

**TANGGUNG JAWAB *DEVELOPER* TERHADAP  
RENCANA PENGEMBANGAN PERUMAHAN YANG  
TIDAK MASUK DALAM *SITE PLAN***



**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

**Disusun oleh :  
FAJAR CAHYA MARZUQI  
NPM 5116500072**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL  
2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**TANGGUNG JAWAB *DEVELOPER* TERHADAP RENCANA  
PENGEMBANGAN PERUMAHAN YANG TIDAK MASUK DALAM  
*SITE PLAN***

**Fajar Cahya Marzuqi**  
**NPM 5116500072**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

Tegal, 8 agustus 2020

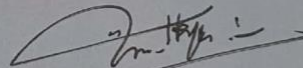
Pembimbing I

Pembimbing II



**Dr. Hj. SUCI HARTATI,S.,M.Hum**

NIDN 0605105501



**TOM HARYADI,S.H.,M.H**

NIDN 0020045801

Mengetahui

Dekan,



**Dr. H. ACHMAD IRWAN HAMZANI,S.H.I.,M.Ag.**

NIDN 0615067604

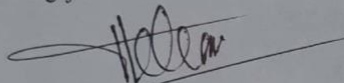
**HALAMAN PENGESAHAN**

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER TERHADAP RENCANA  
PENGEMBANGAN PERUMAHAN YANG TIDAK MASUK DALAM  
SITE PLAN**

**Fajar Cahya Marzuqi**  
NPM 5116500072  
Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

Tegal, 8 agustus 2020

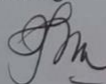
Penguji I



**Dr. H. NURIDIN, S.H., M.H**

NIDN 0610116002

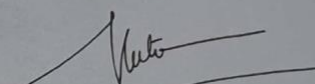
Pembimbing I



**Dr. Hj. SUCI HARTATI, S., M.Hum**

NIDN 0605105501

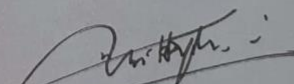
Penguji II



**RATNA RHYANTI, S.H., M.H.**

NIDN 0628117002

Pembimbing II



**TONI HARYADI, S.H., M.H**

NIDN 0020045801

Mengetahui

Dekan,



**Dr. H. ACHMAD IRWAN HAMZANI, S.H.I., M.Ag.**

NIDN 0615067604

## PERNYATAAN

Yang Bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fajar Cahya Marzuki  
NPM : 5116500072  
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 09 September 1997  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : **TANGGUNG JAWAB *DEVELOPER*  
TERHADAP RENCANA PENGEMBANGAN  
PERUMAHAN YANG TIDAK MASUK  
DALAM *SITE PLAN***

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri,orisinil dan tidak di buatkan oleh orang lain serta belum pernah di tulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar,maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah penulis peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini di buat dengan sebenarnya.

Tegal, 8 agustus 2020

Yang Menyatakan

Materai 6000

(Fajar Cahya Marzuqi)

## ABSTRAK

Latar belakang masalah penelitian ini kebutuhan rumah yang terus meningkat menyebabkan banyak pengembang yang membangun perumahan untuk mencukupi kebutuhan para konsumen perumahan. Namun, pembangunan tersebut banyak pula yang tidak sesuai dengan *Site Plan* yang telah dibuat. Itu menjadi pokok permasalahan bagi *Developer* tentang tanggung jawabnya.

Penelitian ini bertujuan: (1) Untuk mengetahui bagaimanakah bentuk tanggung jawab *Developer* mengenai rencana pengembangan perumahan yang tidak masuk dalam *Site Plan*. (2) Untuk mengetahui bagaimanakah cara penyelesaian tentang perumahan yang tidak masuk dalam *Site Plan*.

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang terdiri atas satu variabel atau lebih dari satu variabel. Namun, variabel tidak saling bersinggungan sehingga disebut penelitian deskriptif. Analisis data tidak keluar dari lingkup sampel, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum dan kemudian diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat suatu data dengan seperangkat data yang lainnya. Pendekatan Penelitian hukum dilakukan dengan pendekatan secara yuridis normatif dan pendekatan secara yuridis empiris.

Teknik pengumpulan data adalah kepustakaan dan lapangan. Dan dianalisis secara kualitatif dan deskriptif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bagaimana tanggung jawab *Developer* terhadap rencana pengembangan perumahan yang tidak masuk dalam *Site Plan*.

Berdasarkan hasil penelitian ini, diharapkan dapat menjadi bahan informasi dan masukan bagi mahasiswa, akademisi, praktisi, dan semua pihak yang membutuhkannya di Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

**Kata Kunci : Developer, Pengembangan Perumahan, Site Plan**

## **ABSTRACT**

The background of this research problem is that housing needs continue to increase causing many developers to build housing to meet the needs of housing consumers. However, many of these developments are not in accordance with the Site Plan that has been made. That is the main problem for Developers about their responsibilities.

This study aims: (1) To find out how the form of Developer responsibility regarding housing development plans that are not included in the Site Plan. (2) To find out how to resolve housing that is not included in the Site Plan.

This type of research is descriptive research, namely research that consists of one variable or more than one variable. However, the variables do not intersect, so it is called descriptive research. Data analysis is not out of the scope of the sample, is deductive, based on general theories or concepts and is then applied to explain a set of data or show a comparison or relationship of a set of data with another set of data. Approach Legal research is carried out with a normative juridical approach and an empirical juridical approach.

Data collection techniques are library and field. And analyzed both qualitative and descriptive. The results of this study indicate how the Developer's responsibility for housing development plans that are not included in the Site Plan.

Based on the results of this study, it is expected to become material information and input for students, academics, practitioners, and all those who need it at the Faculty of Law, University of Pancasakti Tegal.

**Keywords :Developer ,Housing Development, Site Plan**

## PERSEMBAHAN

Saat Matahari mulai terbit saat mata masih dapat terbuka dan melihat. Beribu Lafadz syukur Alhamdulillahirobbilalamin Kepada-Mu ya Rabb.. Kami Ucapkan atas selesainya sebuah karya kecilku yang penuh Perjuangan. Hasil Perjuanganku belum seberapa dan bahkan tidak sebanding dengan perjuangan dan kerja keras kedua orangtuaku untuk memenuhi kebutuhan dan keperluanku. Namun dengan persembahan karya kecil ini akan sedikit membantu meringankan beban mereka dan membuat mereka tersenyum bangga dan bisa mengobati rasa lelah mereka.

Karya Kecilku ini ku persembahkan Kepada Mereka :

1. Terimakasih Untuk Bapakku H. Nadirin dan ibuku Hj. Sokhikhatun tercinta yang telah memberikan Do'a serta motivasi yang tiada henti .
2. Terimakasih Kakakku Rafifi Fatahillah dan Adikku sayang Isma Alfi Musyafa yang selalu mendukungku dengan sabar hingga saat ini.
3. Terimakasih Keluargaku yang selalu bertanya “kapan Wisuda?” sehingga bisa jadikan alasan untuk selalu semangat dalam menyelesaikan penelitian ini.
4. Terimakasih Sahabat-Sahabat (TEAM YAYI) amin,,yudi,,ade,,nadib,,pitik ,septian, atas ceramah-ceramah yang selalu membangkitkanku
5. Terimakasih Sahabat (SMP) eling, sabana ,human ,iyas latip, dedet azhar, nanda, yang selalu menjadikan alasan untuk selalu tertawa lepas tanpa beban wkwk
6. Terimakasih buat yg sudah membantu menyelesaikan skripsi saya ini ,inayatul, mahlia ,,yudi, amin, selalu siap membantu
7. Terimakasih pihak perumahan GRAHA PALMA yang Sudah bersedia untuk Tempat Riset dalam menyelesaikan Penelitian Skripsi Ini.

## **MOTTO**

- 8.** Hanya pendidikan yang bisa menyelamatkan masa depan, tanpa pendidikan Indonesia tak mungkin bertahan
- 9.** Jangan pergi mengikuti kemana jalan akan berujung. Buat jalanmu sendiri dan tinggalkanlah jejak.
- 10.** Memulai dengan keyakinan menjalankan dengan penuh ikhlasan menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan



## **KATA PENGANTAR**

Dengan mengucapkan syukur khadirat Allah SWT Alhamdulillah skripsi ini dapat selesai. Dengan skripsi ini pula penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Rasulullah SAW yang membawa rahmat untuk kita semua. Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak yang kepadanya patut di ucapkan terimakasih. Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada:

- a. Rektor Universitas Pancasakti Tegal Dr. Burhan Eko Purwanto MHum
- b. Dekan Fakultas Hukum Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag.
- c. Wakil Dekan I Kanti Rahayu, S.H., M.H
- d. Wakil Dekan II Dr. H. Sanusi, SH., MH
- e. Wakil Dekan III Imam Asmarudin, SH., MH
- f. Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal Tiyas Vika Widyastuti, S.H., M.H
- g. Dosen Pembimbing I Dr. Hj. Suci Hartati, S.H., M.Hum dan Dosen Pembimbing II Toni Haryadi, S.H., M.H.
- h. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan studi Strata 1. Mudah-mudahan mendapatkan balasan dari Allah SWT sebagai amal Shalih.

- i. Segenap pegawai administrasi/karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
- j. Orangtua,serta saudara-saudara penulis yang memberikan dorongan moriil pada penulis dalam menempuh studi.
- k. Kawan-kawan penulis dan semua pihak yang memberikan motivasi dan menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat di sebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT membakas semua amal kebaikan mereka deengan balasan yang lebih dari mereka berikan kepada penulis. Akhirnya hanya kepada Allah SWT penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya.

Tegal, 8 agustus 2020

Fajar Cahya Marzuqi

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN ABSTRAK.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
HALAMAN MOTO .....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Tinjauan Pustaka .....	7
F. Metode Penelitian .....	11
1. Jenis Penelitian .....	12
2. Pendekatan Penelitian .....	12
3. Sumber Data .....	13
4. Metode Pengumpulan Data .....	14
5. Analisis Data .....	14
a. Analisa Kualitatif .....	14
b. Analisa Deskriptif .....	15
G. Sistematika Penulisan .....	16
BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL	
A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab <i>Developer</i> .....	18
B. Pengembangan Perumahan .....	25
1. Pengembangan Perumahan/Pemukiman .....	29

2. Kebijakan dan Kebijaksanaan Pemerintah di Sektor Perumahan .....	32
3. Evaluasi Pelaksanaan Program Pengembangan Perumahan .....	36
C. Tinjauan Umum Tentang Site Plan .....	37
1. Pengertian Site Plan .....	37
2. Kelayakan Site Plan Perumahan berdasarkan SNI-03-1733-2004...	38
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Tanggung Jawab Developer .....	43
1. Developer .....	43
2. Hubungan Hukum Antara Konsumen dengan Developer.....	45
3. Hasil Wawancara dengan Developer .....	49
B. Penyelesaian Tentang Fasilitas Sosial Yang Tidak Masuk Dalam Site Plan.....	50
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Simpulan .....	55
B. Saran .....	56
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>58</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>60</b>

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Fajar Cahya Marzuqi  
NPM : 5116500072  
Tempat & tanggal lahir : Tegal, 09 September 1997  
Alamat : Desa Karangjati RT 03 RW 01 Kec. Tarub Kab. Tegal  
Riwayat Pendidikan :

No	Nama Sekolah	Tahun Masuk	Tahun Lulus
1	SD N Karangjati 01	2004	2010
2	SMP N 1 Tarub	2010	2013
3	SMA N 1 Kramat	2013	2016
4	S1 Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal	2016	2020

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Tegal, 8 Agustus 2020

Hormat saya,

Fajar Cahya Marzuqi

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman. “Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”. Oleh karena itu, perumahan merupakan salah satu elemen yang terkait dalam pembangunan wilayah.

Mengacu pada pentingnya fungsi perumahan dalam perencanaan suatu wilayah, maka perlu upaya untuk memahami permasalahan dan potensi yang terkandung dalam suatu kelompok hunian. Termasuk upaya untuk menganalisis dan mengidentifikasi sarana prasarana dari perumahan sehingga menjadi perumahan yang terpadu. Investasi pada suatu proyek konstruksi dalam hal ini perumahan memiliki tingkat ketidak pastian yang cukup tinggi. Ketidak pastian ini dipengaruhi oleh beberapa aspek, dimana aspek - aspek tersebut haruslah dievaluasi dan diperhitungkan.

Salah satu aspek yang sangat berpengaruh dalam proses perencanaan pengembangan perumahan adalah sesuai tidaknya dengan *site plan* yang telah dibuat. Dengan meninjau aspek perencanaan pengembangan perumahan yang sesuai dengan *site plan* dan melihat dampaknya jika tidak sesuai *site plan* yang telah dibuat, maka kita dapat mengetahui apakah secara aturan proyek tersebut dapat berjalan dengan lancar tanpa ada masalah ataupun sebaliknya.

*Site plan* adalah perencanaan lahan secara menyeluruh dengan menggunakan skala meliputi tapak bangunan, tapak kavling, tapak bangunan lahan dan atau infrastruktur lingkungan, izin pemanfaatan ruang dan atau sebagai penjabaran dari *master plan*. Maka, sangat penting rencana pengembangan perumahan sesuai dengan *site plan*.

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.

Ketentuan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 secara jelas menjamin bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Demikian halnya dalam konsideran huruf b Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-PKP) menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Selanjutnya, dalam UU Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia pada pasal 40 dinyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Pemenuhan hak atas perumahan sebagai hak dasar

berasal dari keberlangsungan hidup dan menjaga martabat kehidupan umat manusia.<sup>1</sup>

Pembangunan dibidang yang berhubungan dengan tempat tinggal beserta sarana dan prasarananya memang perlu mendapatkan prioritas mengingat tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic need*) manusia. Sudah selayaknya apabila untuk pembangunan perumahan dan pemukiman itu pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan tentang perumahan dan permukiman yang dimaksudkan untuk memberikan arahan (*guide line*) bagi pembangunan sektor perumahan dan permukiman. Peraturan perundang-undangan itu antara lain tertuang dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 dan Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992.<sup>2</sup>

Di negara berkembang seperti Indonesia kebutuhan dasar minimum secara teoritis dikonstruksikan sebagai hak atas pangan, sandang dan papan. Di samping itu untuk mempertahankan martabat kehidupan masih diperlukan jaminan akan hak atas pelayanan kesehatan, pendidikan, pekerjaan, dan sebagainya. Hak atas perumahan merupakan hak asasi manusia, oleh karenanya menimbulkan kewajiban pada negara untuk melindungi, menghormati dan melaksanakannya. Kewajiban negara tersebut telah jelas tertuang dalam Pasal 8 Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yaitu “Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia terutama menjadi tanggung jawab negara”.

---

<sup>1</sup>Caecilia Waha dan Jemmy Sondakh, *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum Volume 1 Nomor 2 Tahun 2014*

<sup>2</sup>Suparno Sastra M. Dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, C. V ANDI OFFSET, Yogyakarta 2006. hlm. 3-4.



Maka dari itu perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*BasicNeed*) 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.

Pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi, harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha, sehingga mampu menghasilkan beraneka barang/jasa yang memiliki kandungan teknologi dan dapat meningkatkan kesejahteraan banyak serta sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan atau jasa yang diperoleh di pasar.

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.

Kebutuhan rumah yang terus meningkat menyebabkan banyak pengembang yang membangun perumahan untuk mencukupi kebutuhan para konsumen perumahan. Namun, pembangunan tersebut banyak pula yang tidak sesuai dengan site plan yang telah dibuat, itu menjadi pokok permasalahan bagi *Developer* tentang tanggung jawabnya.

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban *Developer* (Pelaku Usaha) yang meliputi ayat 1, 2 dan 3 yaitu (1) beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, (2) memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan dan (3) memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

Bagi *developer* (pelaku usaha), selain dibebani beberapa kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu (1) larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan

oleh konsumen dan (2) larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Disamping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer* (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh *developer* (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* (pelaku usaha) untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

*Site plan* adalah perencanaan lahan secara menyeluruh dengan menggunakan skala meliputi tapak bangunan, tapak kavling, tapak bangunan lahan dan atau infrastruktur lingkungan, izin pemanfaatan ruang dan atau sebagai penjabaran dari *master plan*.

Tanggung jawab (*Product Liability*) dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang/badan yang menghasilkan suatu produk (*producer, manufacturer*), dari orang/badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk (*processor, assembler*) atau mendistribusikan (*seller, distributor*) produk tersebut.

Oleh karena itu dalam hal ini peneliti tertarik untuk mengangkat judul penelitian “Tanggung Jawab *Developer* terhadap Rencana Pengembangan Perumahan yang Tidak Masuk dalam *Site Plan*”.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian yang dikemukakan dalam latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk tanggung jawab *Developer* mengenai rencana pengembangan perumahan yang tidak masuk dalam *Site Plan*?
2. Bagaimana cara penyelesaian tentang fasum yang tidak masuk dalam *Site Plan*?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penulisan skripsi ini adalah :

1. Bentuk tanggung jawab *Developer* mengenai rencana pengembangan perumahan yang tidak masuk dalam *Site Plan*.
2. Cara penyelesaian tentang fasum yang tidak masuk dalam *Site Plan*.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penyusunan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan akan dijadikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan substansi disiplin di bidang ilmu hukum, khususnya tentang tanggung jawab *Developer* mengenai rencana pengembangan perumahan yang tidak masuk dalam *Site Plan*.

## 2. Kegunaan Praktis

Kegunaan Praktis Penelitian ini adalah dapat memberikan masukan pada Developer dalam melaksanakan pengembangan perumahan yang tidak masuk dalam *Site Plan*, agar dapat memberikan keadilan yang setara bagi pihak Developer maupun pihak konsumen.

## E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka berisi tentang sistematika mengenai hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan peneliti sebelumnya dan memiliki keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Penelitian yang menjadi referensi pembahasan mengenai tanggung jawab *Developer* terhadap rencana pengembangan perumahan yang tidak masuk dalam *Site Plan*. Maka referensi dalam penelitian sebelumnya menjadi tambahan yang mendukung antara lain:

1. Skripsi yang disusun oleh Vinna Khairunnisa yang berjudul “Tanggung jawab pengembang (*developer*) dalam penjualan satuan unit apartemen meikarta secara *pre project selling*”. Skripsi ini menjelaskan mengenai Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) satuan unit apartemen Meikarta yang melibatkan para pihak antara pengembang (*developer*) dan pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum karena terdapat persyaratan yang belum terpenuhi yaitu suatu hal tertentu dan kausa yang halal sebagaimana persyaratan tersebut ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta pihak pengembang (*developer*) dapat dimintai pertanggungjawaban atas Perbuatan Melawan Hukum

(PMH) oleh pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengingat segala aspek legalitas (perizinan) yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengembang (*developer*) sebelum membangun apartemen Meikarta seperti Izin Analisis Dampak Lingkungan dan Izin. Mendirikan Bangunan belum dipenuhi oleh pihak pengembang (*developer*) apartemen Meikarta.<sup>3</sup>

2. Skripsi yang disusun oleh Jhon Sumiharjo Hutabarat yang berjudul “Evaluasi Pelaksanaan Program Pengembangan Perumahan (Studi Pada Kantor Dinas Permukiman dan Pengembangan Wilayah Kabupaten Tapanuli Utara.” Skripsi ini menjelaskan mengenai pelaksanaan program pengembangan perumahan di kabupaten Tapanuli Utara dimulai pada pertengahan tahun 1990 dan masih berlangsung sampai dengan sekarang. Hal yang mendasari pelaksanaan program ini adalah karena keterbatasan dari masyarakat terutama PNS untuk memiliki rumah tinggal sendiri. Sehingga pemerintah memasukkan program pengembangan perumahan ini ke dalam rencana pembangunan jangka menengah daerah kabupaten Tapanuli Utara.<sup>4</sup>
3. Skripsi yang disusun oleh Ida Puspita Emawati yang berjudul “Perencanaan *Site Plan* Komplek Perumahan Galmas Residence Tahap II Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten”. Skripsi ini menjelaskan

---

<sup>3</sup>Vinna Khairunnisa, skripsi “Tanggung jawab pengembang (*developer*) dalam penjualan satuan unit apartemen meikarta secara *pre project selling*”, Yogyakarta, 2018.

<sup>4</sup>Jhon Sumiharjo Hutabarat, skripsi “Evaluasi Pelaksanaan Program Pengembangan Perumahan (Studi Pada Kantor Dinas Permukiman dan Pengembangan Wilayah Kabupaten Tapanuli Utara”, Sumatra Utara, 2008.

mengenai pentingnya perencanaan site plan dan peranan perumahan bagi kehidupan manusia maka penciptaan rumah yang layak dalam lingkungan perumahan yang sehat adalah hal yang mutlak diperlukan dan perlu didukung oleh segenap pelaku didalamnya. Di dalam skripsi ini pengumpulan data dilakukan melalui studi literatur serta menggunakan data yang dimiliki oleh instansi terkait dalam hal ini adalah perumahan Galmas Residence Kecamatan Jogonalan. Ternyata perumahan Galmas Residence tahap II bangunan hunian dibuat lebih bervariasi dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai agar dapat menampung minat konsumen.<sup>5</sup>

Tabel 1. Tinjauan Pustaka

No	Nama Pengarang	Judul Penelitian	Hasil
1	Vinna Khairunnisa, dari Universitas Islam Indonesia Yogyakarta (Tahun 2018)	“Tanggung jawab pengembang ( <i>developer</i> ) dalam penjualan satuan unit apartemen meikarta secara <i>pre project selling</i> ”	Pengembang ( <i>developer</i> ) ternyata belum memenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 43 ayat 2 UU No. 20 Th 2011 tentang Rumah susun yang bersifat komulatif.
2	Jhon Sumiharjo Hutabarat, dari Universitas	“Evaluasi Pelaksanaan Program Pengembangan Perumahan (Studi Pada	Program pengembangan perumahan yang dilaksanakan oleh

---

<sup>5</sup>Ida Puspita Emawati, Skripsi “Perencanaan *Site Plan* Komplek Perumahan Galmas Residence Tahap II Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten”, 2011, Surakarta.

	Sumatera Utara (Tahun 2008)	Kantor Dinas Permukiman dan Pengembangan Wilayah Kabupaten Tapanuli Utara”	pemerintah Tapanuli Utara belum selesai dikarenakan keterbatasan dari masyarakat terutama PNS untuk memiliki rumah tinggal sendiri.
3	Ida Puspita Emawati, dari Universitas Sebelas Maret Surakarta (Tahun 2011)	“Perencanaan <i>Site Plan</i> Komplek Perumahan Galmas Residence Tahap II Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten”	Perencanaan <i>Site Plan</i> Komplek Perumahan Galmas Residence Tahap II Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten telah sesuai dengan syarat- syarat pembangunan perumahan.

## F. Metode Penelitian

Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha untuk memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada. Sedangkan menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragukan kebenarannya.

Sejalan dengan disiplin ilmu yang dipelajari penulis, maka dalam penulisan skripsi ini yang digunakan adalah penelitian hukum, adapun yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu bertujuan untuk mempelajari



satu atau beberapa jenis gejala hukum tertentu, dengan jalan untuk menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala hukum yang bersangkutan.<sup>6</sup>

Untuk memberikan arah yang jelas dan ilmiah, maka dalam penelitian ini juga diperlukan suatu metode penelitian yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan metode sampling/teknik penarikan sampling, metode pengumpulan data, metode penyajian data serta metode analisis data. Adapun penjabaran dari metode-metode dapat dilihat pada uraian sebagai berikut :

### **1. Jenis Penelitian**

Dilihat dari sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang terdiri atas satu variabel atau lebih dari satu variabel. Namun, variabel tidak saling bersinggungan sehingga disebut penelitian deskriptif. Analisis data tidak keluar dari lingkup sampel, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum dan kemudian diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat suatu data dengan seperangkat data yang lainnya.<sup>7</sup> Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Penelitian ini

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press), 2002. hlm 43

<sup>7</sup>Zainuddin Ali, M.A, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, (Sinar Grafika : Jakarta), hlm.11

dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang manusia, keadaan gejala-gejala lainnya, agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama, atau dalam rangka menyusun teori-teori baru.

## **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan Penelitian hukum dilakukan dengan pendekatan secara yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris atau sosiologi hukum adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.

## **3. Sumber Data**

Sumber data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yaitu sebagai berikut :

### **a. Data Primer**

Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.

### **b. Data Sekunder**

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder tersebut dapat dibagi menjadi:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek

penelitian. Penelitian ini menggunakan aturan perundang-undangan sebagai berikut:

- a) Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman
  - b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7-28
  - c) Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974
- 2) Bahan Hukum Sekunder adalah buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian ini.
  - 3) Bahan Hukum Tertier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau badan hukum sekudner yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan Data dalam penelitian ini di lakukan dengan cara berikut :

- a. Metode Penelitian Kepustakaan yaitu data kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.
- b. Metode Penelitian Lapangan yaitu data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden yang ditentukan secara purposive sampling

(ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya) dan atau random sampling (ditentukan oleh peneliti secara acak).

## 5. Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan diolah secara:

### a. Analisa Kualitatif

Yaitu pendekatan terhadap data primer dan data sekunder atau data yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian diseleksi menurut mutu dan sifat yang berlaku dalam masyarakat, sehingga diperoleh data-data yang merupakan kenyataan yang berlaku secara umum yang dapat menjawab permasalahan yang diajukan.

### b. Analisa Deskriptif

Yaitu data meliputi isi dan struktur hukum positif , yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian atau data yang diperoleh dianalisa sehingga dapat menggambarkan keadaan yang sebenarnya dilapangan.<sup>8</sup>

Sesuai dengan dua cara tersebut diatas maka dapat diperoleh suatu uraian yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu data-data yang diperoleh, diseleksi menurut mutu dan sifat yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas sehingga dapat menggambarkan suatu permasalahan yang

---

<sup>8</sup>*ibid*, hlm. 105-107.

terjadi dilapangan kemudian permasalahan tadi disimpulkan untuk digunakan menjawab permasalahan sehingga mempermudah pemahaman dalam pembahasan skripsi ini kemudian hasil penelitian tersebut diuraikan dalam suatu penulisan.

#### **G. Sistematikan Penulisan :**

Untuk memberikan gambaran tentang penelitian ini, maka penulis menyusun sistematika penulisan penelitian sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Untuk penulisan pada Bab 1 sebagai berikut

A. Latar Belakang Masalah

B. Rumusan Masalah

C. Tinjauan Penelitian

D. Manfaat Penelitian

E. Tinjauan Pustaka

F. Metode Penelitian

G. Sistematika Penelitian.

#### **BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL**

A. Tinjauan Tentang Tanggungjawab *Devolper*

B. Tinjauan Tentang Pengembangan Perumahan

C. Tinjauan Umum Tentang *Site plan*

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Bentuk tanggung jawab *Developer* mengenai rencana pengembangan perumahan yang tidak masuk dalam *Site Plan*.
- B. Cara penyelesaian tentang fasum yang tidak masuk dalam *Site Plan*.

### BAB IV PENUTUP

Urutan Penulisan pada Bab IV Sebagai Berikut:

- A. Simpulan
- B. Saran

Bagian Akhir Memuat

- A. Daftar pustaka
- B. Lampiran lain jika ada ;dan
- C. Biodata penulis.

## **BAB II**

### **TINJAUAN KONSEPTUAL**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab *Developer***

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen *Developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

**Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)**

Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara developer (pelaku usaha) dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

- 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 sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban Developer (Pelaku Usaha) yang meliputi:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.



- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- d. Menjamin mutu barang/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/jasa tertentu serta member 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 dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi *developer* (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.<sup>9</sup>

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer* (pelaku usaha), ada tanggung jawab (Product Liability) yang harus dipikul oleh *developer* (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* (pelaku usaha) untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

Tanggung jawab (Product Liability) dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang/badan yang menghasilkan suatu produk (producer, manufacturer), dari orang/badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk (processor, assembler) atau mendistribusikan (seller, distributor) produk tersebut.

Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas dari prinsip-prinsip sebuah tanggung jawab, karena prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu :

---

<sup>9</sup>B. Resti Nurhayati, *Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999*, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, 2001, edisi IX, hlm. 38.

- l. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
- m. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
- n. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*Presump of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, di mana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
- o. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.
- p. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Gramedia, 2000, hlm

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur khusus dalam BAB VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28, Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi :

- 1) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
- 2) Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran,
- 3) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.<sup>11</sup>

Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti, bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.

Penerapan konsep product liability ternyata tidak mudah, dalam system pertanggungjawaban secara konvensional, tanggung gugat produk didasarkan adanya wanprestasi (default) dan perbuatan melawan hukum (fault). Berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara, konsumen yang menderita kerugian akibat produk barang/jasa yang cacat bisa menuntut pihak produsen (pelaku usaha) secara langsung. Tuntutan tersebut didasarkan pada kondisi telah terjadi perbuatan melawan hukum. Atau dengan kata lain, konsumen harus membuktikan terlebih dahulu kesalahan yang dilakukan oleh pelaku usaha.

---

<sup>11</sup>Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hlm 125.

Langkah pembuktian semacam itu sulit dilakukan karena konsumen berada pada kondisi yang sangat lemah dibandingkan dengan posisi pelaku usaha. Disamping sulitnya pembuktian, konsumen nantinya juga sulit mendapatkan hak ganti rugi (kompensasi) atas pelanggaran yang dilakukan pelaku usaha.

Oleh karena itu, diperlukan adanya penerapan konsep strict liability (tanggung jawab mutlak), yaitu bahwa produsen seketika itu juga harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen tanpa mempersoalkan kesalahan dari pihak produsen.<sup>12</sup> Jika dicermati sebenarnya Undang-undang Perlindungan Konsumen mengadopsi konsep strict liability. Dalam pasal 19 ayat (1) Undang-undang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian yang diderita konsumen akibat mengkonsumsi barang/jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan Pasal 28 Undang-undang Perlindungan Konsumen menyatakan pembuktian terhadap ada atau tidaknya unsur dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam pasal 19, pasal 22, dan pasal 23, merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usah.

Lebih lanjut apabila membicarakan mengenai tanggung jawab developer maka hal tersebut berkaitan dengan tanggung jawab moral si developer kepada konsumennya. Hal ini dapat diartikan bahwa dalam melaksanakan kegiatannya terutama dalam menawarkan rumah kepada

---

<sup>12</sup>N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Panta Rei, Jakarta, 2005, hlm 15.

konsumen, developer senantiasa memberikan pelayanan yang baik dan tidak merugikan konsumen.

## **B. Pengembangan Perumahan**

Dalam arti umum, rumah adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Rumah bisa menjadi tempat tinggal manusia maupun hewan, tetapi untuk istilah tempat tinggal yang khusus bagi hewan adalah sangkar, sarang, atau kandang. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, hidup, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain.

Sebagai bangunan, rumah berbentuk ruangan yang dibatasi oleh dinding dan atap. Rumah memiliki jalan masuk berupa pintu dengan tambahan berjendela. Lantai rumah biasanya berupa tanah, ubin, babut, keramik, atau bahan material lainnya. Rumah bergaya modern biasanya memiliki unsur-unsur ini. Ruangan di dalam rumah terbagi menjadi beberapa ruang yang berfungsi secara spesifik, seperti kolam renang, ruang kerja, ruang belajar, kebun, ruang olahraga, ruang cuci, laboratorium, pantry, perpustakaan, ruang bermain, taman bermain, kolam ikan, ruang musik, ruang ibadah, kamar tidur, kamar mandi, toilet wc, ruang makan, dapur, ruang keluarga, ruang tamu, garasi, gudang, teras dan pekarangan. Rumah memiliki berbagai model dan tipe desain yang beragam, selain model rumah minimalis, terdapat juga beberapa model rumah

lain seperti model rumah kontemporer, rumah tradisional dan model rumah modern. Selain memiliki beragam model rumah saat ini juga memiliki ukuran baku, seperti rumah type 36, rumah type 45, rumah type 54.

Dalam kegiatan sehari-hari, orang biasanya berada di luar rumah untuk bekerja, bersekolah atau melakukan aktivitas lain. Aktivitas yang paling sering dilakukan di dalam rumah adalah beristirahat dan tidur. Selibuhnya, rumah berfungsi sebagai tempat beraktivitas antara anggota keluarga atau teman, baik di dalam maupun di luar rumah pekarangan. Rumah dapat berfungsi sebagai tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman, tempat untuk beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga, dan tempat untuk menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat.

Permintaan perumahan dan permukiman berkaitan dengan dinamika kependudukan yang mencakup pertumbuhan, persebaran, mobilitas penduduk dan perkembangan aspek sosial penduduk. Aspek kependudukan memang menjadi dasar perumusan segala kebijakan pembangunan dan juga menjadi objek pembangunan. Perumahan dan permukiman juga menghadapi permasalahan dinamika penduduk. Perkembangan penduduk dan rumah tangga perkotaan melebihi laju pertumbuhan penduduk tingkat nasional dan pertumbuhan penduduk yang tidak merata. Ada daerah yang pertumbuhan penduduk kotanya sangat tinggi, tetapi ada juga bagian kawasan kota yang penduduknya mengalami penurunan.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup>Makarau, Vicky H. 2011. *Penduduk, Perumahan Permukiman Perkotaan dan Pendekatan Kebijakan*. Jurnal Sabua, Vol.3, No.1: 53-57, Mei 2011

Menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 dalam jurnal Handayani Hutapea dan Ir. Djoko Suwandono, MSP. tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengertian rumah adalah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya dan rumah secara swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Pengertian tentang 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. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.<sup>14</sup>

Pembangunan dibidang yang berhubungan dengan tempat tinggal beserta sarana dan prasarananya memang perlu mendapatkan prioritas mengingat tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic need*) manusia. Sudah selayaknya apabila untuk pembangunan perumahan dan pemukiman itu pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan tentang perumahan dan permukiman yang dimaksudkan untuk memberikan arahan (*guide line*) bagi pembangunan sektor perumahan dan permukiman.

---

<sup>14</sup>Handayani Hutapea dan Ir.Djoko Suwandono, MSP. *Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru Dan Strategi Pen Gadaan Tanah Bagi Masyarakat B Erpenghasilan Rendah Di Kecamatan Bannyumanik*. Jurnal Ruang Volume 2 Nomor 4 Tahun 2014 ISSN 1858-3881



Peraturan perundang-undangan itu antara lain tertuang dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 dan Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992.

Bila dikaji melalui pengertian yang tertuang dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.<sup>15</sup>

Pengertian tentang perumahan dalam Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan yaitu :

- a. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
- b. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung.

Dalam pengertian lainnya, permukiman adalah satuan kawasan perumahan lengkap dengan sarana dan prasarana lingkungan, prasarana umum dan fasilitas sosial yang mengandung keterpaduan kepentingan penduduk dan keselarasan pemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan. Sedangkan perumahan telah berkembang sebagai suatu proses bermukim

---

<sup>15</sup>Suparno Sastra M. dan Endy Marlina, 2006, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, (Yogyakarta: C.V. ANDI OFFSET), hlm. 29.

yaitu kehadiran manusia dalam menciptakan ruang lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya.

Apabila dikaji dari segi makna, permukiman berasal dari terjemahan kata *human settlements* yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Dengan demikian terlihat jelas bahwa kata permukiman mengandung unsur dimensi waktu dalam prosesnya. Melalui kajian tersebut terlihat bahwa pengertian permukiman dan pemukiman berbeda. Kata pemukiman mempunyai makna lebih menujuk kepada objek, yang dalam hal ini hanya merupakan unit tempat tinggal (hunian).

#### 1. Pembangunan Perumahan/Permukiman

Darwin menulis buku yang berjudul "*The Descent of Man*" mengatakan bahwa untuk melindungi diri terhadap panasmatahari, menggunakan untaian jerami di atas kepalanya. Sedangkan pada malam hari mereka membuat dataran sebagai alas tempat tidur untuk kemudian menutupi dirinya dengan daun pondonus. Konon itulah awal lahirnya "pakaian" dan "rumah" dalam bentuknya yang paling sederhana.

Pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman merupakan pra-kondisi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini disebabkan produktivitas manusia sangat tergantung pada tersedianya wadah yang memadai untuk beristirahat, berinteraksi dengan keluarga dan bermasyarakat serta bekerja.

Permukiman pada garis besarnya terdiri dari berbagai komponen yaitu *pertama*, lahan atau tanah yang diperuntukkan untuk permukiman itu

dimana kondisi tanah akan mempengaruhi harga dari satuan rumah yang dibangun di atas lahan itu. *Kedua*, prasarana lingkungan yaitu jalan lokal, saluran air hujan, saluran air limbah, jaringan air bersih serta tempat penampungan sampah, yang semuanya juga turut menentukan kualitas permukiman yang dibangun. *Ketiga*, perumahan (tempat tinggal) yang dibangun. Sedang komponen *keempat*, fasilitas umum dan fasilitas sosial (kadang disebut fasilitas kota), yaitu fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, jaringan listrik, jaringan telepon, lapangan bermain dan lain-lain dalam lingkungan permukiman itu.

Menurut Sinulingga pembangunan oleh para pengembang yang seperti telah disebutkan diatas dengan istilah populer *realestate* dilaksanakan dengan cara membeli sejumlah lahan dan direncanakan untuk pembangunan permukiman dan setelah selesai dibangun lalu dijual kepada masyarakat.

Pembangunan yang dilaksanakan oleh para pengembang mempunyai beberapa keuntungan yaitu:

- a. Rencana tapak dalam hal ini letak bangunan, intensitas bangunan, lebar jalan, dapat disesuaikan dengan rencana kota dan standar yang ada karena rencana lingkungan permukiman ini dibuat secara keseluruhan dan diperiksa serta diarahkan lebih dulu oleh aparat pemerintah kota dan memperoleh persetujuan baru dapat dilaksanakan. Lahan untuk fasilitas umum dan sosial seperti fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, jaringan listrik, jaringan telepon,

fasilitas perdagangan dan taman/ ruang terbuka dapat sekaligus disediakan oleh para pengembang karena sudah merupakan ketentuan dalam standar perencanaan bahwa untuk luas tertentu lingkungan permukiman harus memiliki fasilitas umum dan fasilitas sosial.

- b. Lingkungan permukiman ini disamping tertata dengan baik juga memperhatikan estetika lingkungan dan bangunan karena para pengembang menyadari situasi persaingan sehingga mereka akan berupaya menciptakan lingkungan dengan nilai estetika yang baik, sehingga memudahkan untuk memasarkannya.
- c. Oleh karena pembangunan lingkungan ini terorganisasi melalui pengembangan maka semua bangunan akan mempunyai izin bangunan, sehingga hal ini akan meningkatkan pendapatan pemerintah kota, disamping akan turut menunjang pengadaan permukiman dengan tata hunian yang tertib.

Oleh karena itu hendak mewujudkan mutu kota yang mempunyai sifat-sifat aman, tertib, lancar dan sehat, maka pembangunan permukiman yang dilaksanakan oleh para pengembang cenderung :

- a. Harga rumah akan lebih mahal karena para pengembang cenderung memperoleh keuntungan yang setinggi-tingginya.
- b. Kualitas rumah sering tidak sesuai dengan yang ditawarkan, karena pelaksanaan pembangunan rumah dalam jumlah besar sehingga pengawasannya menjadi berkurang. Sering sekali pembeli merasa kecewa karena setelah menempati rumah tersebut mereka mendapati

kekurangan – kekurangan seperti bocor, air bersih yang kotor dan tidak lancar, saluran pembuangan air kotor yang tidak berfungsi, tidak ada tempat pembuangan dan penampungan sampah dan sebagainya dan para pengembang tidak serta merta memperhatikan keluhan dari penghuni. Demikian juga untuk lahan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang seharusnya diadakan oleh pengembang, tetapi sering sekali hal ini tidak terlaksana.

- c. Para pengembang hanya memfokuskan prasarana pada lokasi permukiman seperti drainase berkaitan dengan sistem di luar kawasan permukiman. Oleh karena itu pada sekeliling kawasan permukiman yang baru dibangun sering terkena genangan air, karena pengembang tidak membangun drainase pembuang keluar dari kawasan permukiman, melainkan menaikkan elevasi kawasan yang dibangunnya. Hasilnya bahwa kawasan pembangunan itu tidak terjadi banjir, melainkan memindahkan banjirnya kekawasan sekeliling yang selama ini tidak banjir.

## 2. Kebijakan dan Kebijaksanaan Pemerintah di Sektor Perumahan

### a. Kebijakan Permukiman dan Perumahan

Masalah permukiman dan perumahan merupakan suatu masalah yang sangat kompleks yang berkaitan dengan segi sosial, ekonomi, budaya dan ekologi. Pada aspek sosial bahwa suatu lingkungan permukiman dan perubahan dapat menjamin kehidupan sosial pada

setiap warga yang ada pada lingkungan tersebut. Setiap keluarga dapat melakukan kegiatan sosialisasi nilai terhadap anggota keluarga lain.

Terciptanya rasa aman dan kedamaian dalam wilayah tersebut, sehingga warga dengan bebas melakukan hubungan sosial dengan warga yang lain, melakukan kegiatan-kegiatan sosial. Selain hal tersebut, masalah permukiman dan perumahan dapat pula mengakibatkan timbul kerawanan-kerawanan sosial yang diakibatkan oleh faktor kebijakan yang kurang tepat. Dalam aspek ekonomi, kebijakan dalam sektor tersebut dapat mengakibatkan pendapatan daerah melalui sektor pajak bangunan, penyerapan tenaga-tenaga kerja kedalam sektor tersebut serta pemenuhan akan kebutuhan perumahan pada setiap orang/individu. Sedangkan secara ekologis bahwa keberadaan suatu permukiman dan perumahan dapat mengakibatkan degradasi keadaan lingkungan, karena tidak adanya keseimbangan antara daya dukung lingkungan dengan beban yang ditanggung pada lingkungan secara fisik.

Kebijakan dalam sektor perumahan dan permukiman telah dituangkan dalam UU No. 1 Tahun. 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman dijelaskan pada Pasal 3 bahwa kebijakan penataan permukiman dan perumahan berlandaskan pada azas manfaat dan merata, kebersamaan dan kekurangan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan dan kelestarian lingkungan hidup.

Khusus pada sektor perumahan, pada pasal 6 dijelaskan bahwa, (ayat 1) kegiatan pembangunana rumah atau perumahan dilakukan oleh pemilik atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, (ayat 2) pembangunan rumah atau perumahan oleh bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan persetujuan dari pemilik hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.

Untuk kebijaksanaan oleh pemerintah pasal 2 menjelaskan bahwa pemerintah melakukan pendataan rumah untuk menyusun kebijaksanaan di bidang permukiman dan perumahan. Sedangkan pada sektor permukiman pada pasal 19 ayat 1 dijelaskan bahwa untuk mewujudkan kawasan permukiman pemerintah daerah menetapkan satu bagian atau lebih dari kawasan permukiman menurut rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang memenuhi persyaratan sebagai siap bangun. Persyaratan-persyaratan yang dimaksud tersebut adalah:

- 1) Rencana tata ruang yang rinci,
- 2) Data mengenai luas batas dan pemilikan tanah,
- 3) Jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan.
- 4) Kebijakan Pemerintah di Sektor Perumahan

Dalam Undang-Undang RI No. 1 Tahun. 2011 tentang Perumahan dijelaskan bahwa penataan perumahan dan permukiman bertujuan untuk :

- 1) Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka pemantapan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- 2) Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- 3) Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan sebaran penduduk yang rasional.
- 4) Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial dan bidang-bidang lain.

Untuk mencapai tujuan di atas, pemerintah melakukan beberapa kebijaksanaan pengadaan perumahan di daerah perkotaan yaitu :

- 1) Pembangunan perumahan dan peningkatan mutu lingkungan di daerah perkotaan yang diselenggarakan oleh pemerintah melalui Perumnas dan BTN diharapkan telah dapat menjangkau semua ibu kota propinsi dan kota-kota lainnya yang berkembang pesat. Sarana utama pembangunan perumahan adalah golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sedang, yang merupakan sebagian besar dari masyarakat keseluruhan.
- 2) Pembangunan perumahan di daerah perkotaan dititik beratkan pada perbaikan dan pengadaan rumah untuk mengimbangi pertumbuhan
- 3) Penduduk, optimasi penggunaan lahan-lahan yang potensial serta menampung mobilitas penduduk/ tenaga kerja yang potensial.



- 4) Pembangunan perumahan rakyat di daerah perkotaan ditujukan pada berbagai golongan pendapatan, namun mengutamakan golongan masyarakat berpendapatan rendah dan tidak tetap dengan mengikutsertakan sebanyak mungkin sektor usaha swasta dan masyarakat perseorangan.
- 5) Pengembangan perumahan rakyat di daerah perkotaan dapat dilakukan setempat dan dapat pula ditempat yang baru.

Pembangunan setempat untuk mengatasi masalah kepadatan yang tinggi antara lain dengan memperkenalkan perumahan bertingkat, serta menyempurnakan prasarana pendukung lingkungannya. Pembangunan di tempat yang baru diarahkan untuk mewujudkan masyarakat berkembang dan sejauh mungkin dilaksanakan dalam skala besar.

### 3. Evaluasi Pelaksanaan Program Pengembangan Perumahan

Perubahan kondisi sosial, ekonomi, dan politik yang sangat fundamental menuntut perlunya sistem perencanaan pembangunan yang komprehensif dan mengarah kepada perwujudan transparansi, demokratisasi, desentralisasi, dan partisipasi masyarakat, yang pada akhirnya dapat menjamin pemanfaatan dan pengalokasian sumber dana pembangunan yang semakin terbatas menjadi lebih efisien dan efektif serta berkelanjutan.

Salah satu upaya untuk merespon tuntutan tersebut, pemerintah telah mengundang Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang

Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN), yang didalamnya diatur sistem perencanaan pembangunan yang baru yang terdiri dari empat tahapan, yaitu:

- a. Penyusunan rencana;
- b. Penetapan rencana
- c. Pengendalian pelaksanaan rencana
- d. Evaluasi pelaksanaan rencana.

Perencanaan, pelaksanaan, pengendalian, dan evaluasi pelaksanaan rencana merupakan bagian-bagian dari fungsi manajemen yang saling terkait dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain.

Program-program pembangunan khususnya program pengembangan perumahan yang telah ditetapkan oleh pemerintah pada saat ini memerlukan suatu pengevaluasian untuk mengetahui sudah sampai sejauh mana pelaksanaannya karena hal ini berkaitan dengan aspek transparansi dan akuntabilitas kinerja pemerintah terhadap pihak-pihak yang berkepentingan.

Evaluasi pelaksanaan program pengembangan perumahan ini dilakukan untuk menilai pencapaian pelaksanaan program tersebut, efektifitas, efisiensi, manfaat, dampak, dan keberlanjutan dari program tersebut. Pengevaluasian ini juga menggunakan indikator-indikator yang digunakan dalam penyusunan program pengembangan perumahan. Dan apakah program ini telah sesuai dengan apa yang menjadi tujuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah yaitu terpenuhinya kebutuhan

akan rumah yang sehat, aman, serasi dengan lingkungan, terjangkau masyarakat terutama yang berpenghasilan menengah dan rendah dan juga meningkatkan kualitas perumahan melalui penguatan komunitas lembaga yang ada dalam rangka peningkatan kualitas sosial kemaasyarakatan<sup>16</sup>

### C. Tinjauan Umum Tentang *Site Plan*

#### 1. Pengertian *Site Plan*

*Site plan* adalah perencanaan lahan secara menyeluruh dengan menggunakan skala meliputi tapak bangunan, tapak kavling, tapak bangunan lahan dan / atau infrastruktur lingkungan, izin pemanfaatan ruang dan atau sebagai penjabaran dari *master plan*.

Pesatnya pertumbuhan penduduk mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Badan Pusat Statistik menjelaskan bahwasanya penduduk di Kabupaten Tegal mengalami peningkatan yang pesat. Di tahun 2017 jumlah penduduk mencapai 867.393 jiwa. Dengan hal ini mengakibatkan kebutuhan yang semakin meningkat. Salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal untuk berlindung, yaitu rumah. Oleh sebab itu, dibutuhkan pengembangan konsep perumahan yang dilengkapi dengan sarana prasarana dan utilitas umum supaya dapat menciptakan tata kota yang lebih baik dan nyaman (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011).

Namun perlu adanya studi kelayakan untuk menganalisis layak atau tidaknya sebuah perencanaan perumahan (*site plan*) supaya memenuhi

---

<sup>16</sup>*Ibid.*, 4.

standar. Karena konsep perumahan yang layak dapat dilihat dari lokasinya yang strategis untuk mempermudah akses jalan ke tempat tujuan serta kelengkapan sarana prasarananya seperti jaringan jalan, sistem drainase, tempat ibadah, tempat bermain untuk anak-anak, taman, dan lapangan olahraga (SNI-1733-2004).

2. Kelayakan *site plan* perumahan berdasarkan SNI-03-1733-2004

b) Persyaratan dasar rumah dan bangunan yaitu harus memenuhi persyaratan administrasi, mengacu pada RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) setempat, terdapat perencanaan sarana dan prasarana yang memadai.

c) Tipe dasar perumahan untuk menentukan luas minimum rata-rata perpetakan tanah didasarkan pada faktor kegiatan alam dan peraturan bangunan dengan rumus:

$$L \text{ per orang} = U / T_p$$

(Pers. 1)

L per orang : luas lantai hunian per orang

U = kebutuhan udara segar/orang/jam dalam satuan  $m^3$

$T_p$  = tinggi plafon minimal dalam satuan m

Maka luas lantainya per orang:

$$L \text{ per orang dewasa} = U \text{ dewasa} / T_p = 24$$

$$m^3 / 2,5 \text{ m} = 9,6 \text{ m}^2$$

(Pers. 2)

$$L \text{ per orang anak} = U \text{ anak} / T_p = 12 \text{ m}^3 / 2,5 \text{ m} = 4,8 \text{ m}^2$$

(Pers. 3)

Keterangan:

$U$  dewasa = Kebutuhan udara segar/orang

Dewasa/ jam dalam satuan  $\text{m}^3$

$U$  anak = Kebutuhan udara segar/orang

Anak/jam dalam satuan  $\text{m}^3$

$T_p$  = Tinggi plafon minimal dalam satuan m

Jika koefisien dasar bangunan 50%, maka luas kaveling minimum

untuk keluarga dengan anggota 5 orang:

$$L \text{ kav min.} = 100/50 \times 51 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2$$

(Pers. 4)

- d) Sarana Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang merupakan komponen berwawasan lingkungan yang mempunyai arti menjaga keseimbangan dan kelestarian lingkungan karena adalah salah satu sumber akan cahaya maupun oksigen yang dimanfaatkan oleh penduduk perumahan. RTH ini dapat dimanfaatkan antara lain: sarana tempat bermain anak-anak, taman maupun lapangan olahraga, untuk luas RTH dapat dianalisis dengan perbandingan antara wilayah terbangun dan wilayah terbuka minimal adalah 70% : 30% dengan rumus:

$$\text{Wilayah Terbangun} = \frac{L_{Teg}}{L_{LhT}}$$

(Pers. 5)

$$\text{Wilayah Terbuka} = \frac{LTe}{LLhT}$$

(Pers. 6)<sup>17</sup>

- e) Perencanaan sarana dan prasarana untuk menunjang fasilitas perumahan.

Terdapat 6 macam sarana prasarana:

- 1) Jaringan drainase yang merupakan saluran yang berada disepanjang perumahan dan perencanaannya harus sesuai dengan ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan / perundang-undangan yang berlaku, terutama mengenai tata cara perencanaan umum jaringan drainase lingkungan perumahan di perkotaan. Jaringan drainase merupakan prasarana yang berfungsi mengalirkan air permukaan ke saluran drainase perumahan di perkotaan dan mengontrol debit air pada saat musim penghujan.
- 2) Jaringan jalan yang merupakan sarana untuk keluar masuk di kawasan perumahan yang harus disesuaikan dengan klasifikasi berdasarkan fungsi jalan dan kelas kawasan.
- 3) Jaringan air bersih dan air limbah yang merupakan kebutuhan akan air bersih untuk setiap unit rumah agar dapat tercukupi. Air bersih tersebut harus memenuhi persyaratan yang standar. Jaringan air limbah yaitu jaringan untuk mengalirkan limbah rumah tangga, dalam perencanaan ini harus sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan atau perundang-

---

<sup>17</sup> Standar Nasional Indonesia SNI-03-1733-2004 tentang *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*.

undangan yang berlaku, terutama mengenai tata acara perencanaan umum jaringan air bersih dan air kotor di lingkungan perumahan di perkotaan. Jenis dari sarana ini untuk minimal jaringan air bersih difasilitasi dengan PDAM sedangkan untuk jaringan air limbah minimal disediakan septiktank dan sumur resapan.

- 4) Jaringan persampahan yang merupakan pengelolaan sampah yang ada di kawasan perumahan supaya lingkungan tetap terjaga dari kotoran maupun sampah organik dan anorganik, serta menjaga lingkungan dari pemanasan global, karena sampah perumahan sampah yang tergolong banyak disebabkan pengguna perumahan yang padat. Maka harus disediakan tempat sampah di setiap unit rumah dan pembuangan sampah sementara.
- 5) Jaringan listrik yang merupakan kebutuhan akan daya listrik untuk setiap unit rumah, dalam pemasangan jaringan listrik di kawasan perumahan harus direncanakan berdasarkan peraturan dan persyaratan yang berlaku seperti: kebutuhan daya listrik dan jaringan listrik dengan ketentuan Setiap lingkungan perumahan harus mendapatkan daya listrik dari PLN dengan daya listrik minimum 450 VA per jiwa dan untuk sarana lingkungan sebesar 40%.

- 6) Sarana peribadatan yang memerhatikan struktur penduduk menurut agama yang dianut dan tata cara masyarakat setempat dalam menjalankan ibadah agamanya dengan ketentuan jumlah penduduk 250 jiwa dibangun Musholla luas lahan 45m<sup>2</sup>, penduduk 2500 jiwa disediakan Masjid dengan luas lahan 300m<sup>2</sup>.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Siti Choiriyah dan Deni Eko Prasetio. *Studi Kelayakan Perumahan Citrapuri Keniten 1 Ponorogo Dilihat Dari Site Plan*. Jurnal Rekayasa Teknik Sipil Universitas Madura Vol. 3 No.2 Desember 2018 ISSN 2527-5542



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Tanggung Jawab *Developer* Mengenai Rencana Pengembangan Perumahan Yang Tidak Masuk Dalam *Site Plan*

##### 1. Tanggung Jawab *Developer*

Adalah 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, ditujukan untuk:

- Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan

rakyat.

- Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur
- Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional
- 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* dari Pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah melalui pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas.

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.

## 2. Hubungan Hukum Antara Konsumen Dengan Developer

### a. Tahap pra transaksi

Tahap pra transaksi yang meliputi kegiatan perizinan dan produksi, kegiatan penawaran, promosi, dan periklanan (brosur, iklan, pamrena) merupakan tahapan awal kegiatan *developer* untuk memulai rencana pengembangan wilayah perumahan.

Pada tahap pra transaksi, konsumen masih dalam proses mencari informasi atau keterangan, berapa harga dan syarat-syarat apa yang harus ia penuhi, serta mempertimbangkan berbagai fasilitas atau kondisi dari transaksi yang diinginkan. Pada tahap ini *developer* sudah harus memiliki segala macam bentuk perizinan, seperti izin prinsip, izin

lokasi, sertifikat bukti pemilikan hak (hak guna bangunan), surat pemberitahuan pajak tahunan (SPPT PBB) dan izin mendirikan bangunan (IMB). Selain pemilikan izin-izin tersebut, pada tahap ini *developer* telah mempersiapkan rencana kegiatan produksi berupa *master plan* atau *site plan* peruntukan tanah lokasi perumahan dan tentunya segala fasilitas-fasilitas pendukungnya, yang dalam hal ini adalah fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Brosur perumahan merupakan media informasi utama bagi *developer* dalam memperkenalkan/memamerkan produknya, karena dalam brosur tersebut biasanya memuat informasi yang dibutuhkan oleh calon *user* seperti harga, bentuk, dan tipe rumah, *master plan* dan tentunya penjelasan singkat mengenai fasilitas-fasilitas yang akan dibangun di lokasi perumahan tersebut.

Brosur tersebut merupakan representasi yang benar terhadap produk yang diperkenalkan dan ditawarkan oleh *developer* agar tidak merugikan konsumen. Perlunya representasi produk yang benar terhadap suatu produk, karena salah satu penyebab terjadinya kerugian terhadap konsumen adalah terjadinya misrepresentasi terhadap produk tertentu.

#### b. 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 fasos dan fasumnya.

c. 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 sosial dan fasilitas umum 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 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 fasos dan fasum, 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 fasos dan fasum dalam PPJB sehingga konsumen apabila mengalami kerugian tidak dapat mengajukan tuntutan, namun tidak berarti konsumen tidak dapat mengajukan complain kepada pihak pengembang.

### 3. Hasil Wawancara Dengan Developer

Ibu Muryati selaku Developer dan Bapak H.Tomo sebagai Pengembang diperumahan Graha Palma Jalan Murai Adiwerna Tegal terjadi perubahan fasilitas sosial yaitu masjid. Di *Site Plan* terdapat Masjid, tetapi setelah perumahan dibangun masjid tidak ada atau tidak dibangun. Dari keluhan warga penghuni perumahan yang bernama Bapak Ahmad Jaka dan bapak nur zaman tentang tidak adanya masjid, yang disampaikan ke Bapak H. Tomo dan Ibu Muryati, maka ada tindakan untuk mengatasinya.

Bentuk tanggung jawabnya sebagai developer dan wakil developer mengadakan musyawarah bersama dengan penghuni perumahan untuk mencapai mufakat. Semua permasalahan bisa diatasi dengan melakukan musyawarah bersama untuk mencapai kesepakatan apa yang nanti selanjutnya akan dilaksanakan dari pihak developer selaku penanggungjawab perumahan. Dengan cara menyediakan lahan baru untuk

pengadaan pembangunan masjid sesuai *Site Plan* awal dengan kesepakatan bersama antara pihak developer dan konsumen.

## **B. Penyelesaian Tentang Fasilitas Umum Yang Tidak Masuk Dalam *Site Plan***

Proses transaksi jual beli perumahan terdiri dari tahapan yaitu, tahap pra transaksi, tahap transaksi dan tahap pasca transaksi/purna transaksi. Pengadaan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, baik itu pada *developer* milik Pemerintah maupun *developer* swasta tidak mencantumkan mengenai hal tersebut pada perjanjian perikatan jual beli pada tahap transaksi. Namun pengadaan dan pengelolaan fasilitas-fasilitas tersebut merupakan hal yang wajib dan harus ada pada setiap kawasan perumahan. Terdapat aturan-aturan hukum yang mendasari hal tersebut, karena pembangunan perumahan pada suatu lahan harus memenuhi beberapa syarat sebelum dikeluarkannya Izin Mendirikan Bangunan atau IMB oleh Dinas tata Ruang dan Bangunan (DTRB) setempat. Kebutuhan akan fasilitas sosial ini satu dengan lainnya akan berbeda dan sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaannya.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak H. Tomo selaku pengembang dan Ibu Muryati sebagai developer di desa Pesalakan kecamatan Adiwerna, pengadaan fasos pada kawasan perumahan merupakan syarat yang wajib bagi pengembang atau *developer* untuk dikeluarkannya IMB. Hal tersebut dapat dilihat dengan disahkannya *site plan* pokok/ induk yang diserahkan oleh



pihak pengembang kepada DTRB yang kemudian disahkan sehingga IMB atas perumahan tersebut dapat keluar, yang dalam site plan tersebut jelas bagian yang diperuntukan untuk lahan fasos.

Salah satu hak yang dimiliki oleh pembeli/*user* perumahan yaitu, dapat melakukan pengaduan/*complain* terhadap pengelolaan fasos pada kawasan perumahan dan permukiman apabila terdapat hal-hal yang membuat pembeli/*use* merasa dirugikan.

Untuk memberikan kepuasan dan perlindungan terhadap hak-hak konsumen mengenai penyediaan dan pengelolaan fasos maka sebagian besar *developer* mungkin tidak melakukan penyerahan fasos kepada Pemerintah karena pengelolaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap fasos yang telah diserahkan belum maksimal. Namun alasan tersebut pula dimanfaatkan oleh *developer- developer* “nakal” untuk meraup keuntungan yang lebih. Menurut penulis, tidak adanya perjanjian atau aturan hukum mengenai batas waktu pembangunan fasos, yang ada hanya aturan hukum mengenai waktu penyerahannya saja. Hal tersebut menjadikan “celah” atau kesempatan yang sangat besar untuk melakukan pelanggaran. Pelanggaran yang dimaksud adalah perubahan peruntukan fasos tersebut, yang mana lahan tersebut diperuntukan untuk fasos tetapi oleh pihak *developer* malah mengubahnya menjadi satuan rumah.

Pemerintah dalam hal ini tidak dapat berbuat banyak karena pihak Pemerintah dapat bertindak terhadap pelanggaran tersebut apabila pembangunan fasos tersebut telah selesai dan telah diserahkan.

Menurut Bapak H. tomo sebagai pengembangdan Ibu Muryati sebagai developer di desa Pesalakan kecamatan Adiwerna masalah fasos di kabupaten Tegal terjadi karena tidak adanya sanksi yang tegas mengenai *developer* yang tidak melakukan penyerahan fasos kepada Pemerintah kabupaten Tegal. Apabila diserahkan kepada Pemerintah Daerah kabupaten Tegal, *developer* tidak menyerahkannya dengan alas hak berupa sertifikat, yang ada hanyalah berita acara penyerahannya, sehingga dapat terjadi masalah saat akan dilakukan pendaftaran fasos tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan di perumahan Graha Palma Jalan Murai Adiwerna Tegal, bentuk penyelesaian tentang fasilitas sosial yang tidak masuk dalam *Site Plan* hasil wawancaranya dengan Bapak H. Tomo selaku pengembang di desa Pesalakan kecamatan Adiwerna yaitu:<sup>19</sup>

1. Ketika ada permasalahan mengenai fasilitas sosial yang dihilangkan oleh developer, maka pihak developer menyelesaikan untuk mengganti biaya atau menyediakan lahan baru untuk pengadaan pembangunan fasilitas sosial sesuai site plan awal tetapi dengan kesepakatan bersama antara pihak developer dan konsumen.
2. Selanjutnya, jika ada masalah ketidaknyamanan konsumen terhadap fasilitas sosial yang letaknya kurang sesuai, maka penyelesaiannya yaitu menggeser letaknya tetapi dengan kesepakatan bersama antara pihak developer dan konsumen. Fasilitas diubah tidak akan menjadi masalah

---

<sup>19</sup>Wawancara dengan Bapak Nur Zaman wakil developer dan Ibu Muryati sebagai developer Perumahan Graha Palma Jalan Murai Adiwerna Tegal

selama tidak merugikan konsumen.

3. Ketika ada konsumen ingin menambah lahan baru yang tidak sesuai dengan *Site Plan* awal, maka seorang developer melihat dulu kondisi lingkungan apakah lahan sudah terpenuhi semua atau belum dan tidak merugikan konsumen lain jika ada penambahan lahan.

Di perumahan Graha Palma developer menyelesaikan dengan cara bermusyawarah dengan semua penghuni perumahan dan menghasilkan kesepakatan yaitu developer menyediakan lahan kosong untuk dijadikan masjid tetapi dengan anggaran pembangunan dari penghuni perumahan. Kondisi sekarang masjid sudah dibangun dan tidak ada keluhan lagi dari penghuni perumahan. Jadi pada intinya perumahan yang tidak sesuai dengan *Site Plan* bisa diatasi dengan bermusyawarah untuk mencapai mufakat dan tidak merugikan satu sama lain.

Adapun yang dimaksud dengan fasilitas sosial disini adalah fasilitas yang memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, pemerintahan dan pelayanan umum. Jadi masjid merupakan fasilitas sosial yang harus ada karena untuk peribadatan penghuni perumahan yang mayoritas beragama Islam.

Salah satu hak yang dimiliki oleh pembeli/*user* perumahan yaitu, dapat melakukan pengaduan/*complain* terhadap pengelolaan fasos pada kawasan perumahan dan permukiman apabila terdapat hal-hal yang membuat pembeli/*use* jika merasa dirugikan. Tetapi kalau bisa diselesaikan dengan baik-

baik, karena kesepakatan bersama lebih mudah daripada harus berurusan dengan hukum.

Upaya hukum yang dapat dilakukan apabila pengembang perumahan atau developer tidak dipenuhinya akan janji atas penyediaan tempat fasos dan fasum yang dapat dilakukan warga perumahan tersebut adalah menanyakan terlebih dahulu, prinsipnya adalah upayakan untuk menempuh penyelesaian permasalahan ini secara baik-baik. Jika tidak didapat titik temu dalam upaya perundingan tersebut, warga perumahan dapat melayangkan teguran/somasi terlebih dahulu yang isinya mengingatkan pengembang perumahan atau developer tersebut harus melaksanakan kewajibannya sampai batas waktu yang telah disepakati. Apabila waktu yg telah dijanjikan terlewati, warga perumahan yang hak atas fasilitas sosial atau fasilitas umum tersebut belum terpenuhi, dapat memberikan tenggang waktu kepada pengembang perumahan untuk memenuhi kewajibannya. Kalau pengembang perumahan tersebut bergeming, warga perumahan tersebut dapat menempuh jalur hukum dengan menggugat pelaku usaha dan sekaligus melaporkan pengembang perumahan tersebut secara pidana.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Simpulan

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

1. Tanggung jawab *developer* mengenai rencana pengembangan perumahan yang tidak masuk dalam *site plan* tentang perubahan fasilitas sosial dan fasilitas umum yaitu menanganinya dan mengganti biaya ataupun pengadaan kembali fasilitas dengan kesepakatan bersama antara pihak *developer* dan konsumen. Fasilitas diubah tidak akan menjadi masalah selama tidak merugikan konsumen. Salah satu hak yang dimiliki oleh pembeli/*user* perumahan yaitu, dapat melakukan pengaduan/*complain* terhadap pengelolaan fasos pada kawasan perumahan dan permukiman apabila terdapat hal-hal yang membuat pembeli/*use* merasa dirugikan.
2. Cara penyelesaian tentang perumahan yang tidak masuk dalam *Site Plan* tentang perubahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan melakukan musyawarah bersama untuk mencapai kesepakatan apa yang nanti selanjutnya akan dilaksanakan dari pihak *developer*. Jika ternyata tidak ada titik temu dalam upaya perundingan tersebut maka penghuni dapat melayangkan somasi ke *developer* dengan memberikan batas waktu yang ditentukan. Kalau sampai batas waktu yang ditentukan *developer* tidak melakukan usaha apapun maka jalan terakhir yaitu menempuh jalur hukum dan menggugat *developer* atau pelaku usaha perumahan tersebut.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh tersebut, maka penulis mengajukan saran yang berkaitan dengan bentuk tanggung jawab mengenai rencana pengembangan perumahan yang tidak masuk dalam site plan agar lebih baik lagi sebagai berikut:

### **1. Bagi Developer Perumahan**

- a) Untuk dapat menjadi developer atau pengembang perumahan yang berhasil, maka pengembang perumahan harus memperhatikan pentingnya sebelum membuat site plan. Sebaiknya difikirkan dengan matang-matang tentang letak dan posisi yang baik dan nyaman untuk konsumen, supaya tidak terjadi komplenan konsumen.
- b) Developer atau pengembang agar membangun perumahan yang dilengkapi fasilitas sosial dan fasilitas umum harus sesuai dengan site plan yang telah dibuat sebelumnya.
- c) Pengadaan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebaiknya diatur dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) apabila terjadi wanprestasi oleh developer, pihak pembeli/*user* dapat menuntut pihak developer dengan menggunakan (PPJB) tersebut.
- d) Fasilitas sosial dan fasilitas umum 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.

## **2. Bagi Para Pembaca**

- a) Diharapkan pada penelitian selanjutnya, responden yang didapatkan lebih banyak sehingga permasalahan – permasalahan yang akan terjadi dibahas lebih lanjut.
- b) Diharapkan metode penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan bagi peneliti lain yang akan melakukan penelitian.
- c) Pengembangan penelitian selanjutnya dapat diperdalam lagi dengan metode studi kasus. Atau dengan penelitian kuantitatif yaitu melakukan survei terhadap publik mengenai suatu kasus tertentu. Hal ini berkaitan juga dengan konsep pers menempatkan publik yang lebih banyak sebagai partisipan.
- d) Meskipun penulis menginginkan kesempurnaan dalam penyusunan skripsi ini, akan tetapi pada kenyataannya masih banyak kekurangan yang perlu diperbaiki. Hal ini dikarenakan masih minimnya pengetahuan penulis. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari para pembaca sangat diharapkan sebagai bahan evaluasi untuk kedepannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika: Jakarta, 2016.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Raja Grafindo: Jakarta, 2004.
- Emawati, Ida Puspita. Skripsi “*Perencanaan Site Plan Komplek Perumahan Galmas Residence Tahap II Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten*”, Surakarta, 2011.
- Hutabarat, Jhon Sumiharjo. Skripsi “*Evaluasi Pelaksanaan Program Pengembangan Perumahan (Studi Pada Kantor Dinas Permukiman dan Pengembangan Wilayah Kabupaten Tapanuli Utara)*”, Sumatra Utara, 2008.
- Khairunnisa, Vinna. *Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara Pre Project Selling*. Yogyakarta, 2018.
- N.H.T. Siahaan. *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*. Panta Rei: Jakarta, 2005.
- Nurhayati, B. Resti. *Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999*, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata edisi IX. Semarang, 2001.
- Salim, H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Sinar Grafika, hal 49, 2003.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, 2000.
- Suparno Sastra M. Dan Endy Marlina. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. C. V ANDI OFFSET: Yogyakarta, 2006.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press: Jakarta, 2002.
- Sudaryatmo. *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Citra Aditya Bhakti: Bandung, 1996.



**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7-28. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974

Standar Nasional Indonesia SNI- 03- 1733- 2004 tentang *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*.

**Sumber Jurnal:**

Andi Pontjo Wiyono. *Tanggung Jawab Developer Perumahan Terhadap Penyediaan Tempat Pemakaman*. E-Jurnal The Spirit Of Low Vol. 1 No.1 Maret 2015, E-ISSN: 2442-4374.

Caecilia Waha dan Jemmy Sondakh, *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum* Volume 1 Nomor 2 Tahun 201.

Handayani Hutapea dan Ir.Djoko Suwandono, MSP. *Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru Dan Strategi Pen Gadaan Tanah Bagi Masyarakat B Erpenghasilan Rendah Di Kecamatan Bannyumanik*. Jurnal Ruang Volume 2 Nomor 4 Tahun 2014 ISSN 1858-3881

Muhammad Anies. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen atas Pemilikan Rumah dari Developer di Kota Makassar*. Jurnal Vol. 5 / No. 2 / Desember

Siti Choiriyah dan Deni Eko Prasetyo. *Studi Kelayakan Perumahan Citrapuri Keniten 1 Ponorogo Dilihat dari Site Plan*. Jurnal Rekayasa Teknik Sipil Universitas Madura Vol. 3 No.2 Desember 2018 ISSN 2527-5542

Study Lapangan Tanggal 5 Januari 2020 di Perumahan Graha Palma Jalan Murai Adiwerna Kabupaten Tegal

Wawancara dengan Bapak Nur Zaman sebagai wakil Developer Perumahan Graha Palma Jalan Murai Adiwerna Kabupaten Tegal, Tanggal 8 Januari 2020 Jam 20.00 – 22.00 WIB.

## LAMPIRAN

Dibawah ini adalah gambar perumahan Graha Palma Jalan Murai Adiwerna Tegal:



Gambar 1. Gerbang Perumahan Graha Palma



Gambar 2. Kondisi Perumahan Graha Palma



Gambar 3. Masjid di Perumahan Graha Palma