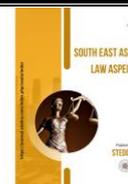




# South East Asia Law Aspect (SEALA)

<https://journal.stedca.com/index.php/seala/index>



## Tanggung Jawab Pengembang terhadap Konsumen Perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Indonesia

Yudhi Franata<sup>1\*</sup>, Iriansyah<sup>1</sup>, Yetti<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Magister Ilmu Hukum, Universitas Lancang Kuning, 28265, Pekanbaru, Indonesia

Corresponding Author: [franatay@gmail.com](mailto:franatay@gmail.com)

Info Artikel	Abstrak
<p><b>Kata Kunci:</b> Developer, Lisensi Perumahan, Produk.</p>	<p>Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun pedesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Pembangunan perumahan di Indonesia banyak dilakukan oleh developer. Developer bertanggung jawab meyakinkan konsumen perumahan bahwa produk yang dihasilkannya tidak cacat atau sesuai dengan aturan yang ada. Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis tanggung jawab pengembang terhadap konsumen perumahan, dan akibat hukum dalam tanggung jawab pengembang terhadap konsumen perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman di Indonesia. Penelitian yang dilakukan bersifat normatif, menunjukkan tanggung jawab pengembang terhadap konsumen perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Indonesia bahwa dalam pemberian uang muka terhadap pembangunan perumahan yang tidak memiliki izin maka dapat dikatakan tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat dimintakan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian yang disebabkan oleh barang dan/atau jasa yang diproduksi atau dijual kepada konsumen.</p>
<p><b>Diterima:</b> 2 Januari 2024</p>	
<p><b>Disetujui:</b> 13 Februari 2024</p>	

### 1. Pendahuluan

Developer sebagai pengembang perumahan mempunyai tanggung jawab dalam menjalankan kegiatan usahanya. Developer dibebani dengan tanggung jawab terhadap produk yang dihasilkannya (*product liability*), dalam menjalankan kegiatan usahanya developer harus memperhatikan rumah sebagai produk atau barang yang dihasilkannya. Bentuk tanggung jawab produk ini bagi developer perumahan berarti developer harus dapat meyakinkan kepada pemilik rumah sebagai konsumen perumahan bahwa produk yang dihasilkannya tidak cacat atau sesuai dengan aturan yang ada.

Pengertian perumahan dan rumah diatur dalam Pasal 1 angka 2 dan 7 Undang Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun pedesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, pada dasarnya pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu

sendiri (Santoso, 2014). Pembangunan perumahan di Indonesia banyak dilakukan oleh developer. Dengan semakin banyaknya developer di bidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih rumah sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing.

Setiap orang tidak bisa dengan leluasa membangun meskipun bangunan yang didirikan itu berada di atas tanah haknya jika tidak sesuai dengan peraturan. Developer sebagai pihak yang bertanggung jawab atas kegiatan pendirian bangunan berkewajiban untuk mengurus izin yang diperlukan dalam membangun perumahan pada pemerintah setempat. Pengembangan perumahan yang dilakukan oleh developer perlu diatur sedemikian rupa sehingga pengembangannya sesuai dengan fungsi arahan rencana tata ruang, guna menjaga keseimbangan lingkungan fisik maupun social, dan menyediakan perumahan yang layak secara fisik dan administratif. Tidak sedikit rumah atau bangunan yang didirikan (sudah jadi) tanpa dilengkapi izin mendirikan bangunan. Jika suatu bangunan tidak memiliki izin mendirikan bangunan maka akan dikategorikan sebagai bangunan liar.

Dalam Pasal 42 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli. Perjanjian pendahuluan jual beli itupun baru dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan yaitu status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan fasilitas umum dan telah selesai dibangun minimal 20%.

Realitanya, developer sama sekali tidak memiliki izin mendirikan bangunan namun telah melaksanakan pembangunan perumahan. Parahnya lagi developer memasarkan perumahan tersebut kepada konsumen dan konsumen telah membayar uang muka kepada developer, padahal developer sama sekali belum memiliki perizinan. Tindakan developer ini tentu sangat merugikan konsumen. Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis tanggung jawab pengembang terhadap konsumen perumahan, dan akibat hukum dalam tanggung jawab pengembang terhadap konsumen perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman di Indonesia.

## **2. Metode Penelitian**

### ***Pendekatan Penelitian***

Penelitian yang dilakukan penulis bersifat normatif, yaitu penelitian yang berdasarkan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, ataupun doktrin-doktrin hukum, untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter preskriptif dalam ilmu hukum. Penelitian hukum normatif ini dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.

### ***Sumber Data***

Bahan ilmu hukum primer yang berhubungan erat dengan permasalahan yang diteliti yaitu, Undang-undang Dasar Tahun 1945; Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman; Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan atau membahas lebih hal-hal yang telah diteliti pada bahan-bahan hukum primer yaitu, Buku mengenai Undang-undang Dasar, pendapat-pendapat yang relevan dengan masalah yang diteliti serta data tertulis yang terkait dengan penelitian; Berbagai makalah, jurnal, surat kabar, majalah, dokumen dan data-data dari internet yang berkaitan dengan penelitian. Bahan hukum tertier memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder, yakni kamus besar bahasa indonesia, kamus hukum, dan berbagai kamus lain yang relevan.

### ***Teknik Pengumpulan Data***

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif hanya digunakan teknik studi dokumenter/studi kepustakaan, yaitu dengan metode melakukan pengumpulan data-data literature

yang terdapat pada kajian kepustakaan yang nantinya akan dikorelasikan dengan permasalahan yang akan diteliti. Wawancara dilakukan secara nonstruktur yang berfungsi sebagai penunjang bukan sebagai alat untuk mendapatkan data primer.

### **Analisis Data**

Data yang dikumpulkan dari bahan hukum primer, sekunder, dan tertier selanjutnya dianalisis secara deskriptif kualitatif. Teknik analisis ini tidak menggunakan angka-angka atau statistik, namun lebih kepada penjelasan dalam bentuk kalimat yang dipaparkan secara lugas. Data yang telah dianalisis dan dideskriptifkan selanjutnya disimpulkan dengan metode induktif, yakni menyimpulkan dari pernyataan yang bersifat khusus ke dalam pernyataan yang bersifat umum.

### **3. Hasil dan Pembahasan**

#### **Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Indonesia**

Pembangunan perumahan dan permukiman dilakukan secara integratif, dengan memperhatikan kawasan permukiman yang ada tanpa eksklusif, sehingga kualitas lingkungan dan aspek-aspek yang terkait dengan penghidupan dan budaya masyarakat yang tinggal di sana merupakan pengambil keputusan dan pengembang. Pemerintah secara konsisten melindungi hak-hak masyarakat di bidang perumahan melalui peraturan perundang-undangan. Pasal 129 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman No 1 tahun 2011 menyatakan bahwa setiap warga negara berhak hidup dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan tertib dan/atau menikmati dan/atau bertempat tinggal yang layak. Perencanaan perumahan harus menggunakan pendekatan ekologi, rumah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem. Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan, pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam.

Berdasarkan kenyataan ini maka perumahan adalah rumah yang seluruh prosesnya-pembangunan, pemakaian dan pembongkaran-berusaha untuk tidak mengganggu keseimbangan alam, bahkan jika mungkin memperbaiki kualitas lingkungan. Bahwa usaha-usaha untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni harus dicapai dengan pendekatan teknis yang tidak merusak alam. Dewasa ini izin mendirikan bangunan telah menjadi bagian utama dari komponen bangunan. Hal ini disebabkan karena hampir semua bentuk perizinan mensyaratkan pemilikan izin mendirikan bangunan. Misalnya, untuk mendapatkan izin HO (*Hinder Ordonantie*)/ izin gangguan atau pengajuan pinjaman ke bank, seseorang harus terlebih dahulu memiliki izin mendirikan bangunan (Raharjo, 2009).

#### **Kasus pertama**

Adapun kasus yang diangkat dalam penelitian ini adalah Putusan Perkara No. 9/PEN/BPSK-Mdn/2009 antara Wilastri vs PT Bintang Angkasa Megantara (PT BAM). Posisi kasusnya adalah Wilastri sebagai konsumen telah membeli 1 (satu) petak rumah dan tanah tipe 45/147 yang terletak di Komplek Denas Asri Desa Amplas Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang dengan luas masing-masing tanah dan bangunan 10,5 x 14 m dari PT BAM.

Wilastri tertarik dan kemudian menyetujui pembelian rumah dan tanah tersebut seharga Rp 97.500.000 (sembilan ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah). Tanggal 1 Maret 2007, Wilastri membayar Rp 2.000.000 sebagai uang muka. Kemudian berturut-turut membayar Rp 38.000.000; Rp 10.000.000; Rp 10.000.000, dan Rp 10.000.000. Maka jumlah yang telah dibayarkan seluruhnya adalah Rp 90.000.000, maka sisanya tinggal sebesar Rp 7.500. Hampir 32 (tiga puluh dua bulan) sejak pembayaran pertama, akte jual beli yang dijanjikan tidak juga dibuat oleh PT BAM. PT BAM selalu menghindar jika ditagih soal ini. Tanggal 10 Februari 2009, pihak Bank Danamon menyatakan bahwa rumah konsumen tersebut kreditnya telah macet dan bila tidak dilunasi rumahnya akan dijual kepada pihak lain. Bagi Wilastri hal ini dirasakan aneh karena ia tidak pernah meminjam uang kepada Bank Danamon dan selama inipun ia telah hampir melunasi harga rumah tersebut. Menurut Wilastri, PT BAM juga tidak menjalankan kewajibannya seperti yang tertuang dalam brosur yakni pengadaan fasilitas.

Pertimbangan dan Putusan Hakim adalah Majelis Hakim Arbitrase BPSK Medan menjadikan brosur/iklan yang dipublikasikan oleh PT BAM sebagai dasar awal untuk memeriksa dan mempertimbangkan putusan yang dibuatnya. Dalam sidang lapangan yang dilakukan oleh Majelis Hakim, terbukti secara benar apa yang dikatakan Wilastri dalam persidangan bahwa PT BAM tidak ada membangun taman penghijauan/sarana umum, yang kondisinya masih semak belukar dan penuh dengan bebatuan yang besar serta rumput-rumput liar. Selain itu jalan komplek perumahan tersebut tidak standar dan cocok dengan apa yang tertuang dalam brosur/iklan.

Majelis Hakim berpendapat bahwa PT BAM telah melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf a dan f UU No.8 Tahun 1999 yang berbunyi: Pelaku Usaha dilarang memproduksi dan atau memperdagangkan barang dan atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang disyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan dan ayat f mengatakan bahwa pelaku usaha dilarang memproduksi dan atau memperdagangkan barang dan atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, iklan atau promosi penjualan barang dan atau jasa tersebut.

Dua pertimbangan lainnya yang dipakai Majelis Hakim BPSK dalam perkara ini adalah: 1) Pasal 4 huruf c dan d UU No.8 Tahun 1999 yang berbunyi: konsumen adalah berhak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan atas barang dan jasa. Kemudian ayat d-nya konsumen mempunyai hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan jasa yang digunakan bahwa untuk itu pelaku usaha yang tidak menepati janji yang tertera dalam brosurnya maka telah melanggar hak-hak konsumen untuk itu pelaku usaha harus mentaatinya. 2) Pelaku usaha dalam hal ini PT BAM dalam menjalankan kegiatan usahanya adalah tidak sesuai dengan yang diamanatkan UU Perlindungan Konsumen yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan atas barang dan atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, amar putusan hakim adalah Majelis Hakim menyatakan menerima pengaduan konsumen untuk sebagian, menghukum PT BAM untuk memperbaiki jalan komplek.

### **Kasus kedua**

Kasus lainnya berasal dari Putusan Perkara No.66/PEN/BPSK-Mdn/2012 antara Gading Surung Marpaung vs PT Milala Mas. Posisi kasusnya adalah Gading Surung Marpaung (Selanjutnya disebut Marpaung) telah membeli satu (1) unit rumah di Perumahan Milala Mas Blok G-5, Jl. A.Harris Nst seharga Rp. 519.000.000 (Lima Ratus Sembilan Belas Juta Rupiah). Berdasarkan brosur yang dikeluarkan PT Milala Mas (Selanjutnya disebut PT MM) harga sudah termasuk: Sertifikat Hak Milik (SHM), Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB), Meteran air, meteran listrik telepon dan *finishing*. Harga belum termasuk PPN, BPHTB, AJB, BBN, biaya proses KPR dan biaya lain yang timbul akibat kebijakan baru pemerintah.

Marpaung pindah ke rumah tersebut pada tanggal yang ditentukan, namun rumah yang memang belum siap itu bocor di sana-sini (kamar mandi lantai dua) dan rembesan airnya sampai ke ruang bawah dan pintu belum diganti. Marpaung menilai bahwa PT. MM telah menjual barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam brosur. Pertimbangan dan Putusan Hakim adalah Majelis Hakim BPSK Medan menimbang bahwa pelaku usaha tidak pernah hadir dipersidangan dan juga melalui kunjungan lapangan, Majelis Hakim melihat bahwa rumah yang ditempati Marpaung tidak sesuai dengan brosur yang dikeluarkan oleh PT. MM. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Marpaung telah melakukan kewajibannya dengan membayar lunas rumah tersebut, namun PT. MM tidak mempunyai itikad baik dalam menjalankan usahanya.

Dengan demikian PT. MM, menurut Majelis Hakim telah melanggar UU No.8 tahun 1999, khususnya Pasal 5 ayat b dalam menjalankan usahanya. Majelis Hakim juga memakai pertimbangan asas dan tujuan perlindungan konsumen yang terdapat dalam Pasal 2 dan 3 UU No. 8 tahun 1999 yaitu tujuan meningkatkan kemandirian, melindungi diri, harkat, keterbukaan informasi dan lain-lainnya, maka patutlah pengaduan Marpaung sebagai konsumen diterima. Selanjutnya, Pasal 19 ayat (2) UU No. 8 tahun 1999, maka pelaku usaha wajib memenuhi kerugian konsumen.

Menurut pendapat penulis, tindakan pelaku usaha merupakan tindakan yang tidak bertanggung jawab terhadap produk yang dihasilkannya. Hal ini bertentangan dengan Pasal 7 UUPK berkaitan dengan kewajiban pelaku usaha di mana pelaku usaha beritikad baik dalam menjalankan usahanya dan memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa yang dihasilkannya.

Munculnya perlindungan konsumen pada masa pra-komersial menciptakan hak-hak konsumen potensial serta tugas dan tanggung jawab pengembang properti dalam melaksanakan hak-hak konsumen. Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan: "Dalam pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman setiap orang berhak untuk hidup, menikmati dan/atau memiliki lingkungan hidup yang sehat aman, serasi, dan teratur. Dari bunyi pasal tersebut jelas bahwa rumah yang dibangun pengembang harus memenuhi semua kriteria Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, karena ini merupakan hak mutlak konsumen dan tanggung jawab bisnis pemilik untuk memenuhinya.

Tanggung jawab kontraktor atau pembangun rumah untuk mengelola dana konsumen, ketika mereka memberikan uang muka untuk akomodasi yang tidak sah, adalah bahwa jika terjadi ketidakpatuhan atau ketidakpatuhan terhadap standar yang disyaratkan dan ketentuan undang-undang dan peraturan, mereka harus membayar untuk kerusakan atau kerugian yang ditimbulkan oleh konsumen atas barang dan/atau jasa yang diproduksi atau dijual. Pada saat yang sama, tanggung jawab lisensi konsumen terletak pada kewajiban mutlak pengembang untuk mematuhi lisensi tanpa penundaan, sehingga rumah tidak digunakan untuk pencarian konsumen tanpa prosedur pengurusan lisensi yang tepat.

### **Akibat Hukum dalam Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011**

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan (Notoadmojo, 2010; Hamzah, 2005). Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*) (Carlson *et al.*, 2000).

Dalam upaya untuk melindungi hak-hak konsumen terhadap pelanggaran yang dilakukan pelaku usaha, UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), pada prinsipnya telah mengklasifikasi bentuk-bentuk pelanggaran tersebut kedalam 3 kelompok yang dijabarkan dalam Bab IV pasal 8 sampai dengan pasal 17 yakni, 1) Larangan bagi pelaku usaha dalam kegiatan produksi (Pasal 8); 2) Larangan bagi pelaku usaha dalam kegiatan pemasaran (Pasal 9 – 16), 3) Larangan bagi pelaku usaha periklanan (Pasal 17).

Ada 10 larangan bagi pelaku usaha sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) UUPK, yakni pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang; a) tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan; b) tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut; c) tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya; d) tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut; e) tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut; f) tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut; g) tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu

penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu; h) tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label; i) tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus di pasang/dibuat; j) tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Selain itu, ayat (2) dan (3) juga memberikan larangan sebagai berikut: Ayat (2) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud. Ayat (3) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan sediaan farmasi dan pangan yang rusak, cacat atau bekas dan tercemar, dengan atau tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar.

Pembangun rumah harus membangun gedung apartemen yang diiklankan kepada konsumen yang telah dibayar oleh konsumen sesuai dengan kesepakatan para pihak. Pembangun rumah harus membangun rumah yang dijanjikan sesuai dengan spesifikasi rumah dalam perjanjian. Namun, jika lisensi wajib pengembang tidak dipenuhi, konsumen dapat menuntut pengembang karena tindakan pengembang dapat merugikan konsumen. Tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian (*contractual liability*) yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan.

Tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian (*contractual liability*) diatur dalam pasal 1243 KUH Perdata menetapkan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul dari tidak dipenuhinya kontrak diperlukan hanya jika kesalahan pengembang apartemen terbukti tidak mengikuti kesepakatan, terus melalaikannya atau jika sesuatu untuk diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 134 Pasal 1 Undang-Undang tentang Permukiman dan Kawasan Permukiman No 1 tahun 2011, yang berbunyi: dilarang untuk terlibat dalam pembangunan perumahan dengan cara apapun di mana rumah tidak dibangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, infrastruktur, fasilitas dan utilitas yang telah disepakati. Karena ada begitu banyak ketidaksepakatan antara konsumen dan pembangun rumah tentang kriteria yang disepakati, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan pelayanan umum tidak terpenuhi atau rumah tidak dibangun sebagaimana mestinya. Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ini dibuat untuk memberi perlindungan pada konsumen agar hunian perumahan yang telah dibeli sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan antara konsumen dan pelaku usaha (pengembang perumahan).

Apabila pengembang perumahan tidak melaksanakan kewajiban membangun hunian terhadap dana konsumen maka pengembang dapat dikenai sanksi administratif yang dapat berupa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 150 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Selain itu, pihak pengembang yang bersangkutan juga dapat dijerat pidana berdasarkan Pasal 151 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi: a) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp 5.000.000.000.00 (lima milyar rupiah). b) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Untuk memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan, serta memberikan kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan.

Oleh karena itu, setiap konsumen yang jelas-jelas berada dalam keadaan yang tidak menguntungkan dapat mengajukan gugatan kepada pelaku ekonomi, dalam hal ini pengembang melalui badan penyelesaian sengketa. Tujuan penyelesaian sengketa konsumen adalah untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban kedua belah pihak tanpa menyinggung pihak manapun. Tujuan arbitrase adalah agar kedua pihak yang bersengketa (pembangun dan konsumen) mencapai kesepakatan tanpa harus melibatkan pengadilan (negosiasi) atau dewan arbitrase konsumen. Selain fakta bahwa penyelesaian sengketa adalah penengahan sengketa, terkadang diperlukan tujuan tertentu untuk mencapai perdamaian, seperti pembayaran ganti rugi sesuai dengan sifat dan luasnya kerugian. Bentuk sanksi administratif bagi pengembang perumahan yang tidak mengelola dana konsumsi dengan baik tercantum dalam Pasal 139 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang didalamnya yaitu: "Setiap orang yang melakukan pembangunan kawasan Permukiman tidak mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa: peringatan tertulis; pembekuan izin usaha; pencabutan insentif; dan/atau denda administratif".

### ***Pengenaan sanksi administratif***

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan pada orang perseorangan dilaksanakan dengan cara: a) peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan b) orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenakan sanksi administratif berupa pembatalan izin paling lama 1 (satu) tahun.

### ***Penambahan sanksi administratif***

Tata cara penambahan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan pada Badan Hukum dilaksanakan dengan: a) Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin usaha paling lama 1 (satu) tahun; b) Badan hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan izin usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan c) Badan hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenakan sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Berdasarkan uraian di atas, penulis berpendapat bahwa sebelum memulai penjualan rumah, pengembang terlebih dahulu harus memenuhi ketentuan Pasal 134 UU PKP kemudian persyaratan administrasi. bagi perusahaan agar tidak ada kendala di lapangan selama pelaksanaan pembangunan sendiri. yang dapat merugikan konsumen, pengguna barang dan/atau jasa, dalam hal ini rumah atau apartemen.

## **4. Kesimpulan**

Tanggung jawab pengembang terhadap konsumen perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman di Indonesia bahwa dalam pemberian uang muka terhadap pembangunan perumahan yang tidak memiliki izin maka dapat dikatakan tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat dimintakan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian yang disebabkan oleh barang dan/atau jasa yang diproduksi atau dijual kepada konsumen. Tanggung jawab lisensi konsumen terletak pada kewajiban mutlak pengembang untuk mematuhi lisensi tanpa penundaan, sehingga rumah tidak digunakan untuk pencarian konsumen tanpa prosedur pengurusan

lisensi yang tepat. Selain kewajiban mutlak (*no-fault product liability*), kontraktor juga bertanggung jawab atas kewajiban kontraktual (*contractual liability*).

Dalam pengurusan izin perumahan yang sebagaimana menjadi kewajiban developer tidak terpenuhi dan konsumen sudah membayar uang muka terhadap perumahan yang dibangun, maka konsumen dapat menggugat developer perumahan karena tindakan developer tersebut sudah merugikan konsumen. Tujuan penyelesaian sengketa konsumen adalah untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban kedua belah pihak tanpa merugikan siapapun.

#### DAFTAR PUSTAKA

Carlson, D.S., Kacmar, K.M., Williams, L.J., (2000) Construction and Initial Validation of a Multidimensional Measure of Work-Family Conflict. *Journal of Vocational Behavior*, 56.

Hamzah, A. (2005). *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Notoatmojo, S. (2010). *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta.

Raharjo, H. (2009). *Hukum Perizinan*, Cet.1. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan*, Jakarta: Prenadamedia Group.