

Peran Pemerintah dalam Menjamin Hak Konsumen Perumahan untuk Mendapatkan Rumah Layak Huni Berdasarkan Hukum Positif

Rizki Amarulloh*, Tatty Aryani Ramli

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*rizkiamarulloh5@gmail.com, tattyramli@gmail.com

Abstract. Home is a very important human need at this time. The state guarantees housing needs for the community. Apart from the government, the private sector/developer is given the right to organize housing. Housing consumers are entitled to housing conditions that are livable as a form of guaranteeing the right to security and safety. Provisions on housing have been specifically regulated in the housing administration regulations. Although it has been regulated by quite a lot of provisions, cases of consumer losses due to substandard housing products are still rife. In addition, housing consumers find it difficult to get compensation from development actors/developers. Based on this phenomenon, this study aims to determine the regulations regarding the role of the government in guaranteeing the rights of housing consumers to obtain livable houses based on positive law and the implementation of the obligations of business actors in providing compensation in the form of maintenance and repairs based on positive law. This research method uses a normative and juridical approach. Analytical Descriptive. The data collection used is library research. The method of data analysis in this study used qualitative juridical. The results of this study are that in an effort to guarantee the rights of housing consumers to obtain livable housing, the government in its role as a regulator prepares provisions regarding planning, supervision of development as well as maintenance and improvement of regulations on housing administration which are quite in accordance with the principles and objectives of consumer protection. If it is associated with the many cases of housing consumer losses on sub-standard houses, in the end it still requires good faith from business actors. Then the obligation of business actors to provide compensation is realized in the form of maintenance and repairs. However, the implementation is considered not optimal because there is no government supervision at the after-sales service stage and there are no provisions regarding repair procedures for non-self-help housing consumers.

Keywords: *The role of government, Consumer Housing, Livable Homes, Positive Law.*

Abstrak. Rumah menjadi kebutuhan manusia yang sangat penting pada saat ini. Negara menjamin kebutuhan rumah bagi masyarakat. Selain pemerintah, pihak swasta/pelaku usaha diberikan hak untuk menyelenggarakan perumahan. Konsumen perumahan berhak atas kondisi rumah yang layak huni sebagai bentuk dari terjaminnya hak atas keamanan dan keselamatan. Ketentuan tentang perumahan telah diatur secara khusus dalam peraturan penyelenggaraan perumahan. Meskipun telah diatur oleh ketentuan yang cukup banyak, kasus kerugian konsumen karena produk perumahan dibawah standar masih marak terjadi. Selain itu konsumen perumahan kesulitan untuk mendapatkan ganti kerugian dari pelaku pembangunan/developer. Berdasarkan fenomena tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peraturan tentang peran pemerintah dalam menjamin hak konsumen perumahan untuk mendapatkan rumah layak huni berdasarkan hukum positif serta implementasi kewajiban pelaku usaha dalam memberikan ganti kerugian berupa pemeliharaan dan perbaikan. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normative dan bersifat Deskriptif Analitis. Pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian kepustakaan. Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan yuridis kualitatif. Hasil penelitian ini adalah bahwa dalam upaya menjamin hak konsumen perumahan untuk mendapatkan rumah layak huni, pemerintah dalam perannya sebagai regulator menyusun ketentuan mengenai perencanaan, pengawasan pembangunan serta pemeliharaan dan perbaikan pada peraturan tentang penyelenggaraan perumahan yang sudah cukup berkesesuaian dengan asas dan tujuan perlindungan konsumen. Jika dikaitkan dengan masih banyaknya kasus kerugian konsumen perumahan atas rumah dibawah standar, pada akhirnya tetap memerlukan itikad baik dari pelaku usaha. Kemudian kewajiban pelaku usaha untuk memberikan ganti kerugian diwujudkan dalam bentuk pemeliharaan dan perbaikan. Namun implementasinya dinilai belum optimal karena tidak adanya pengawasan pemerintah pada tahap pelayanan purna jual serta belum adanya ketentuan mengenai tata cara perbaikan bagi konsumen perumahan non swadaya.

Kata Kunci: *Peran Pemerintah, Konsumen Perumahan, Rumah Layak Huni, Hukum Positif.*

A. Pendahuluan

Perkembangan kondisi masyarakat di Indonesia pada saat ini tak terlepas dari pesatnya peningkatan laju pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun, hal tersebut mengakibatkan meningkatnya pula kebutuhan – kebutuhan dasar manusia. Salah satu kebutuhan dasar yang menjadi cukup penting adalah kebutuhan akan tempat tinggal/rumah karena menjadi tempat untuk berlindung, beristirahat serta berkumpul dengan keluarga. Negara menjamin kebutuhan akan rumah bagi rakyatnya dalam konstitusi. Penyelenggaraan perumahan merupakan bentuk tanggung jawab negara atas pemenuhan tempat tinggal bagi masyarakat yang pada praktiknya tidak dapat dilaksanakan secara menyeluruh oleh pemerintah, sehingga pihak swasta/*developer* diberikan hak sebagai pelaku usaha untuk menyelenggarakan perumahan.

Konsumen pada dasarnya memiliki hak-hak yang wajib dipenuhi dan dihormati serta dilindungi oleh pelaku usaha sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Beberapa hak yang menjadi penting bagi konsumen adalah hak atas keamanan dan keselamatan serta hak untuk mendapatkan ganti kerugian atas barang dan/atau jasa yang tidak sesuai sebagaimana mestinya. Konsumen perumahan berhak atas produk rumah yang aman, nyaman dan selamat yang disebut sebagai rumah layak huni. Rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum ruang serta kesehatan penghuni.

Terwujudnya rumah layak huni merupakan bentuk dari terjaminnya hak atas keamanan dan keselamatan bagi konsumen perumahan. Mengingat bahwa kedudukan konsumen yang lemah dalam hubungannya dengan pelaku usaha karena tidak mengetahui bagaimana perumahan direncanakan serta dibangun, maka keamanan dan keselamatan konsumen perumahan bergantung pada itikad baik dari pelaku usaha dalam mewujudkan rumah layak huni, yang mana hal tersebut menjadi alasan diperlukannya perlindungan bagi konsumen perumahan.

Perlindungan konsumen yang merupakan upaya untuk menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen dilakukan melalui tiga tahapan yang meliputi tahap pra pembelian, saat pembelian dan purna pembelian.

Dalam mewujudkan dunia usaha yang jujur dan berkepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan, pemerintah mengatur tentang perumahan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan. Selain itu, pemerintah memperbaharui ketentuan tentang penyelenggaraan perumahan melalui Undang-Undang Ciptakerja serta peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021.

Pengaturan dalam penyelenggaraan perumahan yang berkaitan dengan terjaminnya rumah layak huni bagi konsumen perumahan diatur dalam ketentuan perencanaan yang bersifat fundamental karena berkaitan dengan standar. Selain itu, ketentuan tentang pengawasan pembangunan karena berfungsi menjamin pembangunan agar sesuai dengan perencanaan serta ketentuan pemeliharaan dan perbaikan dalam kaitannya dengan pemberian ganti rugi atas produk rumah yang tidak sebagaimana mestinya.

Data Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) menjelaskan bahwa sejak 2017-2021 pengaduan konsumen perumahan atas masalah kondisi fisik bangunan, fasilitas umum dan khusus terbilang cukup tinggi. Beberapa kasus mengenai kerugian konsumen perumahan diantaranya terjadi di Perumahan SBG Kabupaten Sumedang dan Perumahan Citra Land di Bandar Lampung.

Meskipun telah diatur oleh beberapa peraturan yang berlaku, ternyata masih banyak ditemukan kasus kerugian konsumen perumahan atas rumah yang dibawah standar persyaratan keselamatan bangunan pada saat rumah telah diserahkan kepada konsumen, serta konsumen perumahan yang mengalami kesulitan dalam mendapatkan ganti kerugian.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, dapat ditarik rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana peraturan tentang peran pemerintah dalam menjamin hak konsumen perumahan untuk mendapatkan rumah layak huni berdasarkan hukum positif?

2. Bagaimana implemntasi kewajiban pelaku usaha dalam memberikan ganti kerugian berupa pemeliharaan dan perbaikan berdasarkan hukum positif?

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana peraturan tentang peran pemerintah dalam menjamin hak konsumen perumahan untuk mendapatkan rumah layak huni.
2. Untuk mengetahui implementasi kewajiban pelaku usaha dalam memberikan ganti kerugian berupa pemeliharaan dan perbaikan.

B. Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu Yuridis Normatif yang dilakukan dengan telaah secara mendalam terhadap asas dan kaidah hukum, peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli mengenai peran pemerintah dalam menjamin hak konsumen perumahan untuk mendapatkan rumah layak huni.

Metode pendekatan yang dilakukan adalah dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang berhubungan dengan peran pemerintah dalam menjamin hak konsumen untuk mendapatkan rumah layak huni berdasarkan ketentuan UU No.1/2011, PP No.14/2016 serta UU Ciptakerja dan PP No.12/2021.

Spesifikasi penelitian ini bersifat Deskriptif Analisis yang mendeskripsikan objek yang diteliti. Sedangkan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan dan wawancara dengan menggunakan metode analisis Deskriptif Kualitatif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penyelenggaraan perumahan merupakan salah satu bentuk upaya negara dalam memenuhi kebutuhan dasar rakyatnya atas hak untuk mendapatkan rumah/ tempat tinggal yang baik sebagaimana amanat konstitusi Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang menjelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan.

Dalam peraturan yang dibentuk oleh pemerintah tentang penyelenggaraan perumahan, hal-hal yang berkaitan dengan pemenuhan hak konsumen perumahan untuk mendapatkan rumah layak huni adalah ketentuan yang meliputi tentang perencanaan perumahan, pengawasan pembangunan, pemeliharaan serta perbaikan penyelenggaraan perumahan. PP No.14/2016 merupakan peraturan pelaksana dari UU No.1/2011, begitu pula dengan PP No.12/2021 merupakan peraturan pelaksana dari UU Ciptaker yang merubah beberapa ketentuan penyelenggaraan perumahan pada peraturan sebelumnya. Selain dalam ketentuan penyelenggaraan perumahan, pemerintah selaku regulator menjamin hak konsumen perumahan dalam UUPK.

Berdasarkan kasus kerugian konsumen perumahan atas produk perumahan yang dibawah standar serta sulit untuk mendapatkan ganti kerugian, diketahui bahwa kewajiban pelaku usaha untuk memberikan ganti kerugian atas rumah dan prasarana, sarana serta utilitas umum diatur oleh peraturan pada PP No.14/2016 mengenai pemeliharaan dan perbaikan. Berdasarkan ketentuan tersebut konsumen diberikan kesempatan oleh pelaku pembangunan selama 3 bulan untuk mengajukan complain atau meminta ganti kerugian kepada developer selama dalam masa pemeliharaan. Selain itu, ketentuan perbaikan rumah serta prasarana, sarana dan utilitas umum dalam bentuk rehabilitasi dan pemugaran telah diatur oleh pemerintah sebagai bentuk kewajiban pelaku usaha untuk memberikan ganti kerugian.

Peraturan Tentang Peran Pemerintah Dalam Menjamin Hak Konsumen Perumahan Untuk Mendapatkan Rumah Layak Huni

Dalam perannya sebagai pembentuk peraturan (regulator), pemerintah pada PP No.14/2016 mengatur hal-hal yang berkaitan dengan upaya menjamin rumah yang layak huni bagi konsumen perumahan pada ketentuan-ketentuan mengenai perencanaan, pengawasan, pemeliharaan serta perbaikan. Dalam hal ketentuan perencanaan, meliputi perencanaan dan perancangan rumah

serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan bentuk perlindungan yang diatur pemerintah dalam tahap pra transaksi dan tahap transaksi karena mengatur tentang karakteristik serta spesifikasi/standar rumah yang layak huni seharusnya dibuat, serta menunjukkan bahwa perlu adanya itikad baik dari pelaku usaha untuk melakukan pembangunan sesuai dengan perencanaan dalam kapasitasnya.

Ketentuan perencanaan dan perancangan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum memuat keharusan bagi pelaku usaha yang disebut sebagai syarat administratif, teknis, ekologis dan tata ruang. Syarat teknis perancangan dan perancangan rumah dan prasarana, sarana serta utilitas umum pada ketentuan PP No.14/2016 terdiri dari tata bangunan dan lingkungan serta keandalan bangunan, syarat administrative terdiri dari status hak atas tanah dan kepemilikan tanah, sementara persyaratan tata ruang dan ekologis terdiri dari rencana detail tata ruang dan pengaturan zonasi. Dalam tujuan untuk mewujudkan rumah yang layak huni bagi konsumen perumahan perencanaan dalam PP No.14/2016 ternyata masih memiliki kelemahan dalam kaitannya dengan keamanan dan keselamatan bagi konsumen, dimana hal-hal yang ditetapkan sebagai persyaratan perencanaan tersebut cenderung bersifat administratif dan tidak berkaitan langsung dengan keamanan dan keselamatan serta kurang jelas dan tegasnya pengaturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan aspek keamanan dan keselamatan.

Dalam pasal 14 PP No.12/2021 yang merubah PP No.14/2016, khususnya mengenai perencanaan yang sebelumnya diatur sebagai persyaratan pembangunan dirubah menjadi sebuah standar yang bersifat wajib untuk dipenuhi, dan hal-hal yang mengatur mengenai persyaratan administratif lebih dikesampingkan. Dalam ketentuan perencanaan pada PP No.12/2021 dijelaskan bahwa persyaratan yang diatur sebelumnya berubah menjadi sebuah standar yang terdiri dari ketentuan umum dan standar teknis. Dalam ketentuan umum perencanaan rumah ditegaskan harus memenuhi aspek keselamatan rumah, kebutuhan minimum ruang serta aspek Kesehatan bangunan. Sementara dalam hal standar teknis terdiri dari pemilihan lokasi rumah, ketentuan luas dan dimensi kaveling serta perancangan tersebut harus dilakukan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal serta elektrikal dan *plumbing*. Dalam perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada ketentuan ini terdiri dari ketentuan umum dan standar teknis yang mengatur lebih detail dan tegas mengenai kebutuhan daya tampung perumahan, kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat, mitigasi resiko bencana dan keselamatan serta tersedianya koneksi dengan jaringan perkotaan. Standar prasarana mengatur bagaimana jaringan jalan seharusnya dibuat, bagaimana saluran drainase dibuat hingga bagaimana tempat pembuangan sampah dibuat. Aspek yang menjadi substansi pada pasal-pasal yang mengatur tentang perencanaan, perancangan rumah dan prasarana, sarana serta utilitas umum dalam PP No.12/2021 dinilai berkaitan secara langsung dengan keamanan dan keselamatan bagi konsumen untuk mendapatkan rumah yang layak huni. Sehingga apabila dikaitkan dengan asas perlindungan konsumen, ketentuan dalam PP No.14/2016 belum dapat dikatakan memenuhi asas-asas perlindungan konsumen yang meliputi kepastian hukum, keamanan dan keselamatan, keadilan keseimbangan serta kemanfaatan. Hal tersebut akan menimbulkan kemungkinan hak konsumen perumahan untuk mendapatkan rumah yang layak huni tidak terlindungi secara optimal, dan akan mengakibatkan kerugian bagi konsumen perumahan dikemudian hari. Sementara ketentuan perencanaan dan perancangan rumah dan prasarana, sarana serta utilitas umum pada PP No.12/2021 lebih memberikan perlindungan yang optimal, karena dinilai lebih relevan dan sesuai dalam memberikan kepastian hukum, keamanan dan keselamatan, serta kebermanfaatannya bagi terwujudnya rumah layak huni bagi konsumen perumahan.

Ketentuan pengawasan pembangunan tetap mengacu pada PP No.14/2016 tepatnya diatur dalam pasal 83, karena tidak dirubah oleh PP No.12/2021. Pengawasan pelaksanaan pembangunan dilakukan melalui kegiatan pemantauan, evaluasi serta pelaporan. ketentuan mengenai pengawasan pelaksanaan pembangunan ini termasuk kedalam perlindungan konsumen pada tahap pra transaksi, karena berfungsi menegakan/menetapkan pekerjaan/pembangunan agar sesuai dengan rencana yang telah diatur semula, khususnya untuk mewujudkan rumah yang layak huni bagi konsumen perumahan. Oleh karena itu, dapat dikatakan telah berkesesuaian dengan tujuan perlindungan konsumen untuk menciptakan sistem

perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.

Dalam hal ketentuan pemeliharaan dan perbaikan pada peraturan penyelenggaraan perumahan bertujuan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman agar dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan kualitas hidup perorangan. Ketentuan pemeliharaan dan perbaikan termasuk kedalam bentuk perlindungan hak konsumen perumahan yang diatur oleh pemerintah dalam tahap pasca pembangunan dan pasca transaksi/penjualan. Pemeliharaan dilakukan dengan cara perawatan dan pengecekan secara berkala. Sementara perbaikan dilakukan melalui pemugaran dan rehabilitasi. peraturan pemeliharaan dan perbaikan dapat dikatakan telah memenuhi tujuan perlindungan konsumen dalam menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum, menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha karena dalam ketentuan pemeliharaan dan perbaikan menegaskan tentang kapasitas kewajiban pelaku pembangunan untuk bertanggungjawab atas penurunan fungsi rumah yang dapat membahayakan konsumen perumahan.

Implementasi Kewajiban Pelaku Usaha Untuk Memberikan Ganti Kerugian yang Diatur Oleh Pemerintah Dalam Peraturan Penyelenggaraan Perumahan

Kewajiban pelaku usaha/ pelaku pembangunan untuk memberikan ganti kerugian diatur secara khusus oleh pemerintah dalam ketentuan tentang pemeliharaan dan perbaikan pada PP No.14/2016. Pengaturan mengenai pemeliharaan merupakan wujud dari perlindungan yang diberikan oleh pemerintah kepada konsumen perumahan dalam tahap pasca transaksi/ purna jual. Pemeliharaan merupakan kewajiban setiap orang yang dilakukan terhadap rumah yang selesai dibangun dan telah diserahkan kepada konsumen. Dalam pasal 94 dijelaskan bahwa pelaku usaha/pelaku pembangunan bertanggungjawab penuh atas pemeliharaan terhadap rumah yang telah selesai dibangun minimal selama 3 bulan. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa konsumen diberikan hak dalam masa tersebut setelah rumah selesai dibangun untuk mengajukan complain kepada pelaku usaha/*developer* apabila ditemukan kerusakan-kerusakan atau ditemukan tidak berfungsinya rumah sebagaimana mestinya dan dalam masa 3 bulan tersebut ganti kerugian menjadi kewajiban/ tanggung jawab pelaku usaha dalam bentuk perawatan.

Apabila dikaitkan dengan kasus kerugian konsumen perumahan yang terjadi di perumahan SBG Kabupaten Sumedang dan perumahan Citra Land di Bandar Lampung terkait drainase yang tidak dibuat dengan sesuai standar ketentuan yang ada serta timbulnya kegagalan konstruksi bangunan seharusnya dapat diketahui dalam masa 3 bulan tersebut, sehingga pelaku pembangunan dibebankan pertanggungjawaban yang mutlak atas ketidaksesuaian tersebut untuk memberikan ganti kerugian. Namun kewajiban pelaku usaha untuk memberikan ganti kerugian dalam tahap tersebut belum terimplementasikan dengan optimal karena tidak adanya pengaturan dan tindakan mengenai pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah pada tahap pelayanan purna jual (tahap minimal 3 bulan pada masa pemeliharaan) pada peraturan penyelenggaraan perumahan, padahal selayaknya dalam rangka menjamin konsumen perumahan untuk mendapatkan rumah yang layak huni, pasal 8 PP No.58/2001 menjelaskan bahwa terdapat peran pemerintah untuk melakukan pengawasan terhadap pelaku usaha yang meliputi pada tahap produksi, penjualan hingga pelayanan purna jual.

Perbaikan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang, dalam hal ini termasuk pelaku usaha/ *developer*. Dalam hal perbaikan prasarana, sarana dan utilitas umum masih menjadi kewajiban pelaku usaha apabila belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Dalam Pasal 100 PP No.14/2016 menegaskan bahwa tata cara perbaikan rumah dan prasarana, sarana serta utilitas umum diatur lebih lanjut oleh Peraturan Menteri. Namun, ketentuan terkait yang ditemukan oleh peneliti ada dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 07/PRT/M/2018 Tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Ketentuan tersebut hanya mengatur tata cara perbaikan rumah dan prasarana, sarana serta utilitas umum bagi perumahan swadaya, sementara dalam faktanya kerugian yang timbul tidak hanya terjadi bagi konsumen perumahan swadaya saja, tak jarang ditemukan kerugian konsumen yang terjadi pada

perumahan menengah/ menengah keatas yang pada dasarnya memerlukan pengaturan tentang tata cara perbaikan.

Maka dengan mengingat bahwa belum adanya ketentuan dan tindakan terkait pengawasan pada tahap pemeliharaan/pelayanan purna jual peraturan penyelenggaraan perumahan serta dengan diketahuinya pengaturan perbaikan yang diimplementasikan dalam Permen PU No.7/2018 hanya mengatur untuk karakteristik golongan konsumen perumahan swadaya saja, dapat dikatakan bahwa kewajiban pelaku usaha untuk memberikan ganti kerugian pada penyelenggaraan perumahan berdasarkan hukum yang berlaku belum terimplementasikan secara optimal karena memberikan kepastian hukum.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Pemerintah berperan sebagai regulator dengan Menyusun peraturan tentang penyelenggaraan perumahan dalam PP No.14/2016 sebagai peraturan pelaksana dari UU No.1/2011 dan PP No.12/2021 sebagai peraturan pelaksanaan dari UU Cipta Kerja.
2. Peraturan yang mengatur peran pemerintah dalam menjamin hak konsumen perumahan untuk mendapatkan rumah layak huni diatur dalam ketentuan perencanaan, pengawasan pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan pada peraturan penyelenggaraan perumahan
3. Berdasarkan tahap perlindungan konsumen, Ketentuan perencanaan merupakan bentuk perlindungan konsumen pada tahap pra transaksi, ketentuan pengawasan pembangunan merupakan perlindungan konsumen perumahan pada tahap pra transaksi dan tahap transaksi, sementara ketentuan pemeliharaan dan perbaikan merupakan bentuk perlindungan konsumen pada tahap pasca transaksi/purna jual.
4. Ketentuan perencanaan pada PP No.12/2021 dinilai lebih berkesesuaian dengan asas perlindungan konsumen dibandingkan ketentuan perencanaan dalam PP No.14/2016, ketentuan pengawasan pembangunan dinilai cukup relevan dengan tujuan perlindungan konsumen karena berfungsi menegakan pelaksanaan pembangunan agar sesuai dengan perencanaan, ketentuan pemeliharaan dan perbaikan telah memenuhi asas dan tujuan perlindungan konsumen.
5. Kewajiban pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi berupa pemeliharaan dan perbaikan dalam implementasinya belum terlaksana secara optimal, karena tidak adanya peraturan dan pelaksanaan tentang pengawasan pada tahap pelayanan purna jual tersebut, dan belum adanya ketentuan yang mengakomodir tentang tata cara perbaikan bagi perumahan non swadaya, sehingga belum tercipta kepastian hukum bagi konsumen perumahan non swadaya.

Acknowledge

Peneliti mengucapkan syukur atas terlaksananya penelitian ini dalam membahas peran pemerintah dalam menjamin hak konsumen perumahan untuk mendapatkan rumah layak huni berdasarkan hukum positif. Semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekaligus penulis. Tak lupa terimakasih saya ucapkan kepada orang tua, keluarga, rekan-rekan serta dosen fakultas hukum UNISBA yang telah membimbing serta memberikan arahan selama penelitian ini dilakukan. Besar harapan penulis apabila terdapat saran untuk penelitian ini. Peneliti ucapkan terimakasih.

Daftar Pustaka

Buku

- [1] Adrian Sutedi, *Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008.
- [2] Adrianus Meilala, *Praktik Bisnis Curang*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993.
- [3] Ahmadi Miru, Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grafindo Persada, Jakarta, 2015.

- [4] Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Gramedia Widiasarana Indonesia, 2017.
- [5] Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2002.
- [6] Cellin Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika Jakarta.
- [7] Eko Budiharjo, *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada Univeristy Press, Yogyakarta, 1998.
- [8] Husni Syawali, Neni Sri Imaniyati, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- [9] Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Medan, 2014.
- [10] Robensjach Sjachran, *Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Inden*, Kencana, Jakarta, 2021.
- [11] Rony Hanitio Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- [12] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- [13] Sidartha, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006.
- [14] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Universitas Atma Jaya Press, Jakarta, 2010.
- [15] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2009.
- [16] Yusuf Shofie, *Kapita Selekta Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 2008.
- [17] Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- [18] Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012.
- [19] Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.

Jurnal

- [20] Dika Federica, Fidyia P, *Penerapan Asas Salus Populi Suprema Lex Untuk Mengurangi Pengaduan Pelanggaran Hak Atas Kasus Pembangunan Infrastruktur*, Prosiding Simposium II Vol 2 UNIID, 2017.
- [21] JH. Sinaulan, *Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat*, IDEAS (Jurnal Pendidikan Sosial dan Budaya), Vol. 04 No. 01, Februari 2018.
- [22] Masrika Jannah *Hak-Hak Konsumen Perumahan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Studi Pada Perumahan De Sultan Residence)* Skripsi Universitas Sumatera Utara, 2018.
- [23] Muchamad Syaifudin, *Pengawasan Pemerintah dan Masyarakat Dalam Ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kota Kudus*, Jurnal Politik dan Pemerintahan, Vol 6, No.1, 2016.
- [24] Yayasan Lembaga Konsumen, *Perlindungan Konsumen Indonesia, Suatu Sumbangan Pemikiran Tentang Rancangan Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, 1981.
- [25] Perundang-undangan
- [26] Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- [27] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- [28] Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- [29] Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
- [30] Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan
- [31] Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Perlindungan Konsumen.

- [32] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya.

Internet

- [33] <http://disperkim.jabarprov.go.id/2020/02/disperkim-jabar-fokus-tuntaskan-5-isu-perumahan-dan-permukiman-di-jawa-barat/>
- [34] <https://jabar.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/839/hasil-sensus-penduduk-2020-di-provinsi-jawa-barat.html>