

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP
PENYEDIAAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL DALAM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA MAKASSAR
(Studi Kasus PT. Nusasembada Bangunindo)**



MUH. SJARIFUDDIN

4517060146

SKRIPSI

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR
2019**

HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu-ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A.195/FH/UNIBOS/IX/2019 tanggal 2 September 2019 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini, Senin, 2 September 2019 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara **M. Sjarifuddin** Nomor Pokok Mahasiswa **4517060146** yang dibimbing oleh **Prof. Dr. H. A. Muh. Arfah Pattenreng, S.H., M.H.** selaku **Pebimbing I** dan **Dr. Abd. Haris Hamid, S.H., M.H.** selaku **Pebimbing II** dihadapan **Panitia Ujian Skripsi** yang terdiri atas:

Panitia Ujian

Ketua



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.

Sekretaris,



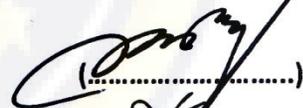
Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

Tim Penguji

Ketua : 1. **Prof. Dr. H. A. Muh. Arfah Pattenreng, S.H., M.H.**



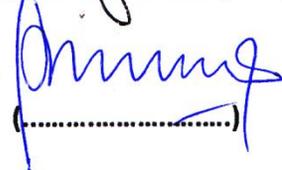
2. **Dr. Abd. Haris Hamid, S.H., M.H.**



3. **Dr. Baso Madiong, S.H., M.H.**



4. **Andi Tira, S.H., M.H.**



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : MUH. SJARIFUDDIN
Nim : 4517060146
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Pidana
No. Pendaftaran Judul : A.241/FH/UNIBOS/X/2018
Tanggal Pendaftaran Judul : 10 Oktober 2018
Judul Proposal : Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Terhadap Penyediaan Fasilitas Umum dan Sosial Dalam Pembangunan Perumahan di Kota Makassar (Studi Kasus PT. Nusasembada Bangunindo).

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam Ujian Skripsi Mahasiswa Program Strata Satu (S1).

Makassar, 23 September 2019

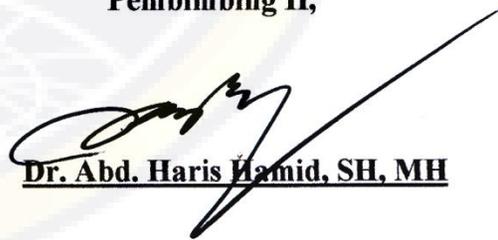
Disetujui,

Pembimbing I,



Prof. Dr. H. A. Muh. Arfah Pattenreng, SH, MH

Pembimbing II,



Dr. Abd. Haris Hamid, SH, MH

Mengetahui,



Dr. Roslan Benggong, S.H., M.H.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa :

Nama : MUH. SJARIFUDDIN
Nim : 4517060146
Program Study : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Pidana
No. Pendaftaran Judul : A.241/FH/UNIBOS/X/2018
Tanggal Pendaftaran Judul : 10 Oktober 2018
Judul Proposal : Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Terhadap Penyediaan Fasilitas Umum dan Sosial Dalam Pembangunan Perumahan di Kota Makassar. (Studi Kasus PT. Nusasembada Bangunindo)

Telah disetujui Skripsinya untuk diajukan dalam ujian Skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

Makassar, 23 September 2019

Dekan Fakultas Hukum



ABSTRAK

Nama penelitian: “Analisis yuridis perlindungan konsumen terhadap penyediaan fasilitas umum dan sosial dalam pembangunan perumahan di Kota Makassar”

Judul Tesis: “Analisis yuridis perlindungan konsumen terhadap penyediaan fasilitas umum dan sosial dalam pembangunan perumahan di Kota Makassar”

Nama Pembimbing: Prof. Dr. H. Muh. Arfah Pattenreng, SH, MH,
Dr. Abd. Haris Hamid, SH, MH

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk Perlindungan Hukum dalam prosedur perjanjian dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh user.

Metode penelitian yang digunakan adalah menggunakan dua pendekatan masalah yaitu pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial telah dipenuhi oleh pengembang. Namun tidak semua pengembang memenuhi hal tersebut dikarenakan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum memang tidak diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pengadaan tersebut merupakan suatu syarat wajib yang yang harus disediakan oleh pihak pengembang/*developer* untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB) dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan.

Kata Kunci: Pengadaan dan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebaiknya diatur dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) apabila terjadi wanprestasi oleh *developer*, pihak pembeli/*user* dapat menuntut pihak *developer* dengan menggunakan PPJB tersebut.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikumwarahmatullahiwabarakatu...

Segala puji hanya milik Allah SWT. Shalawat dan salam selalu tercurahkan kepada Rosulullah SAW. Berkat limpahan rahmat dan hidayah-Nya kami mampu menyelesaikan tugas proposal judul skripsi ini guna memenuhi syarat utama penulisan skripsi yang berjudul **“Analisis yuridis perlindungan konsumen terhadap penyediaan fasilitas umum dan sosial dalam pembangunan perumahan di Kota Makassar” (Studi Kasus PT. Nusasembada Bangunindo)**

Harapan kami proposal judul skripsi ini dapat meningkatkan pemahaman dalam mencermati aspek yuridis terhadap perlindungan konsumen. Oleh karena itu, penulis akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun.

Dalam penyusunan skripsi ini, tidak sedikit hambatan yang kami hadapi, baik itu yang datang dari Penulis sendiri maupun yang datang dari luar. Namun kami menyadari bahwa kelancaran dalam penyusunan proposal judul skripsi ini berkat bantuan kecerdasan serta nikmat sehat dari Allah sehingga kendala-kendala yang Penulis hadapi dapat teratasi. Dan dengan rasa hormat, cinta dan kasih Penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada Ibunda Sitti Sahara dan alm. Ayahanda Machmud Ewa serta istri tercinta Asria Arthin yang selalu menjadi inspirasi dan motivasi bagi Penulis untuk menyelesaikan studi dan terus berkarya.

Pada kesempatan ini pula, Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Saleh Pallu, M.Eng, selaku Rektor Universitas Bosowa Makassar
2. Bapak Dr. Ruslan Renggong, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar
3. Bapak Prof. Dr. H. A. Muh. Arfah Pattenreng, SH, MH, selaku dosen pembimbing 1, dan Bapak Dr. Abd. Haris Hamid, SH, MH, selaku dosen pembimbing 2 yang begitu banyak memberikan arahan, bimbingan, dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak Suryadi, ST, MSi, dan Bapak Hirman, SE, MSi selaku Narasumber dari Dinas Tata Ruang Seksi Pemanfaatan dan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Makassar yang telah membantu Penulis dalam memberikan informasi terkait dengan fasum dan fasos serta standar dan prosedur penyerahan kedua fasilitas tersebut.
5. Pimpinan PT. Nusasembada Bangunindo, IMB Group yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian dan wawancara pada perusahaannya.
6. Sahabat-sahabat serta teman-teman pada Fakultas Hukum non-reguler yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.

Semoga Allah SWT, Tuhan Yang Mahas Esa akan selalu memberikan berkah ilmunya sehingga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Makassar, 23 September 2019

Penyusun

Muh. Sjarifuddin

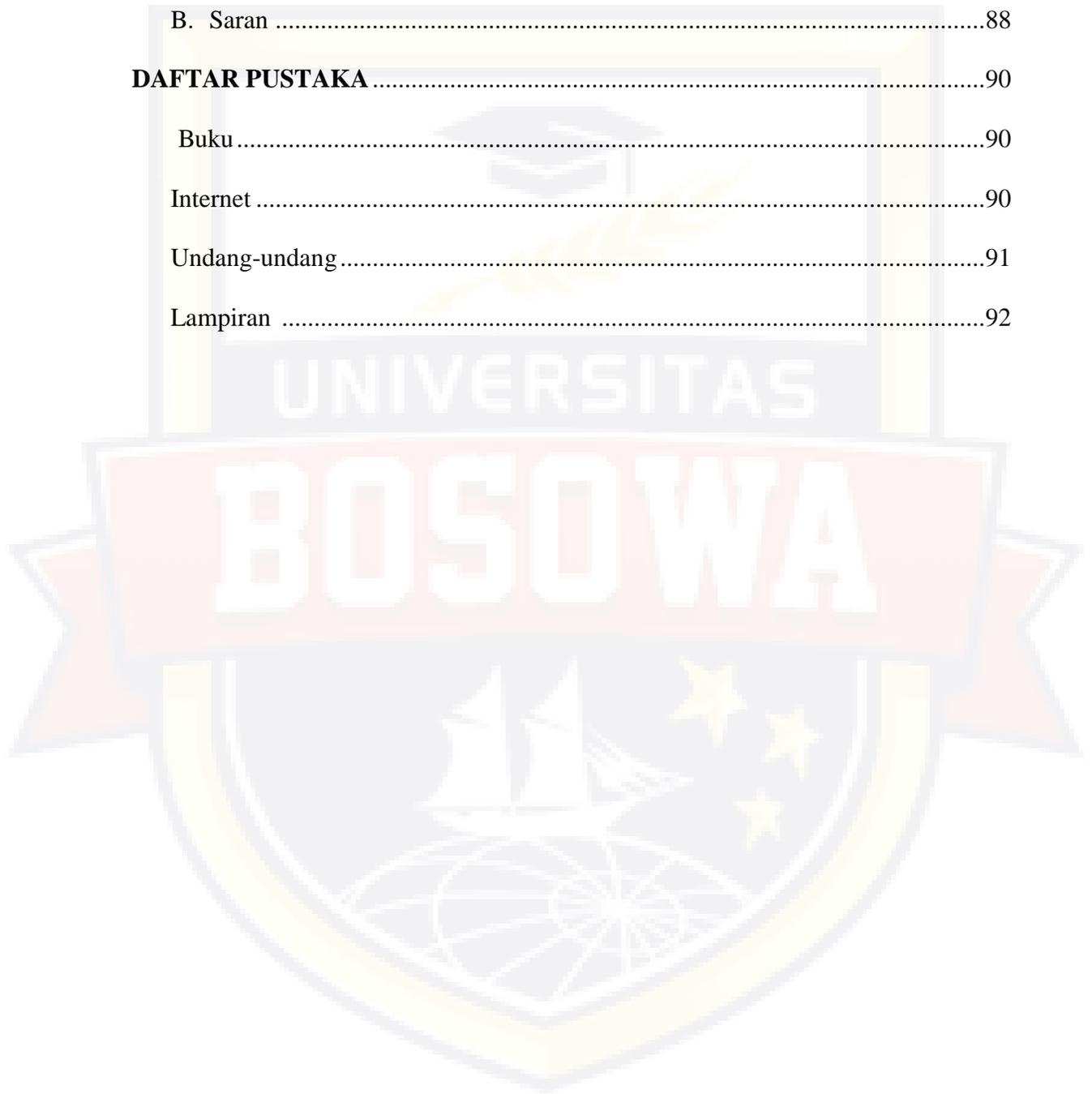
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	9
1.4 Metode Penelitian	10
1.5 Teknik Pengumpulan/Pengambilan Data	12
1.6 Analisis Data	13
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian	15
2.1.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	15
2.1.2 Asas-asas dalam Hukum Perjanjian	16
2.1.2.1 Asas Konsensualisme (kesepakatan)	17
2.1.2.2 Asas kebebasan berkontrak	18
2.1.2.3 Asas Mengikatnya Kontrak	19
2.1.2.4 Asas Itikad Baik	19

2.1.2.5	Asas Kepercayaan (Vetrouwensbeginsel)	20
2.1.2.6	Asas Personalia	21
2.1.2.7	Asas Persamaan Hukum	21
2.1.2.8	Asas Keseimbangan	21
2.1.2.9	Asas Kepastian Hukum	22
2.1.2.10	Asas Moral	22
2.1.2.11	Asas Kepatutan	22
2.1.2.12	Asas Kebiasaan	22
2.1.2.13	Asas Perlindungan	23
2.2	Syarat Sahnya Perjanjian	23
2.3	Wanpretasi dan Akibatnya	24
2.4	Beberapa Pengertian Pokok	26
2.4.1	Pengertian Perlindungan Konsumen	26
2.4.2	Pengertian Perlindungan Hukum	27
2.4.3	Pengertian Konsumen	32
2.4.4	Pengertian Pelaku Usaha	33
2.5	Hak dan Kewajiban Konsumen	34
2.5.1	Hak – hak Konsumen	34
2.5.2	Kewajiban Konsumen	37
2.6	Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha	40
2.6.1	Hak – hak Pelaku Usaha	40
2.6.2	Kewajiban Pelaku Usaha	41
2.6.3	Dasar Hukum Perlindungan Konsumen Perumahan	41

2.7 Tinjauan Umum Perumahan	47
2.7.1 Pengertian Perumahan	47
2.7.2 Asas dan Tujuan Pembangunan Perumahan	49
2.7.3 Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial	52
2.7.3.1 Pengertian Fasilitas Umum	52
2.7.3.2 Pengertian Fasilitas Sosial	53
2.8 Urgensi Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Dalam Pembangunan Perumahan.....	53
2.9 Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen (User)	56
2.10Substansi Perjanjian Hak Atas Perumahan Dari Pengembang Kepada Konsumen (User)	61
BAB 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
3.1 Gambaran umum tentang Pengembang	67
PT. Nusasembada Bangunindo	69
3.2 Bentuk Perlindungan Konsumen Perumahan Terhadap Penyediaan Fasilitas Umum dan Sosial dari Pengembang	72
3.3 Tahapan-tahapan Perjanjian Antara Konsumen dan Pengembang Dalam Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial.....	80
3.3.1 Tahap pra Transaksi.....	80
3.3.2 Tahap Transaksi	81
3.3.3 Tahap purna / Pasca Transaksi	82
3.4 Upaya Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Hal Tidak Terpenuhinya Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial	86

BAB 4. PENUTUP	88
A. Kesimpulan	88
B. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	90
Buku.....	90
Internet	90
Undang-undang.....	91
Lampiran	92



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang telah ada, seiringdengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.

Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup, memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri sebagaimana yang dibutuhkan pada masyarakat global dewasa ini. Banyaknya pembangunan perumahan di Sulawesi Selatan khususnya di Kota Makassar oleh *developer* / pengembang, seringkali malah menimbulkan beberapa permasalahan yang dapat merugikan konsumen industri perumahan, karena masih banyak pengembang yang hanya mencari keuntungan sebesar-besarnya tanpa

mengindahkan kebutuhan konsumen, terutama pengembang dengan skala kecil dan bukan merupakan anggota organisasi pengembang perumahan atau dikenal dengan *Real Estate* Indonesia (REI).

Untuk membangun suatu perumahan, harus mempunyai perencanaan terlebih dahulu yang meliputi rencana untuk prasarana, sarana dan utilitas umum dan rencana penyediaan kavling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari perumahan. Perencanaan diperlukan dalam rangka agar tidak terjadi kesalahan peruntukan tanahnya antara kaveling rumah dengan sarana, prasarana, utilitas umum dan fasilitas sosial, sebagaimana yang terjadi di Perumahan Anging Mammiri Makassar, yang seharusnya ada beberapa lokasi bidang tanah yang bersangkutan diperuntukkan bagi fasilitas umum (sesuai site plan Perumahan Anging Mammiri Kota Makassar), tetapi digunakan sebagai bangunan pribadi (rumah hunian) oleh warga yang membeli sebidang tanah yang bersangkutan, sehingga beralih fungsi. Meskipun demikian, pihak Pengembang berjanji akan mengganti dan merelokasi fasilitas umum tersebut.

Perumahan Anging Mammiri Kota Makassar, adalah salah satu perumahan yang terletak di Kota Makassar yang memiliki luas kurang lebih 15,6 Ha, yang dibangun sebagai kawasan perumahan elit di kawasan Hertasning Baru oleh pihak PT. Nusasembada Bangunindo, IMB Group. Sebagaimana seharusnya yang merupakan kawasan perumahan yang harus memiliki sarana, prasarana, utilitas umum dan fasilitas sosial.

Merebaknya kasus dalam industri properti atau perumahan, pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan sebagai informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang ditandatangani konsumen. Hal itulah yang menyebabkan banyak konsumen yang mengeluh dan mengadukan permasalahannya. Adapun jenis pengaduan konsumen perumahan, secara umum ada dua kelompok. Pertama, pengaduan sebagai akibat telah terjadi pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan. Seperti mutu bangunan di bawah standar, sarana dan fasilitas umum, sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran atau klaim informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan.

Hak-hak kolektif konsumen perumahan yang selanjutnya disebut sarana, prasarana, dan utilitas umum atau yang lebih sering disebut fasilitas umum dan fasilitas sosial (fasum dan fasos). Fasum dan Fasos adalah syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan, bahkan ketika perumahan masih dalam tahap pembangunan maupun pemasaran. Apabila akan melakukan transaksi jual beli (PPJB) baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian atas ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum / fasum dan fasos.

Ada beberapa hal yang harus dipenuhi pengembang atau *developer* sebelum melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dalam pembangunan perumahan dengan konsumen/pembeli sebagaimana dengan

Pasal 42 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman.

- (1) Rumah tunggal, rumah debet dan / atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui system perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. Status pemilik tanah,
 - b. Hal yang diperjanjikan,
 - c. Kepemilikan Izin Mendirikan bangunan induk,
 - d. Ketersediaan sarana, prasarana, dan utilitas umum,
 - e. Keterbanggunya perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Kredit dapat meningkatkan daya guna dan peredaran barang. Dengan mendapat kredit, masyarakat yang ingin memiliki rumah dapat melakukan jual beli dengan sistem kredit. Pembelian rumah secara kredit merupakan pembelian barang yang pembayarannya dapat diangsur. Manusia meningkatkan usahanya atau untuk meningkatkan daya guna suatu barang yaitu rumah, ia memerlukan bantuan dalam bentuk modal. Bantuan dari bank dalam bentuk tambahan modal inilah yang sering disebut dengan kredit. Bank akan memberikan pinjaman modal dengan syarat-syarat tertentu.

Bagi para pihak yang terlibat dalam penjualan perumahan secara kredit akan mendapat perlindungan hukum apabila para pihak tersebut mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan perjanjian jual beli perumahan secara kredit. Pasal 1313 KUH Perdata ditentukan bahwa

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang berarti bahwa yang bersangkutan haknya dijamin dan dilindungi oleh hukum atau undang-undang. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit percaya bahwa menerima kredit di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang, atau jasa.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah untuk membayar pembelian rumah atas dasar kepercayaan dan keyakinan bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit. kedua unsur tersebut saling berkaitan.

Keamanan atau *safety* yang dimaksud adalah prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan itu menjadi kenyataan. Keuntungan merupakan tujuan dari pengembalian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima. Ada tiga pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli rumah, yaitu debitur, kreditur, dan pihak ketiga. Kreditur di sini berkedudukan sebagai pemberi kredit atau orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang mendapat pinjaman uang atau berhutang. Pihak ketiga adalah orang yang akan menjadi penanggung utang debitur (pengusaha perumahan) kepada kreditur.

Pihak pengusaha perumahan memberikan jaminan sertifikat rumah kepada bank sebagai agunan atas pemberian kredit yang diberikan pihak bank kepada nasabah. Kenyataan sekarang ini, masih banyak pembeli kredit pemilikan rumah yang belum sepenuhnya menjalankan kewajiban yang sudah ditentukan oleh bank yaitu mengembalikan atau mengangsur kredit yang sudah diperoleh oleh pembeli. Akibat kelalaian yang dilakukan oleh pihak pembeli kredit akan merugikan pihak bank untuk mengembangkan usahanya dalam memberikan kredit pemilikan rumah kepada calon pembeli lainnya. Dampak lainnya, bagi bank untuk ikut melaksanakan program pemerintah dalam menciptakan sarana perumahan sederhana atau bagi golongan ekonomi menengah ke bawah menjadi terhambat.

Penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang perumahan tertuang dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun

2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah, namun masih banyak pengembang perumahan yang tidak mengindahkan fasum dan fasos, meskipun ada fasum dan fasos yang disediakan, masih banyak yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan pihak pengembang. Dalam kurun waktu 2012-2017 Ombusman Sulawesi Selatan menerima laporan sebanyak 276 laporan terkait dengan masalah umum dan sengketa tanah serta peruntukannya, diantaranya terkait dengan keluhan fasum dan fasos. Mayoritas persoalan fasum dan fasos yang dipermasalahan berada di Kota Makassar. Hal ini telah dimuat pada salah satu media massa melalui media *online* (<https://fajar.co.id/belum-setahun-ombudsman-sudah-terima-276-aduan/20-nov-2018>). Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*Basic Need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.

Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup

(*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana *private*, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.

Perkembangan penduduk yang pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya individu untuk dapat memiliki rumah. Permasalahan di masyarakat mendapat respon positif dari para pengusaha yang bergerak di bidang perumahan. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan ukuran dan berbagai tipe guna dapat memenuhi keinginan pembeli sesuai dengan kondisi keuangan yang dimiliki individu.

Rumah-rumah yang dibangun oleh pengusaha dalam suatu wilayah tertentu dijual pengusaha secara *cash* dan kredit. Dalam kehidupan sehari-hari, kata kredit bukan merupakan perkataan yang asing bagi masyarakat kita. perkataan kredit tidak saja dikenal masyarakat di kota-kota besar, tetapi sampai didesa-desa pun kata kredit tersebut sudah sangat populer. Manusia adalah *homo economicus* dan manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya yang selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya, yaitu salah satunya adalah memiliki rumah.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis melakukan penelitian terhadap masalah pemenuhan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh

pengembang perumahan dengan judul “**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PENYEDIAAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA MAKASSAR (Studi Kasus PT. Nusasembada Bangunindo)**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah, maka dapatlah disimpulkan rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan atas penyediaan fasilitas umum dan sosial dari Pengembang?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen terhadap Pengembang yang telah menjanjikan Fasilitas umum dan Fasilitas sosial bila terjadi wanprestasi?

1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian mengenai penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang pada kawasan perumahan dan permukiman di Kota Makassar
2. Untuk mengetahui sejauh mana tanggung jawab Pemerintah Kota terhadap pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada kawasan perumahan dan permukiman di Kota Makassar.

Adapun manfaat yang ingin diperoleh dalam penelitian ini yaitu:

1. Manfaat Teoretis :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya untuk memperluas pengetahuan dan menambah referensi khususnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penerapan hukuman terhadap anak di Indonesia.

2. Manfaat Praktis :

Dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pemerintah khususnya aparat penegak hukum mudah-mudahan dapat melakukan perubahan paradigma dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan perubahan dinamika yang terjadi dalam memenuhi keadilan masyarakat, sehingga dapat melaksanakan tugas dan fungsinya secara profesional, manusiawi, dan berkeadilan.

1.4 Metode Penelitian

1) Penelitian Hukum

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis, maka penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.

2). Pendekatan Masalah

Pendekatan Empiris yaitu pendekatan dengan melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait, termasuk dengan beberapa responden yang dianggap dapat memberikan data dan informasi terkait

dengan penelitian ini guna mendapatkan data dan informasi yang akurat serta dapat dipercaya kebenarannya.

3). Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Makassar, yaitu pada PT. Nusasembada Bangunindo, tempat ini dipilih untuk melakukan penelitian agar mendapatkan sampel atau mengambil dokumen-dokumen penting yang berhubungan dengan penelitian ini. Serta didasarkan pada pertimbangan bahwa kawasan tersebut adalah perumahan yang banyak disoroti pada media massa agar masyarakat, pengembang maupun Pemerintah dapat mengetahui dan menyelesaikan masalah-masalah yang ada pada kawasan tersebut.

4). Jenis dan Sumber Data

Jenis data dan sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Data Primer, yaitu data yang berupa sejumlah keterangan atau fakta yang secara langsung dalam hal ini wawancara yang diperoleh dari instansi terkait serta menyebarkan kuisisioner kepada 50 (lima puluh) orang di dalam kawasan perumahan yang berkaitan atau berhubungan langsung dengan penelitian ini.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diambil dari hasil penelitian pustaka, yakni berupa peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang terkait serta literatur-literatur hasil penelitian yang ada hubungannya dengan masalah yang akan dibahas.

1.5. Teknik Pengambilan Data

Untuk memperoleh data yang dilakukan penulis dalam penulisan skripsi ini, berupa data primer dan sekunder, maka penulis mengadakan kegiatan yang ada umumnya digunakan dalam penelitian hukum, yaitu

a. Studi Pustaka

Studi pustaka dilakukan dengan cara menginventarisasikan dan mengutip buku-buku literature ilmu hokum, ketentuan perundang-undangan, serta karangan-karangan ilmiah dan catatan-catatan kuliah yang ada kaitannya dengan penulisan skripsi ini. Serta dengan cara membaca, mempelajari, mengutip dan menghimpun data yang diperoleh dari buku literature, serta peraturan-peraturan lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang akan di bahas.

b. Penelitian Lapangan

Dalam melakukan penelitian lapangan, penulis menggunakan teknik wawancara. Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.

1. Wawancara (*interview*)

Yaitu mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi

yang diperlukan melalui pihak pengembang serta pihak terkait pada Pemda Kota Makassar.

2. Pengamatan (Observasi)

Yaitu kegiatan menggunakan satu indra atau lebih seperti melihat, mendengar, mencium, mengecap dan meraba secara saksama untuk mendapatkan keterangan atau makna dari suatu yang diamati, termasuk bahan-bahan yang digunakan.

3. Dokumentasi.

Yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, dan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.

4. *Kuesioner*

Yaitu menyebarkan angket atau kuesioner terhadap 50 (lima puluh) orang responden sebagai pengguna perumahan (user), dengan cara memberi seperangkat pertanyaan tertulis kepada responden untuk dijawabnya, dimana jawabannya sudah ditentukan.

1.6 Analisis Data

Proses akhir dalam rangka pengusunan skripsi ini adalah proses analisa data yang merupakan usaha untuk menemukan jawaban dari permasalahan dan hal-hal yang akan diperoleh sari penelitian pendahluan.

Data kuantitatif dari hasil kuesioner dan wawancara diuraikan dalam tabulasi frekuensi dan prosentasi secara kualitatif dan deskriptif bersama dengan data yang telah diperoleh melalui kegiatan penelitian analisis secara kualitatif. Analisis kualitatif digunakan untuk

mendeskripsikan data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder yang selanjutnya diikuti dengan penafsiran dan kesimpulan.

Dengan Rumus : $P = f \times \frac{100\%}{N}$

Keterangan :

P = Prosentase

f = Frekuensi responden

n = Jumlah responden

Tujuan tabulasi adalah agar data bisa mudah disusun, dijumlah, dan mempermudah penataan data untuk disajikan serta dianalisa. Proses pembuatan tabulasi bias dilakukan dengan metode *tally*, menggunakan kartu, ataupun menggunakan komputer

Rangkaian data disusun secara sistematis menurut klasifikasi sehingga dimengerti, dipahami, serta merupakan jawaban sari permasalahan yang ada. Data tsb kemudian diuraikan ke dalam bentuk-bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Pembahasan tentang perjanjian kiranya tidak dapat dilepaskan dari pembahasan tentang perikatan, hal tersebut disebabkan keduanya mempunyai kaitan yang erat, di mana perjanjian merupakan salah satu sumber atau yang menjadi sebab lahirnya perikatan, disamping sumber lainnya yaitu, Undang-Undang. Jika kita berbicara mengenai perjanjian dalam aspek hukum, maka peraturan yang berlaku bagi perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam buku ketiga tersebut ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat dalam bab dua. Perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata, karena perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan.

Menurut Ahmadi Miru, dalam buku Hukum Perikatan (2016:63-64) bahwa dalam Pasal 1313 KUH Perdata ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain.

Pengertian ini seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang suatu hal. Artinya kalau hanya disebutkan bahwa satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain, maka

tampak seolah-olah yang dimaksud hanyalah perjanjian sepihak, tetapi kalau disebutkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertian perjanjian ini meliputi baik perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak.

Perjanjian sering pula diistilahkan dengan persetujuan, hal demikian disebabkan karena penekanan terhadap adanya unsur persetujuan para pihak untuk melahirkan hubungan hukum diantara para pihak. Dari uraian tentang pengertian perjanjian di atas, kiranya dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam suatu perjanjian sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, di mana pihak-pihak tersebut saling bersepakat untuk melahirkan hubungan hukum diantara mereka.

Menurut Subekti berpendapat (1979:111):

“Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.

2.1.2 Asas-asas dalam Hukum Perjanjian

Asas-asas dalam Hukum Perjanjian Asas-asas di sini adalah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Dalam hukum perjanjian dapat ditemui beberapa asas hukum, baik yang berhubungan dengan lahirnya perjanjian, isi perjanjian, kekuatan mengikatnya perjanjian maupun yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Asas-asas hukum dalam perjanjian sangatlah perlu dikaji untuk lebih mudah memahami berbagai ketentuan undang-undang mengenai sahnya

suatu perjanjian. Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas hukum, antara lain:

2.1.2.1 Asas Konsensualisme (kesepakatan)

Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Di dalam ilmu hukum, syarat pertama dan kedua disebut dengan syarat subyektif, karena didalamnya menyangkut subyek-subyek atau pelaku dalam suatu perjanjian, sementara itu syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat obyektif, karena didalamnya menyangkut obyek dan yang diperjanjikan. Sehubungan dengan hal tersebut diatas Subekti secara tepat telah memperjelas keempat syarat itu dengan cara menggolongkan dalam 2 (dua) bagian, yaitu: 6 Bagian ke-1 : mengenai subyek perjanjian yaitu :

- a. Orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum tersebut.
- b. Adanya kesepakatan (konsensus) yang menjadi dasar perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan menentukan kehendaknya (tidak ada paksaan, kekhilafan atau penipuan). Bagian ke-2: mengenai obyek perjanjian, ditentukan:

- c. Apa yang dijanjikan oleh masing-masing harus cukup jelas untuk menetapkan kewajiban masing-masing pihak.
- d. Apa yang dijanjikan oleh masing-masing tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif dapat dimintakan pembatalan perjanjian itu kepada hakim, akan tetapi hal tidak dipenuhinya syarat-syarat objektif diancam dengan kebatalan perjanjiannya demi hukum.

Asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

2.1.2.2 Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 BW yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian. Ahmadi Miru, (2007:312).

Dalam berkontrak yang dimaksud antara lain : bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak; bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian; bebas menentukan isi atau klausul perjanjian; bebas menentukan bentuk perjanjian; dan kebebasankebebsan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

2.1.2.3 Asas Mengikatnya Kontrak

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

2.1.2.4 Asas Itikad Baik (Good Faith)

Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah 14 pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan- kepentingan yang wajar dari pihak lain.

Asas-asas di sini adalah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Dalam hukum perjanjian dapat ditemui beberapa asas hukum, baik yang berhubungan dengan lahirnya perjanjian,

isi perjanjian, kekuatan mengikatnya perjanjian maupun yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian itu. R. Subekti, (1979:111).

Mengikat kedua belah setelah adanya kata sepakat, tanpa adanya formalitas. Pada umumnya suatu perjanjian yang dibuat di masyarakat bersifat 'konsensual', dalam artian perjanjian dianggap sah dan mengikat apabila tercapainya kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diperjanjikan. Contoh perjanjian konsensualisme ini misalnya: jual beli, tukar menukar dan sewa menyewa. Dalam jual beli, perjanjian timbul dengan segala konsekuensinya jika penjual dan pembeli menyepakati untuk melakukan suatu transaksi. Di samping itu, ada juga perjanjian yang disyaratkan oleh undang-undang, misalnya perjanjian damai, perjanjian hibah barang tetap, yang mana memerlukan akta otentik atau dibuat oleh notaris. Namun perjanjian di atas tidaklah lazim atau merupakan suatu pengecualian (Subekti, 2004:15).

2.1.2.5 Asas Kepercayaan (Vetrouwensbeginsel)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya dengan kata lain akan memenuhi prestasinya dibelakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan kedua belah pihak, dengan kepercayaan ini kedua pihak mengikatkan dirinya untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

2.1.2.6 Asas Personalia

Asas ini merupakan asas pertama dalam hukum perjanjian yang pengaturannya dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1315 KUH Perdatya yang bunyinya " pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri". Dari rumusan tersebut diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai iadividu atau pribadi hanya dapat mengikat dan berlaku untuk dirinya sendiri.

2.1.2.7 Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat dan tidak dibedabedakan baik dari warna kulitnya,bangsa.kekayaan,jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk saling menghormati satu sama lain sebagai makhluk ciptaan Tuhan.

2.1.2.8 Asas Kesimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur,namun kreditur memikul beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

2.1.2.9 Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

2.1.2.10 Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. Hal ini dapat terlihat dalam Zaakwarneming, dimana seseorang yang melakukan perbuatan sulcxela(moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya juga asas ini terdapat dalam pasal 1339 KUH Perdata. Faktor-faktor yang memberi motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan kesusilaan(moral), sebagai panggilan hati nuraninya.

2.1.2.11 Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam pasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas ini merupakan ukuran tentang hubungan yang ditentukan juga oleh rasa keadilan masyarakat.

2.1.2.12 Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam pasal 1339 jo. Pasal 1347 KUH Perdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa

saja yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam kebiasaan dan lazim diikuti.

2.1.2.13 Asas Perlindungan

Asas perlindungan mengandung arti bahwa antara kreditur dan debitur harus dilindungi oleh hukum. Namun yang perlu mendapat perlindungan adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah.

2.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:

- (1). Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- (2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- (3). Suatu hal tertentu
- (4). Suatu sebab yang halal

Di dalam ilmu hukum, syarat pertama dan kedua disebut dengan syarat subyektif, karena didalamnya menyangkut subyek-subyek atau pelaku dalam suatu perjanjian, sementara itu syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat obyektif, karena didalamnya menyangkut obyek dan yang diperjanjikan. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, Subekti secara tepat telah memperjelas keempat syarat itu dengan cara menggolongkan dalam 2 (dua) bagian, yaitu: Bagian ke-1: mengenai subyek perjanjian yaitu: Orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum tersebut. Adanya kesepakatan (konsensus)

yang menjadi dasar perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan (1979:2014) menentukan kehendaknya (tidak ada paksaan, kekhilafan atau penipuan). Bagian ke-2: mengenai obyek perjanjian, ditentukan: Apa yang dijanjikan oleh masing-masing harus cukup jelas untuk menetapkan kewajiban masing-masing pihak. Apa yang dijanjikan oleh masing-masing tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif dapat dimintakan pembatalan perjanjian itu kepada hakim, akan tetapi hal tidak dipenuhinya syarat-syarat objektif diancam dengan kebatalan perjanjiannya demi hukum.

2.3 Wanprestasi dan Akibatnya

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Para ahli hukum lain seperti Subekti berpendapat bahwa prestasi merupakan barang sesuatu yang dapat dituntut. Wanprestasi menurut bahasa hukum dapat diartikan apabila seseorang yang berjanji terhadap orang lain dalam perjanjian tidak melakukan prestasinya. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji. dapat terjadi baik karena disengaja maupun tdk disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut Bentuk prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas kewajiban untuk:

- a. Memberikan sesuatu
- b. Melakukan sesuatu atau

c. Tidak melakukan sesuatu.

Ahli hukum seperti M. Yahya Harahap (1986:60) merumuskan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Bentuk wanprestasi dari para pihak itu dapat berupa:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
3. Terlambat memenuhi prestasi;
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan. Pihak yang wanprestasi harus menanggung akibat berupa.
5. Pembatalan kontrak saja;
6. Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi;
7. Pemenuhan kontrak saja;
8. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi;

Jenis tuntutan tersebut tergantung pada jenis tuntutan yang dipilih oleh pihak yang dirugikan. Bahkan apabila tuntutan itu dilakukan dalam bentuk gugatan di pengadilan, pihak yang wanprestasi tersebut juga dibebani biaya perkara.

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur dan/atau konsumen untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dan/atau konsumen dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk. Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 236 BW

(untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam pasal 1245 BW menyatakan bahwa Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan haruslah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam bentuk tenggang waktu yang telah dilampauinya. Ahmadi Miru, (R.Subekti,2007:17)

Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.

2.4 Beberapa Pengertian Pokok

2.4.1 Pengertian Perlindungan Konsumen

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen selanjutnya disingkat (UUPK) terutama Pasal 1 angka 2 ditentukan bahwa “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Konsumen dibatasi sebagai "setiap orang yang membeli barang yang disepakati, baik menyangkut harga dan cara-cara pembayarannya, tetapi tidak termasuk mereka yang mendapatkan barang untuk dijual kembali atau lain-lain keperluan komersial. Perancis mendefinisikan konsumen sebagai, "*A privat person using goods and services for privat*

ends". Sesuai dengan yang termaktub dalam *Consumer protection Act No. 68 of 1986 Article 7 letter C*.

Di Spanyol, pengertian konsumen didefinisikan secara lebih luas, yaitu:

"Any individual or company who is the ultimate buyer or user of personal or real properti , products , services, or activities, regardless of wheter the seller, supplier or producer is a public or private entity, acting alone or collectively".

2.4.2 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan

dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. (Teori Pengertian Perlindungan Hukum Fitzgerald, yang dikenal dengan Teori Perlindungan Hukum Salmond).

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial, Satjipto Rahardjo (2000:53).

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. (1987:1-2).

Perlindungan hukum bila dijelaskan secara harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan

berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.

Perlindungan hukum juga dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum. Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan pada tiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum.

Perlindungan hukum dalam hal ini sesuai dengan teori interpretasi hukum sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo (2009:38)

“bahwa interpretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks Undang-undang agar ruang lingkup kaidah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu”.

Penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa konkrit. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna Undang-undang. Pembenaarannya terletak pada kegunaan untuk melaksanakan ketentuan yang konkrit dan bukan untuk kepentingan metode itu sendiri.

Penafsiran sebagai salah satu metode dalam penemuan hukum (*rechtsvinding*), berangkat dari pemikiran, bahwa pekerjaan kehakiman memiliki karakter logikal. Interpretasi atau penafsiran oleh hakim

merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa yang konkrit. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna undang-undang. Muliadi Nur (*Rechtscinding, Penemuan Hukum, Suatu Perbandingan Metode Penemuan Hukum Konvensional dan Hukum Islam*).

Perlindungan hukum dalam konteks Hukum Administrasi Negara merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Dalam Pasal 1 Angka 1 UUPK diterangkan bahwa :

“Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

Dari pengertian tersebut kemudian muncul kerangka umum tentang sendi-sendi pokok pengaturan perlindungan konsumen yang kurang lebih bisa dijabarkan sebagai berikut:

- a. Kesederajatan antara konsumen dan pelaku usaha.
- b. Konsumen mempunyai hak.

- c. Pelaku usaha mempunyai kewajiban.
- d. Pengaturan tentang perlindungan konsumen berkontribusi pada pengembangan nasional.
- e. Perlindungan konsumen dalam iklim bisnis yang sehat.
- f. Keterbukaan dalam promosi barang atau jasa.
- g. Pemerintah perlu berperan aktif.
- h. Masyarakat juga perlu berperan serta.
- i. Perlindungan konsumen memerlukan terobosan hukum dalam berbagai bidang.
- j. Konsep perlindungan konsumen memerlukan pembinaan sikap

Perlindungan konsumen mempunyai dua aspek yang bermuara pada praktik perdagangan yang tidak jujur dan masalah keterikatan pada syarat-syarat umum dalam suatu perjanjian. Misalnya, penyerahan barang palsu kepada konsumen, penipuan mengenai mutu atau kualitas produk dan sebagainya.

Perlindungan pada aspek pertama mencakup perlindungan terhadap timbulnya kerugian bagi konsumen karena memakai atau mengkonsumsi barang yang tidak sesuai dengan yang diinginkan konsumen. Pada aspek kedua, mencakup perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil oleh produsen kepada konsumen pada waktu mendapatkan barang kebutuhannya, misalnya mengenai harga, biaya-biaya untuk menyelenggarakan perjanjian, dan sebagainya. Baik sebagai akibat dari

penggunaan standar kontrak maupun karena perilaku curang dari produsen.

2.4.3 Pengertian Konsumen

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen selanjutnya disingkat (UUPK) terutama Pasal 1 Angka 2 tertuang bahwa

“setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi keentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Dari pengertian di atas terlihat bahwa ada perbedaan antar konsumen sebagai orang alami atau pribadi kodrati dengan konsumen sebagai perusahaan atau badan hukum perbedaan ini penting untuk membedakan apakah konsumen tersebut menggunakan barang tersebut untuk dirinya sendiri atau untuk tujuan komersial (dijual, diproduksi lagi). Banyak negara secara tegas menetapkan siapa yang disebut sebagai konsumen dalam perundang-undangnya.

Konsumen dibatasi sebagai "setiap orang yang membeli barang yang disepakati, baik menyangkut harga dan cara-cara pembayarannya, tetapi tidak termasuk mereka yang mendapatkan barang untuk dijual kembali atau lain-lain keperluan komersial. Perancis mendefinisikan konsumen sebagai *"A privat person using goods and services for privat ends"*. Sesuai dengan yang termaktub dalam *Consumer protection Act No. 68 of 1986 article 7/C*.

Di Spanyol, pengertian konsumen didefinisikan secara lebih luas, yaitu:

"Any individual or company who is the ultimate buyer or user of personal or real property, products, services, or activities, regardless of whether the seller, supplier or producer is a public or private entity, acting alone or collectively".

2.4.4 Pengertian Pelaku Usaha

Produsen sering diartikan sebagai pengusaha yang menghasilkan barang dan jasa. Dalam pengertian ini termasuk di dalamnya pembuat, grosir, leveransir, dan pengecer profesional, yaitu setiap orang/badan yang ikut serta dalam penyediaan barang dan jasa hingga sampai ke tangan konsumen.

Dengan demikian, produsen tidak hanya diartikan sebagai pihak pembuat pabrik yang menghasilkan produk saja, tetapi juga mereka yang terkait dengan penyampaian/peredaran produk hingga sampai ke tangan konsumen. Dengan perkataan lain, dalam konteks perlindungan konsumen produsen dapat diartikan secara luas. Sebagai contoh, dalam hubungannya dengan produk makanan hasil industri (pangan olahan), maka produsennya adalah mereka yang terkait dalam proses pengadaan makanan hasil industri (pangan olahan) itu hingga sampai ke tangan konsumen.

Pasal 1 ayat (3) UUPK tidak memakai istilah produsen, tetapi memakai istilah lain yang kurang lebih sama artinya, yaitu pelaku usaha yang diartikan sebagai berikut:

“Pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang di dirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Dalam pengertian ini, termasuklah perusahaan, (korporasi) dalam segala usahanya, seperti BUMN, koperasi, dan perusahaan swasta, baik berupa pabrik, importir, pedagang eceran, distributor, dan lain-lain.

Sebagai penyelenggara kegiatan usaha, pelaku usaha adalah pihak yang bertanggung jawab atas akibat-akibat negatif berupa kerugian yang ditimbulkan oleh usahanya terhadap pihak ketiga, yaitu konsumen, sama dengan produsen.

2.5 Hak dan Kewajiban Konsumen

2.5.1 Hak – Hak Konsumen

Ide, gagasan atau keinginan untuk memberikan perlindungan kepada konsumen berkembang dari kasus-kasus yang timbul di masyarakat. Kepentingan-kepentingan konsumen yang mendapat perlindungan dirumuskan dalam bentuk hak. Berdasarkan Pasal 4 UUPK ditentukan bahwa hak-hak konsumen sebagai berikut:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa.
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang digunakan.

5. Hak untuk mendapatkan advoksi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan lainnya.

Sembilan butir hak konsumen dalam UUPK memperlihatkan bahwa masalah kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen merupakan hal yang paling pokok dan utama dalam perlindungan konsumen. Hak-hak dasar konsumen tersebut sebenarnya bersumber dari hak-hak yang diakui secara internasional. Hak-hak dasar tersebut pertama kali dikemukakan oleh *John F. Kennedy, Presiden Amerika Serikat*, pada tanggal 15 Maret 1962, melalui “*A Special Message for the protection of Customer Interest*” atau yang lebih dikenal dengan istilah “*Deklarasi Hak Konsumen*” (*Declaration of Consumer Right*). (*US President JF Kennedy's Declaration of Customer Rights-Four Basic-1962*). Bob Widyahartono menyebutkan bahwa deklarasi tersebut menghasilkan empat hak dasar konsumen sebagai berikut:

1. Hak untuk mendapatkan atau memperoleh keamanan (*Right to be secured*).

2. Hak untuk memperoleh informasi (*Right to be informed*).
3. Hak untuk memilih (*Right to choose*).
4. Hak untuk didengarkan (*Right to be heard*).

Empat hak dasar sebagaimana disampaikan oleh Presiden *John F. Kennedy* tersebut memberikan pemikiran baru tentang perlindungan hak-hak konsumen. Empat dasar tersebut sering digunakan dalam merumuskan hak-hak dan perlindungan konsumen. Dalam pedoman perlindungan bagi konsumen yang dikeluarkan PBB melalui Resolusi PBB Nomor 39/248 tanggal 9 April 1985, pada Bagian II tentang Prinsip-Prinsip Umum, Nomor 3 dikemukakan bahwa kebutuhan-kebutuhan konsumen yang diharapkan dapat dilindungi oleh setiap negara di dunia adalah :

1. Perlindungan dari barang-barang yang berbahaya bagi kesehatan dan keamanan konsumen.
2. Perlindungan kepentingan-kepentingan ekonomis konsumen.
3. Hak konsumen untuk mendapatkan informasi sehingga konsumen dapat memilih sesuatu sesuai dengan kebutuhannya.
4. Pendidikan konsumen.
5. Tersedianya ganti rugi bagi konsumen.
6. Kebebasan dalam membentuk lembaga konsumen atau lembaga lain yang sejenis dan memberikan kesempatan bagi lembaga-lembaga tersebut untuk mengemukakan pandangan mereka dalam proses pengambilan keputusan. Tidak ada perbedaan yang mendasar antara hak konsumen yang terdapat dalam resolusi PBB dengan hak konsumen yang tercantum

dalam UUPK. Hak konsumen yang disebut dalam resolusi PBB tersebut adalah rumusan tentang hak-hak konsumen yang diperjuangkan di seluruh dunia. Hal ini menunjukkan bahwa hak-hak konsumen bersifat universal.

2.5.2 Kewajiban Konsumen

Disamping hak, konsumen juga memiliki sejumlah kewajiban yang harus diperhatikan. Dalam Pasal 5 UUPK dinyatakan bahwa kewajiban konsumen sebagai berikut: Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.

1. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan atau jasa.
2. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
3. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Namun tidak semua hak dan kewajiban konsumen diketahui oleh konsumen itu sendiri. Untuk itu diperlukan suatu wadah yang dapat membantu konsumen untuk mengetahui hak dan kewajibannya.

Dalam Pasal 1 UUPK, wadah tersebut antara lain:

1. Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), merupakan lembaga independen berfungsi memberikan saran dan pertimbangan kepada pemerintah dalam upaya mengembangkan perlindungan konsumen di

Indonesia. Keanggotaan BPKN terdiri dari unsur pemerintah, pelaku usaha, LPKSM, akademisi dan tenaga ahli.

2. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah lembaga non struktural yang berkedudukan di seluruh kabupaten dan kota yang mempunyai fungsi menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan. Keanggotaan BPSK terdiri dari unsur pelaku usaha.
3. Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM), adalah lembaga non pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen.
4. Pengaturan tentang Perlindungan Konsumen Di Indonesia keinginan mewujudkan upaya hukum Perlindungan Konsumen sudah ada sejak tahun 1980-an. Upaya tersebut baru terealisasi pada tahun 1999 dengan terbitnya UUPK. Undang-Undang ini disahkan pada tanggal 20 April 1999 dan berlaku efektif satu tahun sesudahnya. Lahirnya Undang-Undang ini telah memberikan harapan bagi masyarakat Indonesia, yaitu harapan agar konsumen mendapatkan perlindungan yang layak untuk kerugian yang dideritanya akibat mengkonsumsi suatu barang dan jasa.

Undang-undang Perlindungan Konsumen menjamin adanya kepastian hukum bagi konsumen. Ini menunjukkan bahwa perlindungan konsumen telah ditempatkan sebagai bagian dari sistem hukum. Hal ini tercermin pada rumusan dari Undang-Undang tersebut. Undang-undang perlindungan konsumen ini dimaksudkan menjadi landasan hukum yang

kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen untuk melakukan upaya pembudayaan konsumen. Sebelumnya adanya undang-undang ini, banyak masyarakat yang memandang bahwa kedudukan konsumen begitu lemah dan pelaku usaha kurang memperhatikan hak-hak konsumen.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, serta peraturan lain yang berkaitan dengan upaya perlindungan konsumen dirasakan belum cukup. Perwujudan aspek hukum perlindungan konsumen di Indonesia melalui proses yang panjang. Sebelumnya masyarakat hanya mengenal Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) suatu *Non Government Organization (NGO's)* – *Customer Protection* yang melakukan kegiatan advokasi konsumen (pendidikan, penelitian, pengaduan dan publikasi konsumen). Lahirnya undang-undang perlindungan konsumen didorong oleh desakan berbagai komponen masyarakat, konsumen yang dominan diwakili oleh YLKI.

Diundangkannya UUPK pada tanggal 20 April 1999, memberikan semangat baru dalam pemberdayaan konsumen di Indonesia dan menempatkan perlindungan konsumen ke dalam tatanan sistem hukum nasional. Ketentuan dalam Undang-undang ini menawarkan alternatif solusi bagi sejumlah permasalahan kesejahteraan konsumen, ketidakadilan dalam transaksi yang melibatkan konsumen dan keselamatan konsumen. Dalam penjelasan undang-undang ini, dijelaskan bahwa dikemudian hari terbuka kemungkinan terbentuknya undang-undang baru

yang pada dasarnya memuat ketentuan-ketentuan yang melindungi konsumen. Dengan demikian seluruh hak-hak konsumen serta seluruh instrument yang dapat dipergunakan untuk menegakkan hak-hak tersebut dapat diakui sepenuhnya dan dapat dilaksanakan secara terpadu, utuh (komprehensif). Undang-undang ini merupakan dasar hukum yang dapat mengintegritaskan dan memperkuat penegakan hukum perlindungan konsumen di Indonesia.

2.6 Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

2.6.1 Hak-Hak Pelaku Usaha

Dalam Pasal 6 UUPK disebutkan Hak pelaku usaha sebagai berikut:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepenuhnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

2.6.2 Kewajiban Pelaku Usaha

Kewajiban pelaku usaha, diatur dalam Pasal 7 UUPK sebagai berikut;

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang besar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharanya;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standard mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

2.6.3 Dasar Hukum Perlindungan Konsumen Perumahan

Pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka produk yang memiliki kandungan teknologi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas produk yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen. Dengan semakin terbukanya pasar nasional sebagai akibat dari proses globalisasi ekonomi juga tetap harus menjamin peningkatan kesejahteraan masyarakat serta kepastian atas mutu, jumlah, dan keamanan

produk maupun jasa yang diperolehnya dipasar. (Penjelasan atas UUPK bagian I umum Hal.36 dan 37).

Untuk itu diperlukan perangkat peraturan perundang-undangan untuk mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha sehingga tercipta perekonomian yang sehat. Maka dibuatlah UUPK yang terdiri dari 15 Bab dan 65 Pasal. Esensi dari diundangkannya UUPK ini adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha 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.

UUPK dalam upaya memberikan perlindungan kepada konsumen menetapkan enam pokok materi yang menjadi muatan Undang-undang yaitu mengenai larangan-larangan, tanggungjawab produsen, tanggung gugat produk, perjanjian atau klausula baku, penyelesaian sengketa dan tentang ketentuan pidana.

Berdasarkan dari definisi konsumen dan penjelasan tentang konsumen akhir, maka secara garis besar ada beberapa poin utama yang dapat dirangkum mengenai konsumen, yaitu; (UUPK Pasal 1 ayat (2) dan ayat (10)

Pertama, konsumen adalah setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia di dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain.

Kedua, barang dan/jasa diperoleh melalui mekanisme pemberian prestasi dengan cara membayar uang, namun dapat juga barang dan/atau jasa

diperoleh tidak melalui mekanisme pemberian prestasi dengan cara membayar uang. Mekanisme seperti ini dikenal dengan istilah *the privity of contract*. Sebagai contoh seseorang memperoleh parcel pada hari lebaran, isi pakatnya adalah makanan dan minuman kaleng yang dibeli oleh si pengirim dari pasar swalayan, namun konsumen akhir dari makanan dan minuman itu adalah si penerima parcel dengan tanpa harus mengeluarkan sejumlah uang.

Ketiga, barang dan/atau jasa yang telah diperoleh tidak untuk diperdagangkan kembali.

Jika terjadi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen oleh pelaku usaha, maka pihak konsumen dapat mengadukannya kepada lembaga yang berwenang, seperti tercantum dalam UUPK Pasal 45 ayat (1) ; “Setiap konsumen yang dirugikan bisa menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum”.

Konsumen bisa meminta bantuan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) terlebih dahulu untuk meminta bantuan hukum atau bisa langsung menyelesaikan masalahnya ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Konsumen juga bisa mendatangi sub Direktorat Pelayanan Pengaduan di Direktorat Perlindungan Konsumen, Departemen Perdagangan. (UUPK Bab IX Pasal 44). Disini setelah dilakukan proses konfirmasi, pejabat yang bersangkutan akan melakukan analisis terhadap masalah yang diadukan, kemudian diadakan klarifikasi kepada konsumen dengan cara meminta bukti-bukti dan kronologi kejadian. Baru kemudian dilakukan proses klarifikasi terhadap pelaku usaha. Seandainya

pelaku usaha menyanggah tuduhan dan tidak ada titik kejelasan, akan dilakukan beberapa langkah seperti mediasi atau konsiliasi.

Kemudian pada Pasal 45 ayat (2) UUPK; Seandainya kedua media diatas belum menghasilkan suatu keputusan, penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan ;

1. Pelimpahan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).
2. Melakukan jalur yuridis (pengadilan) secara formil.

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap Warga Negara Indonesia dan keluarganya, sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia. Di samping itu pembangunan perumahan merupakan salah satu instrumen terpenting dalam strategi pengembangan wilayah yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional. Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa: “Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.” (UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman).

Dapat diketahui bahwa rumah adalah bangunan di mana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, di samping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seseorang diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat, maka tidaklah mengherankan bila masalah perumahan menjadi

masalah yang penting bagi individu. Salah satu faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran akan haknya memang masih sangat rendah, hal ini terutama disebabkan oleh kurangnya kesadaran dari pihak konsumen itu sendiri dan rendahnya pendidikan konsumen yang ada.

Oleh karena itu UUPK yang ada, dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi Pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen. Upaya yang harus dilakukan oleh Pemerintah yaitu, pemberdayaan konsumen melalui pembentukan undang-undang yang secara khusus mengatur soal perlindungan konsumen perumahan sehingga dapat melindungi kepentingan konsumen secara integratif dan komprehensif. Secara kelembagaan, Pemerintah melakukan perbaikan atau penyempurnaan peraturan pelaksanaan, pembinaan aparat, pranata dan perangkat-perangkat yudikatif, administratif dan edukatif, serta sarana dan prasarana lainnya, agar nantinya undang-undang tersebut dapat diterapkan secara efektif di masyarakat.

Bertitik tolak dari pemahaman akan perlindungan konsumen perumahan, maka dapat dikatakan bahwa perlindungan konsumen perumahan adalah serangkaian upaya yang dibingkai secara hukum, untuk melindungi konsumen perumahan sebagai pengguna fasilitas perumahan, yang meliputi fasilitas bangunan (konstruksi) yang sesuai standar, fasilitas lingkungan, fasilitas sosial, fasilitas umum dan memenuhi standar kesehatan, serta mampu memberi rasa aman kepada penghuninya, baik itu untuk kepentingan

pribadi, keluarga, institusi ataupun pihak lain, tetapi tidak untuk diperdagangkan kembali.

Mengenai hal ini UUPK memberikan pengertian tentang perlindungan konsumen secara cukup luas, perlindungan konsumen di definisikan sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

Berdasarkan Pasal 3 UUPK ini bertujuan untuk :

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan atau jasa;
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen, sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
6. Meningkatkan kualitas barang dan atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen

Hal yang perlu diperhatikan konsumen adalah pada saat serah terima fisik. Rumah yang diserahkan harus cocok spesifikasinya dengan yang ada di dalam perjanjian pengikatan jual beli. Jika tidak sesuai, maka hak konsumen untuk tidak menandatangani berita acara serah terima tersebut sebelum pengembang menyelesaikannya.

2.7 Tinjauan Umum Perumahan

2.7.1 Pengertian Perumahan

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan permukiman berfungsi sebagaimana mestinya. Rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga. Rumah adalah struktur fisik terdiri dari ruangan, halaman dan area sekitarnya yang dipakai sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga.

Selanjutnya, menurut Suparno Sastra M. dan Endi Marlina mengenai perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. (*Indonesian Book 2006, Illustrated edition*:Perencanaan dan pengembangan perumahan / Suparno Sastra M.

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa Perumahan dan Permukiman ialah:

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. 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.

Menurut *American Public Health Association (APHA)* rumah dikatakan sehat apabila:

1. Memenuhi kebutuhan fisik dasar seperti temperatur lebih rendah dari udara di luar rumah, penerangan yang memadai, ventilasi yang nyaman, dan kebisingan.;
2. Memenuhi kebutuhan kejiwaan;
3. Melindungi penghuninya dari penularan penyakit menular yaitu memiliki penyediaan air bersih, sarana pembuangan sampah dan saluran pembuangan air limbah yang saniter dan memenuhi syarat kesehatan; serta
4. Melindungi penghuninya dari kemungkinan terjadinya kecelakaan dan bahaya kebakaran, seperti fondasi rumah yang kokoh, tangga yang tidak

curam, bahaya kebakaran karena arus pendek listrik, keracunan, bahkan dari ancaman kecelakaan lalu lintas.

2.7.2 Asas dan Tujuan Pembangunan Perumahan

Penyelenggaraan perumahan haruslah tunduk pada beberapa asas yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman sebagai landasannya asas-asas tersebut antara lain: (Pasal 2 Penjelasan atas Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)

1. Asas kesejahteraan adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya;
2. Asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat;
3. Asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.
4. Asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk

memberikan keuntungan dan manfaat sebesar besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

5. Asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.
6. Asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
7. Asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.
8. Asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan

mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.

9. Asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antarinstansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.
10. Asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
11. Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.
12. Asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya,

ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

2.7.3 Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

2.7.3.1 Pengertian Fasilitas Umum

Definisi dari fasilitas umum adalah fasilitas atau utilitas yang diadakan untuk keperluan, kebutuhan dan kepentingan umum, yang dapat digunakan oleh masyarakat umum dan bersifat publik. Contoh dari fasilitas umum (fasum) adalah seperti jalanan, saluran air, got/kanal, jembatan, jalan layang, under pass, halte, alat penerangan umum, jaringan listrik, trotoar, jalur bus, tempat pembuangan sampah, dan lain sebagainya.

Di dalam Pasal 1 ayat (2) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, bentuk-bentuk kegiatan Pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum meliputi bidang-bidang:

- a. Pertanahan;
- b. Pekerjaan Umum;
- c. Perlengkapan Umum;
- d. Jasa Umum;
- e. Keagamaan;
- f. Ilmu Pengetahuan dan Seni Budaya;
- g. Kesehatan;

- h. Olahraga;
- i. Keselamatan Umum terhadap bencana alam;
- j. Kesejahteraan Sosial;
- k. Makam/Kuburan;
- l. Pariwisata dan rekreasi;
- m. Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.

2.7.3.2 Pengertian Fasilitas Sosial

Sedangkan definisi/pengertian fasilitas sosial adalah fasilitas yang diadakan oleh pemerintah atau pihak swasta (*developer*) yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum dalam lingkungan pemukiman. Contoh dari fasilitas sosial (fasos) adalah seperti rumah sakit, puskesmas, pelayanan umum, klinik, sekolah, tempat ibadah, pasar, tempat rekreasi, ruang terbuka hijau, taman bermain, tempat olahraga, ruang serbaguna, pemakaman, dan lain sebagainya.

2.8 Urgensi Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Dalam Pembangunan Perumahan

Pembangunan perumahan tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, namun juga untuk melayani berbagai kebutuhan manusia, menyediakan lokasi yang menentukan jarak relatif ke berbagai fasilitas, dan memberikan status relatif tertentu pada seseorang. Salah satu upaya pemenuhan kebutuhan perumahan adalah melalui penyediaan perumahan secara formal. Perumahan formal (*planned settlement*) merupakan perumahan yang dibangun oleh aturan yang jelas serta dilengkapi dengan pelayanan dan

kelengkapan permukiman yang dirancang sebelum dihuni sehingga perumahan memiliki pola yang teratur. Penyediaan perumahan formal dapat dilakukan oleh Perum Perumnas dan *developer* swasta.

Ketersediaan fasilitas sosial di lingkungan perumahan memiliki peran penting bagi perkembangan aktivitas penghuni perumahan. Hal ini sejalan dengan fungsi perumahan yang tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun juga untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi, dan budaya guna meningkatkan kualitas hidup penghuni perumahan sehingga diperlukan ketersediaan fasilitas sosial di dalamnya. Kondisi ini sesuai dengan pendapat Yeates yang mendefinisikan fasilitas sosial sebagai aktivitas dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat dalam memberi kepuasan sosial, mental dan spiritual.

Secara normatif, penyediaan fasilitas sosial pada lingkungan perumahan di Indonesia disesuaikan dengan standar Departemen Pekerjaan Umum (DPU) (2004), yaitu SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan dan SNI 03-6981-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan. Alokasi penyediaan fasilitas sosial disesuaikan dengan jangkauan radius area layanan, lokasi fasilitas sosial yang sesuai, dan jumlah penduduk pendukung. Terdapat pula aturan bahwa persentase penggunaan lahan di suatu perumahan adalah 60% untuk kapling hunian dan 40% untuk sarana dan prasarana.

Pada umumnya, penyediaan sarana dan prasarana pada perumahan formal berbeda-beda tergantung dari tujuan pembangunan perumahan oleh *developer* yang bersangkutan. Perbedaan motivasi tersebut seringkali menjadikan *developer* hanya menyediakan fasilitas yang disesuaikan dengan standar masing-masing tanpa memperhatikan kebutuhan dan karakteristik penghuni karena pada dasarnya *developer* memiliki kecenderungan untuk lebih berorientasi pada *profit* yang diharapkan.

Dalam konsep *Neighborhood Unit*, Clarence Perry mengungkapkan bahwa ketersediaan fasilitas sosial dalam perumahan berfungsi untuk meningkatkan keinginan berinteraksi penghuninya. Perry menekankan bahwa fasilitas sosial berupa sekolah dasar, taman dan ruang terbuka, area institusi serta area pebelanjaan lokal (*local shop*) merupakan sarana fisik yang mampu mendorong interaksi antar penghuni. Dalam menciptakan kondisi *neighborhood* yang ideal, fasilitas-fasilitas tersebut didesain dengan jarak capai tidak lebih dari $\frac{1}{4}$ mil (400 meter) dari pusat perumahan agar memunculkan dorongan untuk menjangkau fasilitas-fasilitas tersebut dengan berjalan kaki. (Clarence Arthur Perry, 1929, Teori *Neighborhood Unit*; <http://www.planning.org/pas/at60/img/141figure01.jpg>/January/2019

Efektivitas pemanfaatan fasilitas sosial merupakan upaya untuk menilai tingkat ketercapaian tujuan penyediaan fasilitas sosial di perumahan berdasarkan tujuan awal penyediaan fasilitas sosial tersebut. Hal ini sejalan dengan pendapat Dunn yang mengungkapkan bahwa secara umum efektivitas

bertujuan untuk mengetahui perubahan yang ditimbulkan sebelum dan sesudah program sehingga dapat diketahui seberapa jauh kebutuhan, nilai, dan kesempatan yang telah dicapai.

Pada umumnya, tujuan penyediaan fasilitas sosial adalah sebagai pengikat hubungan interaksi antar penghuni perumahan dan melayani kebutuhan penghuni sebagai pengguna agar dapat memberi kepuasan sosial, mental dan spiritual. Suatu fasilitas sosial dapat dikatakan efektif pemanfaatannya apabila intensitas pemanfaatan fasilitas tersebut tinggi. Kondisi ini pada dasarnya tidak terlepas dari kondisi kuantitas, kualitas, dan aksesibilitas dari masing-masing jenis fasilitas sosial yang tersedia sehingga mempengaruhi pemanfaatannya.

Fasilitas ini juga diharapkan dapat berdampak bagi peningkatan hubungan sosial penggunaannya serta mampu melayani kebutuhan penghuni perumahan sebagai indikasi dari pemanfaatan fasilitas sosial dalam perumahan yang efektif.

2.9 Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen (*User*).

Kewajiban utama penjual adalah menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Yang dimaksud dengan menanggung disini adalah kewajiban penjual untuk menanggung atau menjamin kenikmatan, ketenteraman dan menanggung atau menjamin rasa aman. Menurut R. Subekti, bahwa kewajiban menanggung tenteram artinya bahwa penjual wajib menjamin bahwa pembeli tidak akan diganggu oleh orang lain dalam hal memakai atau mempergunakan barang yang dibelinya. Atas kewajiban

menangung ini, maka penjual bertanggung terhadap segala tuntutan pihak ketiga yang berkenaan dengan barang yang dijualnya.

Kewajiban pelaku usaha property perumahan ini diamanatkan secara tegas di dalam Pasal 7 UUPK menyatakan bahwa Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam kerangka hukum, iklan atau promosi ataupun *property* perumahan yang ditawarkan merupakan janji sepihak yang mengikat pelaku usaha *property* perumahan tersebut karena konsumen diberikan jaminan akan kenikmatan dan kegunaan serta ketahanan bangunan perumahan. Pada umumnya janji, jaminan (*warranty*) itu dapat dikelompokkan dalam dua katagori, yaitu: (*Under the Federal Magnuson-Moss Warranty Act, Canada*).

1. *Express Warranty*, yaitu janji yang dinyatakan secara tegas (eksplisit).
2. *Implied Warranty* yaitu janji yang dinyatakan secara diam-diam (implisit). kemudian implied warranty ini dapat dibedakan lagi atas :
 - a. *Implied warranty of merchantability* (jaminan implisit tentang layak diperdagangkan)

Implied warranty of fitness for a particular purpose (jaminan implisit tentang kecocokan untuk tujuan tertentu. (*The Consumer Protection Acts in each province are the Canadian equivalent to the Magnuson- Moss Warranty Act*).

Dengan *Implied warranty of merchantability*, pelaku usaha menjamin atas barang yang diperdagangkannya, yakni antara lain :

1. Barang sesuai dengan keterangan dalam perjanjian sedemikian rupa sehingga dapat diterima dalam perdagangan umumnya.
2. Pada jual beli kualitas seharusnya layak.
3. Barang seharusnya cocok untuk tujuan barang tertentu itu dipergunakan.
4. Barang yang sejenis suatu kontrak seharusnya sama dan sebetuluk.
5. Jika perjanjian atau sifat barang mensyaratkan bahwa harus dibungkus, maka harus dilaksanakan secara rapih disertai informasi dan instruksi secukupnya.

6. Kualitas dan kuantitas barang seharusnya sesuai janji dan gambaran nyata yang diberikan dan yang ada pada barang atau pembungkusnya.
7. Jaminan-jaminan yang implisit lainnya bisa berasal dari kebiasaan perdagangan barang tertentu atau daerah/lokasi tertentu atau dari kebiasaan para pihak yang timbul dari transaksi terlebih dahulu.

Implied warranty of fitness for a particular purpose mensyaratkan bahwa seorang penjual mengetahui bahwa barang cocok untuk tujuan tertentu yang dimaksudkan pembeli. Disini pembeli mengemukakan maksudnya untuk memakai suatu produk dengan hasil yang ingin dicapainya kepada penjual dengan jelas dan pembeli betul-betul percaya kepada kemampuan dan pengetahuan penjual untuk memilih barang yang cocok untuk maksud dan tujuan yang diinginkan pembeli.

Kedua jenis *warranty* diatas yaitu *express warranty* dan *implied warranty* mempunyai perbedaan yang jauh, dimana kewajiban penjual pada *ekspress warranty* bersumber pada perjanjian antara pembeli dengan penjual sedangkan kewajiban pada *implied warranty* bersumber pada hukum.

Terkait pada pembelian perumahan oleh konsumen, secara umum kompleksitas permasalahan yang dikomplain pada pelaku usaha adalah Kusen, daun pintu dan daun jendela yang tidak diketahui menggunakan jenis apa dan mudah merenggang; Struktur beton bertulang semestinya ada ring blok gantung untuk menahan atap namun tidak dipasang sebagian; Dinding plesteran retak-retak dan tembus, ada juga yang retak pecah dan catnya tidak menempel serta cepat burat/tidak di plamir; Atap rumah bocor dan turun melengkung serta tidak ditutup dengan penutup genteng; Bagian kamar

mandi seharusnya air pembuangan masuk ke dalam pipa pembuangan akan tetapi air tembus ke samping rumah sehingga rumah tersebut menjadi tidak sehat.

Banyaknya permintaan konsumen akan perumahan menjadi suatu bentuk usaha yang sangat menjanjikan bagi para pelaku usaha. Bagi para pelaku usaha yang benar menjaga nama baik perusahaan tentu sangat bertanggung jawab atas perumahan yang akan dibangun, baik dari sisi kualitas maupun jaminan yang ditawarkan pada para konsumen. Akan tetapi bagi para pelaku usaha yang hanya memikirkan keuntungan finansial saja, maka kualitas bangunan tidak menjadi prioritas utama karena para konsumen selalu menerima apa adanya karena terbentur untuk menempati perumahan tersebut secara cepat (UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1)).

Secara normatif, pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat 1 dan 2 UUPK). Ketentuan ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dengan demikian dapat ditegaskan apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha

atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya pada transaksi properti, apabila konsumen menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka ia berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan yang bersangkutan.

Pada dasarnya kewajiban untuk memberikan ganti rugi hanya timbul bilamana ada unsur kesalahan pada si pelaku perbuatan melawan hukum dan perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi harus ada unsur kesalahan pada si pelaku dan perbuatan itu harus dapat dipertanggungjawabkan kepadanya (*schuldaansprakelijkheid*). Dari segi hukum perdata, tanggung jawab hukum tersebut dapat ditimbulkan karena wanprestasi, perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), dan dapat juga karena kurang hatihatinya mengakibatkan cacat badan (*het veroozaken van lichamelijke letsel*). Di samping itu, di dalam UUPK juga telah diatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana tercantum di dalam Pasal 19. Menurut pasal ini pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Dengan demikian, secara normatif telah ada ketentuan yang mengatur tanggung jawab pelaku usaha, sebagai upaya melindungi pihak konsumen.

2.10 Substansi Perjanjian Hak Atas Perumahan Dari Pengembang Kepada Konsumen (*User*).

Salah satu instrumen perlindungan konsumen adalah perlindungan di bidang perumahan, karena kebutuhan akan rumah bagi seluruh lapisan

masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya. Dalam usaha jual beli rumah, pemasarannya menggunakan sarana iklan atau brosur untuk mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat atau dipasarkan oleh pengembang, kepada konsumennya. Begitu gencarnya pemasaran, tak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata tidak benar atau menyesatkan. Padahal konsumen sudah terlanjur menyetujui dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang dan atau bahkan sudah mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank.

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan

Bila membeli rumah atau rumah susun, seorang konsumen pasti akan menjumpai dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting yaitu :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, disingkat (PPJB), atau nama lainnya seperti: Perjanjian Pendahuluan Pembelian, Perjanjian Akta Jual Beli antara Pengembang dan konsumen.
2. Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah dari pengembang kepada setiap konsumen.
3. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dari bank pemberi KPR.

B. Dokumen yang dibutuhkan untuk proses KPR

Dokumen yang pertama merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan konsumen, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah dan tanah kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari Pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka (*Down Payment*) dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas KPR. (Pasal 1868 KUHPerdara)

Dokumen yang kedua terjadi sebagai akibat dari terciptanya kata sepakat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Kalau pada dokumen pertama hanya dimaksudkan untuk mengikat perjanjian antara pihak pengembang dan konsumen dalam melakukan kewajibannya masing-masing sebagaimana yang tertuang dalam PPJB tadi, maka dokumen yang kedua adalah realisasi dari apa yang diperjanjikan dalam PPJB tadi.

Sedangkan dokumen yang ketiga menunjukkan adanya hubungan hukum antara konsumen dengan pihak bank pemberi KPR. Di dalamnya antara lain diatur jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan KPR, besarnya atau sistem perhitungan bunga pinjaman. Sebagaiman lazimnya pada setiap pembuatan perjanjian yang semata mata berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak, maka juga pada PPJB masing masing pihak berusaha untuk menciptakan dominasi pada pihak lainnya.

Dalam kenyataannya, PPJB ini hanya disusun secara sepihak oleh pengembang sehingga tidak ada kemungkinan bagi konsumen untuk bernegosiasi tentang isi perjanjian ini. Perjanjian yang hanya disusun oleh

salah satu pihak saja selanjutnya lebih lazim dengan nama perjanjian baku (*standard contract*). Perjanjian baku ini banyak sekali dipakai dalam berbagai macam perjanjian di lapangan dunia usaha. Karena sifatnya yang praktis, jenis perjanjian ini banyak sekali disukai para pelaku usaha diberbagai bidang, baik di bidang perumahan, jasa perbankan, perdagangan, asuransi, dan lain-lain untuk lebih mensinergikan kegiatan usaha yang bersifat mudah sehingga dapat menghemat waktu dan biaya yang mungkin akan timbul bila kita menggunakan jenis perjanjian yang dikehendaki oleh KUHPerdata.

Sebab di dalam perjanjian baku ini konsumen tinggal menandatangani akta perjanjian atau menerima begitu saja nota jual beli tanpa mengadakan negosiasi antara penjual dan pembeli sebagaimana yang diamanatkan oleh KUHPerdata sehingga dikemudian hari apabila timbul wanprestasi dari pihak pelaku usaha, posisi konsumen untuk mengadakan klaim kerugian kepada pelaku usaha berada pada posisi yang sangat lemah karena telah menandatangani surat perjanjian tersebut atau telah menerima nota jual beli tersebut.

Sehingga bila terjadi sengketa di pengadilan nanti, konsumen tersebut akan dikalahkan oleh para pelaku usaha karena mereka mempunyai bukti yang cukup kuat yang ditandatangani oleh konsumen tersebut.

Akan tetapi dengan berlakunya UUPK terutama pasal 18 ayat (1) yang secara substantif menyebutkan bahwa pelaku usaha dalam

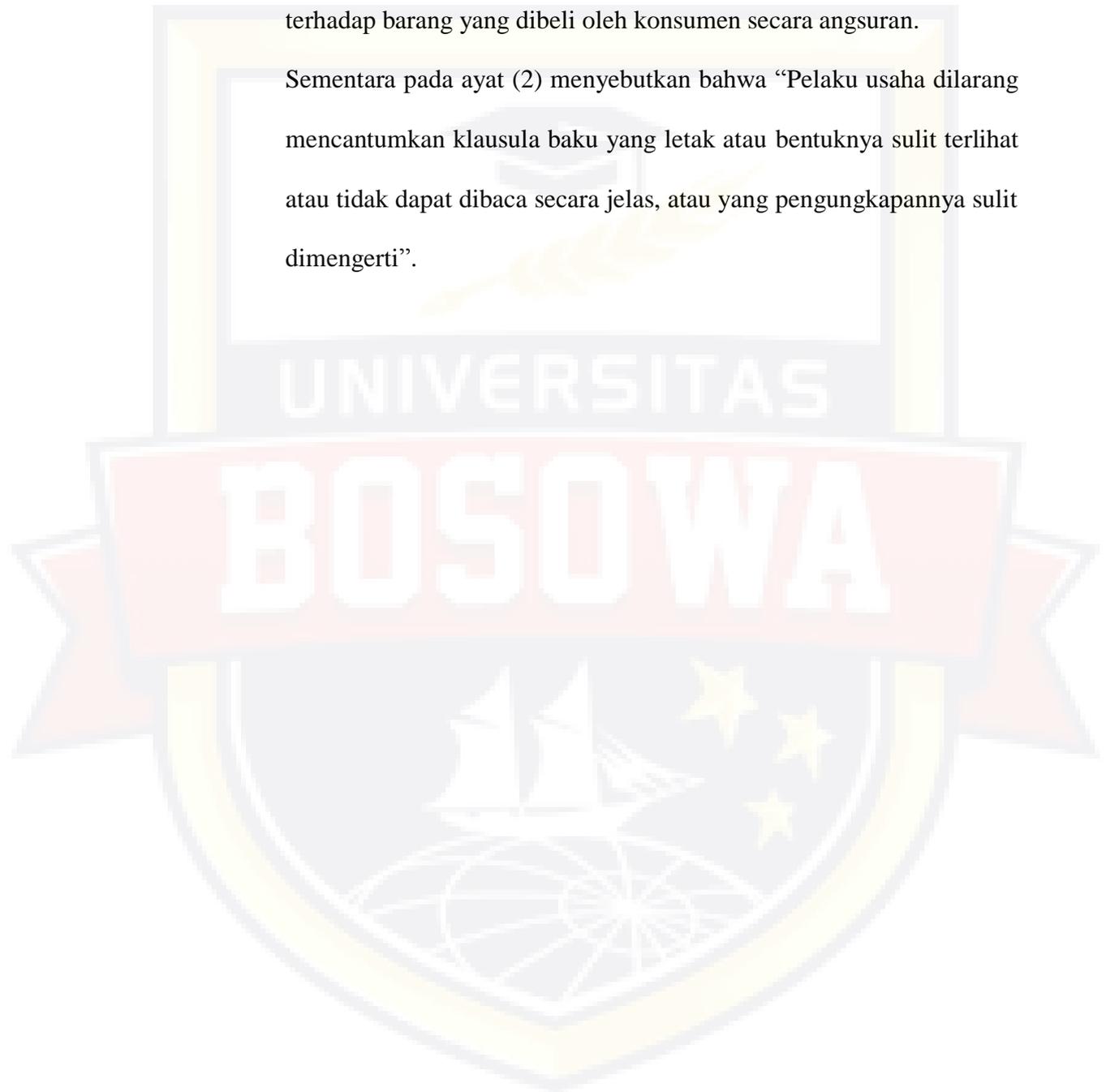
menawarkan barang dan/jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan
dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen

dan/atau perjanjian apabila:

- a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha:
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen:
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen:
- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran:
- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen:
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa:
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baku, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya:

h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Sementara pada ayat (2) menyebutkan bahwa “Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti”.



BAB 3

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Tentang Pengembang

Salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD. 1945, seiring dengan tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga Negara Indonesia dan keluarganya, sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia. Disamping itu pembangunan perumahan merupakan salah satu instrumen terpenting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas dibidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional. Bertitik tolak dari hal tersebut maka pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (UUPP 1992), ditujukan untuk : (Asas dan tujuan penataan Perumahan dan Permukiman)

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak

dalam lingkungan yang sehat, aman, serasidan teratur

- c. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional
- d. Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lainnya.

Dengan demikian sasaran pembangunan perumahan dan permukiman adalah untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu agar terpenuhinya kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.

Tujuan itu menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan, kendalanya kapasitas setiap individu sangat terbatas untuk memperoleh rumah yang sesuai dengan keinginan dan harapan mereka, tantangan masalah perumahan ini memang tidak sederhana, memang telah ada *Political Will*. (*Political Will* Pemerintah, adanya kemauan politik dari pemerintah atau para pengambil kebijakan). dari Pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah melalui pembangunan perumahan oleh PT. IMB Group.

Walaupun demikian laju kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan Pemerintah, oleh karena terdapatnya peluang ini, maka perusahaan pembangunan rumah (developer) swasta tumbuh menjamur dan

melihat usaha perumahan ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan.

Dengan kebutuhan perumahan yang sangat tinggi dari masyarakat, para developer, baik itu *developer* swasta atau pun *developer* milik Pemerintah berlomba-lomba untuk membuat perumahan yang diminati oleh masyarakat, developer dapat membuat perumahan dengan segmentasi menengah ke atas ataupun menengah ke bawah dan dengan leluasa memilih bank-bank swasta yang dapat diajak kerjasama dalam hal pembiayaan pembelian rumah (KPR).

Hal tersebut yang mengakibatkan perbedaan antara *developer* Pemerintah dan swasta dalam segala hal, termasuk dalam hal pengadaan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umumnya.

PT. Nusasembada Bangunindo

PT. Nusasembada Bangunindo adalah salah satu pengembang dibawah naungan IMB Group yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang membangun Perumahan Beringin Permai 2 dan Perumahan Anging Mammiri Residence, yang keseluruhan sahamnya dimiliki oleh perorangan dan/atau swasta. PT. Nusasembada Bangunindo didirikan sebagai salah satu Pengembang yang membantu program Pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke atas. Perusahaan ini didirikan berdasarkan Akta Notaris Mestariy Habie, SH Nomor. 147 Tanggal 15 Juni Tahun 1994. Sejak didirikan tahun 1994, PT. Nusasembada Bangunindo selalu tampil dan berperan sebagai pioner dalam penyediaan

perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.

Melalui konsep pembangunan skala menengah dan besar, PT. Nusasembada Bangunindo berhasil memberikan kontribusi yang signifikan dalam pembentukan kawasan permukiman dan perumahan baru baik dalam Kota Makassar dan sekitarnya yang tersebar di seluruh wilayah Kota Makassar. Sebagai Pengembang lokal dengan jangkauan usaha skala nasional, IMB Group mempunyai 10 proyek perumahan di hampir semua Kecamatan dalam wilayah Kota Makassar dan beberapa di Kab. Gowa bahkan hingga ke Provinsi Sulawesi Tenggara dan Kota Balikpapan, Kalimantan Timur.

PT. Nusasembada Bangunindo sebagai developer sangat memperhatikan segala hal mengenai pembangunan perumahan, termasuk mengenai pengadaan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Fasilitas-fasilitas tersebut walaupun tidak terdapat dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) perumahan namun pihak PT. Nusasembada Bangunindo sangat memperhatikan mengenai pengadaan dan pengelolaannya. Adapun mengenai biaya dalam pengadaan dan pemeliharaan fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut oleh pihak PT. Nusasembada dibebankan kepada user/pembeli pada Pengelolaan Lingkungan atau biasa disebut Town Estate Management.

Pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pihak PT. Nusasembada Bangunindo adalah dengan perbandingan 40%:60%,

artinya pada lahan yang akan dibangun, 40% dari keseluruhan lahan diperuntukan untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum, sedangkan 60% untuk pembangunan rumah. Fasilitas-fasilitas umum yang disediakan oleh pihak PT. Nusasembada Bangunindo adalah jalan, saluran air atau drainase, taman bermain, kawasan hijau dan lain-lain. Sedangkan dalam hal pengadaan fasilitas sosial, pihak PT. Nusasembada Bangunindo hanya menyiapkan lahan matang yang peruntukannya untuk pembangunan fasilitas sosial yang kemudian diserahkan kepada Pemerintah Kota.

Pembangunan fasilitas sosial pada lahan matang tersebut ditentukan atas kesepakatan dan pengelolaannya oleh warga masyarakat, misalnya Masjid, Sekolah, Puskesmas, dan lain-lain. Namun pembangunannya harus dengan izin dari Pemerintah Kota. Setelah diserahkan lahan matang kepada Pemerintah, maka pihak PT. Nusasembada Bangunindo tidak lagi melakukan campur tangan akan hal pengadaan dan juga pengelolaannya. Mengenai pengelolaan fasilitas-fasilitas umum yang telah selesai pembangunannya, pihak PT. Nusasembada Bangunindo akan langsung menyerahkan kepada Pemerintah Kota sehingga tanggung jawab pengelolaan fasilitas umum tersebut telah menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Makassar. Pada saat dilakukan penyerahan pihak PT. Nusasembada Bangunindo harus memastikan bahwa fasilitas umum yang akan diserahkan dalam keadaan baik atau tidak dalam keadaan rusak, serta dilengkapi dengan seluruh dokumen legalitasnya.

Dari kedua perumahan yang ditangani oleh satu *Developer* atau Pengembang yang telah dijelaskan di atas, maka dapat dilakukan perbandingan mengenai pengadaan dan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagai berikut:

Tabel 1
Pengadaan dan Pengelolaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

No	Substansi pengaturan	Anging Mammiri	Beringin Permai 2
1.	Nama perjanjian/kontrak	Perjanjian pembelian rumah (PPR)	Surat perjanjian pengikatan jual beli (SPPJB)
2.	Pengadaan fasum dan fasos dalam perjanjian	Tidak diatur dalam perjanjian	Tidak diatur dalam perjanjian
3.	Status fasum dan fasos	Diserahkan kepada warga sendiri	Diserahkan kepada warga sendiri
4.	Biaya pengadaan/Pengelolaan	Pengadaan dari pihak developer dan termasuk dalam harga rumah	Pengadaan dari pihak developer, pengelolaannya dari iuran warga
5.	Perbandingan fasos dan fasum	40:60 secara cluster ($\pm 15,6$ Ha)	30:70 secara keseluruhan

Sumber: data primer

3.2 Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dari Pengembang

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap Warga Negara Indonesia dan keluarganya, sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia. Di samping itu pembangunan perumahan merupakan salah satu instrumen terpenting dalam strategi pengembangan wilayah yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka

pemantapan ketahanan nasional. Dalam Pasal 1 angka 2 dan 7 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa :

“Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”.

“Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan”.

Dapat diketahui bahwa rumah adalah bangunan di mana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, di samping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seseorang diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat, maka tidaklah mengherankan bila masalah perumahan menjadi masalah yang penting bagi individu. Salah satu faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran akan haknya memang masih sangat rendah, hal ini terutama disebabkan oleh kurangnya kesadaran dari pihak konsumen itu sendiri dan rendahnya pendidikan konsumen yang ada. Oleh karena itu UUPK yang ada, dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi Pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen. Upaya yang harus dilakukan oleh Pemerintah yaitu, pemberdayaan konsumen melalui pembentukan undang-undang yang secara khusus mengatur soal perlindungan konsumen perumahan sehingga dapat melindungi kepentingan konsumen secara integratif dan komprehensif. Secara kelembagaan, Pemerintah melakukan

perbaikan atau penyempurnaan peraturan pelaksanaan, pembinaan aparat, pranata dan perangkat-perangkat yudikatif, administratif dan edukatif, serta sarana dan prasarana lainnya, agar nantinya undang-undang tersebut dapat diterapkan secara efektif di masyarakat. Bertitik tolak dari pemahaman akan perlindungan konsumen perumahan, maka dapat dikatakan bahwa:

”Perlindungan konsumen perumahan adalah serangkaian upaya yang dibingkai secara hukum, untuk melindungi konsumen perumahan sebagai pengguna fasilitas perumahan, yang meliputi fasilitas bangunan (konstruksi) yang sesuai standar, fasilitas lingkungan, fasilitas sosial, fasilitas umum dan memenuhi standar kesehatan, serta mampu memberi rasa aman kepada penghuninya, baik itu untuk kepentingan pribadi, keluarga, institusi ataupun pihak lain, tetapi tidak untuk diperdagangkan kembali”.

Mengenai hal ini UUPK memberikan pengertian tentang perlindungan konsumen secara cukup luas, perlindungan konsumen di definisikan sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Berdasarkan Pasal 3 UUPK, Perlindungan Konsumen bertujuan untuk:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi; Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya

perlindungan konsumen, sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;

- e. Meningkatkan kualitas barang dan atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen Hal yang perlu diperhatikan konsumen adalah pada saat serah terima fisik. Rumah yang diserahkan harus cocok spesifikasinya dengan yang ada di dalam perjanjian pengikatan jual beli. Jika tidak sesuai, maka hak konsumen untuk tidak menandatangani berita acara serah terima tersebut sebelum pengembang menyelesaikannya.

Oleh karena itu, sehubungan dengan hal tersebut, maka berdasarkan ketentuan Kepmen PU No. 378/KPTS/1987, dapat digambarkan pedoman penyediaan fasilitas sosial adalah seperti tabel dibawah ini :

Tabel 2
Pedoman Penyediaan Fasilitas Sosial

No	Jenis Fasilitas Sosial dan Umum	Min.Penduduk Pendukung (p)	L.(M2) Lahan	L.(M2) Bangunan	Kapasitas
1	Pendidikan				
	SD	0	0	0	Tidak tersedia
	SMP	0	0	0	Tidak tersedia
	SMU	0	0	0	Tidak tersedia
2	Kesehatan				
	Puskesmas	0	0	0	Tidak tersedia
	Balai Pengobatan	0	0	0	Tidak tersedia
	Klinik bersalin	0	0	0	Tidak tersedia
	Apotik	0	0	0	Tidak tersedia
	Praktek dokter	0	0	0	Tidak tersedia
3	Perbelanjaan dan Niaga				
	Pusat perbelanjaan	2080	500	150	0.45m2/p

	Pertokoan	0	0	0	Tidak tersedia
	Kios	0	0	0	Tidak tersedia
4	Pemerintah & Pelayanan Umum				
	Kantor Pem.Lingkungan	0	0	0	Tidak tersedia
	Kantor Polisi	0	0	0	Tidak tersedia
	Kantor Pos pembantu	0	0	0	Tidak tersedia
	Pos Hansip/Gardu jaga + Balai Pertemuan	0	0	0	Tidak tersedia
	Taman terbuka	0	15600	0	Tersedia
	Jalan Paving blok	0	150	0	Tersedia
	Drainase	0	70	0	Tersedia
	Fasilitas PDAM	0	1	0	Tersedia
	Penerangan Jalan	0	8	0	Tersedia
	Pengamanan 24 jam	0	12	12	13 anggota pengamanan
5	Peribadatan				
	Masjid	2080	500	300	4.16 m2/p
	Mushallah	0	0	0	Tidak tersedia
6	Rekreasi dan Kebudayaan				
	Gd. Bioskop	0	0	0	Tidak tersedia
	Gd.Serba Guna	0	0	0	Tidak tersedia
7	Olah Raga dan Lapangan				
	Gelanggang olah raga	0	0	0	Tidak tersedia
	Taman	140	60	60	Tersedia
	Lapangan olah raga	2080	100	100	Tersedia
8	Pemakaman Umum				

Ket. P = Penduduk

Sumber: Kepmen PU 378/KPTS/1987

Terkait dengan hal tersebut, maka berikut rincian yang diperoleh dari jawaban responden sebagaimana dengan table 3 berikut ini:

Tabel 3**Mutu Pengelolaan Fasum dan Fasos pada Perumahan**

Pendapat responden mengenai pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada perumahan besar:

Kategori Jawaban	Jumlah	Persentasi (%)
Sangat Baik	10	20.00%
Baik	15	30.00%
Tidak Baik	25	50.00%
Jumlah	50	100

Sumber: data primer

Berdasarkan tabel 3 di atas menunjukkan bahwa 10 (20.00%) responden menjawab Sangat Baik atau puas dengan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosialnya. Hal ini dinilai oleh *user* karena sudah terpenuhinya beberapa fasum dan fasos sesuai dengan standar yang telah dijanjikan dan disebutkan dalam brosur dan site plan. Selanjutnya, ada 25 (50.00%) responden menjawab Tidak Baik atau tidak puas dengan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Hal ini menjelaskan bahwa mutu pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial tidak baik dan tidak sesuai standard yang dijanjikan dan disebutkan dalam site plan.

Tabel 4
Mutu Pengelolaan Fasum dan Fasos pada Perumahan

Pendapat responden mengenai pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada perumahan kecil:

Kategori Jawaban	Jumlah	Persentasi (%)
Sangat Baik	10	40.00%
Baik	5	20.00%
Tidak Baik	10	40.00%
Jumlah	25	100

Sumber: data primer

Sedangkan pada tabel 4 diatas menunjukkan bahwa 10 (40.00%) responden menjawab Sangat Baik atau puas dengan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosialnya. Hal ini dinilai oleh *user* karena beberapa aspek seperti:

- a. sudah terpenuhinya beberapa fasum dan fasos dalam perumahan
- b. sudah sesuai dengan standar yang telah dijanjikan dan disebutkan dalam brosur dan site plan.

Selanjutnya, ada 10 (40%) juga menjawab Tidak Baik atau tidak puas dengan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Hal ini menjelaskan bahwa:

- a. penyediaan fasum yang tidak sesuai standar yang telah dijanjikan, dan
- b. tidak konsistennya Pengembang dalam pengelolaan fasum tersebut dalam perumahan. Misalnya, pengelolaan fasum dan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan langsung diserahkan kepada warga/*user* dimana tidak sesuai dengan fasilitas yang diberikan oleh Pengembang dalam perumahan.

Adapun SKPD teknis terkait yang dimaksud adalah sebagai berikut:

Tabel 5
Tanggung jawab SKPD dalam pengelolaan fasum dan fasos

No	Jenis fasilitas yang diserahkan ke SKPD	Instansi
1.	Pendidikan	Dinas P & K
2.	Kesehatan	Dinas Kesehatan
5.	Peribadatan	Yayasan/Pemda
6.	Rekreasi & Kebudayaan	Pemerintah Daerah, Swasta, Pemda
7.	Olahraga	Pemda
8.	Taman/Ruang Terbuka Hijau	Dinas PU, Dinas Pertamanan

Sumber : Bagian perlengkapan sekretariat Kota Makassar

Namun, menurut Bapak Ma'rusy, Manager Mechanical Electric dari PT. Nusasembada Bangunindo - IMB Group (wawancara tanggal 18 Februari 2019) bahwa pelaksanaan dan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial untuk Perumahan Anging Mammiri sudah sesuai dengan ketentuan Undang-undang Pemukiman dan Perumahan yaitu dengan perbandingan 40% : 60%. Adapun mengenai komposisi perbandingan tersebut sudah dikoordinasikan dengan instansi terkait seperti pada Dinas Tata Ruang, Dinas Lingkungan Hidup, dan Pemerintah Kota Makassar sendiri. Sementara terkait adanya sedikit perubahan Ruang Terbuka Hijau yang disingkat RTH dalam penyediaan fasilitas umum dalam perumahan, itupun sudah diajukan perubahan di site plan dan dikoordinasikan kepada dinas terkait.

Sementara itu, Bapak Syamsul Kamar, ketua team legal PT. Nusasembada Bangunindo – IMB Group (wawancara tanggal 26 Agustus 2019) menerangkan bahwa prinsipnya Pengembang selalu akan mengikuti dan menerapkan ketentuan Undang-undang yang berlaku terkait penyediaan dan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada dalam lingkup perumahan PT.Nusasembada Bangunindo – IMB Group. Karena sebagian besar dari fasilitas-fasilitas tersebut sudah dinikmati oleh warga yang ada dalam perumahan, hingga saat ini.

Adapun aturan-aturan hukum yang menjadi dasar pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada kawasan perumahan antara lain; SNI-03-6981-2004, Peraturan Menteri PU Nomor: 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan,

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Kawasan Perumahan dan Permukiman di Daerah, Peraturan Daerah Kota Makassar No. 15 tahun 2004 tentang Tata Bangunan. Aturan-aturan di atas membuktikan bahwa fasilitas umum dan fasilitas sosial masih menjadi isu penting di semua dinas terkait.

Sesuai dengan pernyataan Bapak. Hirman, Kepala Seksi Penyerahan PSU pada Dinas Perumahan dan Pemukiman (wawancara pada tanggal 19 Juni 2019). Fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan hal yang wajib ada pada setiap kawasan perumahan. Berdasarkan hasil penelitian dan survey lapangan pada lokasi perumahan yaitu, Anging Mammiri dan Beringin Permain 2, pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial telah dipenuhi oleh pihak Pengembang.

3.3 Tahapan-tahapan Perjanjian Antara Konsumen dan Pengembang dalam Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

3.3.1 Tahap Pra Transaksi

Pada tahap pra transaksi ini, antara konsumen dan *developer* telah terjadi kesepakatan dalam hal spesifikasi rumah serta fasilitas perumahan itu sendiri. Namun, jika hal tersebut tidak sesuai dengan yang tertera di brosur, maka langkah yang dilakukan oleh user adalah sebagai berikut:

1. Penghuni bisa melakukan gugatan class action jika pengembang tidak membangun fasilitas perumahan yang standar terkait dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada saat transaksi.
2. Berdasarkan UUPK, gugatan terhadap pengembang juga bisa dilakukan secara individu.

3. Pada prinsipnya, penghuni sebuah kompleks perumahan, baik klaster atau *town house* adalah konsumen atau pengguna akhir dari suatu produk barang atau jasa. Maka dari itu, ia dilindungi UUPK.
4. Dari mulai fasilitas yang tidak sesuai dengan brosur penawaran, sampai soal cicilan lunas tapi sertifikat rumah tidak keluar. Selain itu, masih banyak juga pengembang yang tak menyediakan fasilitas umum (Fasum) dan fasilitas sosial (Fasos) sesuai aturan.
5. Ancaman bagi pengembang yang tidak melakukan kewajiban membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial adalah denda hingga Rp 2 miliar atau penjara selama lima tahun. Perbandingan antara luas fasilitas dengan perumahan adalah sekitar 40:60.
6. Meski begitu, perbandingan atau prosentase tersebut tergantung besar kecilnya kompleks perumahan yang dibangun. Untuk perumahan kecil yang luas arealnya kurang dari 5.000 m², lahan fasilitas umum-fasilitas sosialnya bisa 20 persen atau 30 persen. Kebanyakan digunakan untuk jalan, drainase, gorong-gorong, dan lahan terbuka.

Oleh karena itu, kita haruslah cermat dalam memilih hunian ideal untuk kita dan keluarga tinggal. Perumahan dengan fasilitas yang lengkap, tentu akan berdampak baik pada kebutuhan jasmani dan rohani.

3.3.2 Tahap Transaksi

Pada tahap transaksi ini, antara konsumen dan Developer telah terjadi kesepakatan. Kesepakatan ini ditandai dengan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan. Dengan

penandatanganan PPJB ini, maka telah terjadi suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak yang menimbulkan akibat hukum pula yaitu, adanya hak dan kewajiban pada masing-masing pihak. Pada tahap transaksi ini, konsumen akan membayar harga sesuai yang disepakati dalam PPJB, sedangkan Developer akan membangun rumah sesuai spesifikasi teknis dalam brosur serta menyelesaikan rumah sesuai waktu yang ditentukan dalam PPJB. Setelah rumah selesai dan harga rumah telah dilunasi konsumen, *Developer* harus menyerahkan bangunan serta segala fasilitasnya kepada konsumen. Konsumen berhak untuk memanfaatkan bangunan rumah dan segala fasilitasnya sesuai fungsinya. *Developer* harus memberikan masa pemeliharaan dan jaminan penyelesaian *complain* (pengaduan) atas perbaikan yang diajukan konsumen. PPJB yang diajukan kepada calon pembeli seharusnya mengatur secara jelas segala hal mengenai perumahan yang dimaksud, termasuk mengenai pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosialnya.

3.3.3 Tahap Purna/Pasca Transaksi

Pada tahap purna/pasca transaksi ini, pelaksanaan PPJB telah terjadi. Konsumen telah melunasi semua harga yang disepakati dalam PPJB, dan *Developer* telah menyerahkan rumah beserta segala fasilitas pendukungnya, serta sertifikat bukti hak atas nama konsumen. Pada tahap ini, *developer* wajib menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti yang telah dijanjikan pada saat penawaran pertama (tahap pra transaksi). Adapun yang dimaksud dengan fasilitas sosial adalah fasilitas yang

memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, Pemerintahan dan pelayanan umum. Sedangkan yang dimaksud dengan fasilitas umum adalah fasilitas yang memberikan kepada masyarakat ruang terbuka atau open space. *Developer* wajib memberikan layanan purna jual serta pemeliharaan dan pengelolaan lingkungan perumahan, seperti: pengelolaan sarana air bersih, pemeliharaan sarana akses jalan, selokan dan drainase, lampu penerangan jalan, taman dan ruang terbuka hijau, sarana ibadah dan pendidikan, pengendalian sampah, pengadaan fasilitas perdagangan (toko/ruko) dan pengadaan sarana pengamanan lingkungan perumahan (satpam). Dalam Pasal 26 ayat (2) Perda Kota Makassar No. 9 tahun 2011 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman diatur bahwa:

”prasarana, sarana, utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, wajib dipelihara oleh Pengembang selama 1 (satu) tahun sejak diserahkan”

Dan dalam Pasal 11 ayat (1) Permendagri No. 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah diatur bahwa penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan. Berdasarkan aturan-aturan tersebut *developer* harus melakukan pengelolaan terhadap fasilitas-fasilitas tersebut paling lama 1 (satu) tahun sebelum atau sesudah diserahkan. Meskipun penyediaan fasilitas

umum dan fasilitas sosial, layanan purna jual dan pengelolaan lingkungan ini tidak diatur secara tegas dalam PPJB, namun tidak berarti konsumen tidak mempunyai hak untuk menikmati dan memanfaatkan fasilitas-fasilitas yang dijanjikan dalam brosur. Tidak adanya pengaturan mengenai hal ini dalam PPJB, merupakan kelemahan dari PPJB, sehingga bagi konsumen tidak dapat mengajukan tuntutan berdasarkan PPJB. Tidak diaturnya tentang pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam PPJB sehingga konsumen apabila mengalami kerugian tidak dapat mengajukan tuntutan, namun tidak berarti konsumen tidak dapat mengajukan pengaduan/*complain* kepada pihak Pengembang.

Pihak konsumen/*user* dapat melakukan pengaduan kepada Pengembang langsung apabila pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosialnya dikelola oleh *developer* dan apabila *developernya* belum “kabur”. Apabila fasilitas umum dan fasilitas sosialnya telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota Makassar melalui Satuan Kerja Perangkat Daerah yang disingkat dengan SKPD, konsumen/*user* dapat melakukan pengaduan kepada Lurah, Camat atau langsung pada Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar. Tanggung jawab Pemerintah Terhadap Pengadaan dan pengelolaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial oleh *Developer* di Kota Makassar seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan kegiatan pada tahap purna/pasca transaksi yang meliputi layanan purna jual. Meskipun kegiatan-kegiatan dalam pasca transaksi tersebut tidak diperjanjikan dalam PPJB

namun beberapa ketentuan hukum yang tersebar di luar KUHPdt seperti, Pasal 7 Undang-undang Perumahan dan kawasan Permukiman serta Permendagri No. 1 tahun 1987 yang digantikan dengan Permendagri No. 9 Tahun 2009 yang mewajibkan kepada *developer* untuk menyediakan atau mengadakan kegiatan pasca transaksi. Hal ini dimaksudkan semata-mata untuk kepentingan dan memberikan perlindungan kepada konsumen, di mana kegiatan-kegiatan dalam pasca transaksi ini merupakan rangkaian dari perlindungan hukum bagi konsumen. Sebelum disahkannya Perda Kota Makassar No.9 tahun 2011, tanggung jawab Pemerintah Kota Makassar untuk melindungi hak-hak konsumen perumahan, dalam hal ini adalah mengenai pengadaan dan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial hanya terdapat pada UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Permendagri No.9 tahun 2009, namun aturan-aturan hukum tersebut tidak cukup kuat untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Hal tersebut dikarenakan dalam UU PKP hanya mengatur mengenai teknis pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosialnya saja, sedangkan Permendagri No. 9 tahun 2009 diatur mengenai teknis penyerahannya, namun tetap tidak cukup kuat memberi wewenang bagi Pemerintah Daerah, khususnya Kota Makassar untuk menuntut penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial dari *developer*. Setelah disahkannya Perda Kota Makassar No. 9 Tahun 2011 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman, Perda tersebut dapat menjadi pegangan bagi

Pemerintah Daerah Kota Makassar untuk melakukan perlindungan terhadap hak-hak konsumen perumahan, yang dalam hal ini adalah fasilitas umum dan fasilitas sosial. Pada Pasal 11 ayat (2) dan (3) Perda No. 9 Tahun 2011 ditegaskan bahwa prasarana, sarana dan utilitas wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota Makassar. Proses penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial diawali dengan dibentuknya tim verifikasi yang bertugas untuk memproses penyerahannya tersebut. Adapun tim verifikasi terdiri dari unsur Sekretariat Daerah sebagai ketua, Badan Perencanaan dan Pengembangan Daerah (BAPPEDA), Badan Pertanahan Nasional (BPN), Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) teknis terkait, Camat, Lurah atau Kepala desa. Setelah dilakukan proses penyerahan, fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut langsung diserahkan kepada SKPD teknis terkait sehingga SKPD-lah yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut.

3.4 Upaya Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Hal Tidak Dipenuhinya Penyediaan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial

Berikut adalah beberapa upaya hukum jika terjadi wanprestasi dalam hal tidak dipenuhinya penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di dalam perumahan:

1. Mengadukan kepada lembaga yang berwenang, seperti yang tercantum dalam UUPK Pasal 45 ayat (1); “Setiap konsumen yang dirugikan bisa menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan

sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui yang berada di lingkungan peradilan umum”.

2. Meminta bantuan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) terlebih dahulu untuk meminta bantuan hukum atau bisa langsung menyelesaikan masalahnya ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).
3. Mendatangi sub Direktorat Pelayanan Pengaduan di Direktorat Perlindungan Konsumen, Department Perdagangan.

UNIVERSITAS

BOSOWA



BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data di atas, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Rendahnya pengelolaan Pengembang terhadap fasilitas umum dan fasilitas sosial pada kawasan perumahan mengalami hambatan yang sangat mendasar.
2. Perlindungan hukum konsumen/*use* terhadap pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam bentuk:
 - 2.1 Perlindungan hukum dalam bentuk Preventif (pencegahan) yaitu perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah agar dapat mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu dalam melakukan suatu kewajiban.
 - 2.2 Perlindungan Hukum dalam bentuk Represif, yaitu perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukum tambahan yang bisa diberikan saat sudah terjadi sengketa atau bisa juga telah terjadi pelanggaran.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan, maka dapat disarankan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pengadaan dan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebaiknya diatur dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) apabila terjadi

wanprestasi oleh *developer*, pihak pembeli/*user* dapat menuntut pihak *developer* dengan menggunakan PPJB tersebut.

2. Fasilitas umum dan fasilitas sosial pada kawasan perumahan dan permukiman yang telah selesai pembangunannya sebaiknya diserahkan oleh *developer* kepada Pemerintah sehingga pengelolaan atas fasilitas-fasilitas tersebut menjadi tanggung jawab pemerintah sepenuhnya. Apabila telah diserahkan kepada Pemerintah melalui SKPD terkait harus melakukan pengelolaan secara baik.
3. Perlunya pendampingan tim hukum Pengembang yang membacakan dengan terang dan jelas kepada konsumen/*user*, pada saat penyerahan unit rumah beserta aturan-aturan tambahan serta fasilitas umum dan fasilitas sosial dijanjikan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ahmadi Miru, 2007. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M.Yahya Harahap, 1986. Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni Bandung.
- Philipus M. Hadjon, 19867. Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia, PT.Bina Ilmu, Surabaya.
- R.Subekti, 1979. Hukum Perjanjian, Cetakan VI, Intermasa, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000. Ilmu hukum, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V, Bandung.
- Suparno Sastra M.Indonesian Book, 2006., Illustrated edition:Perencanaan dan pengembangan perumahan/

INTERNET

- <https://fajar.co.id/belum-setahun-ombudsman-sudah-terima-276-aduan/20-nov-2018>).
- <http://www.djpp.depkmham.go.id/umum/1424-kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia.html>. (diakses pada : tanggal 26 Nopember 2018)
- <http://fh.uns.ac.id/index.php.idMn=70 & actlist & idK=109 & nKat.Metode> Penelitian Hukum. (diakses pada : tanggal 26 Nopember 2018)
- <http://xisuca.blogspot.com/2010/06/definisi-perumahan-dan-rumah.html>. (diakses pada : tanggal 11 Desember 2018)
- <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> (diakses pada : tanggal 11 Desember 2018)
- <https://fajar.co.id/2018/08/30/belum-setahun-ombudsman-sudah-terima-276-aduan/> (diakses pada: tanggal 04 Januari 2019)
- <http://kamusbahasaindonesia.org/umum/mirip> diakses tanggal 10 Mei 2019
- <http://kamusbahasaindonesia.org/fasilitassosial> diakses tanggal 10 Mei 2019
- <http://bukitbaruga.wordpress.com/>

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun;

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

Undang-undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Penjelasan atas Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan prasana, sarana, dan utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada Pemerintah Daerah;

Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/KPTS/1986 tanggal 16 Mei 1986, tentang Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun; Kitab Undang-undang Hukum Perdata; Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Peraturan Daerah Kota Makassar nomor 9 tahun 2011 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman.



LAMPIRAN

Lampiran 1. Fasilitas-fasilitas sosial perumahan di Perumahan Beringin Permai 2 terbatas dengan hanya mempunyai 35 unit rumah tinggal.



#1. Jalan dan Portal



#2. Tembok Pengaman



#3. Penerangan jalan/listrik



#4. Fasilitas PDAM



#5. Pos Pengamanan



#6. Taman / ruang terbuka



#7. Dainase Dalam Perumahan

SOWA



Lampiran 2. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di Perumahan Anging Mammiri Residence di kawasan Hertasing Baru



#1. Kawasan Pertokoan/Niaga



#2. Fasilitas Food Court



#3. Fasilitas Club House



#4. Fasilitas Sekolah TK



#5. Masjid



#6. Masjid & Fasilitas Parkir

Lampiran 3. Brosur Perumahan Baringin Permai 2, Borong Indah



Layout
LB. 36M²
LT. 98M²

Spesifikasi Bangunan

- Pondasi : Batu Kali
- Struktur : Beton Bertulang
- Dinding : Batu bata dipleste/aci/plamuricat
- Lantai : Keramik tile 40x40
- KMWC : Keramik Lantai 20x20
- Keramik Dinding 20x25
- Closet : Dudaok
- Dapur : Keramik/Kitchen Zink
- Kusen : Kayu DiCat
- Atap : Genteng Flat
- Rangka Atap : Rangka Baja
- Plafond : Rangka Baja
- Listrik : 900 VA/220 Volt
- Air Bersih : Sumur Bor/ PDAM

Beringin Permai 2
 sentuhan eksklusif dalam kesederhanaan

Contact Us.