

### **BAB III**

## **RUMAH BERSUBSIDI DIBAWAH STANDAR SEBAGAI PRODUK CACAT DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN**

### **A. Pengaturan/Regulasi Tentang Standar Kualitas Rumah Bersubsidi Dan Tanggung Jawab PT X atas produk cacat**

#### **1. Standar Kualitas Produk**

##### **1.a. Standar Kualitas Perumahan Menurut Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Kawasan Pemukiman dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 22/Permen/M/2008**

Perlindungan hukum atas rumah layak huni merupakan upaya yang diatur oleh Undang-Undang guna mencegah terjadinya pelanggaran oleh orang yang tidak beritikad baik dalam kegiatan bisnisnya, oleh karenanya membangun perumahan haruslah mengikuti aturan syarat-syarat rumah layak huni dan beserta isi-isinya seperti sarana, prasarana dan utilitas umum.

Pasa dasarnya perumahan diselenggarakan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. 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**

Dijelaskan pengaturan mengenai perencanaan perumahan diatur dalam Pasal 23 yaitu sebagai berikut :

- (1) Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah.”

- (2) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- a. perencanaan dan perancangan rumah; dan
  - b. 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.

Dalam penjelasan pasal 24 huruf A yang di maksud dengan Standar perumahan rumah yang layak huni dan terjangkau adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

Pasal 26

- (1) Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan.
- (3) Perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan perumahan dan/atau permukiman.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan "persyaratan teknis" antara lain persyaratan tentang struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan yang

berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

"persyaratan administratif" antara lain perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi, peruntukannya, status hak atas tanah, dan/atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

"persyaratan ekologis" adalah persyaratan yang berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Yang termasuk persyaratan ekologis antara lain analisis dampak lingkungan dalam pembangunan perumahan.

Selanjutnya mengenai perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum diatur dalam Pasal 28 sebagai berikut:

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi:
  - a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan
  - b. rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
- (2) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan sebagai landasan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Rencana penyediaan kaveling tanah dimaksudkan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi kaveling siap bangun sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan.

## 2. Pembangunan perumahan

Pembangunan perumahan diatur dalam pasal 32 sebagai berikut:

- (1) Pembangunan perumahan meliputi:

- a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
  - b. peningkatan kualitas perumahan.
- (2) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
- (3) Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

### 3. Pemanfaatan perumahan

Pemanfaatan perumahan diatur dalam pasal 48 sebagai berikut:

- (1) pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di lingkungan hunian meliputi:
  - a. pemanfaatan rumah;
  - b. pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan; dan
  - c. pelestarian rumah, perumahan, serta prasarana dan sarana perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### 4. Pengendalian perumahan

Pengendalian perumahan diatur dalam pasal 53 sebagai berikut:

- (1) Pengendalian perumahan dimulai dari tahap:
  - a. perencanaan;
  - b. pembangunan;
  - c. dan pemanfaatan.
- (2) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam bentuk:

- a. perizinan;
- b. penertiban;
- c. dan/atau penataan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Selain dalam UUPERKIM, peraturan mengenai standar kualitas perumahan di Indonesia juga diatur didalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22/Permen/M/2008 Tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten.

Tujuan diterapkan peraturan ini adalah untuk memberikan rasa aman, keadilan, dan kepastian hukum bagi masyarakat. Serta melindungi kepentingan umum dari penyalahgunaan dan resiko kerugian akibat perumahan yang dibawah standar kualitas yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dikeluarkannya peraturan ini juga untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memperoleh rumah yang layak huni.

Menurut peraturan yang dibuat ini untuk menciptakan rumah layak huni haruslah mempertimbangkan berbagai factor.<sup>84</sup>

1. Faktor Kesehatan. Salah satu kriteria rumah layak huni atau tidak adalah dari sisi kesehatan. Hunian yang dianggap layak haruslah berada di lokasi yang tidak terkena banjir dan tidak lembap. Selain itu, setiap ruangnya haruslah memenuhi persyaratan pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik. Kehadiran utilitas jaringan listrik yang berfungsi, juga menjadi poin penting dari rumah layak huni. Setiap lingkungan perumahan harus mendapatkan daya listrik dari PLN minimum 450 VA. Kemudian, tersedia pula penerangan jalan umum. Selain listrik, kehadiran jaringan air bersih dari

---

<sup>84</sup> Adhitya Putra, Rumah Layak Huni Menurut Kemenpupr, Rumahhokie, 24 September 2018.

PDAM atau berasal dari sumur pompa juga wajib tersedia. Syarat air dalam kategori layak dikonsumsi apabila secara fisik terlihat jernih, tidak berbau dan tidak berasa.

2. Faktor Keamanan Bangunan. Faktor keamanan konstruksi juga menjadi hal utama yang harus dimiliki rumah layak huni. Bangunan rumah harus memenuhi persyaratan teknis dan pemilihan material yang tepat. Bagian atap harus memiliki kemiringan yang disesuaikan dengan bahan penutup yang digunakan. Sehingga tidak akan mengakibatkan bocor. Persentase atap bocor sedang yakni  $< 20\%$  dari luas atap dan persentase atap bocor berat, yaitu  $>20\%$  dari luas atap. Sedangkan, bagian lantai harus terbuat dari material yang mudah dibersihkan, tidak lembap serta kuat untuk menahan beban yang akan timbul dan memperhatikan lendutannya. Pada bagian dinding, harus dirancang sedemikian rupa, sehingga dapat memikul beban di atasnya serta berat angin. Untuk bagian dinding kamar mandi, setidaknya harus memiliki ketinggian 1,5 meter di atas permukaan lantai.
3. Keindahan dan Kenyamanan juga Menjadi Pertimbangan Setelah rumah aman secara konstruksi, bangunan dapat dibilang layak huni jika dirancang secara indah dan nyaman. KemenPUPR menyarankan untuk menggunakan gaya arsitektur lokal serta penataan dan penentu besaran ruangan yang optimal.

#### **1.b. Standar Kualitas Menurut Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**

Berdasarkan UUPK, aturan mengenai standar kualitas produk yang dapat diperdagangkan adalah produk yang memenuhi kewajiban pelaku usaha dalam melakukan kegiatannya, yang tercantum dalam pasal 7, salah satu kewajibannya adalah memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan; dan menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;

UUPK pasal 8 ayat 1 huruf a juga melarang pelaku usaha untuk memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **2. Pengaturan Tentang Tanggung Jawab**

### **2.a. Tanggung Jawab Berdasarkan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Kawasan Dan Pemukiman**

Pengaturan mengenai tanggung jawab bagi yang melanggar ketentuan dalam UUPERKIM diatur dalam Pasal 134, 147, 151 angka 1, dan pasal 157 yang menyatakan:

#### **Pasal 134**

Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

#### **Pasal 147**

Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

#### **Pasal 150**

(1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 38 ayat (4), Pasal 45, Pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 49 ayat (2), Pasal 63, Pasal 71 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, Pasal 137, Pasal 138, Pasal 139, Pasal 140, Pasal 141, Pasal 142, Pasal 143, Pasal 144, Pasal 145, atau Pasal 146 ayat (1) dikenai sanksi administratif.

- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa: a. peringatan tertulis; b. pembatasan kegiatan pembangunan; c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan; e. penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel); f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu; g. pembatasan kegiatan usaha; h. pembekuan izin mendirikan bangunan; i. Pencabutan izin mendirikan bangunan; j. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah; k. perintah pembongkaran bangunan rumah; l. pembekuan izin usaha; m. pencabutan izin usaha; n. pengawasan; o. pembatalan izin; p. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu; q. pencabutan insentif; r. pengenaan denda administratif; dan/atau s. penutupan lokasi.

#### Pasal 151

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

#### Pasal 157

Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).



Artinya dalam undang-undang ini juga mengatur bahwa pembangunan standar rumah layak huni merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha, dan dikenakan sanksi apabila melanggar ketentuan tersebut.

### **2.b. Tanggung Jawab Berdasarkan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.**

Pelaku usaha yang melanggar peraturan yang terdapat dalam undang undang perlindungan konsumen, sebagai konsekuensi dari pelanggarannya tersebut, pelaku usaha dapat dimintai tanggung jawab oleh konsumen. Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur dalam Pasal 19 sebagai berikut :

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Pasal 20

Pelaku usaha periklanan bertanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat yang ditimbulkan oleh iklan tersebut.

#### Pasal 22

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam kasus pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4), Pasal 20, dan Pasal 21 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha tanpa menutup kemungkinan bagi jaksa untuk melakukan pembuktian.

#### Pasal 23

Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat(3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan ditempat kedudukan konsumen.

#### Pasal 28

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.

Sanksi Administratif terdapat dalam Pasal 60

- (1) Badan penyelesaian sengketa konsumen berwenang menjatuhkan sanksi administratif terhadap pelaku usaha yang melanggar Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 20, Pasal 25, dan Pasal 26.
- (2) Sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Sanksi pidana terdapat dalam pasal 61

#### Pasal 61

Penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha dan/ataupengurusnya.

#### Pasal 62

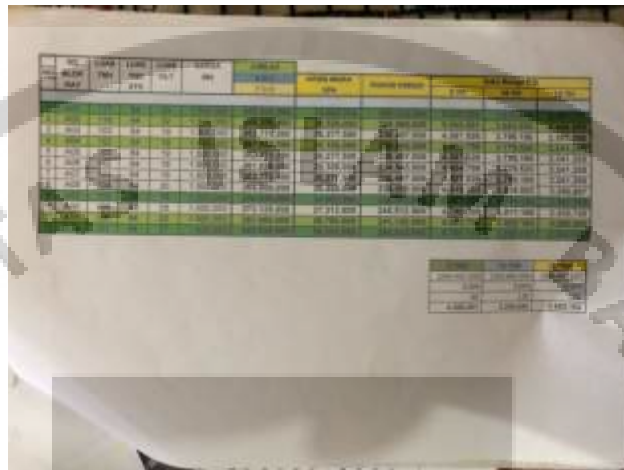
- (1) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
- (2) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 14, Pasal 16, dan Pasal 17 ayat (1) huruf d dan huruf f dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (3) Terhadap pelanggaran yang mengakibatkan luka berat, sakit berat, cacat tetap atau kematian diberlakukan ketentuan pidana yang berlaku.

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

PT X adalah Pelaku usaha dalam bidang property yang berpusat di Tasikmalaya. Pada tahun 2018 PT X mengembangkan usaha ke daerah Garut dengan membangun perumahan bersubsidi yang metode pembayarannya secara kredit, artinya rumah yang ditawarkan oleh PT X dapat dihuni oleh konsumen pada saat konsumen telah memenuhi syarat-syarat administratif dan pembayaran awal telah dipenuhi saat perjanjian jual beli.

Penulis melakukan wawancara terhadap pihak konsumen yang merasa dirugikan yang bertempat tinggal di Garut. Ibu SY sebagai konsumen mengajukan pembelian terhadap perumahan bersubsidi di daerah Garut kepada PT X. Pada tanggal 8 bulan april tahun 2019, Ibu SY melakukan pembayaran dengan metode kredit, dengan uang muka 7 juta. Disaat melakukan pembayaran kepada PT X, PT

X mempunyai kewajiban kepada konsumen memberikan spesifikasi atau informasi tentang rumah yang akan di jualnya.



Gambar 1 Spesifikas Rumah

Setelah memberikan spesifikasi tentang rumah yang akan di jual, PT X memberikan janji berupa lisan kepada konsumen bahwa rumah yang akan diberikan kepada Ibu SY akan selesai dalam jangka waktu selama 5 bulan pengerjaan disaat serah terima kunci dan bisa menempati rumah tersebut.

Kondisi saat penyerahan rumah, Ibu SY mendapatkan rumah yang tidak sesuai janji yang telah diucapkannya sebelum membeli rumah itu. Kondisi rumah yang akan di tinggal oleh Ibu SY tidak memenuhi kriteria atau syarat syarat rumah yang layak huni. Seperti foto sebagai berikut:



Gambar 2 kondisi di dalam rumah setelah pengerjaan



Gambar 3 kondisi di luar depan dan belakang setelah pengerjaan

Kerugian yang didapatkan oleh Ibu SY seperti gambar diatas berupa : Tempat yang tidak dibersihkan dari sampah bangunan, keramik yang retak , tembok yang retak dan pintu belakang tidak di pasang.

Melihat kondisi rumah yang tidak layak untuk dihuni, Ibu SY melakukan penuntutan kepada pihak PT X untuk perbaikan rumah atau pengembalian uang dengan jumlah yang sama pada saat perjanjian awal, akan tetapi penuntutan ganti rugi yang dilakukan oleh Ibu SY tidak sama sekali direspon oleh PT X. berdasarkan hal tersebut Ibu SY ingin uangnya dikembalikan utuh sebagai jaminan bahwa tidak jadinya membeli rumah itu tersebut.