersebut.

Merujuk pada ketentuan Pasal 1366 BW ditentukan bahwa setiap orang bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kecerobohannya. Apabila dikaitkan dengan kasus pelanggaran terhadap hak-hak konsumen yang dilakukan oleh pengembang perumahan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Pelanggaran ini tentu menimbulkan kerugian bagi konsumen. Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen, hak konsumen yang seharusnya diterima konsumen dalam hal membangun rumah adalah hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta memperoleh barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan syarat dan jaminan yang dijanjikan. Konsumen juga berhak menerima ganti rugi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Hak-hak konsumen yang tidak dipenuhi oleh pengembang perumahan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf b dan h UU Perlindungan Konsumen menjadi dasar bagi pengembang perumahan untuk memenuhi unsur perbuatan melawan hukum

<sup>15</sup> <https://manadopost.jawapos.com/kapol/28599532/jalan-rusak-di-gpi-tak-diperhatikan-pemerintah-ini-penjelasan-pemkot-manado>

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW yang meliputi:

1. Ada suatu tindakan
2. Tindakan ini melanggar hukum
3. Adanya kesalahan pada pihak pelaku
4. Adanya kerugian bagi korban
5. Terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian<sup>16</sup>

Sejak terjadinya kasus Lindenbaum vs Cohen pada tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum dalam bidang hukum perdata dapat dikaitkan dengan 4 hal, yaitu bahwa perbuatan itu harus:

1. Melanggar hak orang lain
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
3. Bertentangan dengan kesopanan yang baik
4. Bertentangan dengan kesusilaan dan ketelitian yang terdapat pada masyarakat, diri sendiri, atau barang orang lain.<sup>17</sup>

Berdasarkan perbuatan pengembang perumahan (developer) yang membiarkan jalan pada kompleks perumahan Griya Paniki Indah rusak dan tidak diperbaiki sehingga mengakibatkan kerugian konsumen, maka pengembang perumahan dapat dimintai pertanggungjawaban baik kepada pemerintah maupun swasta. Akuntabilitas publik yang dapat dilakukan oleh pengembang perumahan dalam konteks ini terkait dengan ketentuan Pasal 7 huruf a UU Perlindungan Konsumen yang mengatur tentang kewajiban badan usaha untuk beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Dengan melaksanakan tugas tersebut dan senantiasa beritikad baik, pengembang perumahan menunjukkan tanggung jawab dalam menciptakan lingkungan usaha yang sehat, sehingga berkontribusi terhadap pembangunan nasional untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mewujudkan masyarakat yang maju, adil, makmur, dan mandiri.

Bentuk akuntabilitas kedua yang dapat dilakukan oleh pengembang perumahan adalah akuntabilitas privat, yang didasarkan pada hubungan hukum antara pengembang perumahan dan konsumen. Dalam hal ini hubungan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum yang harus ditanggung apabila pengembang perumahan melanggar hak-hak konsumen. Bentuk pertanggungjawaban ini dikenal dengan bentuk pertanggungjawaban kontraktual. Mengingat ketentuan Pasal 4 huruf a Undang-Undang

Perlindungan Konsumen yang mengatur hak konsumen untuk memperoleh kenyamanan, keselamatan, dan keamanan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa, maka tindakan pengembang perumahan yang membiarkan jalan pada kompleks perumahan Griya Paniki Indah rusak dan tidak diperbaiki sehingga mengakibatkan kerugian jelas melanggar ketentuan ini. Melalui bentuk pertanggungjawaban yang hakikatnya timbul dari suatu perjanjian, dapat dipahami bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli rumah dari pengembang perumahan juga mengandung hak-hak lain yang tidak disebutkan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Hak - hak ini meliputi:

1. Hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian
2. Hak untuk menuntut pengakhiran perjanjian
3. Hak untuk menuntut kompensasi
4. Hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian dengan imbalan
5. Hak untuk menuntut pengakhiran atau pembatalan perjanjian dengan imbalan.<sup>18</sup>

Pertama, pengertian melanggar hak orang lain di sini mempunyai arti denotasi yang luas, mengacu pada asas hukum acara perdata yaitu point *d'interet point d'action*, dalam hal ini yang berkepentingan adalah orang yang dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Kedua pengertian pertentangan dengan kewajiban hukum pelaku adalah kewajiban menurut undang-undang. Pengertian perbuatan melawan hukum menurut undang-undang ini berarti termasuk perbuatan pidana dan tidak menutup kemungkinan juga karena kerugiannya dapat dituntut secara perdata. Ketiga, bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan yang baik dapat dianggap sebagai perluasan penafsiran terhadap perbuatan melawan hukum.<sup>19</sup> Keempat, dalam setiap perjanjian atau perbuatan hukum terkandung beberapa asas, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, dan asas kepatutan. Menurut Setiawan, perbuatan yang disebut dengan "Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan" adalah apabila perbuatan itu sangat merugikan orang lain tanpa ada kepentingan yang patut, perbuatan itu tidak ada gunanya atau membahayakan orang lain, dan terdapat kekeliruan.<sup>20</sup>

<sup>16</sup> H. Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press,

<sup>17</sup> Fuady, M., *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, 2005.

<sup>18</sup> Badrulzaman, M. D., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: buku III, tentang hukum perikatan dengan penjelasan*, Alumni, 2013.

<sup>19</sup> Agustina, R., *Perbuatan Melawan Hukum*. Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana, 2003.

<sup>20</sup> Setiawan, R., "Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Dan Perkembangan Dalam Yurisprudensi", *Varia Peradilan*, 16(2), 2017, hlm. 176

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen yang mengatur bahwa badan usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan. Pada ayat (2) dijabarkan bahwa kompensasi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau kompensasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dikaitkan dengan perkara pengembang perumahan yang membiarkan jalan pada kompleks perumahan rusak dan tidak diperbaiki sehingga mengakibatkan kerugian bagi konsumen, maka pengembang perumahan wajib bertanggung jawab kepada konsumen berdasarkan asas tanggung jawab tegas. Sebagaimana diketahui, *strict liability* merupakan salah satu bentuk perbuatan melawan hukum, suatu prinsip pertanggungjawaban dalam perbuatan melawan hukum yang tidak didasarkan pada kesalahan. Sebaliknya, prinsip ini mengamanatkan tanggung jawab langsung atas kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum tersebut. Dalam asas pertanggungjawaban ketat, Roszkowski menyatakan: "Seseorang dikatakan bertanggung jawab secara ketat apabila tanggung jawab hukum dibebankan meskipun ia tidak bertindak dengan sengaja dan telah berusaha semaksimal mungkin untuk mencegah terjadinya kerugian."<sup>21</sup>

Penerapan prinsip pertanggungjawaban yang ketat pada hakekatnya tidak menekankan unsur kesalahan tetapi memberikan tanggung jawab langsung kepada badan usaha atas kerugian yang diakibatkan oleh cacat produknya (akibat kelalaian atau kegagalan dalam mencegah kerugian). Upaya memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, dalam hal ini pembeli rumah, tidak hanya sebatas pada rendahnya kesadaran konsumen itu sendiri, namun juga terdapat kesalahpahaman terhadap badan usaha khususnya developer perumahan. Kesalahpahaman tersebut menimbulkan pemahaman bahwa memberikan perlindungan kepada konsumen akan mengakibatkan kerugian bagi badan usaha.<sup>22</sup> Perspektif tersebut kurang tepat mengingat konsumen merupakan kelompok rentan yang mudah dieksplorasi oleh badan usaha. Oleh karena itu, ketentuan hukum yang dapat memberikan perlindungan terhadap konsumen sangat diperlukan. Mengingat

kedudukan badan usaha mempunyai peluang lebih besar untuk berpotensi melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).<sup>23</sup>

Selain itu penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud pada Pasal 45 ayat (1) UUPK, tidak menutup kemungkinan dilakukannya penyelesaian secara damai oleh para pihak yang bersengketa, yaitu pelaku usaha dan konsumen tanpa melalui pengadilan atau badan penyelesaian sengketa konsumen, dan sepanjang tidak bertentangan dengan UUPK. Penjelasan Pasal 45 ayat (2) UUPK diketahui bahwa UUPK menghendaki agar penyelesaian damai, merupakan upaya hukum yang justru harus terlebih dahulu diusahakan oleh para pihak yang bersengketa sebelum para pihak memilih untuk menyelesaikan sengketa mereka melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau badan peradilan.

Penyelesaian sengketa melalui lembaga yang berwenang, yaitu melalui BPSK dengan menggunakan mekanisme melalui konsiliasi, mediasi atau arbitrase; Sebagaimana yang diamanatkan oleh UUPK, Pemerintah membentuk suatu badan baru, yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. BPSK dimaksudkan agar penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan secara cepat, mudah, dan murah. Cepat karena undang-undang menentukan dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja, BPSK wajib memberikan putusannya. Mudah karena prosedur administratif dan proses pengambilan putusan yang sangat sederhana. Murah terletak pada biaya perkara yang terjangkau.

Setiap konsumen yang merasa dirugikan oleh pelaku usaha dapat mengadukan masalahnya kepada BPSK, baik secara langsung, diwakili kuasanya maupun oleh ahli warisnya. Pengaduan yang disampaikan oleh kuasanya atau ahli warisnya hanya dapat dilakukan apabila konsumen yang bersangkutan dalam keadaan sakit, meninggal dunia, lanjut usia, belum dewasa atau warga negara asing. Pengaduan tersebut dapat disampaikan secara lisan atau tulisan kepada sekretariat BPSK di kota/kabupaten tempat domisili konsumen atau di kota/kabupaten terdekat dengan domisili konsumen. Penyelesaian sengketa konsumen di BPSK diselenggarakan semata-mata untuk mencapai kesepakatan

<sup>21</sup> Roszkowski, M. E., *Business Law: Principles, Cases, and Policy*. (No Title), 2019.

<sup>22</sup> Kristiyanti, C. T. S., *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, 2022.

<sup>23</sup> Panggabean, H. P., & Keadaan, P., *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda*, Yogyakarta: Liberty, 1992.

mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Ukuran kerugian material yang dialami konsumen ini didasarkan pada besarnya dampak dari penggunaan produk barang/jasa tersebut terhadap konsumen. Bentuk jaminan yang dimaksud adalah berupa pernyataan tertulis yang menerangkan bahwa tidak akan terulang kembali perbuatan yang telah merugikan konsumen tersebut. Pada prinsipnya, penyelesaian sengketa konsumen diusahakan dapat dilakukan secara damai, sehingga dapat memuaskan para pihak yang bersengketa (*win-win solution*).

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Peraturan perundang-undangan yang relevan dalam menjamin hak dan kewajiban konsumen perumahan adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-Undang Perlindungan Konsumen ini merupakan dasar hukum utama dalam perlindungan konsumen di Indonesia, sedangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menegaskan tentang hak-hak konsumen yang harus dipenuhi. Dalam Pasal 42 ayat (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan. Serta dalam pasal (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status pemilikan tanah; hal yang diperjanjikan; kepemilikan izin mendirikan bangunan induk; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Pada kenyatanya hal-hal tersebut diabaikan oleh pengembang perumahan khususnya developer Perumahan Griya Paniki Indah dalam hal sarana jalan yang rusak.
2. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam sektor perumahan merupakan bagian integral dari sistem hukum nasional yang bertujuan untuk memberikan jaminan atas hak-hak konsumen serta mencegah terjadinya kerugian yang diakibatkan oleh praktik usaha yang merugikan. Dalam konteks ini, pengembang perumahan (developer) sebagai

pelaku usaha memiliki kewajiban hukum yang bersumber dari berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur bentuk perlindungan hukum secara preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan dengan cara pengaturan yang mendorong pelaku usaha untuk bertindak secara etis dan sesuai hukum, sedangkan perlindungan represif dilakukan dengan memberikan hak bagi konsumen untuk menuntut ganti rugi, mengajukan keberatan, atau menggunakan forum penyelesaian sengketa seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) ataupun melalui upaya hukum gugatan perbuatan melanggar hukum pada pengadilan.

### B. Saran

1. Konsumen pun perlu membekali diri dengan pemahaman hukum dasar yang berkaitan dengan hak dan kewajiban mereka dalam proses pembelian rumah. Masyarakat harus lebih cermat dalam memeriksa dokumen perjanjian, status lahan, dan progres pembangunan, serta tidak segan memanfaatkan mekanisme pengaduan atau penyelesaian sengketa jika haknya dilanggar. Pemerintah, sebagai pemegang otoritas pengawasan, seharusnya memperkuat instrumen hukum publik melalui pengawasan ketat terhadap pelaku usaha properti, serta menerapkan sanksi tegas terhadap developer yang melanggar hukum. Pemerintah juga perlu menyediakan akses edukasi hukum kepada masyarakat agar konsumen lebih siap secara pengetahuan dan mental ketika menghadapi masalah hukum dalam transaksi perumahan. Selain itu, diperlukan adanya sinergi antarlembaga, seperti Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), Kementerian PUPR, asosiasi pengembang, serta lembaga advokasi konsumen, untuk bersama-sama menciptakan sistem perlindungan konsumen yang tidak hanya bersifat reaktif, tetapi juga preventif. Harmonisasi antara berbagai undang-undang seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 harus terus ditingkatkan, agar tidak menimbulkan ketimpangan norma atau celah

hukum yang dapat dimanfaatkan secara sepihak. Dengan penerapan saran ini secara menyeluruh, maka diharapkan terjadi peningkatan kualitas hubungan antara pelaku usaha dan konsumen, serta terbentuknya ekosistem perumahan yang adil, transparan, dan bertanggung jawab demi kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat.

2. Pengembang perumahan hendaknya melaksanakan kewajibannya secara penuh sesuai dengan perjanjian jual beli, *site plan*, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya terkait penyediaan dan pemeliharaan sarana prasarana jalan. Pengembang perlu memastikan bahwa kualitas konstruksi jalan memenuhi standar teknis yang layak dan aman bagi penghuni. Selain itu, pengembang seharusnya menyediakan mekanisme pengaduan dan perbaikan yang jelas, cepat, dan transparan apabila terjadi kerusakan sarana jalan, sebagai wujud tanggung jawab dan perlindungan terhadap hak-hak konsumen. Pemerintah daerah diharapkan dapat meningkatkan pengawasan dan pengendalian terhadap pembangunan perumahan, khususnya terkait pemenuhan standar sarana dan prasarana lingkungan. Pemerintah juga perlu bertindak tegas dalam memberikan sanksi administratif kepada pengembang yang lalai atau tidak memenuhi kewajibannya. Di samping itu, diperlukan kejelasan mengenai status pengalihan sarana dan prasarana jalan dari pengembang kepada pemerintah daerah agar tidak terjadi kekosongan tanggung jawab yang merugikan konsumen.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Agustina, R. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana.

Asshiddiqie Jimly dan M. Ali Safa'at, 2006. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI.

Badrulzaman Mariam Darus, 2011, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni.

Badrulzaman, M. D., 2013. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: buku III, tentang hukum perikatan dengan penjelasan*. Alumni.

Blaang C. Djemabut, 2006. *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta Yayasan Obor Indonesia.

Dirdjosisworo Soedjono, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Efendi Bachtiar, 1983. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.

Fuady, M., 2005. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*.

Garner Bryan A., 2009. *Black's Law Dictionary*, ninth edition, St. paul: West.

Hadjon Phillipus M., 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.

....., 2015. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Hans Kelsen, 2009. *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Jakarta: Nusamedia.

Harsono Boedi, 2008. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

Irwansyah, 2020. *Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Mirra Buana Media.

Dr. H. Khairandy, S.H., M.A., 2013. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press.

Komarudin, 2007. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta Yayasan REI Rakasindo

Kristiyanti, C. T. S., 2022. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Sinar Grafika.

Miru Ahmadi dan Sutarmen Yodo, 2007. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Nasution Az., 2002. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta: Diadit Media.

Panggabean, H. P., & Keadaan, P., 1992. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Yogyakarta: Liberty.

Raharjo Satjipto, 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Rahayu, 2009. *Pengangkutan Orang*, etd.eprints.ums.ac.id.

Roszkowski, M. E., 2019. *Business Law: Principles, Cases, and Policy*. (No Title)

Santoso Urip, 2014. *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana.

Setiawan, R., 2017. *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Dan Perkembangan Dalam Yurisprudensi*. Varia Peradilan.

Shidarta, 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. PT. Grasindo, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.

Subekti R., 2005. *Hukum Perjanjian* Jakarta: Intermasa.

Sudaryatmo, 1999. *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Yunus, H., 2015. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

99.co. (2023). Komplek Perumahan Griya Paniki Indah.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

### **Jurnal / Artikel /Penulisan Ilmiah**

Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum”, Republika, 24 Mei 2004.

Hasrul Muh., 2013, Eksistensi Gubernur Sebagai Wakil Pemerintah Pusat di Daerah Dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Efektif, Disertasi, Program Doktor Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makasar

La Porta Rafael, “Investor Protection and Cororate Governance; Journal of Financial Economics”, no. 58, (Oktober 1999).

Rachmawati, E. (2018). Fasilitas Sosial dan Ekonomi dalam Pengembangan Kawasan Perumahan. Jurnal Perencanaan Wilayah.

Sari, D. (2020). Permasalahan Sarana Prasarana dalam Kawasan Perumahan. Jurnal Permukiman dan Kota.

Setiawan, B. (2017). Infrastruktur Perumahan dan Permukiman. Jurnal Teknik Sipil

WHO. (2010). Housing and Health Guidelines. Geneva: World Health Organization.

### **Website**

Manadobaswara. (2022). Listing Perumahan Griya Paniki Indah

Seputarsulut. (2021). Perumahan Griya Paniki Indah Manado  
<https://manadopost.jawapos.com/kapol/28599532/jalan-rusak-di-gpi-takdiperhatikan-pemerintah-ini-penjelasan-pemkot-manado>

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50a05923cb397/dasar-hukum-bagideveloper-untuk-fasilitas-umum> diakses pada hari kamis 19 januari 2017 pukul 01.50 WIB