

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Bangsa Indonesia mempunyai tujuan mewujudkannya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dan mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan pokok perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga Negara Indonesia beserta keluarganya, sesuai hak dan martabatnya sebagai manusia.¹

Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia serta sebagai peningkatan kehidupan bagi pemilikinya.²

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun di pedesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan

¹Muhammad, a. (2021). Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Kualitas Bangunan Yang Terjual Di Kota Makassar. DOI: <https://doi.org/10.37541/plenojure.v10i1.528>.

² urip, s. (2014). Hukum Perumahan. *Prenadiamedia Group*, 2.

rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri.³

Saat ini perumahan tidak hanya sebagai kebutuhan dasar maupun sebagai media yang memberikan rasa tenang dan damai, tetapi saat ini perumahan telah menjadi gaya hidup untuk memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri yang merupakan salah satu pola pengembang diri. 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.

Perumahan subsidi adalah penetapan harga beli dibawah harga umum. Harga umum dalam hal ini dapat mengacu pada harga internasional atas komoditi yang sama maupun ongkos produksi.

Dengan semakin banyaknya perumahan yang diselenggarakan, maka kehadiran pembangunan di Indonesia saat ini pun juga meningkat. Perumahan yang layak huni, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan sarana penting bagi manusia. Maka dari itu kita harus pintar memilih perumahan yang mempunyai kualitas bangunan yang aman.

Perumahan yang layak, sehat, aman serasi dan teratur merupakan sarana penting untuk meningkatkannya harkat dan martabat manusia, sehingga pemerintah tidak dapat memenuhi kebutuhan perumahan sendiri hanya dengan program perumnas. Oleh karena itu perusahaan pembangunan perumahan (*developer*) swasta menjadi menjamur keberadaanya.

³ Santoso, U., & Perumahan, H. (2014). Cet. 1. Kencana Prenadamedia Group, Jakarta. Hlm. 42.

Di Indonesia itu sendiri banyaknya pembangunan yang sangat berkembang di dalam kawasan perumahan yang dibuat oleh developer, menjadikan masyarakat memiliki banyak pilihan. adanya perumahan yang dimiliki oleh masyarakat bisa memilih harga yang cukup dan juga memiliki standar keunggulan yang mencukupi. Bervariasinya perumahan untuk kemampuan dan kebutuhan masyarakatnya. Masyarakat yang di janjikan adanya penawaran yang berkualitas untuk bahan rumah yang diunggulkan oleh developer itu sendiri, dan juga adanya penawaran itu diberikan harga yang murah, promo yang berkualitas.

Developer mempunyai banyak varian perumahan, adanya perumahan yang tersedia lebih dulu, maka pembeli yang pertama dapat mengajukan pemilihan rumah yang akan dibeli. Ada pula perumahan yang belum didirikan, didalam perjanjian tersebut adanya perjanjian antara developer dengan konsumen terhadap model rumah yang akan di bangun. Diartikan bahwa adanya pengembangan yang disediakannya jasa pembangunan perumahan yang mereka impikan.

Developer memiliki cara agar konsumen tertarik dengan produk yang dia kembangkan. Di dalam pembangunan tersebut tidak adanya penjelasan dalam data-data dan konsep gedung yang tidak benar yang dijelaskannya dalam keadaan perumahan tersebut. Maka dari itu pembeli tidak diberitahukan secara jelas oleh pengembang. padahal konsumen mempunyai hak seperti yang diatur pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Larangan kepada pengembang selaku pelaku usaha untuk tidak memenuhi kualitas bangunan rumah juga sudah diatur sebagai upaya untuk mencegah timbulnya kerugian pada konsumen. Pada Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman dinyatakan bahwa setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Kewajiban konsumen sudah ditetapkan dengan rinci dalam aturan Undang-Undang, banyak sekali kasus dimana pelaku usaha berbuat curang kepada pembeli perumahan dan pelaku usaha juga sering melakukan kecurangan dalam perjanjian pada saat penawaran rumah yang akan di perjual-belikan.

Pembeli yang sudah membeli rumah dengan melakukan pembayaran yang sudah tercantum dalam perjanjian diantara pembeli dengan pelaku usaha, bisa dengan melakukan secara tunai ataupun kredit, selain itu selanjutnya pelaku usaha membuat perjanjian antara pembeli dan pelaku usaha, akan tetapi pelaku usaha banyak yang menyepelekan tentang perjanjian tersebut maka dari itu pula banyak pelaku usaha yang melanggar kewajibannya.

Perusahaan pembangunan perumahan (*developer*) harus bertanggung jawab atas kualitas bangunan terhadap kelayakan huni dan, sehat, aman, serasi dan teratur bagi konsumen yang membeli perumahan tersebut. Keberadaan perusahaan pembangunan perumahan (*developer*) memang masih sangat dibutuhkan, dikarenakan berkaitan dengan pemenuhan salah satu

kebutuhan primer di samping kebutuhan sandang dan pangan manusia, yaitu kebutuhan akan papan (tempat tinggal). Pentingnya rumah dalam kehidupan sehari-hari bagi manusia yang menjadikan yang sungguh-sungguh, baik perencanaan fisik maupun segi dari kenyamanan dan tentram bagi penghuninya. Hal tersebut menunjukkan peranan sebagai *developer* untuk menciptakan lingkungan yang baru yang terencana sangatlah dibutuhkan, sehingga *developer* tidak terkesan asal bangun.

Sehingga *developer* menjual suatu produk tertentu kepada masyarakat yaitu rumah, dimana pembeli rumah mendapat jaminan bilamana terjadi kerusakan serta terjadi kerugian ketika menempati rumah yang merupakan produk *developer*, maka *developer* wajib memberikan ganti rugi.

Bentuk pertanggung jawaban dalam hukum perdata dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu pertama, pertanggung jawaban kontraktual dan kedua pertanggung jawaban melawan hukum. Sementara apabila tidak ada perjanjian namun terdapat satu pihak merugikan pihak lainnya, pihak yang dirugikan dapat menggugat pihak yang merugikan untuk bertanggung jawab dengan dasar perbuatan melawan hukum.⁴

Produsen atau pelaku usaha bertanggung jawab secara hukum atas segala kesalahannya dalam menjalankan kewajiban-kewajiban itu. Produsen atau pelaku usaha dapat dituntut secara hukum atas setiap kelalaiannya dalam menjalankan kewajiban-kewajiban itu.⁵

⁴ H, S. L. (2016). Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, 5.

⁵ Makakaombo, V. 2015. Tanggung Jawab Hukum *Developer* Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citraland Manado. *Lex Privatum*, 3.Hlm.83.

Tanggung jawab produk (product liability) dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang atau badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk atau mendistribusikan produk tersebut.

Maka dari itu peneliti ingin mengkaji lebih dalam mengenai tanggung jawab pengembang terhadap kerusakan bangunan dimana banyak sekali contoh kasus pertanggung jawaban developer terhadap konsumen yang dirugikan terhadap kerusakan bangunan seperti yang sudah penulis jelaskan tersebut, maka dari itu penulis meneliti lebih dalam mengenai kasus tersebut dengan mengambil judul penelitian **“TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG (DEVELOPER) TERHADAP KERUSAKAN BANGUNAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI DESA SINDANG JAWA”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab pengembang (*developer*) terhadap kerusakan bangunan perumahan bersubsidi di Desa Sindangjawa?
2. Bagaimana Upaya perlindungan hukum jika pengembang ingkar janji?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tanggung jawab pengembang (*developer*) terhadap kerusakan bangunan perumahan bersubsidi di Desa Sindangjawa.
2. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum jika pengembang ingkar janji.

D. Kegunaan penelitian

Dalam setiap penelitian atau pembahasan suatu masalah yang dilakukan penulis, diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis bagi seluruh masyarakat pada umumnya dan mahasiswa pada khususnya yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

- a) Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan referensi penelitian hukum berkenaan dengan tanggung jawab *developer* terhadap kerusakan pembangunan perumahan.
- b) Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi di bidang karya ilmiah serta bahan masukan bagi penelitian sejenis di masa yang akan datang.

2. Kegunaan Praktis

- a) Untuk mengembangkan penalaran, serta untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.
- b) Untuk dapat dimanfaatkan bagi pihak-pihak yang membutuhkan pokok bahasan yang dikaji, dengan disertai pertanggungjawaban secara ilmiah.

E. Kerangka Pemikiran

Permasalahan yang terjadi di bidang perumahan dan permukiman yang terjadi di desa sindangjawa pada khususnya antara lain permasalahan yang menyangkut kualitas bangunan, ketidaksesuaian dalam perjanjian. perusahaan *developer* sebagai pengembang perumahan subsidi di desa sindangjawa hanya memberikan jaminan atas kualitas bangunan perumahan yang telah dibeli hanya 1 kali komplain selama 3 bulan saja sejak serah terima rumah dan tidak mencantumkan dalam surat perjanjian jual beli melainkan secara lisan saja, selain itu pengembang tidak bertanggung jawab terhadap kerusakan bangunan.

Terkait hal tersebut pada dasarnya pemerintah telah mengeluarkan kebijakan secara langsung bagi perlindungan hukum untuk pembeli rumah atau konsumen perumahan sebagaimana Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli atau konsumen perumahan dari segi perlindungan teknis terhadap kualitas bangunan perumahan yang telah dibeli.⁶

Adapun Hak dan Kewajiban untuk para konsumen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Terdapat di dalam Pasal 129 Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak :

- a. Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- b. Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

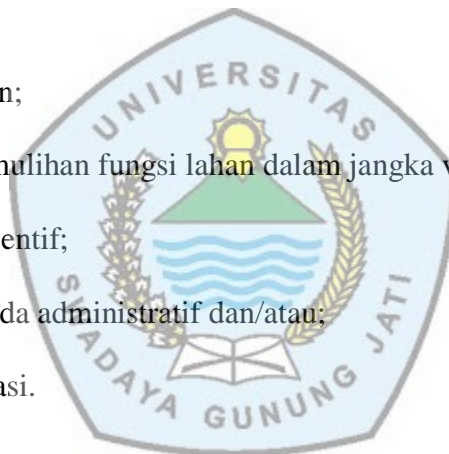
⁶ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

- c. Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- d. Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- e. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- f. Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Dari bunyi pasal tersebut 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 menjadi tanggung jawab pelaku usaha untuk menepatinya. Dan dinas kementerian PUPR akan memberikan sanksi kepada pengembang perumahan subsidi jika telah melanggar kewajibannya, dengan sanksi administratif pada Pasal 150 ayat (2) Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang berbunyi : “sanksi administratif berupa :

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
- e. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);

- f. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
- g. Pembatasan kegiatan usaha;
- h. Pembekuan izin mendirikan bangunan;
- i. Pencabutan izin mendirikan bangunan;
- j. Pembekuan atau pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- k. Perintah pembongkaran bangunan rumah:
 - l. Pembekuan izin usaha
 - m. Pencabutan izin usaha;
 - n. Pengawasan;
 - o. Pembatalan izin;
 - p. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
 - q. Pencabutan insentif;
 - r. pengenaan denda administratif dan/atau;
 - s. Penutupan lokasi.



F. Metode Penelitian

Metode penelitian ini memuat teknik pengumpulan bahan hukum atau data yang penulis ambil.

a. Metode pendekatan

Pengambilan data dilakukan dengan menggunakan metode yuridis empiris merupakan penelitian kepustakaan yang tidak sepenuhnya mempergunakan data sekunder, tetapi juga mempergunakan data primer, digunakan sebagai perumusan yang terdapat di dalam peraturan

perundang-undangan yang dapat dijadikan dasar penelitian, atau yang hendak diteliti.

b. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang dipakai untuk melakukan penelitian ini adalah memakai jenis penelitian kualitatif, penelitian kualitatif adalah penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna (*perspektif subjek*) lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan. Tujuan penelitian kualitatif menurut Saifuddin Azwar, untuk menjelaskan terhadap dinamika hubungan antarfenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah. Hal ini bukan berarti bahwa pendekatan kualitatif sama sekali tidak menggunakan dukungan data kuantitatif akan tetapi penekanannya tidak pada pengujian hipotesis melainkan pada usaha menjawab pertanyaan penelitian melalui cara-cara berpikir formal dan argumentatif.

c. Objek penelitian

Objek penelitian ini yaitu mengetahui Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Terhadap Kerusakan Bangunan Di Desa Sindang Jawa.

d. Instrument penelitian

Peneliti didukung juga oleh instrument kuesioner yang dibagikan kepada masyarakat yang bertempat tinggal di perumahan kota baru keandra

e. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a) Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan pakar, narasumber, dan pihak-pihak terkait dengan penulisan laporan ini.

b) Data Sekunder

Data atau dokumen yang diperoleh dari instansi lokasi penelitian, literatur, serta peraturan-peraturan yang ada relevansinya dengan materi yang di bahas.

f. Metode Pengumpulan Data

a) Studi Lapangan

Studi Lapangan (*Field Research*) adalah pengumpulan data secara langsung ke lapangan yang dilakukan secara lisan untuk memperoleh informasi dengan mempergunakan teknik pengumpulan data diantaranya, Observasi, Wawancara, Studi Dokumentasi dilakukan di perumahan di desa sindangjawa

b) Studi Kepustakaan

Teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan terhadap berbagai buku, literature, catatan, serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan. Selain itu juga mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan seperti dokumen, buku, catatan majalah, kisah-kisah sejarah dan sebagainya.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah dalam memahami penelitian ini, penulis memaparkan dalam sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Didalam bab ini membahas tentang :

1. Tinjauan umum tentang perumahan subsidi
2. Tinjauan umum tentang perumahan
3. Pembiayaan perumahan
4. Konsep FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

BAB III : GAMBARAN UMUM DAN OBJEK PENELITIAN

Dalam bab ini yang terdiri dari gambaran umum.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan menjelaskan tentang apa yang menjadi permasalahan yaitu Bagaimana tanggung jawab pengembang (developer) terhadap kerusakan bangunan perumahan bersubsidi di desa sindang jawa dan upaya perlindungan hukum bagi pengembang ingkar janji.

BAB V : PENUTUP

Merupakan bagian akhir yang terdiri dari kesimpulan dan saran yang berhubungan dengan hasil penelitian.