

# KAJIAN HUKUM TANGGUNGJAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN VIOLA DI MINAHASA UTARA TERHADAP KONSUMEN KREDIT PEMILIKAN PERUMAHAN BERDASARKAN UNDANG- UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN<sup>1</sup>

Oleh :  
Aurelia Salu<sup>2</sup>  
Jemmy Sondakh<sup>3</sup>  
Marhcel R. Maramis<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis Permasalahan Dalam Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Viola Di Minahasa Utara Terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah dan untuk memberikan pemahaman mendalam tentang Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Permasalahan sering dijumpai manakala perumahan akan diserahkan pada konsumen perumahan oleh pengembang perumahan antara lain rumah tidak sesuai dengan apa yang dipromosikan, cacat konstruksi, fasilitas umum dan social yang tidak diadakan, penerangan jalan, air bersih, jalan tidak diaspal at dipaving, Perijinan/PBG yang tidak tuntas dimana tidak sesuai dengan isi perjanjian, Dimana perumahan, kompleks serta lingkungan perumahan yang tidak layak huni. 2. Tanggungjawab Hukum pengembang perumahan selaku pelaku usaha adalah memberikan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian yang diderita oleh konsumen. Tanggungjawab yang diberikan atas perjanjian ini diatur dalam Pasal 134 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman yang menyatakan sanksi administrative dimulai dengan peringatan tertulis hingga penutupan lokasi kemudian sanksi pidana dimana pengembang perumahan atau developer dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan akan mendapatkan sanksi pidana penjara paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) karena pengembang perumahan atau developer

memproduksi perumahan tidaklah sesuai dengan isi perjanjian saat promosi, pemasaran dan penjualan dilaksanakan. Selanjutnya Pengembang perumahan atau developer telah melanggar Pasal 16 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Ketika bangunan yang diperjanjikan itu belum jadi seutuhnya sampai batas waktu yang diperjanjikan dapat di pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan dalam Pasal 135 jo. Pasal 151 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman akan diberikan sanksi pidana denda Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah)

Kata Kunci : *tanggung jawab pengembang, perumahan viola*

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perumahan merupakan kebutuhan utama manusia. Dewasa ini, kebutuhan akan rumah meningkat seiring dengan meningkatnya pula jumlah populasi masyarakat. Suatu perumahan yang baik ialah perumahan yang dapat memberikan kenyamanan, keamanan serta dapat menyediakan kebutuhan-kebutuhan demi memenuhi kebutuhan hidup para penghuninya. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, perumahan atau permukiman yang layak untuk dihuni ialah perumahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) atau biasanya juga disebut sebagai fasilitas. Fasilitas merupakan sarana, prasarana dan utilitas yang dibutuhkan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan dalam menjalani hidup.

Pada hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia memang sangat vital. Tanpa tempat tinggal, manusia tidak akan dapat hidup dengan layak. Terpenuhinya kebutuhan akan pangan dan sandang saja tidaklah cukup. Ada peringkat dalam pemenuhan atas kebutuhan itu, dari kebutuhan yang minimum hingga yang tidak terbatas.<sup>5</sup>

Namun, tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Seperti tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba serta perizinan pendirian bangunan. Banyak masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal seperti itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun atau

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101423

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

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

<sup>5</sup> Suparno Sastra M. dan Endy Marlina, *Loc. Cit.*

membeli rumah menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, yaitu dengan cara membeli rumah sebuah agen rumah atau perumahan yang biasa disebut dengan developer dan pembayarannya pun bisa dilakukan dengan cara tunai ataupun kredit melalui sebuah lembaga perbankan yang sudah ditunjuk. Apabila antara konsumen dan pengembang perumahan sudah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga maka akan terjadi perjanjian jual beli. Perjanjian Jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual, karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan eksidentalia dari perjanjian tersebut.<sup>6</sup>

Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan eksidentalia, karena walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut maka perjanjian jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyetujui unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang tersebut dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, maka klausula-klausula yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut adalah ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur naturalia. Dari perjanjian jual beli rumah yang dilakukan akan menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dan dituangkan dalam akta perjanjian jual beli rumah yang akan mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diharuskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah menjadi tanggungjawabnya. Dan apabila salah satu pihak tidak dapat atau lalai melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya, maka pihak yang lain dapat menuntut atas kesalahannya.

Maraknya bisnis perumahan yang dilakukan oleh pengembang perumahan tersebut ternyata sering menimbulkan permasalahan yang merugikan pembeli perumahan. Walaupun dalam jual-beli penjual mempunyai kewajiban

menanggung/menjamin bahwa penguasaan benda adalah aman dan tenteram dan menanggung/menjamin bahwa pada benda tersebut tidak ada cacat yang tersembunyi sebagaimana diatur di dalam Pasal 1504 KUH Perdata. Selain itu juga telah diatur bahwa setiap pembangunan harus menggunakan bahan bangunan sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI).<sup>7</sup> Namun pada beberapa kasus yang terjadi, pembeli perumahan sering dirugikan karena ketidaksesuaian fasilitas serta spesifikasi bangunan perumahan dengan apa yang tercantum dalam brosur atau iklan atau yang telah diperjanjikan dan sering ada cacat tersembunyi. Akan tetapi, pada umumnya pihak pembeli perumahan tidak berdaya mempertahankan hak-haknya karena tingkat kesadaran pembeli terhadap hak-haknya masih rendah. Hal tersebut disebabkan minimnya tingkat pengetahuan pembeli perumahan itu sendiri. Secara umum posisi pembeli lemah dibandingkan penjual, baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil upaya hukum melalui institusi pengadilan, sehingga pembeli tidak menyadari haknya telah dilanggar oleh penjual. Selain itu pembeli juga menjadi objek aktivitas bisnis untuk meraup keuntungan yang besar melalui kiat promosi dan cara penjualan yang merugikan pembeli itu sendiri.<sup>8</sup>

Merebaknya kasus perumahan dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara bangunan perumahan, lahan bahkan unsur-unsur lain pada awal kesepakatan antara pengembang dan konsumen, atau dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani atau disepakati oleh kedua belah pihak. Kewajiban yang telah disepakati bersama dalam perjanjian tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya atau terjadi cidera janji yang mengakibatkan wanprestasi dengan taraf sederhana ataupun yang parah.

Konsekuensi yuridis dari tindakan wanprestasi tersebut adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang telah merugikannya, yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut. Selain akibat dari perbuatan wanprestasi, kerugian yang diderita pembeli perumahan juga sering timbul dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).<sup>9</sup> Yang dalam pandangan umum mengarah kepada

<sup>6</sup> Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007. hlm. 127.

<sup>7</sup> Pasal 32 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman 9 Zulh.

<sup>8</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 1.

<sup>9</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 17.

suatu tanggungjawab mutlak dari pengembang perumahan (*developer*) dimaksud. Sehubungan dengan hal itu, sangat penting untuk mempertimbangkan apakah seseorang akan mengajukan tuntutan pertanggungjawaban karena wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum. Sebab dalam mengajukan tuntutan haruslah dipisah antara gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/Pdt/1984 yang menyebutkan bahwa “Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tidak dibenarkan digabungkan dengan perbuatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata dalam satu gugatan menurut tertib beracara, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri.” Konteks pertanggungjawaban hukum ini adalah mutlak dilakukan oleh pengembang perumahan mengingat hal tersebut adalah bagiannya. Dan hal tersebut tidak dapat dibiarkan begitu saja oleh semua pengembang perumahan yang pada akhirnya akan menjadi budaya dalam circlenya. Berdasarkan hal tersebut penulis ingin memfokuskan pengkajian dan pembahasan tentang pertanggungjawaban pengembang perumahan terhadap konsumen KPR berdasarkan kajian undang-undang yang mengatur tentang perumahan dalam suatu penelitian yang berjudul “Kajian Hukum Tanggungjawab Pengembang Perumahan Viola Di Minahasa Utara Terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman”.

### B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Permasalahan Perumahan Viola Di Minahasa Utara Yang Dialami Konsumen Kredit Pemilikan Rumah?
2. Bagaimana Tanggungjawab Hukum Pengembang Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman?

### C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Permasalahan Perumahan Viola Di Minahasa Utara Yang Dialami Konsumen Kredit Pemilikan Rumah

Penyelenggaran rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.<sup>10</sup>

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya Listrik, telepon, jalanan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya. Perumahan merupakan Kumpulan rumah sebagai bagian dari perumahan dan Kawasan Pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan dan Kawasan Pemukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di Kawasan perkotaan dan Kawasan pedesaan.

Rumah adalah bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu, rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seseorang diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam Masyarakat, itu sebabnya tidaklah mengehrankan bila masalah perumahan menjadi masalah yang penting bagi individu. Perumahan dan Kawasan pemukiman adalah satu kesatuan system yang terdiri atas pem,binaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan Kawasan pemukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan pemukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan system pembiayaan serta peran serta Masyarakat.

Perumahan dan Kawasan pemukiman agar layak untuk disebut sebagai perumahan dan Kawasan pemukiman haruslah memenuhi semua persyaratan untuk dapat disebut sebagai perumahan dana Kawasan pemukiman yang aman, nyaman, damai dan serasi serta asri dan fasilitas yang benar-benar lengkap. Keberadaan fasilitas perumahan memiliki peran yang sangat penting

<sup>10</sup> Soedjajadi Keman, *Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman, Surabaya; Jurnal Kesehatan Lingkungan*,

Fakultas Kesehatan Masyarakat, Univ. airlangga, Vo. 2 No. 1, 2005, hlm. 30.

bagi penghuni perumahan dalam melaksanakan segala aktivitasnya. Sebab perumahan tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi dan budaya. Untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni perumahan diperlukan adanya ketersediaan fasilitas sosial. Fasilitas sosial merupakan aktifitas dan materi yang melayani kebutuhan Masyarakat dalam memberi kepuasan sosial, mental dan spiritual.<sup>11</sup>

Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan Kawasan pemukiman bagi Masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan Kawasan pemukiman yang berbasis Kawasan serta kesadayaan Masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin klestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Sasaran pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman sebenarnya adalah untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu terpenuhinya kebutuhan meliputi keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, Kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.<sup>12</sup> Dalam penyelenggaraan Pembangunan perumahan maka kebijakan perumahan pada umumnya tidak terlepas dari kebijakan untuk menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pemerintah mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam lingkungan perumahan, sebab fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan satu ketentuan yang harus diadakan. Peraturan tersebut diantaranya UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang kemudian diganti dengan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Namun pada kenyataannya, pengembang perumahan kadang tidak mematuhi ketentuan yang diatur perundang-undangan, sehingga menimbulkan kerugian bagi konsumen perumahan. Permasalahan-permasalahan sering dijumpai manakala perumahan akan diserahkan pada konsumen perumahan antara lain rumah tidak sesuai dengan apa yang dipromosikan, air minum

tidak berjalan dengan lancar, jalan yang tidak diaspal dan sebagainya.

Namun secara umum terdapat beberapa permasalahan yang dapat saja terjadi dalam tanggungjawab pengembang perumahan selain yang sudah disebutkan di atas yaitu:

1. Pengembang tidak bertanggung jawab dalam menyelesaikan proses perijinan; Tidak selesainya proses perijinan contohnya tidak mengurus IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) yang sekarang ini berdasarkan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja digantikan dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), bisa mengakibatkan bahwa akan diberikan sanksi administrative mulai dari peringatan tertulis sampai dengan sanksi untuk perintah pembongkaran Gedung/rumah. Kalau tidak ditaati maka si pengembang perumahan berpotensi akan dikenakan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun atau pidana denda paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai bangunan Gedung/rumah. Jika terjadi hal yang demikian, maka yang menderita kerugian adalah konsumen perumahan yang sudah menjalani proses jual-beli dengan pengembang perumahan.
2. Pengembang tidak melaksanakan Pembangunan fasilitas umum dan sosial yang memadai. Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 32 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyebutkan dengan tegas tentang syarat penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, apabila tidak dibuat dan disediakan, maka pengembang perumahan akan dikenakan sanksi administrative mulai dari pemebrian peringatan tertulis sampai dengan penutupan Lokasi.
3. Pengembang membangun perumahan tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan. Pasal 134 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan jelas melarang atau tidak memberikan izin bagi pengembang perumahan untuk membangun perumahan apabila tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, dan tidak menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan yang dijanjikan.

<sup>11</sup> Puspa Susilawati, Djumadi Purwoadmodjo, *Tanggungjawab Pengembang Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang*, Jurnal Notarius, Vol. 12 No. 2, 2019, hlm. 669

<sup>12</sup> Harsono.B, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang agrarian, Isi dan Pelaksanaannya*, 2013, Jakarta, Universitas Trisakti

4. Rumah yang diserahkan tidak sesuai dengan isi perjanjian.

Dalam hal ini pengembang perumahan telah melakukan wanprestasi karena tidak menepati isi perjanjian. Perjanjian haruslah ditepati sebab dengan ditepati atau ditaatinya perjanjian yang sudah dibuat dapat mengakibatkan perjanjian itu sah sebagaimana sudah disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata bahwa suatu perjanjian itu sah apabila:<sup>13</sup>

- a. Sepakat bagi mereka yang mengikatnya, Dimana para pihak (konsumen perumahan dan pengembang perumahan) yang mengadakan perjanjian tersebut harus sepakat dan setuju dengan apa yang akan diperjanjikan tanpa adanya suatu paksaan atau kekhilafan;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Dimana para pihak (konsumen perumahan dan pengembang perumahan) harus memiliki kecakapan menurut hukum diantaramya sudah dewasa dan dalam keadaan sehat;
- c. Suatu hal tertentu. Dimana dalam perjanjian tersebut telah ditentukan obyek dari perjanjian atau hal yang diperjanjikan, dalam hal ini, obyeknya adalah rumah; dan
- d. Suatu sebab yang halal. Dimana dalam perjanjian antara konsumen perumahan dan pengembang perumahan harus didasari dengan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Pasal 1337 KUHPerdata menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan sebab yang halal yaitu tidak bertentangan dengan kepatutan, ketertiban umum dan peraturan perundang-undangan.

## B. Tanggungjawab Hukum Pengembang Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman

Pada dasarnya seseorang dalam melakukan suatu tindakan, harus bertanggung jawab sebagai subyek hukum, karena subyek hukum adalah sebagai pengembang hak dan kewajiban. Developer atau pengembang perumahan adalah manusia biasa seperti halnya manusia-manusia yang lain mempunyai profesi. Apa yang dilakukan oleh seorang pengembang perumahan sebagai subyek

hukum di dalam masyarakat, sebenarnya dapat dibedakan dengan tindakan sehari-harinya sebagai manusia biasa maupun dengan tindakannya sebagai seorang yang mempunyai profesi sebagai developer. Begitu pula halnya dengan tanggung jawab hukumnya, bisa saja berkaitan dengan tanggung jawabnya dalam hal pelaksanaan profesi bisa juga tanggung jawab hukum yang tidak ada kaitannya dengan pelaksanaan profesi.

Secara perdata, dalam Pasal 1367 KUHPerdata disebutkan bahwa seseorang bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan orang yang menjadi tanggungannya atau pengawasannya. Selengkapnya bunyi Pasal 1367 KUHPerdata berbunyi:

“Seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.”<sup>14</sup>

Selanjutnya dalam Pasal 1367 KUHPerdata ini dijelaskan contoh hubungan yang dimaksudkan yaitu:<sup>15</sup>

- a. orangtua dan wali bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh anak-anak yang belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orangtua atau wali;
- b. majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahan mereka dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang-orang itu;
- c. guru sekolah atau kepala tukang bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh murid-muridnya atau tukang-tukangnya selama waktu orang-orang itu berada di bawah pengawasannya.

Dari bunyi Pasal 1367 KUHPerdata di atas, dalam penerapan prakteknya dengan mengambil contoh jika seorang dokter bekerja untuk rumah sakit, maka hubungan yang ada antara dokter dengan rumah sakit adalah hubungan antara majikan dan karyawannya, berarti masuk pada penjelasan b dari Pasal 1367 KUHPerdata, dengan demikian maka dokter tersebut seharusnya berada di bawah pengawasan rumah sakit, itu berarti bahwa pekerjaan yang dilakukan oleh dokter antara lain tindakan malpraktik menjadi tanggungjawab dari

<sup>13</sup> Ni Luh Putu Eka Wijayanti, *Keabsahan Sebuah Perjanjian Berdasarkan Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, hlm. 53.

<sup>14</sup> Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Rineka Cipta, Jakarta, 2013, hlm. 338.

<sup>15</sup> *Ibid.*

rumah sakit. Rumah sakit mempunyai tanggungjawab atas tindakan dokter yang menyebabkan kerugian bagi pasien. Karena itu tidak salah jika tuntutan ganti rugi ditujukan kepada rumah sakit.

Pengertian tanggung jawab secara umum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban.<sup>16</sup> Secara harafiah, tanggung jawab dapat diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jika terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan atau juga berarti hak yang berfungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikapnya oleh pihak lain. Tanggung jawab adalah sebuah perbuatan yang dilakukan oleh setiap individu yang berdasarkan atas kewajiban maupun panggilan hati seseorang, yaitu sikap yang menunjukkan bahwa seseorang tersebut memiliki sikap kepedulian dan kejujuran yang sangat tinggi. Tanggung jawab itu bersikap kodrati, artinya sudah merupakan bagian dari kehidupan manusia, bahwa setiap manusia pasti dibebani dengan tanggung jawab. Apabila ia tidak mau bertanggung jawab, maka ada pihak lain yang akan memaksakan tanggung jawab itu. Dengan demikian, mak<sup>17</sup>a tanggung jawab dapat dilihat dari dua sisi, yaitu dari sisi pihak yang bebuat dan dari sisi kepentingan pihak lain.

Pengaturan mengenai perumahan diatur terutama dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Pasal 1 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan perumahan adalah: Kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya penuhan rumah layak huni.

UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman juga menyebutkan bahwa setiap orang berhak untuk:<sup>18</sup>

Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur:

1. Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman;
2. Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman;
3. Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman.

Menempati, menikmati dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak merupakan impian dari orang-orang yang belum memiliki rumah, apalagi kalau rumah tersebut berada dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Perwujudan impian ini oleh pemerintah disebutkan dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Pemukiman dan hal ini disebutkan dalam Pasal 129. Namun kepada orang-orang yang akan menempati, menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak ini oleh pemerintah melalui Pasal 130 mewajibkan untuk:

1. Menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan dan kesehatan di perumahan dan kawasan pemukiman;
2. Turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;
3. Menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan pemukiman.

Kewajiban yang disebutkan UU No. 1 Tahun 2011 karena rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Di samping itu, rumah adalah bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat orang diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat.

Berdasarkan pada rumusan Pasal 1 yang menyebutkan tentang definisi atau pengertian perumahan, maka sudah dapat diketahui bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Bahkan, ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian atas beberapa hal, salah satunya adalah ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum.<sup>19</sup>

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standart tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang

<sup>16</sup> Zakkky, *Pengertian Tanggung Jawab Menurut Para Ahli dan KBBI*, diakses dari [www.zonareferensi.com](http://www.zonareferensi.com) pada tanggal 8 September 2024.

<sup>17</sup> Ibid.

<sup>18</sup> UU No. 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Pemukiman*

<sup>19</sup> Ibid.

layak, sehat, aman dan nyaman (Pasal 1 angka 21 UU No. 1 Tahun 2011), sedangkan sarana berarti fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi (Pasal 1 angka 22 UU No. 1 Tahun 2011). Adapun utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian. (Pasal 1 angka 23 UU No. 1 Tahun 2011). Pasal 47 ayat (3) menyebutkan bahwa untuk pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu:

1. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
2. Keterpaduan antara prasarana, sarana dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
3. Ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum.

Ketentuan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam pembangunan perumahan bahkan pengembang perumahan dilarang untuk membangun perumahan apabila tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar; disebutkan juga dalam UU Cipta Kerja Pasal 50 angka 14. Penjelasan tentang satndar sarana perumahan, paling sedikit meliputi ruang terbuka hijau dan sarana umum. Sarana umum maksudnya adalah penyediaan sarana paling sedikit meliputi rumah ibadah, taman tempat bermain anak-anak, tempat olahraga dan papan penunjuk jalan.<sup>20</sup>

Pasal 19 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa kewajiban dan tanggungjawab pengembang perumahan adalah untuk menyelenggarakan rumah dan perumahan dimana dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan pemerataan kesejahteraan rakyat. Dengan melihat pada bunyi Pasal 19 di atas, jelas bahwa pada dasarnya penyelenggaraan perumahan sebenarnya tidaklah terlepas dari penyelenggaraan sarana. Pasal 20 ,menjelaskan bahwa penyelenggaraan perumahan itu meliputi:

1. Perencanaan perumahan;
2. Pembangunan perumahan; dan
3. Pengendalian perumahan.

Pentahapan dalam penyelenggaraan perumahan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 di atas dijelaskan dalam pasal-pasal selanjutnya dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sebagai berikut:

1. Pasal 24 huruf (a) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyebutkan bahwa 'perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni'. Pasal ini dengan tegas mengatakan bahwa perencanaan harus dilakukan sebelum melakukan pembangunan rumah dilaksanakan, karena pembangunan rumah tersebut dimaksudkan untuk membuat rumah yang layak huni.
2. Pasal 25 UU No.1 Tahun 2011 menyebutkan bahwa perencanaan dan perancangan dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Pasal 26 UU No. 1 Tahun 2011 kemudian menjelaskan bahwa:
  - a. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis.
  - b. Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan syarat bagi terbitnya izin mendirikan bangunan.
  - c. Perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan perumahan dan/atau pemukiman
4. Pembangunan perumahan merupakan hal yang paling penting dalam penyelenggaraan perumahan. Pembangunan perumahan menyangkut keselamatan bagi penghuni yang akan tinggal didalamnya. Dalam Pasal 32 disebutkan bahwa pembangunan perumahan harus:
  - a. Pembangunan perumahan harus meliputi pembangunan rumah dan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan/atau peningkatan kualitas perumahan.
  - b. Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.

Sebagaimana sudah disebutkan pada bab sebelumnya yang menyebutkan bahwa perumahan itu adalah mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana dan utilitas umum, dan itu sangat jelas dicantumkan Pasal 20 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011 dan lebih ditegaskan lagi dalam

<sup>20</sup> PP No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman,

Pasal 32 ayat (1) yang menyebutkan bahwa pembangunan perumahan itu meliputi:

1. Pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
2. Peningkatan kualitas perumahan.

Berkaitan dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 32 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011 di atas, maka kewajiban dalam penyediaan sarana dan prasarana terhadap perumahan ini juga disebutkan dalam Pasal 42 ayat (1 dan 2) UU No. 1 Tahun 2011 dimana pasal ini dengan jelas menyebutkan bahwa rumah tunggal, rumah deret/ atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli. Namun perjanjian pendahuluan jual-beli ini dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa syarat kepastian terhadap:

1. Status kepemilikan tanah;
2. Hal yang diperjanjikan;
3. Kepemilikan izin untuk mendirikan bangunan induk;
4. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
5. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Dengan melihat pada beberapa bunyi pasal di atas, maka sangatlah jelas bahwa syarat penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam pembangunan suatu perumahan dan pemukiman adalah merupakan kewajiban yang harus disediakan oleh pengembang perumahan dan seharusnya bahwa hal tersebut harus ada dalam perjanjian oleh pengembang perumahan karena ketiga hal tersebut yaitu penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan suatu hal yang mutlak harus ada dalam pembangunan perumahan atau pemukiman dan harus ada dalam perjanjian yang diadakan oleh pengembang perumahan pada saat memasarkan perumahan atau pemukiman tersebut dan tentunya merupakan tanggungjawab dari pengembang perumahan dalam penyelenggaraan perumahan.

Pasal 134 UU No. 1 Tahun 2011 menyebutkan bahwa setiap orang dilarang untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjiikan. Hal ini ditegaskan lagi dalam Peraturan Presiden No 70 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua atas Perturan Presiden No. 54 Tahun 2012 tentang Penyediaan Barang/Jasa Pemerintah dimana dalam

Pasal 38 ayat (5 huruf h) disebutkan bahwa: "Pekerjaan pengadaan prasarana, sarana dan utilitas umum di lingkungan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dilaksanakan oleh pengembang yang bersangkutan". Untuk pelaksanaan pembangunan fisik prasarana, sarana dan utilitas umum dimungkinkan untuk dilaksanakan dengan penunjukan langsung kepada pengembang/pengembang yang bersangkutan.<sup>21</sup>

Apabila pihak pengembang perumahan (developer) sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum tidak sesuai, maka developer dapat dikenakan sanksi administratif yang dapat berupa:<sup>22</sup>

1. Peringatan tertulis;
2. Pembatasan kegiatan pembangunan;
3. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
4. Pengehentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
5. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
6. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
7. Membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjiakan dan standar;
8. Pembatasan kegiatan usaha;
9. Pembekuan persetujuan bangunan gedung;
10. Pencabutan persetujuan bangunan gedung;
11. Pembekuan/pencabutan surat bukti pemilikan tunah;
12. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
13. Pembekuan perizinan berusaha;
14. Pencabutan perizinan berusaha;
15. Pengawasan;
16. Pembatalan perizinan berusaha;
17. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
18. Pencabutan insentif;
19. Pengenaan denda administratif; dan/atau
20. Penutupan lokasi.

Sebenarnya para pengembang perumahan memiliki beberapa tanggung jawab dalam penyelenggaraan perumahan, antara lain:

1. Melakukan riset pasar untuk memahami kebutuhan dan preferensi konsumen.
2. Mengurus pengadaan lahan.
3. Mengurus izin dan regulasi.
4. Melakukan perancangan dan desain.

<sup>21</sup> Peraturan Presiden No. 70 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden No. 54 Tahun 2012 tentang Penyediaan Barang/Jasa Pemerintah.

<sup>22</sup> Pasal 50 angka 15 UU Cipta Kerja

5. Melakukan Pembangunan fisik dengan segala baik.
6. Melakukan pemasaran dan penjualan.
7. Melakukan layanan purna jual.  
Sedangkan tugas dan tanggungjawab pengembang perumahan atau developer perumahan meliputi:
  1. Perencanaan dan riset pasar
  2. Pengadaan lahan.
  3. Pengurusan izin dan regulasi
  4. Perancangan dan desain.
  5. Pembangunan fisik.
  6. Pemasaran dan penjualan.
  7. Layanan purna jual.

Pengembang perumahan dalam penyelenggaraan Pembangunan perumahan harus melaksanakan tanggungjawabnya dengan sebaik-baiknya agar supaya Pembangunan perumahan sesuai dengan standar mutu barang yaitu terdapat prasarana, sarana dan utilitas umum, peningkatan kualitas perumahan, rancang bangun serta yang paling penting yaitu mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan dengan tata ruang wilayah.

Apabila ternyata bahwa pengembang perumahan atau developer tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya dengan baik, bahkan perumahan yang dibangun tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan saat melakukan promosi, pemasaran dan penjualan dengan kata lain bahwa pengembang perumahan telah melalaikan tanggungjawabnya dan telah melakukan wanprestasi maka:

1. Secara pidana, pengembang perumahan atau developer dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan akan mendapatkan sanksi pidana penjara paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) karena pengembang perumahan atau developer memproduksi perumahan tidaklah sesuai dengan isi perjanjian saat promosi, pemasaran dan penjualan dilaksanakan.
2. Pengembang perumahan atau developer telah melanggar Pasal 16 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Ketika bangunan yang diperjanjikan itu belum jadi seutuhnya sampai batas waktu yang diperjanjikan. Pasal 16 menegaskan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dianjikan dan tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi dapat di pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda

paling banyak Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

3. Pasal 134 jo. Pasal 151 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyebutkan bahwa pengembang perumahan atau developer yang membangun rumah tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan akan diberikan sanksi pidana denda Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah).
4. Pasal 150 menyebutkan bahwa selain sanksi denda, maka pengembang perumahan atau developer dapat dijatuhi sanksi administrative mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha sampai penutupan Lokasi.

Tanggungjawab yang harus diemban oleh pengembang perumahan selaku pelaku usaha jika ternyata barang dan/atau jasa yang cacat dalam hal ini perumahan telah sampai pada konsumen dan mengakibatkan kerugian pada konsumen perumahan adalah untuk memberikan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian yang diderita oleh konsumen. Tanggungjawab pengembang perumahan selain tanggungjawab mutlak (*strict product liability*) juga terhadap *contractual liability* (tanggungjawab yang didasarkan pada perjanjian). Tanggungjawab yang didasarkan pada perjanjian yakni sebagai tanggungjawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pengembang perumahan selaku pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen perumahan akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang diberikan oleh pengembang perumahan. Tanggungjawab yang diberikan atas perjanjian ini diatur dalam Pasal 134 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman yang menyatakan bahwa:

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

Pada dasarnya, konsumen harus memperhatikan dengan teliti hal-hal yang ada dalam perjanjian dengan pengembang perumahan atau developer pada saat serah terima secara fisik rumah yang diserahkan, haruslah cocok dengan spesifikasinya, sesuai dengan apa yang diperjanjikan pengikatan jual-beli. Apabila ternyata tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan maka konsumen berhak untuk tidak menandatangani berita acara serah terima perumahan tersebut sebelum pengembang

menyelesaiannya.<sup>23</sup> Posisi konsumen perumahan saat ini, lemah dibandingkan dengan pihak developer selaku pelaku usaha, karena konsumen sering tidak menyadari bahwa haknya telah dilanggar oleh pelaku usaha atau developer.<sup>24</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Permasalahan sering dijumpai manakala perumahan akan diserahkan pada konsumen perumahan oleh pengembang perumahan antara lain rumah tidak sesuai dengan apa yang dipromosikan, cacat konstruksi, fasilitas umum dan social yang tidak diadakan, penerangan jalan, air bersih, jalan tidak diaspal at dipaving, Perijinan/PBG yang tidak tuntas dimana tidak sesuai dengan isi perjanjian, Dimana perumahan, kompleks serta lingkungan perumahan yang tidak layak huni.
2. Tanggungjawab Hukum pengembang perumahan selaku pelaku usaha adalah memberikan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian yang diderita oleh konsumen. Tanggungjawab yang diberikan atas perjanjian ini diatur dalam Pasal 134 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman yang menyatakan sanksi administrative dimulai dengan peringatan tertulis hingga penutupan lokasi kemudian sanksi pidana dimana pengembang perumahan atau developer dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan akan mendapatkan sanksi pidana penjara paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) karena pengembang perumahan atau developer memproduksi perumahan tidaklah sesuai dengan isi perjanjian saat promosi, pemasaran dan penjualan dilaksanakan. Selanjutnya Pengembang perumahan atau developer telah melanggar Pasal 16 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Ketika bangunan yang diperjanjikan itu belum jadi seutuhnya sampai batas waktu yang diperjanjikan dapat di pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan dalam Pasal 135 jo. Pasal 151 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman akan diberikan sanksi pidana denda Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah)

### B. Saran

1. Pengembang perumahan dalam melaksanakan pekerjaannya harusnya sesuai dengan profesiya yang expert dalam pembangunan perumahan. Meminimalisir permasalahan-permasalahan yang timbul dalam Pembangunan perumahan sehingga tidak dikomplain oleh konsumen perumahan yang jelas sangat menderita kerugian karena rumah yang diinginkan tidak layak huni terlebih yang berkaitan dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial.
2. Pengembang perumahan yang tidak melaksanakan tugasnya dengan baik seharusnya menjalani sanksi yang sudah ditetapkan dalam perundang-undangan baik dalam UU Perlindungan Konsumen maupun UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman mulai dari sanksi administrative sampai dengan pidana denda bahkan pidana penjara, agar pengembang perumahan betul-betul melaksanakan tanggungjawabnya dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abraham, H. 2010. *Maslow, Motivation and Personality*. Jakarta: Rajawali.
- Ajiraksa, 2002, *Perencanaan dan Pengembang Perumahan*, Jakarta, Citra Aditya Bakti
- Budihardjo, E. 2009. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Casnadi, B.M. 2014. *Rahasia Membeli Rumah Tanpa Modal, dan Idea*. Jakarta: Yudhistira.
- Fuady, M. 2008. *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Harsono.B, 2013, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Universitas Trisakti
- Kallo Ermin, 2009, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Property*, Jakarta, Minerva Athena Pressindo
- Keman Soedjajadi, 2005, *Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman*, Surabaya; *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, Fakultas Kesehatan Masyarakat, Univ. Airlangga, Vo. 2 No. 1.
- Miru, A. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

<sup>23</sup> Ermin Kallo, 2009, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Property*, Jakarta, Minerva Athena Pressindo, hlm 48-50.

<sup>24</sup> Vindy Makakaombo, 2015, *Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan*

- \_\_\_\_\_ dan Yodo, S. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: raja Grafindo.
- Mursalim, 2002, *Perencanaan dan Pembuatan Fasilitas Perumahan*, Jakarta, Citra Aditya Bakti
- Nurhayati, B.R. 2001. *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*. Semarang: Unika
- Prasetyo Teguh, 2011, *Hukum Pidana*, RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Sastraa, M.S dan Marlina, E.2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Yogyakarta: Andi Pustaka.
- Susilawati Puspa, Djumadi Purwoadmodjo, 2019, *Tanggungjawab Pemnegmbang Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang*, Jurnal Notarius, Vol. 12 No. 2.
- Rohman F.Z dan Sugiyono, H. 2020. *Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Kepemilikan Atas Tanah Negara Kepada Perorangan Atau Badan Hukum*. Jakarta: National Conference on Law Studies (NCOLS).
- Tamsir, R.2012. *Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) Dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Kota Makassar*. Makassar: Prenadamedia.
- Wijayanti Ni Luh Putu Eka, *Keabsahan Sebuah Perjanjian Berdasarkan Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali
- Zulham, 2013. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Internet**
- [www.cermati.com/artikel/memahami-arti-istilah-developer-hakkewajiban-dan-tanggung-jawabnya-terhadap-konsume](http://www.cermati.com/artikel/memahami-arti-istilah-developer-hakkewajiban-dan-tanggung-jawabnya-terhadap-konsume)
- John M. Echols dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris-Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2000
- Zakky, *Pengertian Tanggung Jawab Menurut Para Ahli dan KBBI*, diakses dari [www.zonareferensi.com](http://www.zonareferensi.com) pada tanggal 8 September 2024.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*, diakses pada tanggal 8 September 2024.
- Kabupaten Minahasa Utara*, diakses dari Wikipedia, <https://id.wikipedia.org> pada tanggal 1 Desember 2024
- Makakaombo Vindy, 2015, *Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citralang Manado*, diakses dari *Journal Article//Lex Privatum*, <https://www.neliti.com> pada tanggal 1 Des 2024
- Mengenal Arti kata “Tanggung Jawab”*, diakses dari [www.kompasiana.com](http://www.kompasiana.com). Com pada tanggal 8 September 2024.

## Undang-undang

- Ahmad Hamzah, 2012, *Undang-Undang No. 8 Tahun 1999*, Sinar Grafika, Jakarta
- Niniek Suparni, 2013, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Rineka Cipta, Jakarta
- Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999
- Undang-Undang Cipta Kerja No. 6 Tahun 2023.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974
- PP No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas PP No. 14 Tahun 2016 tentang