

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan telah menjadi gaya hidup bagi setiap masyarakat yang membutuhkannya. Rumah dapat memberikan kenyamanan, rasa aman dan pengembangan diri yang dibutuhkan oleh masyarakat global¹. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, perumahan juga memiliki peran sebagai bentuk investasi jangka panjang yang bernilai ekonomi tinggi. Dengan demikian, sektor pembangunan perumahan memegang peranan strategis dalam upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan hunian yang layak sebagai bagian esensial dalam kehidupan. Kebutuhan ini, bersama dengan kebutuhan akan pangan dan sandang, merupakan kebutuhan dasar yang mendasar².

Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa setiap warga negara berhak memperoleh kesejahteraan secara lahir maupun batin, termasuk hak atas tempat tinggal yang layak serta hak untuk hidup dalam lingkungan yang sehat dan baik. Untuk itu saat dalam memperoleh rumah banyak masyarakat yang memperolehnya melalui jual beli perumahan melalui developer. Banyaknya bisnis pembangunan perumahan pada saat ini, yang dilakukan oleh pihak developer, ternyata banyak pula menimbulkan permasalahan perumahan yang merugikan konsumen. Dapat diketahui atas masalah tersebut yaitu adanya cacat tersembunyi pada perumahan.

¹ Santoso, *Perumahan* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014).Hal, 42.

² Suparno Sastra M, *Perencanaan Dan Pengembangan Perumahan* (Yogyakarta: Andi, 2006).Hal,2.

Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata yaitu:

“Penjual harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat di gunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengentahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membelinya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang”.

Ketentuan serupa juga tercantum dalam Pasal 32 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang mengatur bahwa setiap kegiatan pembangunan wajib memanfaatkan bahan bangunan yang sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI)³. Hal ini untuk menghindarkan dari cepatnya terjadi kerusakan bangunan perumahan. Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa penyelenggaraan perumahan harus didasarkan pada prinsip keselamatan, keamanan, dan keteraturan.

Prinsip ini menjadi landasan fundamental dalam menjamin bahwa pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memperhatikan aspek keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastruktur pendukungnya, keamanan lingkungan, serta potensi risiko yang dapat mengancam keselamatan penghuni. Di samping itu, prinsip ini juga mencakup pentingnya tertib administrasi dan keteraturan dalam pemanfaatan serta pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman secara menyeluruh.

³ “Pasal 32 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman”

Terhadap ketentuan asas tersebut yang menjelaskan bahwa setiap rumah yang dibangun oleh penyelenggara perumahan harus mengutamakan keselamatan dan keamanan bangunan, ketentuan ini untuk memberikan keselamatan bagi penghuni rumah tersebut. Dalam ketentuan asas tersebut, apabila pembangunan perumahan tidak sesuai dengan informasi yang tercantum dalam brosur, iklan produk, maupun perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, maka kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual. Ketidaksiuaian ini merupakan bentuk cidera janji (*wanprestasi*), yaitu kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. Secara hukum, *wanprestasi* menimbulkan konsekuensi berupa hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang lalai atau ingkar terhadap kewajiban kontraktual tersebut⁴.

Selain sebagai akibat dari *wanprestasi*, kerugian yang diderita oleh pembeli perumahan juga dapat timbul akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige dad*)⁵. Dalam konteks ini, penting untuk menilai apakah dasar tuntutan yang diajukan oleh pihak yang dirugikan berlandaskan pada *wanprestasi* atau pada perbuatan melawan hukum, karena kedua bentuk gugatan tersebut memiliki karakteristik dan dasar hukum yang berbeda, sehingga tidak dapat digabungkan dalam satu proses hukum. Ketentuan tersebut telah ditegaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Putusan Nomor 1875 K/Pdt/1984, yang menegaskan bahwa secara hukum

⁴ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis* (Bandung: PT Citra Aditya, 2008).Hal,17.

⁵ Miru Ahmadi, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011).Hal,1.

tidak diperbolehkan untuk menggabungkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum dalam satu perkara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum tidak dapat digabungkan dengan gugatan yang didasarkan pada wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata. Hal ini disebabkan oleh perbedaan unsur hukum dan tata cara pembuktian antara kedua jenis gugatan tersebut, sehingga masing-masing harus diajukan dan diselesaikan secara terpisah dalam proses peradilan guna menjaga ketertiban dan kepastian hukum dalam beracara⁶. Ketentuan yang mengatur pemisahan antara gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi didasarkan pada perbedaan prinsipil dalam bentuk pertanggungjawaban hukum yang melekat pada masing-masing jenis perbuatan tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, penulis memfokuskan kajian ini pada bentuk pertanggungjawaban hukum pengembang (developer) terhadap kerusakan bangunan perumahan Pinang Mas Residence. Permasalahan ini sebagaimana yang dialami oleh beberapa konsumen yang mengalami kerusakan bangunan perumahan tersebut konsumen pertama yang mengalami adalah Suryani yang diatas namakan Adelia Silvia Dewi mengalami musibah tanah longsor pada 1 Maret Tahun 2023. Atas terjadinya musibah tanah longsor tersebut menimbulkan kerugian bagi konsumen.

⁶ “Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984”.

Akibat terjadinya kerusakan bangunan perumahan yang dialami oleh Suryani sebagai konsumen atas perumahan tersebut, ia kemudian mengirimkan surat pengaduan kepada pihak developer atau pengembang perumahan dengan memberi informasi, bahwa ia sudah mengalami kerugian atas terjadinya kerusakan bangunan perumahan tersebut, untuk dimintai pertanggungjawaban kepada pihak pengembang dan atau developer atas kerugian yang dialaminya. Akan tetapi pengaduan atas keluhan konsumen tersebut, sama sekali tidak diterima oleh pihak developer dan atau pengembang yang dikirimkan secara tertulis pada tanggal 4 Mei Tahun 2023⁷

Berdasarkan pernyataan Suryani, sebagaimana tertuang dalam surat tanggapan yang sebelumnya disampaikan oleh Adelia, pihak pengembang menyatakan penolakannya untuk menanggung biaya perbaikan rumah. Alasan yang dikemukakan adalah bahwa konsumen dianggap telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ditetapkan oleh pengembang perumahan. Peraturan yang dilanggar oleh konsumen adalah membangun dapur pada sisa tanah, yang tidak di perbolehkan sebagaimana yang di sampaikan oleh kantor pusat di batam yang merupakan hasil pertemuan dari direktur Paulus yang menyampaikan keluhan konsumen, hal ini dengan tujuan untuk menyelesaikan permasalahan kerusakan bangunan rumah dikarenakan terjadinya longsor. Padahal peraturan yang tidak boleh di bangun bangunan di atas tanah milik konsumen tidak di sampaikan secara langsung oleh kantor pusat di batam kepada konsumen.

⁷ Novendra, "Longsor, Warga Pinang Mas Resident Surati Pengembang Dan Berakhir Kecewa," *Digital News.Co.Id*. Diakses pada 12 Februari 2025 Pukul 11.15 WIB.

Bahwa sebagaimana sebelum membangun bangunan dapur di atas tanah milik konsumen, konsumen telah meminta izin oleh developer untuk membangun dapur tersebut. Permintaan dari konsumen di perbolehkan oleh developer dengan menyatakan di izinkan, untuk membangun bangunan dapur dengan menunjukkan batas tanah yang di perbolehkan untuk di bangun sehingga atas persetujuan tersebut konsumen membangunnya. Terhadap perizinan pembangunan dapur tersebut, diberikan batasan mengenai luas tanah yang boleh di bangun. Terhadap permasalahan ini mengapa terdapat batasan dalam pembangunan, sedangkan sisa tanah tersebut merupakan milik konsumen.

Alasan ditentukan batas tanah yang boleh dibangun dapur tersebut ternyata setelah diketahui informasi dari Eko Pratama Putra yang merupakan tetangga konsumen menyatakan bahwa lokasi rumah konsumen dari Blok D7 Nomor 1 sampai dengan 8 merupakan tanah timbunan dan dulu tanah tersebut di peruntukan sebagai tempat fasilitas umum (Fasum). Bahwa sebelum dibangun bangunan perumahan tersebut sudah pernah terjadi longsor tepat pada posisi rumah Blok D7 Nomor 1 dan nomor 2, sehingga lokasi tersebut ditimbun kembali dan didirikan sebuah bangunan rumah.

Pada awalnya konsumen tidak mengetahui bahwa rumah tersebut merupakan hasil tanah timbunan, dikarenakan pihak developer menyatakan “Bahwasanya rumah tersebut dibangun diatas tanah yang bukan timbunan dan nanti akan dibangun penahan dibagian tebing tersebut sehingga akan nyaman dan nyaman untuk ditempati”. Atas pernyataan tersebut maka konsumen menyetujui untuk membeli perumahan pinang mas residence. Setelah beberapa bulan rumah.

tersebut ditempati, terjadinya retakan tanah disebelah rumah yang mengakibatkan patahnya pipa air serta berlanjut pada pondasi belakang rumah yang turun secara perlahan yang mengakibatkan merenggangnya bangunan dapur hingga pada plafon dapur.

Terhadap masalah yang dialami oleh konsumen tersebut pihak developer sama sekali tidak mau bertanggung jawab dan tidak ingin menerima keluhan konsumen. Padahal pihak pengembang harus memberikan peluang kepada konsumen untuk mendengarkan kondisi perumahan yang rusak diakibatkan tanah longsor tersebut. Permasalahan ini dapat dianalisis berdasarkan ketentuan Pasal 4 angka 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mengatur bahwa setiap konsumen memiliki hak untuk mengemukakan pendapat serta menyampaikan keluhan terhadap barang dan/atau jasa yang telah digunakan⁸

Selanjutnya dikarenakan pihak pengembang menolak untuk bertanggungjawab dan menerima keluhan dikarenakan, atas aturan perjanjian yang dibuat antara konsumen dan pihak pengembang yang mengharuskan, konsumen untuk menaati aturan yang dibuatnya yaitu membangun bangunan dapur dengan ketentuan batas tanah yang telah ditentukan oleh developer. Setidaknya pihak developer menjelaskan bahwa rumah tersebut merupakan tanah timbunan sehingga tidak perlu membangun dapur dengan melebihi batas yang ditentukan. Situasi tersebut merupakan implikasi dari pengakuan hak-hak konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 3 Undang-Undang Nomor 8,

⁸ “Pasal 4 Angka 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”.

Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menjamin hak konsumen untuk memperoleh informasi yang tepat, transparan, dan dapat dipercaya mengenai kondisi serta jaminan atas barang dan/atau jasa yang dikonsumsi.

Konsumen yang dirugikan pada selanjutnya yaitu mengalami kerusakan bangunan dikarenakan angin kencang, sehingga atap terbang dan hampir membahayakan konsumen. Konsumen juga sempat datang kepada pihak pengembang untuk mengadu atas masalah tersebut tetapi pihak pengembang sama sekali tidak menerima atas keluhannya. Bahkan bukan hanya kerusakan pada atap akan tetapi rumah yang baru ditempati juga mengalami retak-retak sehingga konsumen perlu memperbaiki dengan biaya sendiri sebesar sepuluh juta rupiah.

Konsumen dengan sangat yakin untuk mengkredit rumah itu dikarenakan pihak pengembang meyakini bahwa rumahnya bukan rumah timbunan dan aman untuk ditempati. Akhirnya setelah di tempati rumah tersebut banyak mengalami kerusakan pada lantai rumah, dinding rumah serta atap rumah yang tidak kokoh ketika terjadi bencana, atap rumah tersebut rusak dan lepas dari bangunan⁹ Permasalahan inilah yang menjadi kekhawatiran konsumen Perumahan Pinang Mas *Residence* apabila terjadi bencana seperti angin kencang dan hujan dapat membuat pondasi rumah tersebut mengalami kerusakan.

⁹ Keprinews.co, "Sejumlah Rumah Warga Perumahan Pinang Mas Rusak Diterpa Angin Kencang," *KEPRINEWS.CO PORTAL MASYARAKAT KEPULAUAN*. Last modified 2024, accessed February 12, 2025, <https://keprinews.co/18/09/2024/sejumlah-rumah-warga-perumahan-pinang-mas-rusak-diterpa-angin-kencang/>. Diakses Pada 12 Februari 2025 Pukul 13.05 WIB.

Gambar 1. 1 Contoh Kerusakan Pada Atap Perumahan Konsumen Pinang Mas Residence



Sumber: Keprinews.com/sejumlah rumah warga perumahan pinang mas di terpa angin kencang.

Permasalahan yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen tersebut menjadi dasar alasan peneliti untuk membahas penelitian ini lebih lanjut dengan melihat bagaimanakah pertanggungjawaban developer atau pengembang terhadap kerusakan bangunan perumahan yang dialami oleh konsumen. Maka dapat pula dirumuskan dengan judul penelitian yaitu **“Analisis Pertanggungjawaban Developer Terhadap Kerusakan Bangunan Rumah (Studi Perumahan Pinang Mas Residence)”**.

1.2. Rumusan Masalah

Terhadap masalah tersebut dapat pula dirumuskan masalahnya yaitu;

- a. Bagaimana pertanggungjawaban Developer Terhadap kerusakan bangunan rumah (Studi Perumahan Pinang Mas Residence) ?

- b. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen terhadap kerusakan bangunan perumahan?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah maka tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian tersebut adalah untuk mengetahui bagaimana pertanggungjawaban developer terhadap kerusakan bangunan rumah (Studi Perumahan Pinang Mas Residence).

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan memperkaya kajian dalam bidang hukum perlindungan konsumen, khususnya dalam konteks perlindungan terhadap kerusakan bangunan dan bentuk pertanggungjawaban developer terhadap kerusakan bangunan.

1.4.1. Manfaat Praktis

Penelitian ini memberikan pemahaman bagi konsumen tentang hak-hak mereka dalam kasus kerusakan bangunan, serta prosedur hukum yang dapat ditempuh jika terjadi kerugian.