

**STUDI TENTANG KEWAJIBAN PENGEMBANG PERUMAHAN (SEBUAH
KAJIAN TERHADAP UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN)**

Muhammad Bimantoro/Hanafi Arief/Faris Ali Sidqi

UNIVERSITAS ISLAM KALIMANTAN (UNISKA)

Email: muh.bim0@gmail.com

ABSTRAK

Pada dasarnya tidak setiap orang dapat dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Banyak dari masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal seperti itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun rumah lebih memilih atau menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, dengan cara membeli sebuah rumah dari agen rumah atau pengembang perumahan. Untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian, digunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian Deskriptif Analitis normatif. Jenis datanya meliputi Data Primer dan Data Sekunder yang dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan dan dokumentasi (library and documentation). Tujuan pembangunan perumahan ialah menekankan pada pentingnya lingkungan sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera. Menurut Pasal 1 poin ke-26 Undang Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pengembang perumahan merupakan pelaku usaha yang bergerak dibidang pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman. Pengembang perumahan yang dimaksud dalam undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah pelaku usaha berbadan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengakui eksistensi dan peran serta masyarakat termasuk pelaku usaha untuk berpartisipasi dalam pembangunan perumahan, yang tidak lain adalah hak konstitusional yang dijamin dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945. Esensi dari diundangkannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 (UUPK) Tentang Perlindungan Konsumen ini adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan dengan tujuan agar konsumen dapat terlindung secara hukum. Dalam hal tanggung jawab hukum pengembang perumahan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen diatur dalam pasal 19, 20, 26, 27, dan 28 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah tegas memberikan tanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, seperti hak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta Undang-Undang juga memberi perlindungan pada

konsumen agar hunian perumahan yang telah dibeli sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan antara konsumen dan pelaku usaha.

Kata kunci : *Kewajiban, Pengembang Perumahan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011*

ABSTRACT

Basically not everyone can easily build a house, it takes a variety of things so that the house can be built and occupied. Many people don't want to be bothered with things like that, so people who want to build houses prefer or take a more effective and less time-consuming way, by buying a house from a home agent or housing developer. To answer the problems and research objectives, a normative juridical approach is used with normative analytical descriptive research specifications. Types of data include Primary Data and Secondary Data collected through library research and documentation (library and documentation). The purpose of housing development is to emphasize the importance of a healthy environment and the fulfillment of the need for means of life that provide a sense of security, peace, serenity and prosperity. According to Article 1 point 26 of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas, housing developers are business actors engaged in the implementation of housing and residential areas. The housing developer referred to in the Housing and Settlement Area Law is a business actor with a legal entity established by an Indonesian citizen whose activities are in the field of housing and settlement area management. Law Number 1 of 2011 recognizes the existence and participation of the community including business actors to participate in housing development, which is nothing but a constitutional right guaranteed in Article 28 H paragraph (1) of the 1945 Constitution. The essence of the enactment of Law Number 8 of 2011 1999 (UUPK) concerning Consumer Protection is to regulate the behavior of business actors, in this case housing developers with the aim that consumers can be legally protected. In terms of the legal responsibility of housing developers in providing legal protection to consumers, it is regulated in articles 19, 20, 26, 27, and 28 of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas has explicitly given the responsibility to provide legal protection to consumers, such as the right to occupy, enjoy, and/or own/obtain a decent house in a healthy, safe, harmonious and orderly environment and the Law also provides protection to consumers so that the housing that has been purchased is in accordance with what has been agreed between consumers and business actors.

Keywords: *Obligations, Housing Developers, Law Number 1 Year 2011*

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional
ditujukan untuk memajukan
kesejahteraan umum sebagaimana
dimuat di dalam Undang - Undang
Dasar 1945, yang pada hakikatnya

adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila (Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman). Indonesia merupakan negara berkembang yang pada saat ini sedang giat melakukan pembangunan di segala bidang.

Pembangunan dilakukan secara bertahap, berkesinambungan, dan berjangka panjang. Hasil dari pembangunan di segala bidang ini diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat Indonesia. Dengan demikian, dapat terpenuhi tujuan pembangunan nasional Indonesia yaitu tercapainya masyarakat yang adil dan makmur, serta mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pada dasarnya tidak setiap orang dapat dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Seperti, tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba, perizinan pendirian bangunan. Banyak dari masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal seperti itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun rumah lebih memilih atau menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, dengan cara membeli sebuah rumah dari agen rumah atau pengembang perumahan.

METODE PENELITIAN

Dalam melakukan suatu penelitian ilmiah jelas harus menggunakan metode sebagai ciri khas keilmuan. Metode mengandung makna sebagai cara mencari informasi dengan terencana dan sistematis. Langkah-langkah yang diambil harus jelas serta ada batasan-batasan yang tegas guna menghindari terjadinya penafsiran yang terlalu

luas.¹ Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang berdasarkan pada penelitian kepustakaan guna memperoleh data sekunder di bidang hukum. Adapun digunakannya metode penelitian hukum normatif, yaitu melalui studi kepustakaan adalah untuk menggali asas-asas, norma, teori dan pendapat hukum yang relevan dengan masalah penelitian melalui inventarisasi dan mempelajari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tertier. Sumber Data Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu berupa peraturan perundang-undangan seperti:²

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, 1986, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: CV. Rajawali), hal. 27

² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 116

- Tentang Ketentuan Pokok Agraria
- 5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- 6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.
- 7) Undang-undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- 8) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah.
- 9) Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Tempat Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan

hukum primer yang terdiri dari buku-buku yang berkaitan dengan hukum perdata, khususnya hukum agraria/hukum pertanahan. Teknik Pengumpulan Data Seluruh bahan hukum dikumpulkan dengan menggunakan studi literatur dengan alat pengumpulan data/ berupa studi dokumen dari berbagai sumber yang dipandang relevan.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pengembangan Perumahan Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, seiring dengan tujuan pembangunan nasional yakni mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia

beserta keluarganya, sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.³

Tujuan pembangunan perumahan ialah menekankan pada pentingnya lingkungan sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera. Masalahnya yakni terbatasnya kemampuan keuangan dari setiap individu untuk memperoleh rumah tempat tinggal yang sesuai dengan harapan mereka. Saat ini konsep perumahan telah mengalami pergeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar maupun sebagai media yang memberikan rasa tenang dan damai, namun perumahan telah menjadi *life style* (gaya hidup), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri yang merupakan salah satu pola pengembangan diri, serta sarana *private* sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.⁴

³ Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, (Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009), hlm 28.

⁴ Ahmadi Miru dan Yodo Sutaman, *Hukum Perlindungan Konsumen*,

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan telah mengalami peningkatan terutama masyarakat perkotaan. Hal ini terbukti dengan populasi penduduk yang terus bertambah secara pesat, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.⁵ Kendala lain yakni manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. Untuk itu, berbagai cara pendekatan diupayakan sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak negatif, antara lain menyangkut kualitas barang, informasi tidak jelas, dan sebagainya.

B. Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Dalam Kajian Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 24.

⁵ Erwin Kallo, *Op cit*, hlm 25

Pada tanggal 20 April 1999 diundangkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mulai efektif berlaku pada 20 April 2000. Apabila dicermati muatan materi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen cukup banyak mengatur perilaku pelaku usaha, yang dalam permasalahan ini pengembang perumahan. Hal ini dapat difahami mengingat kerugian yang diderita konsumen barang atau jasa acapkali merupakan akibat perilaku pelaku usaha, sehingga wajar apabila terdapat tuntutan agar perilaku pelaku usaha tersebut diatur, dan pelanggaran terhadap peraturan tersebut dikenakan sanksi yang setimpal. Perilaku pelaku usaha dalam melakukan strategi untuk mengembangkan bisnisnya inilah yang seringkali menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Esensi dari diundangkannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 (UUPK) Tentang Perlindungan Konsumen ini adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan dengan

tujuan agar konsumen dapat terlindung secara hukum. Hal ini berarti bahwa upaya untuk melindungi kepentingan konsumen yang dilakukan melalui perangkat hukum diharapkan mampu menciptakan norma hukum perlindungan konsumen. Pada sisi lain diharapkan dapat menumbuhkan kembangkan sikap usaha yang bertanggung jawab, serta meningkatkan harkat dan martabat konsumen. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dalam upaya memberikan perlindungan kepada konsumen menetapkan enam pokok materi yang menjadi muatan UU yaitu mengenai larangan-larangan, tanggung jawab produsen, tanggung gugat produk, perjanjian atau klausula baku, penyelesaian sengketa dan tentang ketentuan pidana.⁶

C. Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Dalam Kajian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang

Perumahan dan Kawasan Permukiman

Perlindungan konsumen timbul sejak masa pratransaksi, masa transaksi, hingga masa purnatransaksi. Timbulnya perlindungan konsumen pada masa pra transaksi menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban dan tanggung jawab pelaku usaha untuk memenuhi hak-hak konsumen. Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa “Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Dari bunyi pasal ini, maka jelas bahwa perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan haruslah mencakup semua kriteria yang tertuang dalam pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, karena hal ini mutlak merupakan hak konsumen dan juga

⁶ Nurmandjito, *Kesiapan Perangkat Perundang-undangan Tentang Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm 31

menjadi tanggung jawab pelaku usaha untuk menepatinya.

Adapun pasal 130 huruf (a) dan (c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam memberikan perlindungan bagi pelaku usaha kemudian dipertegas dengan adanya pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mengatur kewajiban konsumen yang jelas memberikan perlindungan bagi pelaku usaha bahwa konsumen yang mengadakan transaksi harus beritikad baik dengan membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati dan apabila terdapat sengketa mengikuti upaya penyelesaian hukum dengan baik dan patut, dan dipertegas dengan pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku mempunyai hak

memperoleh pembayaran sesuai kesepakatan nilai tukar barang dan terlindung dari konsumen yang tidak beritikad baik misalnya konsumen yang mungkin memcemarkan nama baik pelaku

usaha, serta mendapat rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang yang diperdagangkan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tujuan pembangunan perumahan ialah menekankan pada pentingnya lingkungan sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera. Menurut Pasal 1 poin ke-26 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pengembang perumahan merupakan pelaku usaha yang bergerak dibidang pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman.
2. Pengembang perumahan yang dimaksud dalam undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah pelaku usaha berbadan hukum yang didirikan oleh

warga negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengakui eksistensi dan peran serta masyarakat termasuk pelaku usaha untuk berpartisipasi dalam pembangunan perumahan, yang tidak lain adalah hak konstitusional yang dijamin dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945, serta merupakan hak asasi manusia (HAM) yang dijamin dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

3. Esensi dari diundangkannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 (UUPK) Tentang Perlindungan Konsumen ini adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan dengan tujuan agar konsumen dapat terlindung secara hukum. Hal ini berarti bahwa upaya untuk melindungi kepentingan

konsumen yang dilakukan melalui perangkat hukum diharapkan mampu menciptakan norma hukum perlindungan konsumen. Pada sisi lain diharapkan dapat menumbuhkan kembangkan sikap usaha yang bertanggung jawab, serta meningkatkan harkat dan martabat konsumen. Dalam hal tanggung jawab hukum pengembang perumahan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen diatur dalam pasal 19, 20, 26, 27, dan 28 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 telah tegas memberikan tanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, seperti hak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan

teratur serta Undang-Undang juga memberi perlindungan pada konsumen agar hunian perumahan yang telah dibeli sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan antara konsumen dan pelaku usaha.

B. Saran

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman ke depan diharapkan dapat memberikan tanggung jawab (kewajiban) hukum kepada pengembang perumahan agar selalu menjalankan usaha perumahannya sesuai dengan undang-undang ini, dan diharapkan undang-undang ini juga selalu memeberikan perlindungan hukum kepada konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahmadi Miru dan Yodo Sutaman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004)
- Aminudin, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*,(Semarang: Kanisius, 2007)
- Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007)
- Budiharjo, Eko, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1998)
- Gatut Susanta, *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009)
- Hendrawan, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004)
- Johannes Gunawan. “ *Tanggungjawab Pelaku Usaha Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*” *Jurnal Hukum Bisnis*. Volume 8 Tahun 1999. (Jakarta : Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 1999)
- Kallo, Erwin, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, (Jakarta : Minerva Athena Pressindo, 2009)
- Mariana Sutadi. 1999. *Tanggungjawab Pengusaha Dalam Hal Terjadi Kecelakaan Lalu Lintas*. (Yogyakarta : Kiberty, 1999)
- M. Rizal Arif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan*

- Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2009)
- Nurmandjito, *Kesiapan Perangkat Perundang-undangan Tentang Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm 31
- Ridwan Kahairandi, *Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia*, (Yogyakarta, FH UII Press, 2013)
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010)
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. (Jakarta:PT Grasindo, 2006)
- Siahaan NHT, *Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, (Jakarta: Panta Rei)
- Syarief, Zulfie, *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*, (Medan: USU Press, 2000)
- Sumardjono, Maria S.W, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah beserta Bangunan Bagi WNA dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2007)
- Shofie, *Perlindungan konsumen dan Instrumen- instrumen Hukumnya*, (Bandung: Citra aditya Bakti, 2000)
- Widyaningsih, *Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan*, (Bandung: Bandung. 2006)
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Undang-undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tampak Tinggal atau Tempat Hunian Bagi Orang Asing yang

Berkedudukan
Indonesia.

di

<http://www.republika.co.id>

Internet

<http://asriman.com>