

Tanggung Jawab Pengembang Perumahan dalam Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah Daerah

Agus Setiawan*, Agus Dimyati

Universitas Swadaya Gunung Jati, Indonesia

Email: agus.sapalas545@gmail.com*, agus.dimyati@ugj.ac.id

Keywords :	Abstract
Facility Handover; Developer; Housing; Law	<i>Developers are required to provide and deliver public facilities and social facilities in the settlements they have built. However, there are still some developers who have not or even failed to hand over their public and social facilities to the local government. The government has made various regulations regarding public and social facilities to ensure the orderly implementation of procurement, handover, and management of public and social facilities or public infrastructure, facilities, and utilities (PSU) and to prevent problems related to procurement, handover, and management of PSU. Many cases are still found related to the failure to hand over public and social facilities by developers to the local government. This study uses a normative legal research method using a library approach where the materials are obtained from laws and regulations, books, and other written sources related to this research. Based on the results of the study, the responsibility of developers for the handover of public and social facilities in their housing is an obligation because if the handover is not carried out properly, it will be detrimental to many parties. Sanctions that can be imposed on developers who do not hand over public and social facilities are contained in Articles 150 and 151 of Law No. 1 of 2011 concerning Housing and Settlements.</i>
Kata Kunci:	Abstrak
Penyerahan Fasilitas; Pengembang; Perumahan; Hukum	Pengembang wajib menyediakan dan memberikan fasilitas umum dan fasilitas sosial permukiman sudah dibangunnya. Namun, masih ada saja oknum Pengembang yang belum atau bahkan mangkir dari penyerahan fasilitas umum dan sosial perumahan mereka kepada Pemerintah setempat. Pemerintah membuat berbagai peraturan mengenai fasilitas umum dan fasilitas sosial demi menjaga pelaksanaan pengadaan, penyerahan dan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial atau prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) berjalan dengan tertib serta mencegah terjadinya masalah-masalah yang berkaitan dengan pengadaan, penyerahan dan pengelolaan PSU. Masih banyak ditemukan kasus-kasus yang berkaitan dengan tidak diserahkannya fasilitas umum serta fasilitas sosial oleh pihak Pengembang kepada Pemerintah Daerah. Dalam penelitian ini digunakan Metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan kepustakaan yang mana materi-materinya didapat dari peraturan perundangan, buku serta sumber tertulis lain yang berkaitan dengan penelitian ini. Berdasarkan hasil penelitian, tanggung jawab Pengembang terhadap penyerahan fasilitas-fasilitas umum dan sosial di perumahannya ialah suatu kewajiban karena penyerahan tersebut bila tidak dilaksanakan dengan baik akan merugikan banyak pihak. Sanksi yang dapat dikenakan kepada Pengembang yang tidak menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial terdapat pada pasal 150 dan pasal 151 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan permukiman.

PENDAHULUAN

Sasaran pembangunan perumahan dan pemukiman 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 (Refki & Najiah, 2022; Salim Aqil Mubarak, 2023; Sholekah & Shohib, 2026; Zahro et al., 2022).

Membahas mengenai kebijakan perumahan pada umumnya maka tidak terlepas membahas tentang kebijakan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Diperlukan adanya peran Pemerintah dan swasta yang lebih besar dalam pengadaan fasilitas pendukung perumahan (Ajiraksa, 2002; Budiwardjo, 2009; Miru, 2007; A. K. Muhammad, 2002). Supaya dalam pelaksanaan kebijakan tersebut berjalan dengan baik, maka pemerintah mengeluarkan peraturan dan standarstandar yang mengatur mengenai pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan (Casnadi, 2014; Djumialdji, 1996a; Kallu, 1996).

Peraturan tersebut diantaranya Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman. Kemudian diganti dengan undang-undang no. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah yang kemudian diganti lagi dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana, dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah (Djumialdji, 1996b; Soedjajadi, 2005; Syaifuddin & Mutiari, 2009; Widjaja & Muljadi, 2004).

Menurut peraturan menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti yang disyaratkan tersebut sebelumnya telah dilakukan berbagai tahapan dimulai dari tahap awal sampai pengelolaan. Proses ini menjadi proses yang menyatu dengan proses pembangunan secara keseluruhan (Miru & Yodo, 2000; Mursalim, 2002; Nurhayati, 2001). Sesuai dengan permendagri No. 9 tahun 2009 di atas pada pasal 11 ayat 1 dan pasal 2, dinyatakan bahwa pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasana, sarana dan utilitas perumahan dan pemukiman. Jangka waktu penyerahan tersebut paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah (Hamzah, 2005; A. Muhammad, 2010; Sastra & Marlina, 2006; Teguh, 2011).

Dalam penyerahan fasilitas prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan pasal 1 butir (3) dapat dilakukan secara bertahap (apabila rencana dilakukan secara bertahap) dan dilakukan sekaligus apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap. Penyerahan fasilitas social dan fasilitas umum setelah dilakukan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah maka pengembang sudah tidak bertanggungjawab lagi terhadap pemeliharanya. Tanggung jawab sepenuhnya sudah beralih kepada Pemerintah Daerah dan penghuni Perumahan. Sesuai dengan pasal 22 ayat 1, ayat 2 dan ayat 3 disebutkan bahwa Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas.

Dalam hal kerjasama tersebut yang menjadi penanggung jawab adalah pihak pengelola/pengembang. Oleh karena itu pengembang diperbolehkan menyediakan fasilitas social dan fasilitas umum tersebut tanpa menanggung kerugian yang berarti. Pengembang hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang kepada Pemerintah Daerah selanjutnya pemerintah Daerah akan menunjuk Dinas terkait untuk melaksanakan pembangunan fasilitas-fasilitas. Akan tetapi kadang permasalahan muncul manakala tidak ada kesesuaian antara janji pengembang kepada calon penghuni dan juga strategi pemasaran perumahanya. Permasalahan tersebut menyebabkan tidak dilaksanakanya penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang kepada pemerintah daerah yang mengakibatkan adanya peluang untuk pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas.

Merebaknya Kasus dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang ditandatangani konsumen.¹⁴ Dalam hal ini adalah mengenai pengadaan fasilitas umum. Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial sudah termasuk kedalam rincian harga rumah. Karena masyarakat tidak hanya membeli rumah tetapi masyarakat juga membeli fasilitas umum dan fasilitas sosial yang terdapat di dalamnya. Sehingga developer seharusnya tidak mengalami kerugian yang berarti apabila membangunnya. Tetapi kenyataan di lapangan masih banyak perumahan yang belum dibangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, sarana, prasarana dan utilitas umum yang telah diperjanjikan. Masih ada developer perumahan yang menunda-nunda pembangunan fasilitas umum dengan berbagai alasan, tidak membangun sama sekali dan bahkan ada juga developer yang tidak menjelaskan fasilitas umum apa yang diperjanjikan oleh developer perumahan atau tidak mencantumkan fasilitas umum yang diperjanjikannya dalam PPJB atau dalam brosur kepada pembeli. Yang akhirnya mengakibatkan pembeli mengalami kerugian.

Rumusan Masalah pada penelitian ini adalah: 1) Bagaimana tanggungjawab Developer dalam melaksanakan pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagai syarat penyerahan perumahan kepada Pemerintah Daerah? 2) Apakah akibat hukum bagi Developer yang tidak menyerahkan perumahannya akibat tidak terpenuhinya fasilitas umum dan fasilitas sosial?

Teori yang akan digunakan dalam skripsi ini adalah teori pertanggung jawaban hukum. Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua, yaitu kesalahan dan resiko. Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur. (*intermingled*)
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat dari perbuatannya.

Hukum bertujuan mewujudkan perdamaian diantara manusia dengan melindungi kepentingan-kepentingan hukum manusia terhadap kehormatannya, kemerdekaannya, jiwa dan harta bendanya. Kepentingan seseorang akan selalu bertentangan dengan kepentingan dari golongan manusia yang lain. Dengan adanya pertentangan kepentingan tersebut dapat menimbulkan pertikaian bahkan dapat menjadikan suatu peperangan, oleh sebab itu hukum

bertindak sebagai perantara untuk mempertahankan perdamaian. Hukum hanya dapat mencapai tujuan apabila hukum itu menuju peraturan yang adil yaitu peraturan yang terdapat keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindunginya.

METODE PENELITIAN

Dalam usaha mendapatkan dan mengumpulkan informasi dalam penelitian, adapun metode yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah :

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah tipe penelitian yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan. Penelitian ini lebih bersifat kualitatif (Prasetyo & Jannah, 2005; Sunggono, 2007).

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis dan pendekatan Perundangan atau *statute approach*. Penelitian sosiologis merupakan pendekatan yang dilihat dari aspek hukum dalam masyarakat. Pendekatan ini mengkaji penerapan hukum dalam masyarakat. Penelitian hukum sosiologis ini bertitik tolak dari data primer.

3. Jenis dan Sumber

Data Jenis data yang diperlukan dalam penulisan ini adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau lapangan (data primer) dan data yang diperoleh dari bahan pustaka (data sekunder), yaitu :

• Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama atau dari lapangan penelitian berupa informasi konkrit tentang obyek penelitian.

• Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelusuran terhadap sumber hukum, buku-buku, hasil penelitian, dokumen resmi termasuk laporan, data arsip dan data resmi dari instansi pemerintah yang berkaitan erat dengan obyek penelitian.

Adapun Sumber bahan yang diperlukan untuk penulisan penelitian ini adalah : Bahan hukum primer: bahan yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah. Diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
2. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
3. Undang-undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
4. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

Bahan Hukum Sekunder:

Bahan-bahan yang isinya membahas bahan primer.²⁷ Diantaranya :

1. Buku-buku
2. Hasil-hasil penelitian
3. Hasil karya dari kalangan masyarakat hukum

4. Populasi dan Sampel

Populasi Populasi adalah keseluruhan dari objek pengamatan dan/atau objek yang menjadi penelitian. Dalam penelitian ini populasinya adalah Para Developer atau pengembang di Kabupaten Cirebon. Sampel Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasi atau yang menjadi objek penelitian. Dalam penelitian ini yang menjadi sampel

adalah dua pengembang yang sekarang masih atau pernah membangun perumahan untuk dijual kepada masyarakat umum.

5. Teknik Analisis Data

Bahan penelitian yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk memberikan gambaran yang lebih detail mengenai suatu gejala atau fenomena. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah menggambarkan mekanisme sebuah proses dan menciptakan seperangkat kategori atau pola

6. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini, maka penulis akan melaksanakan penelitian di Pemukiman dan Perumahan Kabupaten Cirebon

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggungjawab Developer Dalam Melaksanakan Pengadaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Sebagai Sarat Penyerahan Perumahan Kepada Pemerintah Daerah

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan landasan hukum dalam rangka penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, baik dimulai dari tahap perencanaan, tahap pembangunan, tahap pemanfaatan, hingga tahap pengendalian perumahan dan kawasan permukiman. Namun tidak sedikit pihak pelaksana dalam hal ini pengembang perumahan (developer) melakukan bentuk pelanggaran hak-hak konsumen sebagai pemakai yang sifatnya merugikan konsumen.

Berikut merupakan bentuk-bentuk pelanggaran hak-hak konsumen yang dilakukan oleh developer perumahan, yaitu sebagai berikut:

a. Kualitas konstruksi bangunan yang rendah

Pelanggaran hak konsumen yang dilakukan oleh developer perumahan dapat berupa kualitas konstruksi bangunan yang rendah, misalnya berupa pembangunan pondasi yang miring/tidak rata, penggunaan besi yang tidak sesuai standar, perpaduan antara semen dan pasir yang tidak sesuai standar, penggunaan kayu kualitas rendah dan lain sebagainya yang merugikan pihak konsumen sebagai pemakai. Hal tersebut merupakan bentuk pelanggaran hak-hak konsumen yang telah diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 129 huruf a, yang menyebutkan bahwa “Setiap Orang Berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang aman, sehat, serasi dan teratur”.

Ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha (developer, kontraktor atau sub kontraktor) membangun atau memproduksi bangunan rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis ataupun kualitas bangunan yang ditawarkan pada saat penawaran perdana (direct selling atau indirect selling).

Pelaku usaha penyedia jasa konstruksi (perencana, pelaksana atau pengawas konstruksi) dilarang membangun rumah yang tidak sesuai spesifikasi teknis yang ditentukan dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang telah disetujui, mengurangi kuantitas material sehingga mempengaruhi rendahnya kualitas bangunan. Sedangkan developer dilarang memperdagangkan bangunan rumah yang tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam brosur.

Pada Pasal 134 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga telah dijelaskan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Jika mengacu pada Pasal 134 UU PKP di atas, maka seharusnya pihak pengembang wajib membangun rumah berdasarkan ketentuan

peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak merugikan dan melanggar hak-hak konsumen.

b. Pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang tidak sesuai persyaratan

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

Jika prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dibangun oleh pengembang perumahan tidak sesuai dengan persyaratan, maka hal ini merupakan bentuk pelanggaran dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 47 ayat (1) sampai ayat (4) mengenai persyaratan pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis seperti disebutkan dalam Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 47 ayat (1) sampai dengan ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menjelaskan mengenai persyaratan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang meliputi:

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

Karena ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan tersebut merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman. Hal ini dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 dinyatakan bahwa “penyelenggaraan 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.

c. Membangun perumahan di lokasi berpotensi bahaya

Membangun perumahan, selain estetis juga harus nyaman, sehat dan fungsional. Memiliki kualitas atau spesifikasi bangunan yang baik saja tidak cukup, jika tanpa memperhatikan keamanan dan kenyamanan penghuninya. Sehingga dilarang membangun perumahan di lokasi yang berpotensi membahayakan. Misalnya membangun di lokasi yang berpotensi bencana alam, seperti banjir dan tanah longsor. Sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 140 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan Permukiman

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

Perumahan tidak boleh dibangun di lokasi yang berpotensi bahaya sebagai berikut:

- 1) Bahaya kecelakaan Bahaya utama kecelakaan utama adalah tabrakan dengan kendaraan bermotor lainnya, bahaya api dan ledakan, jatuh, dan tenggelam.
- 2) Kebisingan dan getaran Kebisingan yang berlebihan, kadang-kadang disertai getaran biasanya dihasilkan oleh jalan kereta api, bandar udara, lalu lintas, industri berat, peluit kapal, dan sebagainya. Perumahan tidak boleh terletak pada tapak yang terus menerus dilanda kebisingan yang tidak terkendali, terutama di malam hari.
- 3) Bau-bauan, asap dan debu Sumber bau-bauan yang tidak sedap biasanya adalah :
 - a) Pabrik, industri, terutama rumah potong hewan, penyamakan kulit dan pabrik yang menghasilkan produk dari binatang; industri karet, kimia dan pupuk, pewarnaan atau pencucian tekstil; pabrik kertas, sabun dan cat; dan pabrik gas.
 - b) Tempat pembuangan sampah, terutama apabila proses pemusnahan melibatkan pembakaran.
 - c) Sungai yang dikotori air selokan, atau instalasi pengolahan tinja yang tidak berjalan dengan sempurna.
 - d) Peternakan, terutama babi dan kambing, terutama apabila dipelihara secara berdesak-desakan dan dalam keadaan kotor.
 - e) Asap lalu lintas kendaraan bermotor dan kereta api dengan bahan bakar batubara. Sumber asap dan debu yang sering dijumpai adalah industri, jalur kereta api, tempat pembuangan dan kebakaran sampah. Perumahan yang berada didekat lokasi yang berpotensi bahaya yaitu:
 - 1) Dekat rumah sakit, rentan terhadap penyakit menular dari pasien
 - 2) Dekat sungai, ada kemungkinan abrasi dan banjir
 - 3) Dekat pom bensin, khawatir terhadap bahaya kebakaran
 - 4) Dekat turunan dan tanjakan, rentan terhadap kecelakaan lalu lintas, karena di turunan laju kendaraan lebih kencang dan lokasi tanjakan dibutuhkan konsentrasi pengemudi
 - 5) Dekat atau di bawah sutet, khawatir terhadap radiasi dan bahaya robohnya menara sutet
 - 6) Dekat pabrik, khawatir terhadap polusi dan bising suara pabrik dari karyawan dan bunyi mesin pabrik
 - 7) Dekat komplek militer, sering latihan militer dan suara tembakan Jika pihak pengembang perumahan membangun perumahan di lokasi yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya, misalnya membangun di daerah Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) atau di daerah rawan bencana seperti banjir dan tanah longsor, maka pengembang bukan hanya melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga pengembang tidak menjamin faktor keamanan dan kenyamanan dari penghuninya.

- d. Sertifikat tanah yang tidak diberikan pengembang kepada konsumen

Pelaksanaan pembayaran pembelian rumah dapat dilakukan dengan cara kredit, dan dapat dilakukan dengan kontan atau cash bertahap. Dengan ketentuan bahwa apabila pembayaran rumah tersebut sudah dilunasi oleh pembeli, maka pihak developer akan menyerahkan sertifikat rumah yang sudah dibaliknama atas nama pembeli. Namun dalam kenyataannya ada beberapa konsumen yang mengalami, bahwa pembayaran rumah sudah lunas tetapi sertifikat tidak diserahkan oleh pihak developer dengan berbagai alasan dan diminta bersabar untuk menunggu.

Pembangunan perumahan dan permukiman, diharapkan dapat dilaksanakan oleh pengembang dengan itikad yang baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Developer harus memberikan informasi yang jelas, benar, jujur dan dapat dipercaya. Developer yang tidak

menyerahkan sertifikat tanah kepada konsumen, bukan hanya menyalahi aturan perundang-undangan, tetapi juga merugikan kepentingan konsumen.

Pada Pasal 130 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah diatur mengenai salah satu kewajiban developer, di mana developer sebagai pelaku usaha wajib untuk menjaga kepentingan konsumen sebagai pemakai.

Adapun Pasal 130 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa “Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib turut mencegah terjadinya penyelenggaraan dan kawasan permukiman yang merugikan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum.”

e. Waktu serah terima rumah tidak sesuai perjanjian

Perjanjian yang dilakukan oleh developer dan konsumen yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli, diharapkan dapat dilakukan oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PPJB akan mencegah suatu tindakan yang merugikan dari pihak pengembang terhadap konsumen.

Secara garis besar PPJB berisikan tentang hal-hal yang berhubungan dengan kesepakatan antara pengembang dan konsumen yang diantaranya adalah mengenai waktu serah terima bangunan. Developer yang berjanji akan menyerahkan bangunan rumah sesuai dengan waktu yang telah di sepakati bersama sesuai PPJB. Harus melakukan kewajibannya sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian.

Sesuai Pasal 16 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

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

2. Akibat Hukum Bagi Developer Yang Tidak Menyerahkan Perumahnya Akibat Tidak Terpenuhinya Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Istilah fasilitas umum dan fasilitas sosial (fasum dan fasos) lebih sering didengar untuk menggambarkan fasilitas yang biasa digunakan publik. Dalam peraturan tentang fasilitas umum dan fasilitas sosial, tidak ditemukan istilah fasilitas umum dan fasilitas sosial. Tetapi fasilitas umum dan fasilitas sosial adalah istilah untuk prasarana, sarana, dan utilitas umum. Istilah fasilitas umum dan fasilitas sosial digunakan untuk mempermudah penyebutannya.

Fasilitas umum adalah “fasilitas yang diadakan untuk kepentingan umum, seperti jalan, angkutan umum, saluran air, jembatan, fly over, under pass, halte, alat penerangan umum, jaringan listrik, tempat ibadah, banjir kanal, trotoar, jalur busway, tempat pembuangan sampah, dan lain sebagainya”.

Sedangkan fasilitas sosial adalah “fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi fasilitas kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga dan taman bermain, pemerintah & pelayanan umum serta pemakaman umum”.

Dalam Pasal 1 angka (21, 22, dan 23) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud prasarana adalah “Kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman”, sedangkan sarana adalah “Fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi”, dan utilitas umum adalah “Kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian”.

Dalam Pasal 1 angka (1, 2, dan 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah juga disebutkan pengertian prasarana yaitu “Kelengkapan dasar fisik

lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya”, sedangkan sarana adalah “fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya”, dan utilitas umum yaitu “sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan”.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, yang dimaksud dengan fasilitas umum adalah “Fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum, seperti jalan dan alat penerangan umum”.

Sedangkan fasilitas sosial adalah “Fasilitas yang disediakan oleh pemerintah atau swasta untuk masyarakat, seperti sekolah, klinik, dan tempat ibadah”.

Tujuan dari penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial adalah sebagai berikut:

a. Tercapainya kesejahteraan dan kemakmuran rakyat

Karena fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan salah satu dari bentuk dari kepentingan umum, maka tujuan penyediaannya sama dengan tujuan diadakannya kepentingan umum yakni untuk kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat perumahan

b. Sebagai wadah interaksi sosial antar penghuni perumahan

Dengan disediakan fasilitas sosial di perumahan diharapkan dapat menjadi wadah atau tempat bagi para penghuni perumahan untuk melakukan interaksi sosial dan terpenuhinya kebutuhan dan kepuasan penghuni perumahan dalam bidang sosial, mental dan spiritual.

c. Sebagai salah satu cara memikat konsumen untuk membeli perumahan

“Salah satu tujuan dibangun fasilitas umum dan fasilitas sosial karena itu salah satu faktor yang membuat konsumen membeli perumahan” bahwa tersedianya fasilitas umum dan fasilitas sosial yang lengkap dan memadai menjadi salah satu faktor yang membuat konsumen membeli rumah di suatu perumahan. Apabila developer menyediakan fasilitas yang lengkap maka konsumen pasti lebih tertarik karena fasilitas-fasilitas tersebut pasti akan lebih meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan penghuni perumahan tersebut.

d. Memenuhi kebutuhan masyarakat dalam beraktifitas

“Salah satu tujuan disediakan fasilitas perumahan juga agar mempermudah penghuni perumahan untuk memenuhi kebutuhannya dan mengakses fasilitas-fasilitas yang diinginkan tanpa harus keluar dari area perumahan”.

Dengan terpenuhinya kebutuhan para penghuni tanpa keluar areal perumahan dapat menghemat waktu, tenaga, dan biaya serta kemudahan terhadap aksesibilitas terhadap fasilitas perumahan sehingga akan lebih efisien.

e. Sebagai peningkatan kualitas area/wilayah perumahan

Jika didalam suatu perumahan tersedia lengkap berbagai macam fasilitas seperti pusat perbelanjaan, tempat rekreasi atau olahraga. Maka hal tersebut akan mempengaruhi kualitas area/wilayah perumahan tersebut. Jika fasilitas sosial lengkap maka nilai lahan dan bangunan akan cenderung tinggi di perumahan tersebut dan akan menarik para investor untuk menggunakan kawasan tersebut sebagai kegiatan usaha.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kawasan perumahan dan permukiman yang nyaman dan menarik untuk ditinggali dapat diciptakan melalui penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang lengkap dan memadai. Fasilitas umum dan fasilitas sosial sangat dibutuhkan oleh masyarakat di suatu area perumahan dan permukiman. Untuk menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut maka diperlukan adanya peran Pemerintah dan swasta yang lebih besar dalam pengadaan fasilitas pendukung perumahan. Supaya dalam pelaksanaan kebijakan tersebut berjalan dengan baik. Maka pemerintah mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur mengenai pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan.

Peraturan tersebut diantaranya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Kemudian diganti dengan undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah yang kemudian diganti lagi dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Penyelesaian sengketa konsumen selain dapat ditempuh dengan gugatan perdata juga dapat ditempuh melalui jalur pidana. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui jalur pidana karena setiap peraturan pasti memiliki sanksi pidana. Sanksi pidana ini diharapkan membantu kepastian hukum terhadap perlindungan konsumen jika hukum yang lain sudah tidak lagi dapat melindungi konsumen. Hukum pidana dapat digunakan bersamaan dengan instrumen-instrumen hukum lainnya (*primum remedium*). Hal ini diterapkan dalam pasal 61 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha dan/atau pengurusnya yang kemudian dipertegas dengan sanksi pidana yang diatur dalam pasal 151 Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman

Apabila pihak pengembang sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai, maka dapat dikenai sanksi administratif yang dapat berupa sebagaimana disebutkan Pasal 150 ayat (2) Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, pihak pengembang perumahan juga dapat dijerat pidana pasal 137 Undang-undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 137 yang berbunyi “Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya”. Oleh karena itu sanksi pidana dalam Pasal 154 yang berbunyi “Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 UU PKP, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)”.

Berdasarkan Pasal 151 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi sebagai berikut: 1. 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) 2. 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. Namun pada akhirnya pihak penyidik kepolisian yang menangani pelaporan perkara terkait dengan tindak pidana yang dilakukan oleh PT.ABC dijerat dengan dan/ atau 378 KUHP dengan ancaman pidana 4 tahun penjara, karena dalam isi perjanjian kontraktual ditemukan adanya unsur penipuan dan atau penggelapan, dan setelah proses persidangan di lalui terdakwa dalam hal ini direktur PT. ABC divonis dengan putusan hakim 1 tahun penjara.

KESIMPULAN

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, Perijanaan/PBG yang tidak tuntas dimana tidak sesuai dengan isi perjanjian, Dimana perumahan, kompleks serta lingkungan perumahan yang tidak layak huni.

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).

REFERENSI

- Ajiraksa. (2002). *Perencanaan dan pengembang perumahan*. Citra Aditya Bakti.
- Budihardjo, E. (2009). *Perumahan dan permukiman di Indonesia*. Alumni.
- Casnadi, B. M. (2014). *Rahasia membeli rumah tanpa modal, dan idea*. Yudhistira.
- Djumialdji, F. X. (1996a). *Hukum bangunan: Dasar-dasar hukum dalam proyek dan sumber daya manusia*. Rineka Cipta.
- Djumialdji, F. X. (1996b). *Perjanjian pemborongan* (3rd ed.). PT Rineka Cipta.
- Hamzah, A. (2005). *Kamus Hukum*. Ghalia Indonesia.
- Kallo, E. (1996). *Panduan hukum untuk pemilik/penghuni rumah susun*. Minerva Athena Pressindo.
- Miru, A. (2007). *Hukum dan perancangan kontrak*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Miru, A., & Yodo, S. (2000). *Hukum perlindungan konsumen*. Raja Grafindo.
- Muhammad, A. (2010). *Hukum Perusahaan Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, A. K. (2002). *Hukum perikatan*. Alumni.
- Mursalim. (2002). *Perencanaan dan pembuatan fasilitas perumahan*. Citra Aditya Bakti.
- Nurhayati, B. R. (2001). Kisi hukum. *Majalah FH Unika Soegijapranata*.
- Prasetyo, B., & Jannah, L. M. (2005). *Metode penelitian kualitatif*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Refki, R., & Najiah, A. (2022). Sikap Ulama Terhadap Ayat Mutasyabihat Dalam Alquran. *MUSHAF JOURNAL: Jurnal Ilmu Al Quran Dan Hadis*, 2(2), 169–179.
- Salim Aqil Mubarak. (2023). Pentingnya Memahami Perbedaan Ayat Muhkam Dan Mutasyabih Sebagai Landasan Memahami Makna Takwil. *TA "LIM: Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2, 74–84.
- Sastra, M. S., & Marlina, E. (2006). *Perencanaan dan pengembangan perumahan*. Andi Pustaka.

- Sholekah, I., & Shohib, M. (2026). Kontroversi Nasikh–Mansukh dalam Tafsir Al-Qur'an: Urgensinya terhadap Pola Keberagamaan Generasi Muslim Masa Kini. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 4(2), 2374–2383.
- Soedjajadi, K. (2005). Kesehatan perumahan dan lingkungan pemukiman. *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, 2(1).
- Sunggono, B. (2007). *Metodologi penelitian hukum*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Syaifuddin, M., & Mutiari, Y. L. (2009). *Perjanjian jual beli berklausula hukum paten*. Tunggal Mandiri.
- Teguh, P. (2011). *Hukum pidana*. Raja Grafindo Persada.
- Widjaja, G., & Muljadi, K. (2004). *Jual beli*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Zahro, N. B., Mahesa, D. A., Fatayati, L. U., Maulidiya, H., Rahman, R. H., Faidah, S. N., & Rahmah, S. W. (2022). *Kajian Ayat dan Tafsir Al-Qur'an*. Publica Indonesia Utama.