

Tanggung Jawab PT X terhadap Rumah Bersubsidi Dibawah Standar sebagai Produk Cacat Ditinjau dari Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Kawasan dan Pemukiman

Muhammad Ihsan Nandika, Tatty Aryani Ramli

Prodi Ilmu Hukum , Fakultas Hukum

Universitas Islam Bandung

Bandung, Indonesia

ihsan.nandika78@gmail.com, tattyramli@gmail.com

Abstract— The feasibility of a residence or residence is an important aspect that must be considered in subsidized housing. Housing or livable homes will have an impact on the safety and health comfort that will be felt by consumers. However, the development of inappropriate subsidized housing continues. Therefore this study aims to determine the regulation of subsidized housing quality standards based on Law No. 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas and arrangements regarding the responsibility of developers for defective products according to Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection. And also to find out the implementation of subsidized housing quality standards and responsibility for defective housing products by the developer. The method used in this study uses a normative juridical approach, namely research conducted by examining and or library materials, namely the Consumer Protection Act, the Regional Housing and Settlement Act and various literatures and research specifications, namely analytical descriptive in the form of analyzing legal provisions applies and is analyzed using theories relevant to consumer protection and Housing Settlement Areas. The results of this study conclude that the developer must build housing in accordance with the quality standards set in Law No. 1 of 2011 concerning residential residential areas. The developer must also be responsible for the construction of housing not in accordance with quality standards that are detrimental to consumers.

Keywords— Responsibility, Quality Standards, Consumer Protection

Abstrak— Kelayakan tempat tinggal atau hunian menjadi aspek penting yang harus di perhatikan dalam perumahan bersubsidi. Perumahan atau rumah yang layak huni akan berdampak kepada kenyamanan keamanan dan kesehatan yang akan dirasakan oleh konsumen. Akan tetapi pembangunan perumahan bersubsidi yang tidak layak masih terus terjadi. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan regulasi standar kualitas rumah bersubsidi berdasarkan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Kawasan Pemukiman dan pengaturan

mengenai tanggung jawab developer atas produk cacat menurut Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Dan juga untuk mengetahui pelaksanaan standar kualitas rumah bersubsidi dan tanggung Jawab atas produk perumahan yang cacat oleh developer. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian dilakukan dengan cara meneliti dan atau bahan pustaka yaitu Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Perumahan Kawasan Dan Pemukiman dan berbagai literatur dan spesifikasi penelitian yaitu deskriptif analitis berupa penganalisaan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan dianalisis menggunakan teori-teori yang relevan dengan perlindungan konsumen dan Perumahan Kawasan Pemukiman. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa developer harus membangun perumahan sesuai dengan standar kualitas yang di atur dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan kawasan pemukiman. Developer pun harus bertanggung jawab atas pembangunan perumahan tidak sesuai dengan standar kualitas yang merugikan konsumen.

Kata Kunci— Tanggung Jawab, Standar Kualitas, Perlindungan Konsumen

I. PENDAHULUAN

Tempat tinggal atau rumah yang layak merupakan kebutuhan manusia. Undang-Undang Dasar NKRI 1945 Pasal 28H ayat (1) di jelaskan bahwa Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 perumahan layak huni harus memenuhi 4 faktor yaitu perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian perumahan.

Akan tetapi berdasarkan data yang diperoleh dari YLKI yang dirilis oleh CNN Indonesia bahwa terdapat 23% keluhan tentang perumahan. Keluhan tersebut pembangunan rumah tidak jelas dari sisi penyelesaian

waktunya. Bahkan, ada beberapa aduan yang pembangunan belum sama sekali dilakukan pada kurun waktu tertentu, yang seharusnya sudah dijanjikan pengembang.

Rumah yang kondisinya di bawah standar kualitas, dalam perlindungan konsumen disebut sebagai produk cacat. Produk cacat merupakan produk yang dihasilkan dalam kondisinya rusak atau tidak memenuhi ukuran standar kualitas yang sudah ditentukan. Dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha yang memasarkan produk yang berada di bawah standar dapat dimintai pertanggung jawaban dan dimintai ganti kerugian. Salah satu penyebab banyaknya keluhan mengenai perumahan dikarenakan kurangnya pengetahuan dan kepatuhan pelaku usaha mengenai standar kualitas rumah layak huni.

II. LANDASAN TEORI

Penyelenggaraan perumahan meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan.

1. Perencanaan perumahan terdapat dalam Pasal 23 yaitu sebagai berikut:
2. Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang terdiri atas perencanaan dan perancangan rumah; dan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
3. Pembangunan perumahan terdapat dalam pasal 32 sebagai berikut:
4. Pembangunan perumahan meliputi: pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau peningkatan kualitas perumahan.
5. Pemanfaatan perumahan terdapat dalam pasal 48 sebagai berikut:
pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian. Pemanfaatan perumahan di lingkungan hunian meliputi pemanfaatan rumah, pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan dan pelestarian rumah, perumahan, serta prasarana dan sarana perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Pengendalian perumahan terdapat dalam pasal 53 sebagai berikut:
Pengendalian perumahan dimulai dari tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.

Undang Undang Perlindungan Konsumen memberikan pengertian tentang perlindungan konsumen sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum yang memberikan perlindungan kepada konsumen melalui azas keseimbangan. Perlindungan yang diberikan UUPK dinyatakan dengan adanya pengakuan akan hak dan kewajiban konsumen maupun hak dan kewajiban pelaku usaha.

Salah satu pelanggaran terhadap perlindungan konsumen yang dilakukan oleh pelaku usaha adalah memasarkan produk yang berada di bawah standar kualitas, dalam UUPK produk di bawah standar termasuk kepada

kategori produk cacat. Produk cacat adalah sebagai setiap produk yang tidak dapat memenuhi tujuan pembuatannya, baik karena kesengajaan, atau kealpaan dalam proses produksinya maupun disebabkan hal-hal yang akan terjadi dalam peredarannya, atau tidak menyediakan syarat-syarat keamanan bagi manusia atau harta benda mereka dalam penggunaannya, sebagai layaknya diharapkan orang.

Sebagai konsekuensi hukum dari pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha yang merugikan konsumen, UUPK mengatur tentang konsumen yang dirugikan berhak meminta pertanggungjawaban dari pelaku usaha yang merugikannya, serta untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh konsumen tersebut, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), tanggung jawab pelaku usaha, meliputi: Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan, tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran, tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen. Ganti rugi dapat berupa pengembalian barang/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.”

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. *Pengaturan/Regulasi Tentang Standar Kualitas Rumah Bersubsidi Berdasarkan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Kawasan Pemukiman Dan Pengaturan Mengenai Tanggung Jawab PT X Atas Produk Cacat Menurut Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*

Penyelenggaraan perumahan atau rumah beserta prasarana, sarana dan utilitas umum, dilakukan meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan, dan pengendalian perumahan. Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah,

1. Perencanaan perumahan diatur dalam Pasal 23 yaitu sebagai berikut:
Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang terdiri atas perencanaan dan perancangan rumah dan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
Pasal 24 menjelaskan mengenai perencanaan dan perancangan sebagai berikut : Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk:
 - a) menciptakan rumah yang layak huni;
 - b) mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah; dan
 - c) meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
 - d) Selanjutnya mengenai perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum diatur dalam Pasal 28 sebagai berikut:
 - e) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum

perumahan meliputi rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

2. Pembangunan perumahan diatur dalam pasal 32 sebagai berikut:

Pembangunan perumahan meliputi pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau peningkatan kualitas perumahan.

3. Pemanfaatan perumahan diatur dalam pasal 48 sebagai berikut:

pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian di lingkungan hunian meliputi pemanfaatan rumah, pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan; dan pelestarian rumah, perumahan, serta prasarana dan sarana perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

4. Pengendalian perumahan diatur dalam pasal 53 sebagai berikut:

Pengendalian perumahan dimulai dari tahap perencanaan pembangunan dan pemanfaatan. Pengendalian perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam bentuk perizinan, penertiban, dan/atau penataan.

Pengaturan mengenai tanggung jawab bagi yang melanggar ketentuan dalam UUPERKIM yang menyatakan:

Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Sanksi yang akan diterapkan bagi yang melanggar UUPERKIM akan diterapkan sanksi administratif dan juga sanksi pidana paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pengaturan mengenai tanggung jawab dalam UUPK diatur Pasal 19 sebagai berikut :

Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sanksi yang akan dikenakan bagi yang melanggar ketentuan dalam UUPK dapat dikenakan Sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Dan sanksi pidana dengan pidanapenjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Standar kualitas perumahan dan tanggung jawab yang diatur dalam UUPERKIM menurut penulis telah mengatur secara jelas mengenai standar rumah layak huni. UUPERKIM telah mengatur secara jelas mengenai cara penyelenggaraan perumahan. UUPERKIM juga

mengatur mengenai pembanguan perumahan seperti penyediaan tanah, stuktur bangunan dan struktur konstruksi yang baik untuk pembangunan perumahan. Sarana, prasarana dan utilitas umum dalam perumahan. Aturan mengenai tanggung jawab pun telah diatur secara jelas dan dilengkapi dengan sanksi sanksi yang akan dikenakan kepada pelanggar

Penulis berpendapat, meskipun ketentuan standar rumah layak huni telah diatur dalam UUPERKIM yang berlaku, akan tetapi dalam praktiknya tidak membuat pelaku usaha mengikuti atau tunduk pada aturan yang ada. Factor yang menyebabkan pelaku usaha tidak mengikuti aturan yang telah ada karena kurangnya edukasi terhadap pelaku usaha mengenai peraturan hukum terkait pembangunan perumahan harus sesuai dengan kriteria rumah layak huni.

B. Implementasi Standar Kualitas Rumah Bersubsidi Diterapkan Oleh PT X Dan Pertanggung Jawabannya Kepada Konsumen

Pembangunan perumahan yang dibangun oleh developer tidak sesuai dengan standar kualitas perumahan, dalam pembangunan diperlukan adanya perencanaan dan perancangan yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, akan tetapi perumahan yang dihasilkan oleh pihak developer tidak sesuai dengan perencanaan dan perancangan perumahan. Konstruksi bangunan yang terdapat di perumahan tersebut dibawah standar sehingga rumah tersebut mengalami kerusakan sebelum di huni oleh konsumen, selain kerusakan, rumah yang dihasilkan oleh developer tidak berada dalam lingkungan yang sehat dan bersih, disekitaran rumah terdapat sampah sisa sisa bangunan yang masih berserakan, sehingga rumah tersebut terlihat tidak layak dihuni.

Pembangunan perumahan yang di bangun oleh developer, selain tidak memenuhi perencanaan dan perancangan rumah, pembanguana perumahan pun tidak memenuhi perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam perumahan. Perumahan yang di bangun oleh developer tidak di penuhi dengan prasarana dan sarana yang lengkap, ada bagian rumah rumah yang tidak dilengkapi dengan pintu dan saluran air di rumah tersebut belum berjalan.

Hal ini tentu saja berada di luar harapan konsumen. Di awal pembelian rumah developer telah menjanjikan secara lisan bahwa perumahan yang akan dibangun sesuai standar kualitas dan berada dalam lingkungan yang nyaman. Akan tetapi realitanya developer telah mengabaikan aturan mengenai standar kualitas perumahan yang terdapat dalam UUPERKIM sehingga menimbulkan kerugian bagi konsumen.

IV. KESIMPULAN

1. Peraturan mengenai tentang penyelenggaraan perumahan terkait standar kualitas diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang

Perumahan Kawasan dan Pemukiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22/PERMEN/2008. Peraturan ini sudah memadai untuk menjamin ketertiban, kepastian hukum dan keadilan baik bagi pelaku usaha maupun konsumen perumahan

2. Standar kualitas perumahan untuk memenuhi syarat kriteria rumah layak huni sebagaimana diatur dalam Undang-Undang UUPERKIM, UUPK dan PERMEN, belum dilaksanakan oleh PT X karena masih menimbulkan kerugian kepada konsumen. Pelaksanaan tanggung jawab ini harus dilakukan dengan baik melalui musyawarah mufakat sebagaimana diatur dalam UUPERKIM dan penerapan tanggung jawab dengan prinsip tanggung jawab mutlak sebagaimana diatur dalam UUPK tidak sama sekali dilaksanakan oleh PT X seharusnya PT X harus bisa memberikan hak-hak atas konsumen yang telah di atur dalam UU.

V. SARAN

1. Peraturan yang telah diterapkan dalam UUPERKIM, UUPK, dan PERMEN memiliki tujuan yang sama untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan baik pada konsumen ataupun pelaku usaha, seharusnya tiga peraturan itu bisa menjadi satu peraturan saja untuk mencakup standar kualitas dan tanggung jawab agar tidak merujuk kepada aturan aturan lain.
2. Standar kualitas perumahan untuk pemenuhan kriteria rumah layak huni seharusnya PT X harus bisa mengikuti aturan aturan yang telah berlaku di Undang-Undang agar terciptanya perumahan yang sesuai dengan kriteria dan tidak merugikan konsumen. Pelaksanaan dari tanggung jawab bahwa PT X harus selalu bertanggung jawab dan merespon dengan baik atas teguran dari konsumen agar konsumen tidak merasakan dirugikan oleh PT X dari barang yang ditawarkan kepada konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen, Rajawali Pers, Jakarta, 2005.
- [2] A.Z. Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar, Diadit Media, Yogyakarta, 2001.
- [3] Fery Andriawan, "Produk Cacat Dalam Gudang?", <https://www.paper.id/blog/headline/perbedaan-produk-rusak-dan-produk-cacat/>, Diakses 11 Maret 2020.
- [4] Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Hukum Tentang Perlindungan Konsumen, (Jakarta Gramedia Pustaka Utama, 2000).
- [5] Husain Asmara, Implementasi Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Sengketa Jual Beli Rumah Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

(BPSK) Kota Yogyakarta, Skripsi, 2016.

- [6] Yuli Yana Fauzi, YLKI Terima 60 Aduan Soal Perumahan Di Tahun Lalu, CNN Indonesia.Com. Selasa, 30/01/2018 19:59 WIB
- [7] Undang Undang Dasar 1945
- [8] Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- [9] Undang Undang Nomor 1 Tahun 2001 Tentang Perumahan Kawasan Dan Pemukiman