

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.¹

Menurut Pasal 5 (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman “setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”. Masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²

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. Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai sarana yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan. Pembangunan perumahan merupakan salah satu hal penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang

¹“Perumahan Cluster”, <http://google.co.id/Perumahan Cluster>, Hukumonline, 2003, diakses tanggal 8 Oktober 2015, pukul 20.00

²Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman. Pasal 5 ayat 1

menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional. Terkait hal tersebut maka pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 3 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditujukan untuk :³

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang propesional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan.
- b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan.
- c. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman.

Merebaknya kasus dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen.⁴

Jenis pengaduan konsumen perumahan, secara umum ada dua kelompok. Pertama, pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat telah terjadi pelanggaran hak individual konsumen perumahan. Seperti, mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas dan lain-lain. kedua, pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat pelanggaran hak kolektif konsumen perumahan. Tidak dibangunnya fasilitas sosial dan fasilitas umum, sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan.⁵

Pada hakikatnya, pengembang hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang pada Pemerintah Daerah kemudian Pemda melalui dinas

³Sidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2000, h.70.

⁴*Ibid.*, h. 69.

⁵Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 4.

terkait yang akan membangun fasilitas-fasilitas tersebut. Tetapi persoalannya menjadi berbeda ketika dihubungkan dengan janji pengembang pada calon penghuni dan strategi pemasaran perumahannya. Tidak adanya kejelasan akan tanggung jawab sebuah fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk memenuhi kebutuhan konsumen mengakibatkan terbengkalainya kepentingan dari konsumen. Masalah mengenai tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang kepada Pemda mengakibatkan adanya peluang buat pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas tersebut.

Dengan demikian, laju kebutuhan masyarakat kota akan perumahan jauh melebihi kemampuan pemerintah. Oleh karena terdapatnya peluang ini, maka perusahaan pembangunan perumahan swasta tumbuh menjamur dan melihat usaha Perumahan ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan. Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas sosial seperti diatur dalam Permendagri No. 9 Tahun 2009 adalah dibebankan pada harga rumah. Untuk itu pengembang dapat menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut tanpa menanggung kerugian yang berarti.⁶

Awang Firdaus menjelaskan bahwa permintaan rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor diantaranya adalah lokasi atau pertumbuhan penduduk, pendapatan, kemudahan pendanaan, fasilitas, dan sarana umum. Harga pasar rumah, selera konsumen serta peraturan perundang-undangan. Pengalaman di Indonesia selama 3 dekade terakhir menunjukkan adanya hubungan yang saling mempengaruhi antara suku bunga bank, angka penjualan rumah, dan laju pertumbuhan ekonomi.⁷ Rumah merupakan salah satu bagian terpenting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu pemerintah akan selalu mengusahakan dalam tingkat kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.⁸

⁶Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 9 Tahun 2009 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas, Pasal 6.

⁷"Faktor-Faktor Permintaan Rumah", [http://www. Google.co.id](http://www.Google.co.id) / *Faktor faktor perumahan / index . Pananggian* , diakses tanggal 10 Oktober 2015, pukul 15.00 wib.

⁸Tito Soetalaksana, *Rumah dan Fungsinya, Grafika, Jakarta*, 2000, h. 8.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan yang berkaitan dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum pada kawasan perumahan dan permukiman, di sini yang akan penulis fokuskan adalah masalah penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang dan apakah ada penyalahgunaan atas fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut oleh pihak pengembang atau pihak ketiga. Adapun judul skripsi penulis adalah sebagai berikut :

**“ANALISA YURIDIS TERHADAP PENYEDIAAN
FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM PADA
PERUMAHAN DI KOTA DEPOK.”**

I.2. Perumusan Masalah

- a. Apakah penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan di Kota Depok sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 14 tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh pengembang di Kota Depok?
- b. Apa akibat hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pengembang perumahan di Kota Depok setelah diberlakukannya peraturan daerah nomor 14 tahun 2013 tentang penyerahan prasarana ,sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh pengembang di Kota Depok ?

I.3. Ruang Lingkup Penulisan

Berdasarkan judul skripsi yang telah ditentukan oleh penulis, Penulis ingin memberi gambaran dan uraian secara sistematis mengenai :

- a. Penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan di Kota Depok sesuai dengan peraturan daerah nomor 14 tahun 2013 tentang penyerahan prasarana ,sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh pengembang di Kota Depok.
- b. Akibat hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pengembang perumahan di Kota Depok setelah diberlakukannya peraturan daerah nomor 14 tahun 2013 tentang penyerahan prasarana ,sarana dan utilitas

I.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui pelaksanaan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan di Kota Depok sesuai dengan peraturan daerah nomor 14 tahun 2013 tentang penyerahan prasarana ,sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh pengembang di Kota Depok .
- 2) Untuk mengetahui akibat hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pengembang perumahan di kota depok setelah diberlakukannya peraturan daerah nomor 14 tahun 2013 tentang penyerahan prasarana ,sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh pengembang di Kota Depok .

b. Manfaat Penelitian

- 1) Manfaat Teoritis
 - a) Untuk menguraikan pertanggung jawaban pelaksanaan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan di Kota Depok sesuai dengan peraturan daerah nomor 14 tahun 2013 tentang penyerahan prasarana ,sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh pengembang di Kota Depok.
 - b) Untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim terhadap pengembang perumahan dan permukiman di kota Depok melakukan perbuatan melawan hukum mengenai penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di Kota Depok.
- 2) Manfaat Praktis
 - a) Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan untuk mencegah terjadinya tindak kejahatan penyalahgunaan dalam penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang.
 - b) Sebagai bahan masukan bagi hakim dan aparat penegak hukum terhadap pengembang perumahan permukiman di kota Depok melakukan perbuatan melawan hukum mengenai penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

I.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

a. Kerangka Teori

1) Teori Kepastian Hukum

Dalam skripsi ini penulis menggunakan teori kepastian hukum. Sebelum membahas mengenai kepastian hukum, perlu untuk mengetahui mengenai pengertian hukum. Banyak sarjana mengungkapkan mengenai pengertian hukum.⁹Dengan demikian, maka agar hukum dapat berlaku dengan sempurna, harus memenuhi tiga nilai dasar tersebut. Adanya unsur kepastian hukum, hal ini erat kaitannya dalam hal membahas adanya suatu klausul pengaman dalam KTUN. Dengan kata lain, adanya unsur kepastian hukum dalam suatu KTUN akan dapat memberikan jaminan perlindungan hukum bagi masyarakat maupun aparat pemerintah, mengingat kepastian hukum itu sendiri adalah alat atau syarat untuk memberikan jaminan perlindungan bagi yang berhak (termasuk terkait dengan lahirnya suatu KTUN).

Dari uraian tersebut jelas ditegaskan bahwa penerapan pertanggungjawaban perjanjian penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan penelitian diharapkan berguna dalam menangani kasus wanprestasi dari perjanjian mengenai penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Dengan demikian maka kiranya perlu penelitian lebih lanjut tentang hal ini.

b. Kerangka konseptual

Kerangka Konseptual adalah pedoman yang lebih kongkrit dari teori, yang berisikan definisi operasional yang menjadi pegangan dalam proses penelitian. Adapun beberapa definisi dan konsep yang digunakan yaitu :

⁹Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 6-7.

1) Kepastian Hukum

Kepastian hukum yaitu adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi konsekuensi hukumnya. Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret.¹⁰ Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.¹¹

2). Fasilitas Sosial

Fasilitas yang dibutuhkan masyarakat untuk melakukan berbagai aktivitas sosial kemasyarakatan.¹²

3). Fasilitas Umum

Menurut Permendagri Nomor 9 Tahun 2009, fasilitas umum adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi fasilitas kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga, dan taman bermain serta mencakup jalan, saluran pembuangan limbah/air hujan dan segala utilitas.¹³

4). Perumahan

Bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.¹⁴

¹⁰Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan XXIV, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990, h. 24-25

¹¹Fence M. Wantu, "Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim", Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Nomor 3 Volume. 19, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Oktober 2008, h. 193.

¹²"*Pengertian Fasilitas Sosial-Fasilitas Umum*", <http://pengertian-fasilitas-sosial-fasilitas-umum>, Sari Zaitun Rahma, Organisasi.org, 1970, diakses tanggal 10 April 2016, pukul 18.00 wib.

¹³Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, tentang Fasilitas Umum dan Sosial Pasal 9, ayat 3.

¹⁴Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman, Pasal 1 ayat 1.

1) Perbuatan Melawan Hukum

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.¹⁵

2) Perda

Peraturan Daerah adalah Peraturan Perundang-Undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan bersama Kepala Daerah (gubernur atau bupati/wali kota).¹⁶ Menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, peraturan daerah adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk bersama antara DPRD dengan Kepala Daerah baik di Provinsi maupun Kabupaten/Kota. Sedang di dalam Undang-Undang No 12 Tahun 2011 yang terdapat dua pengertian tentang peraturan daerah, yakni peraturan daerah provinsi dan peraturan daerah kabupaten/kota. Peraturan daerah provinsi adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi dengan persetujuan bersama Gubernur. Sedang peraturan daerah Kabupaten/Kota adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota dengan persetujuan bersama Bupati/Walikota.¹⁷

I.6. Metode Penelitian

Didalam mengungkapkan permasalahan dan pembahasan yang berkaitan dengan materi penulisan dan penelitian, data atau informasi yang akurat. Maka dari itu digunakan sarana penelitian ilmiah yang berdasarkan pada metode penelitian. Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan yaitu yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan

¹⁵Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

¹⁶Van Der Tak dalam Aziz Syamsudin, 2011, *Proses dan Teknik Perundang-Undangan*, Sinar Garfika, Jakarta, 2011, h. 13.

¹⁷Indonesia, Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

sekunder yang akan dikumpulkan serta dianalisa dan diteliti. Penelitian ini mengandung teori-teori yang diperoleh dari bahan pustaka

b. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah, yang digunakan dalam penelitian hukum dapat dilakukan dengan pendekatan teoritis (hukum materiil) dan pendekatan kasus (hukum formil) yang berpedoman pada hukum positif Indonesia.

c. Sumber Data

Mengenai sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Menurut kekuatan mengikatnya, data sekunder dapat digolongkan menjadi tiga golongan, yaitu :

1) Sumber Hukum Primer

Bahan hukum Primer yaitu data yang diperoleh melalui peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Penyediaan Fasilitas sosial dan fasilitas umum pada Perumahan di Kota Depok adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman serta Utilitas Perumahan dan Permukiman di daerah Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Permukiman oleh pengembang di Kota Depok

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang terdiri dari buku teks, jurnal hukum, pendapat para pakar, yurisprudensi, hasil penelitian, dan lain-lain bahan hukum diluar dari bahan hukum primer.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

d. Teknik Analisis Data

Teknik Analisis Data, merupakan langkah-langkah yang berkaitan dengan pengolahan terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah yang dilakukan dengan cara Analisis Kualitatif. Sedangkan untuk menganalisa bahan hukum digunakan teknik penulisan Deskriptif Analisis, yaitu menjelaskan secara rinci dan sistematis terhadap pemecahan masalah. Kemudian dilakukan penelaahan terhadap data-data tersebut, untuk selanjutnya dianalisis. Pengolahan data dilakukan dengan beberapa tahapan. Tahapan pertama pengolahan data dimulai dari penelitian pendahuluan hingga tersusunnya usulan penelitian. Tahap kedua pengolahan data yang lebih mendalam dengan cara pengumpulan berbagai informasi terkait. Tahap akhir adalah analisis data yang akan dapat menjadi panduan dalam penarikan kesimpulan sebagai upaya agar permasalahan yang dirumuskan dapat terjawab.

I.7. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, ruang lingkup penulisan, kerangka teori dan kerangka analisis, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM

Dalam bab ini penulis akan menguraikan fasilitas sosial dan fasilitas umum menurut Peraturan daerah kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Permukiman oleh pengembang di Kota Depok meliputi undang undang perumahan, nomor 11 tahun 2011 tentang perumahan dan teori kepastian hukum, dan membahas peraturan daerah dan membahas kota Depok .

BAB III ANALISA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEPOK NOMOR 62/Pdt.G/2011/PN. DPK

Pada bab ini diuraikan mengenai Putusan pengadilan negeri depok nomor 62/Pdt.G/2011/PN.Dpk tentang penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum pengembang perumahan sesuai dengan Peraturan daerah kota depok Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Permukiman oleh pengembang di Kota Depok.

BAB IV ANALISIS PELAKSANAAN PERJANJIAN PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM SERTA AKIBAT HUKUMNYA

Pada bab IV berisikan tentang penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan dan akibat hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pengembang perumahan dikota depok sesuai dengan Peraturan daerah kota depok Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Permukiman oleh pengembang di Kota Depok

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan menyampaikan kesimpulan dari permasalahan yang ada berdasarkan hasil penelitian serta saran-saran yang diharapkan menjadi solusi bagi permasalahan yang dibahas.