

# PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEMERINTAH TERHADAP PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO.1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

**Yuli Heriyanti, S.H, M.H, Dr. Ahmad Zikri, B.Dipl.,M.H**

Fakultas Hukum Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai  
Jl. Tuanku Tambusai No. 23 Bangkinang, Kampar-Riau

Email: yuliheryanti2@gmail.com

## Abstrak

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok dari setiap warga negara. Kebutuhan pokok atau sering disebut sebagai kebutuhan *primer* terdiri atas kebutuhan pangan, kebutuhan sandang dan kebutuhan papan. Seiring perkembangan zaman dan peningkatan jumlah penduduk, kebutuhan papan menjadi permasalahan yang sering terjadi di setiap negara dan tidak terkecuali dengan Indonesia. Luasnya wilayah dan tersedianya sumber daya alam yang banyak di Indonesia tidak menjamin bahwa setiap warga negara dapat memiliki rumah yang layak huni dengan mudah dan murah. Pembangunan kawasan perumahan dan permukiman saat sekarang didominasi oleh perusahaan-perusahaan swasta dan tidak lagi oleh pemerintah seperti pada zaman pemerintahan era Bapak H.M Soeharto dengan penamaan Perumnas. Tidak terlibatnya pemerintah dalam penyediaan dan pembangunan perumahan masyarakat dewasa ini menimbulkan banyaknya kerugian di pihak masyarakat sebagai konsumen. Hal ini disebabkan oleh banyaknya pengusaha swasta yang tidak menyelesaikan pembangunan perumahan yang sudah diberikan bantuan dana melalui Kredit Kepemilikan Rumah oleh pihak Bank. Pembinaan dan pengawasan oleh pemerintah yang sudah ada dalam undang-undang tidak berjalan dengan baik, sehingga memberi peluang terjadinya penyelewengan dan perbuatan melawan hukum oleh pihak pengembang di bidang perumahan dan permukiman.

Kata Kunci: *Pembinaan, Perumahan, Kawasan Permukiman.*

## PENDAHULUAN

Perumahan menjadi penting dalam kehidupan warga negara. Rumah merupakan kebutuhan pokok/*primer* manusia yang harus terpenuhi dan harus ada. Luasnya wilayah Indonesia ternyata tidak menjamin terpenuhi kebutuhan pokok/*primer* tersebut. Hal ini dapat dilihat di daerah perkotaan yang masih banyak ditemui permukiman kumuh dan tidak layak huni dan ditempati oleh warga negara Indonesia. Permukiman kumuh yang dijumpai di perkotaan khususnya Daerah Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) dikarenakan adanya tradisi urbanisasi. Dalam Undang-Undang 18 tahun 2000 Tentang Perubahan UU PPN Tahun 1994 Pasal 1 angka 13 menyatakan bahwa *Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.* Untuk daerah bukan perkotaan tidak masalah urbanisasi akan tetapi masalah ekonomi dan penghasilan yang rendah dan tidak menentu sehingga tidak semua masyarakat mendapatkan dan memiliki rumah layak huni. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 18 tahun 2000 Tentang Perubahan UU PPN Tahun 1994 Pasal 1 angka 7 menyatakan bahwa *rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.* Masalah urbanisasi yang menyebabkan adanya permukiman kumuh di daerah perkotaan menyebabkan adanya permasalahan tata kota di daerah setempat. Permasalahan yang ada di daerah tidak lagi pada perumahan dan permukiman kumuh, melainkan banyaknya *developer* dan kontraktor yang melakukan tindakan wanprestasi terhadap kontrak/perjanjian yang sudah dibuat. Wanprestasi bisa berupa tidak selesainya pembangunan perumahan yang sudah diberikan izin oleh pemerintah daerah sebagai kawasan permukiman masyarakat. Banyaknya terjadi permasalahan perumahan di Indonesia diakibatkan oleh kurangnya pengawasan dan pembinaan dari

pemerintah terhadap para pengusaha di bidang properti yang di Indonesia kita kenal dengan Asosiasi Real Estate Indonesia (REI) dan asosiasi lainnya yang tergabung dalam Kamar Dagang Indonesia (KADIN) dan Asosiasi Pengusaha Indonesia (APINDO). Pemerintah sendiri memiliki pengawasan terhadap pembinaan dan pengawasan jasa konstruksi yang sifatnya lebih umum dan diperuntukkan kepada jasa konstruksi nasional. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi Pasal 4 huruf d, menyatakan bahwa Pemerintah bertanggung jawab untuk meningkatkan Kompetensi, Profesionalitas, dan Produktivitas Tenaga Kerja Konstruksi Nasional dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi. Untuk pengusaha properti, pemerintah sebenarnya telah memiliki aturan yang lengkap seperti yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman berbunyi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. pengawasan yang biasanya dilakukan oleh pemerintah lebih kepada pengawasan secara administrasi seperti yang tertuang dalam Pasal 1 angka 16 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 yaitu tentang zonasi. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Peraturan zonasi ini terkadang dilanggar oleh pengusaha properti dan menjadi peluang terjadinya praktek-praktek kolusi korupsi nepotisme (KKN) dengan aparat pemerintah. Dari latar belakang masalah tersebut penulis tertarik membahas dan melakukan penelitian tentang “Pembinaan dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman”.

## **KAJIAN PUSTAKA**

Pembinaan secara etimologi berasal dari kata bina (Kamus Bahasa : Balai Pustaka, 2001). Pembinaan adalah proses, pembuatan, cara pembinaan, pembaharuan, usaha dan tindakan atau kegiatan yang dilakukan secara berdaya guna dan berhasil guna dengan baik. Pembinaan menurut Masdar Helmi adalah segala hal usaha, ikhtiar dan kegiatan yang berhubungan dengan perencanaan dan pengorganisasian serta pengendalian segala sesuatu secara teratur dan terarah (Masdar Helmi, 1973). Pembinaan juga dapat diartikan: “ bantuan dari seseorang atau sekelompok orang yang ditujukan kepada orang atau sekelompok orang lain melalui materi pembinaan dengan tujuan dapat mengembangkan kemampuan, sehingga tercapai apa yang diharapkan (Ahmad Tanzeh, 2009). Pasal 5 Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pembinaan dilaksanakan oleh Menteri pada Tingkat Nasional, Gubernur pada Tingkat Provinsi, dan Bupati/Walikota pada Tingkat Kabupaten/Kota. Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi: perencanaan; pengaturan; pengendalian; dan pengawasan.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman tersebut, Pemerintah pusat dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk mendorong masyarakat berperan serta dalam penyelenggaraan perumahan. Pemerintah melaksanakan tugas sebagai fasilitator dan memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, melakukan berbagai kegiatan penyuluhan, bimbingan, pendidikan dan latihan, penelitian dan pengembangan, pengembangan kapasitas, serta menyusun peraturan perundang-undangan. Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Ketentuan Umum Pasal 1 angka 2 Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang

layak huni. Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya. Hal ini berarti perumahan di suatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut, (Abrams, 1664 : 7)

Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat ataupun suatu bangsa. (Yudhohusodo, 1991 : 1). Sedangkan pengertian perumahan dan permukiman menurut Guritno Mangkusobroto (1993 : 5) adalah tempat atau daerah dimana penduduk bertempat tinggal atau hidup bersama dimana mereka membangun sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak huni dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan.

## **METODOLOGI**

Metode penelitian hukum dalam proses aplikasi dan pengembangannya mengalami berbagai pengaruh baik itu faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal misalnya terjadinya perluasan objek studi akibat perkembangan kasus-kasus yang terjadi di masyarakat secara kultural, terjadi keharmonisan pemikiran tentang objek kajian yang mengakibatkan terjadinya modifikasi substansi pembelajaran, hasil-hasil penelitian yang berpengaruh pada proses pembelajaran dan sebagainya (Laurensius, 2018)

Meskipun penelitian hukum normatif sering diklasifikasikan sebagai penelitian kualitatif, tetapi karena penelitian itu menyangkut data dan konsekuensinya pada analisis, maka dengan sendirinya penelitian normatif juga merupakan penelitian empiris (Laurensius, 2018)

Dilihat dari segi sifatnya, penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi pada saat sekarang (Sujana dan Ibrahim, 1989:65). Untuk jenisnya dalam penelitian ini memakai campuran antara Penelitian hukum normatif dan sosiologis.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Indonesia memiliki jumlah penduduk yang banyak dan sebagian besar dari mereka merupakan masyarakat yang berada di tingkat ekonomi menengah kebawah. Dari data BPS pada tahun 2018 menyatakan bahwa jumlah penduduk miskin daerah tertinggal berjumlah 20,49% dari total penduduk Indonesia tahun 2020 berada di kisaran 271 juta jiwa dengan paling banyak menghuni Pulau Jawa. Setelah Pulau Jawa adalah Sumatera, Sulawesi, Kalimantan, Bali dan Nusa Tenggara. Pulau Papua dan Kepulauan Maluku memiliki jumlah penduduk terkecil berdasarkan perkiraan tersebut (Rosmha Widiyani, 2020). Penduduk yang banyak ini semuanya membutuhkan perumahan yang bisa menjamin keberlangsungan kehidupan mereka untuk masa yang akan datang. Sesuai dengan pertimbangan diberlakukannya Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang perumahan dan Kawasan Permukiman adalah :

- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif;
- b. 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;

- c. bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
- d. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau

Lahirnya undang-undang tersebut diatas harus diselaraskan dengan aturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman lebih mengutamakan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. sejalan dengan pertimbangan lahirnya UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ini, pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Tujuan penyelenggaraan perumahan ini antara lain :

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- a. Perencanaan; merupakan satu kesatuan utuh dari rencana pembangunan nasional dan pemerintah daerah yang diselenggarakan oleh pemerintah pusat dan daerah yang melibatkan partisipasi masyarakat. Perencanaan ini mencakup perencanaan jangka pendek/tahunan, menengah dan jangka panjang. Pemerintah pusat menjadi penyusun dan menjadi pedoman bagi perencanaan oleh pemerintah daerah. Perencanaan ini disesuaikan dengan aturan yang berlaku.
- b. Pengaturan; meliputi pengaturan tentang penyediaan tanah; pembangunan; pemanfaatan; pemeliharaan; dan pendanaan dan pembiayaan. Pengaturan ini merupakan hal yang sangat penting agar perencanaan pembangunan dan tercapainya sebaran penduduk di setiap wilayah dan sesuai dengan rencana tata ruang di setiap daerah.
- c. Pengendalian; meliputi
  1. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
  2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni

3. 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
  4. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
  5. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan
- d. Pengawasan meliputi : pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Pasal 13 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

- a. Merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang penyediaan kasiba dan lisiba;
- d. Mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman;
- f. Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi mbr;
- g. Memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi mbr;
- h. Memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional;
- i. Melakukan dan mendorong penelitian dan pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- j. Melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- k. Menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 16 mengatur tentang wewenang pemerintah dalam melakukan pembinaan yaitu :

- a. Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
- b. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- d. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- e. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundangundangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- f. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
- g. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- h. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;

- i. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- j. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- k. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- l. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- m. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

Pembinaan dan pengawasan tidak bisa maksimal dilakukan oleh pemerintah karena penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak lagi pemerintah yang melaksanakan akan tetapi sudah diserahkan kepada masyarakat/pemodal/pengusaha. Hal ini sejalan dengan dikeluarkannya peraturan dari pemerintah yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Dalam ketentuan umum aturan tersebut dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 1 angka 3 menyatakan bahwa Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Penyelenggaraan PKP adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta Peran Masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah sesuai aturan yang berlaku ternyata menyisakan permasalahan dilapangan, ini disebabkan karena peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak mendapat kontrol dari pemerintah terkait perumahan dan kawasan permukiman yang gagal atau melakukan wanprestasi terhadap konsumen. Wanprestasi yang dilakukan oleh masyarakat PKP terhadap konsumen (masyarakat pengguna perumahan) dinilai oleh pemerintah termasuk wilayah hukum privat sehingga harus diselesaikan secara hukum privat (permohonan ke pengadilan bidang Hukum Perdata).

Ada beberapa cara masyarakat PKP melakukan penipuan terhadap konsumen antara lain ((Lita Lia, 2020) :

1. Kasus pembangunan yang tidak tepat waktu sangat banyak dialami oleh konsumen. Salah satunya yang terjadi pada Samuel yang membeli unit apartemen LA City. Apartemen yang dibangun oleh PT Spekta Properti Indonesia ini tak kunjung beres pembangunannya. Bahkan dua tahun setelah janji waktu selesai pembangunan, Samuel baru mengetahui bahwa unit apartemennya belum dibangun. Dalam hal pencairan hak-nya pun, Samuel mendapati prosesnya berbelit-belit. Bahkan cek giro dari pengembang tersebut yang nilainya masing-masing Rp 72 juta, Rp 144 juta sebanyak dua kali kosong semua.
2. Menjual unit yang tidak mengantongi izin, Masih dalam kasus Samuel, ternyata pembangunan unit yang akhirnya mangkrak disebabkan oleh tidak adanya izin yang dikantongi *developer*. Unit tanpa izin tersebut seharusnya tidak dijual namun pada kenyataannya dijual oleh pengembang. Izin dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta hanya 17 lantai. Dan unit yang dibeli Samuel ada di lantai 21. Tentu saja unit tersebut tidak berizin sehingga mangkrak. Dari akar inilah, pihak pengembang pun diperkarakan Samuel dengan perkara hukum perdata hingga pidana
3. Berkelit dari Pinalti wanprestasi, Meskipun konsumen sudah menuntut haknya di pengadilan, namun pihak *developer* pun bisa berkelit dari penalti dan wanprestasi. Seperti yang dialami Yani Handayani yang juga pembeli LA City lainnya. Pihak pengembang yang molor dalam menyelesaikan pembangunannya justru menyuruh Yani membayar Rp 200 juta. Hal ini disebabkan karena Yani sempat menghentikan pembayaran cicilan. Padahal penghentian pembayaran cicilan disebabkan karena pengembang ingkar janji. Di perjanjian awal setelah melunasi biaya booking Rp 20 Juta dan uang panjer, pengembang wajib memberikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Namun kenyataannya, dokumen resmi agar bisa mendapatkan Akta Jual Beli tidak didapatkannya. Dan pada penuntutan haknya,

- pihak *developer* berkali-kali berkelit sampai akhirnya kasus tersebut diperkarakan dengan layangan somasi secara resmi
4. Menggunakan dana konsumen untuk membeli tanah ditempat lain, Dana yang diperoleh pihak pengembang dari konsumennya pun bisa digunakan untuk membeli tanah di tempat lain. Akibatnya pembangunan pun mangkrak. Hal tersebut pun terjadi pada pembangunan apartemen LA City di mana *tower crane* dibiarkan menggelayung. Oleh kontraktor yang digandeng pihak pengembang memang sengaja tidak diturunkan karena pekerjaan mereka belum dilunasi. “Dana macet merupakan masalah utamanya”, ujar salah satu pekerja apartemen di sana. Namun di pagar pembatas ada tulisan “Belum melunasi kewajiban pajak daerah”. Dari sebab tersebut pun masalah dana macet tidak hanya merugikan konsumen namun juga turut menyeret kontraktor ke dalam kerugian
  5. Tidak memberikan sertifikat hak milik satuan kepada konsumen, Sertifikat hak milik satuan merupakan hak yang harus diberikan konsumen ketika sudah membayar kewajibannya. Namun pada kenyataannya, *developer* nakal tidak memberikannya meskipun konsumen sudah membayar kewajibannya. Hal tersebut bisa terjadi karena mangkraknya sebuah proyek, dana yang digunakan untuk membeli tanah, pemasaran, atau menyelesaikan pembangunan proyek lainnya.
  6. Dana kekonsumen digunakan untuk pemasaran, Masalah modal memang menjadi hal yang dialami pengembang. Pada kasus ini, dana konsumen yang didapat dari menjual unit properti tidak digunakan untuk menyelesaikan pembangunan. Melainkan digunakan untuk pemasaran. Misalnya dengan membuat contoh unit guna menarik konsumen untuk membeli. Namun jika pergerakan pasarnya tidak sesuai ekspektasi, pada akhirnya pembangunan pun mangkrak dan konsumen masuk ke jurang penipuan.
  7. Hanya menggunakan contoh unit untuk mendapatkan modal tambahan, Bisnis properti memang memerlukan modal besar sehingga banyak pengembang yang tersendat di bagian permodalan. Untuk mengakali masalah tersebut, biasanya pengembang membuat unit contoh terlebih dulu. Harapannya agar mampu menarik perhatian konsumen. Gambarnya ketika ada proyek pembangunan apartemen satu tower dengan biaya 500 miliar Rupiah. Pengembang tidak memiliki dana sebesar itu dan nekat melakukan pembangunan hanya dengan modal 100 miliar Rupiah. Namun karena pergerakan pasar terhambat, pada akhirnya tidak mampu mengumpulkan dana 500 miliar dan proyek pun mangkrak.
  8. Memainkan spesifikasi atau kualitas material bangunan, Umumnya *developer* kecil melakukan permainan nakal dengan mengotak-atik spesifikasi serta kualitas material bangunan. Meskipun mengkhawatirkan konsumen, cara tersebut umumnya jarang dilakukan oleh pengembang besar serta yang sudah berpengalaman. Sebab, pengembang besar umumnya mematok kepuasan konsumen dan keberlanjutan pembelian sebagai prioritas utamanya. Agar tidak merugikan, calon konsumen wajib teliti mengenai material apa saja yang ditawarkan dalam pembelian rumah dan mengecek ulang ketika unit sudah jadi.
  9. Memanfaatkan ketidaklolosan verifikasi kurun Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Bagi yang memanfaatkan sistem KPR, konsumen mesti benar-benar yakin bahwa dia menyelesaikan segala urusan utangnya. Sebab hal tersebut bermanfaat agar verifikasi KPR bisa lolos sehingga kredit bisa dikururkan. Sebab jika konsumen sudah membayar uang muka kepada pengembang dan KPR tidak lolos verifikasi, maka 10% uang muka akan hangus dan menjadi milik pengembang. Kemudian jika konsumen melakukan pembatalan pembelian, 50% uang muka akan hangus. Tentu saja hal ini sangat merugikan konsumen dan pihak *developer* lah yang paling diuntungkan.
  10. Menggunakan kelonggaran UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memiliki kelonggaran yang menguntungkan pihak *developer*. Namun begitu rawan merugikan konsumen karena tanpa aturan ikutan yang melindungi dana-dana konsumen. Gambaran sederhana UU tersebut: misalnya ada proyek apartemen 20 lantai dan pengembang sudah menyelesaikan 4 lantai. Maka pihak *developer* sudah bisa menjualnya ke konsumen. Biasanya uang konsumen akan diputar untuk menyelesaikan 16 lantai lainnya. Jadi modal pengembang hanyalah 20% saja untuk menyelesaikan proyek

tersebut. Tentu saja peraturan tersebut begitu rawan dalam menyebabkan mangkraknya sebuah proyek.

Dalam praktiknya, ada kondisi dimana unit rumah sudah dijual ketika pembangunan baru dimulai atau belum dibangun sama sekali dan sertifikat atas rumah tersebut juga belum selesai diurus. Dengan kondisi ini tidak bisa dilakukan AJB karena belum memenuhi persyaratan. Untuk mengakomodir kondisi ini bisa dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara developer dengan konsumen yang berisi antara lain persetujuan developer akan menjual rumah kepada konsumen dan persetujuan konsumen akan membeli rumah tersebut. Dalam PPJB tersebut ada hak dan kewajiban masing-masing pihak. Diantaranya hak developer adalah menerima pembayaran dari konsumen sesuai yang diperjanjikan, baik besarnya maupun waktunya (Asriman, 2020).

Banyaknya pengusaha perumahan dan kawasan permukiman/masyarakat PKP yang melarikan dana pembangunan perumahan sangat merugikan para pihak seperti pemilik tanah (konsep bagi hasil), konsumen (pembeli rumah), sedangkan untuk pihak bank tidak mengetahui hal tersebut terjadi di lapangan karena pihak bank merupakan pihak yang terikat hanya sebatas perjanjian kredit perumahan dengan pihak konsumen pembeli rumah. Biasanya pihak bank akan melakukan verifikasi dan persetujuan terhadap konsumen apabila agunan yang digunakan dan konsumen layak bayar/ mampu secara finansial untuk dapat melakukan angsuran kredit. Pemilik tanah yang memakai konsep bagi hasil sering dirugikan karena tanah yang dia serahkan kuasa pengelolaan tidak dikelola dengan baik atau terkadang dikelola tidak sesuai dengan perjanjian awal pengelolaan tanah dengan masyarakat PKP tersebut. Hal-hal inilah yang masih jauh dari pembinaan dan pengawasan pemerintah karena dianggap wanprestasi yang dilakukan oleh masyarakat PKP sudah masuk wilayah privat/Hukum Perdata. Banyak fakta menunjukkan adanya kasus wanprestasi oleh developer. Misalnya kasus wanprestasi PT. Binakarya Bangun Propertindo kepada konsumennya yang membeli 1 unit apartemen di Apartemen Pluit Sea View (Natalia Salim & Endang Pandamdari, 2019). Semakin banyaknya kasus sengketa antara konsumen perumahan dan pihak developer pada dasarnya diawali dengan tidak adanya kesesuaian antara apa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani konsumen mengenai pembayaran dan spesifikasi rumah (Fanny Amalul Arifin, 2013). Terbukti banyak celah bagi para pengusaha properti untuk menipu konsumennya. Bisnis satu ini memang begitu menggairkan. Terlebih nilai sebuah properti tiap tahunnya akan selalu naik. Namun sebagai konsumen yang baik, perlu sekali tahu bagaimana cara membeli properti yang benar agar tidak terjebak pada permainan *developer* nakal (Lita Lia, 2020). Selain kasus wanprestasi juga ada kasus penipuan yang dilakukan oleh masyarakat PKP yang baru diketahui oleh pemerintah apabila sudah adanya laporan dari pihak masyarakat konsumen.

## KESIMPULAN

Dari pembahasan permasalahan diatas dapat disimpulkan bahwa pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh masyarakat, masih sebatas syarat administrasi yang sifatnya preventif terhadap tindakan melawan hukum dari masyarakat PKP. Permasalahan yang terjadi ketika sudah terlaksananya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh masyarakat PKP tidak lagi menjadi tanggung jawab pemerintah apabila terjadi wanprestasi atau penipuan terhadap konsumen. Sangat berbeda apabila penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan langsung oleh pemerintah maka pembinaan dan pengawasan akan sangat efektif dan kontrol akan sangat bagus. Permasalahan yang terjadi dilapangan ketika adanya wanprestasi dan penipuan terhadap konsumen, pemerintah tahu ketika adanya laporan ke pihak berwajib atau adanya gugatan dari konsumen terhadap pengusaha/developer/masyarakat PKP ke pengadilan.

## SARAN

Saran yang dapat disampaikan adalah akan lebih baik pemerintah menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman agar tidak terjadinya permasalahan wanprestasi ataupun penipuan terhadap konsumen. Pemerintah diharapkan ikut serta dalam pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang dilaksanakan oleh masyarakat PKP.



**REFERENSI**

- Asriman, *Wanprestasi Pengembang terhadap konsumen*, di akses melalui asriman.com
- Fanny Amalul Arifin, *Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Dan Hubungan Hukumnya Dengan Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, 2013.
- Lita Lia, *10 Contoh Kasus Pengusaha Properti Menipu Konsumen*, diakses melalui blog.spacestock.com tanggal 10 Agustus 2020 jam 12.00.
- Natalia Salim & Endang Pandamdari, *Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Hukum Adigama, 2019.
- Rosmha Widiyani, *Berapa Jumlah Penduduk Indonesia 2020? Naik atau Turun*, New Detik.com diakses Sabtu, jam 12.00.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 yaitu tentang zonasi.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.