

**PELAKSANAAN HAK-HAK KONSUMEN DI PERUMAHAN  
SONNYKA GRAHA PERMAI PEKANBARU DITINJAU DARI  
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG  
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)*



**Oleh :**

**MOHAMAD RIDHO  
NPM:181010282**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVESITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU**

**2022**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : MOHAMAD RIDHO  
NPM : 181010282  
Fakultas : Hukum  
Program Study : Ilmu Hukum  
Tempat/Tanggal Lahir : Bukittinggi, 21 Juli 1998  
Alamat Rumah : Jl.Teratai Gg. Teratai V No.8 Pekanbaru.  
Judul Skripsi : **PELAKSANAAN HAK-HAK KONSUMEN DI PERUMAHAN SONNYKA GRAHA PERMAI PEKANBARU DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

Saya menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, tidak dibuat oleh orang lain, juga belum pernah ditulis oleh orang lain. Untuk itu bila kemudian hari skripsi ini terbukti merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek skripsi orang, maka saya bersedia untuk dibatalkan gelar kesarjanaan saya.

Demikian surat ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 18 Desember 2021

Yang menyatakan



MOHAMAD RIDHO





# Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :



## Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

**Mohamad Ridho**

**181010282**

**Dengan Judul :**

Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

*Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%*

Pekanbaru, 14 Januari 2022

Prof. Dr. H. Rusydi Hamzah, S.H., M.H.  
Dekan Bidang Akademik  
Fakultas Hukum Islam Riau







**YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM (YLPI) RIAU**  
**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

F.A.3.10

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 P. Marpoyan Pekanbaru Riau Indonesia – Kode Pos: 28284  
 Telp. +62 761 674674 Fax. +62 761 674834 Website: [www.uir.ac.id](http://www.uir.ac.id) Email: [info@uir.ac.id](mailto:info@uir.ac.id)

**KARTU BIMBINGAN TUGAS**  
**AKHIR SEMESTER GANJIL TA**  
**2021/2022**

NPM : 181010282  
 Nama Mahasiswa : MOHAMADRIDHO  
 Dosen Pembimbing : RAHDIANSYAH, S.H., M.H.  
 Program Studi : ILMU HUKUM  
 Judul Tugas Akhir : PELAKSANAAN HAK HUKUM KONSUMEN DI PERUMAHAN SONNYKA GRAHA PERMAI PEKANBARU DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN  
 Judul Tugas Akhir (Bahasa Inggris) : IMPLEMENTATION OF CONSUMER RIGHTS IN HOUSING SONNYKA GRAHA PERMAI PEKANBARU REVIEW OF LAW NUMBER 1 YEAR 2011 CONCERNING HOUSING AND SETTLEMENT AREA

Lembar Ke : 2

Dokumen ini adalah Arsip Milik:

No	Hari/Tanggal Bimbingan	Materi Bimbingan	Hasil / Saran Bimbingan	Paraf Dosen Pembimbing
	20/Agst 2021	lata belahy dan jati	done	f
	5/Nov 2021	das dan ? das solar p... p...	done	f
	7/Nov 2021	Perbaiki rekord rumah	done	f
	10/Nov 2021	Perbaikan Pekanbaru	done	f
	15/Nov 2021	Perbaikan Gln Dujan	done	f
	20/Nov 2021	Perbaiki dalar produk	done	f
	30/Nov 2021	Tanah Guter	done	f
	22/Dec 2021	acc untuk ujian Skripsi	Accepted	f

Pekanbaru, 22/Dec/2021  
 Wakil Dekan I/Ketua Departemen/Ketua Prodi

(Rahdiansyah)



MTGXMDEWMJGY

**Catatan :**

1. Lama bimbingan Tugas Akhir/ Skripsi maksimal 2 semester sejak TMT SK Pembimbing diterbitkan
2. Kartu ini harus dibawa setiap kali berkonsultasi dengan pembimbing dan HARUS dicetak kembali setiap memasuki semester baru melalui SIKAD
3. Saran dan koreksi dari pembimbing harus ditulis dan diparaf oleh pembimbing
4. Setelah skripsi disetujui (ACC) oleh pembimbing, kartu ini harus ditandatangani oleh Wakil Dekan I/ Kepala departemen/Ketua prodi
5. Kartu kendali bimbingan asli yang telah ditandatangani diserahkan kepada Ketua Program Studi dan kopiannya dilampirkan pada skripsi.
6. Jika jumlah pertemuan pada kartu bimbingan tidak cukup dalam satu halaman, kartu bimbingan ini dapat di download kembali melalui SIKAD



UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
FAKULTAS HUKUM



KAN  
Kampus Akreditasi Nasional

FS 671471

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Telp.(0761) 72127  
Fax. (0761)67483 Pekanbaru-Riau 28284  
Website: law.uir.ac.id-e-mail :law@uir.ac.id

BERAKREDITASI A : BERDASARKAN SK BAN-PT NO : 2777/SK/BAN- PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

PELAKSANAAN HAK-BAK KONSUMEN DI PERUMAHAN SONNYKA  
GRAHA PERMAL PEKANBARU DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG  
NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN

UNIVERSITAS ISLAM RIAU


PERMUKIMAN

MOHAMAD RIDHO

NPM : 181010282


Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

PEKANBARU

  
Rahdiansyah, S.H., M.H.

Mengetahui :

Dekan

  
Dr. M. Musa , S.H., M.H.

Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
Perpustakaan Universitas Islam Riau



**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**Nomor : 648 /Kpts/FH/2021**  
**TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

- Menimbang** 1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat** 1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan** 1. Menunjuk
- Nama** : **Rahdiansyah, S.H., M.H**
- NIDN** : **16 07 02539**
- Pangkat/Jabatan** : **Penata Muda Tk I /III/b**
- Jabatan Fungsional** : **Assiten Ahli**
- Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa
- Nama** : **Mohamad Ridho**
- NPM** : **18 10 10 282**
- Prodi / Departemen** : **Ilmu Hukum /Hukum Bisnis**
- Judul skripsi** : **Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen di Perumahan Sonnyka Graha Permata Pekanbaru Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman**
2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru  
Pada tanggal : 5 November 2021  
Dekan

  
**Dr. M. Musa, S.H., M.H**  
**NIDN. 1009116601**

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru





**NOMOR : 080 /KPTS/FH-UIR/2022**  
**TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
  2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
  2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
  3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
  4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
    - a. Nomor : 232/U/2000
    - b. Nomor : 234/U/2000
    - c. Nomor : 176/U/2001
    - d. Nomor : 045/U/2002
  5. Surat Keputusan Direktur Jenderal Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
  6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/AK-XVI/S/X/2013
  7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
  8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
    - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
    - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
    - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
  9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a : Mohamad Ridho  
N.P.M. : 181010282  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- |  |   |  |
|--|---|--|
| Rahdiansyah, S.H., M.H                       | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Sri Arlina, S.H., M.H                        | : | Anggota merangkap penguji sistematika  |
| Dr. R. Febrina Andarina Zaharnika, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji methodologi  |
| Erlina, S.H., M.H                            | : | Notulis                                |

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

**Kutipan** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru  
Pada Tanggal 21 Maret 2022  
Dekan,

  
**Dr. M. Musa, S.H., M.H**  
**NIDN. 1009116601**

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Peninggal





# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27  
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

**BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

## BERITA ACARA UJIAN KOMPRESIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, **Nomor : 080/KPTS/FH-UIR/2022 Tanggal 21 Maret 2022**, pada hari ini **Rabu, 23 Maret 2022** telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Mohamad Ridho  
N P M : 181010282  
Program Study : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman  
Tanggal Ujian : 23 Maret 2022  
Waktu Ujian : 10.00-11.00 WIB  
Tempat Ujian : Dilaksanakan Secara Daring  
IPK : 3.54  
Predikat Kelulusan : Dengan Pujian

### Dosen Penguji

### Tanda Tangan

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Rahdiansyah, S.H., M.H                       | 1. Hadir |
| 2. Sri Arlina, S.H., M.H                        | 2. Hadir |
| 3. Dr. R. Febrina Andarina Zaharnika, S.H., M.H | 3. Hadir |

### Notulen

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| 4. Erlina, S.H., M.H | 4. Hadir |
|----------------------|----------|

Pekanbaru, 23 Maret 2022  
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Musa, S.H., M.H  
NIK. 950202223



## ABSTRAK

Properti merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia kebutuhan paling utama manusia adalah kebutuhan akan sandang atau pakaian, pangan atau makanan dan papan atau tempat tinggal. Salah satu masalah dalam bisnis Properti adalah rumah yang dibeli tidak sesuai dengan harapan yang diberikan pihak perusahaan. Untuk Membangun suatu perumahan, *developer* wajib menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan

Masalah pokok dari penelitian ini adalah Bagaimana Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman? Dan Apa yang menjadi hambatan dalam Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan penelitian hukum empiris dengan tehnik pengumpulan datanya yaitu dengan wawancara observasi. Dilihat dari sifatnya penelitian ini termasuk penelitian deskriptif yakni penelitian yang memberikan gambaran secara rinci dan jelas tentang permasalahan pokok penelitian.

Hasil dari pembahasan penelitian ini adalah Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman masih belum sesuai dengan ketentuan yang ada dikarenakan masih adanya pelanggaran seperti belum tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum, seperti belum terselesaikannya drainase, pembangunan jalan dan lampu jalan, saluran air hujan dan pembuangan limbah maupun sampah, sarana peribadatan, taman terbuka dan fasilitas-fasilitas lainnya; belum mencapai keterbangunnya bangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) pada saat memulai pemasaran, dan hal-hal yang diperjanjikan dan Hambatan dalam Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman berupa Belum detailnya peraturan yang mengatur tentang proses perencanaan, penyediaan, pembangunan, penyerahan, pengelolaan, dan pemanfaatan fasilitas umum dan fasilitas sosial, belum cukupnya pengawasan/monitoring, pengendalian, dan penertiban terhadap kondisi eksisting perencanaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang sudah dibuat pengembang, dan kurangnya informasi masyarakat tentang haknya terhadap layanan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

**Kata kunci : Hak Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011**

## ABSTRACT

Property is one of the basic human needs, the most important human needs are the need for clothing or clothing, food or food and shelter or shelter. One of the problems in the property business is that the house purchased does not match the expectations given by the company. To build a housing estate, the developer is required to provide public facilities and social housing facilities in accordance with the provisions of Law Number 1 of 2011 concerning Housing.

The main problem of this research is how the implementation of consumer rights in Sonnyka Graha Permai Housing Pekanbaru in terms of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas? And what are the obstacles in the implementation of consumer rights in Sonnyka Graha Permai Housing Pekanbaru in terms of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas?

The research method used in this study is to use empirical legal research with data collection techniques, namely observational interviews. Judging from the nature of this research, this research includes descriptive research, namely research that provides a detailed and clear description of the main research problems.

The result of the discussion of this research is that the implementation of consumer rights in Sonnyka Graha Permai Housing Pekanbaru in terms of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas is still not in accordance with existing provisions because there are still violations such as the unavailability of infrastructure, facilities and utilities. public services, such as unfinished drainage, construction of roads and street lights, rain water channels and disposal of waste and garbage, religious facilities, open parks and other facilities; have not achieved the construction of at least 20% (twenty percent) of the building at the time of starting the marketing, and the agreed matters and obstacles in the implementation of consumer rights in Sonnyka Graha Permai Housing Pekanbaru in terms of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas in the form of not yet detailed regulations governing the planning, provision, development, delivery, management, and utilization of public facilities and social facilities, insufficient supervision/monitoring, control, and enforcement of the existing conditions of planning for public facilities and social facilities that have been made developers, and the lack of public information about their rights to public facilities and social facilities.

**Keywords: Consumer Rights, Law Number 1 Year 2011**



## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan karuniaNYA sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini berjudul : **“PELAKSANAAN HAK-HAK KONSUMEN DI PERUMAHAN SONNYKA GRAHA PERMAI PEKANBARU DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN”**.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar besarnya kepada semua pihak yang telah banyak memberikan bantuan berupa bimbingan, saran, maupun dorongan moril dan materil dalam proses penyusunan skripsi ini sehingga penulis menyelesaikannya. Ucapan terima kasih khusus dengan penuh rasa hormat penulis sampaikan kepada orang tua tercinta ibunda Dewi Christin dan ayahanda Mohamad Ismet yang dengan kesabaran membimbing dan memberikan semuanya dengan ikhlas demi keberhasilan anaknya. Dan selanjutnya ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S. H., M. CL., selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah menerima penulis untuk mengikuti studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau di Pekanbaru;
2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau di Pekanbaru yang telah banyak memberi bimbingan selama mengikuti perkuliahan;

3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S. H., M. H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademis Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak memberi arahan dan bantuan selama proses penyelesaian skripsi ini;
4. Bapak Rahdiansyah, S.H., M.H., selaku Ketua Departemen Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan Pembimbing yang dalam penulisan ini telah menyediakan waktunya memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini;
5. Seluruh bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah membekali penulis dengan berbagai ilmu pengetahuan yang berharga selama kuliah;
6. Seluruh staff dan karyawan Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kemudahan dan pelayanan terbaik kepada penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
7. Perpustakaan Umum Universitas Islam Riau, terutama bagi pegawai perpustakaan tersebut;
8. Perpustakaan Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, terutama bagi pegawai perpustakaan tersebut;

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, baik materi maupun sistematika pembahasannya. Hal ini disebabkan kerana terbatasnya waktu, pengetahuan, pengalaman, serta kemampuan yang penulis miliki. Oleh karenanya, segala kritik dan saran yang membangun yang berkenaan dengan skripsi ini akan penulis terima dengan senang hati.



Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis berharap semoga Allah SWT selalu melimpahkan karunianya dan membalas semua amal baik dan pengorbanan yang telah diberikan, dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua yang membutuhkannya.

Pekanbaru, 22 Desember 2021

Penulis

**MOHAMAD RIDHO**



Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

## DAFTAR ISI

Halaman judul .....	i
Surat Pernyataan .....	ii
Sertifikat Originalitas Penelitian .....	iii
Berita Acara Bimbingan Skripsi .....	iv
Tanda Persetujuan Skripsi .....	v
Surat Keputusan Penunjukan Pembimbing .....	vi
Berita Acara Ujian Meja Hijau/Skripsi .....	viii
ABSTRAK.....	ix
KATA PENGANTAR .....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xvi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
D. Tinjauan Pustaka.....	10
E. Kerangka Operasional.....	21
F. Metode Penelitian .....	22
BAB II.....	26
TINJAUAN UMUM.....	26
A. Tinjauan Umum tentang PT Sonnyka Graha Perkasatama.....	26
B. Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	35
BAB III .....	50
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	50
A. Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang	



Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	50
B. Hambatan dalam Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	73
BAB IV .....	76
PENUTUP.....	76
A. Kesimpulan .....	76
B. SARAN .....	77
DAFTAR PUSTAKA .....	79



## DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Daftar Populasi dan Sampel.....	23
-----------	---------------------------------	----



Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**



## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam pengertian hukum, umumnya yang dimaksud dengan hak adalah kepentingan hukum yang dilindungi oleh hukum, sedangkan kepentingan adalah tuntutan yang diharapkan untuk dipenuhi. (Janus Sidabalok, 2014:29) Pengertian konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Sumber utama hukum perumahan dan kawasan pemukiman adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman (disingkat UU NO. 1/2011). UU No. 1/2011 memberi pengertian atas perumahan dan kawasan pemukiman sebagai satu sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan dan perbaikan, pencengahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan pemukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Secara terpisah, UU No. 1/2011 memberi pengertian yang berbeda atas apa yang dimaksud dengan perumahan dan apa yang dimaksud dengan kawasan pemukiman.<sup>1</sup>

Didalam Pasal 1 angka 2 UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman menyatakan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah

---

<sup>1</sup> Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta. *Hukum Bisnis Properti Indonesia*. Jakarta, Gramedia Widiasarana, 2017, hlm.99

sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman menyatakan “kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan<sup>2</sup>.”

Kebutuhan dasar manusia dalam menjalani kehidupannya minimal adalah ketersediaan akan pangan, papan dan sandang. Pemenuhan atas kebutuhan dasar tersebut dalam konteks kenegaraan, merupakan hak rakyat sesuai Pasal 25 Deklarasi Hak Asasi Manusia, yang berarti “terpenuhinya kebutuhan pangan, pakaian, perumahan, perawatan medis dan pelayanan sosial yang diperlukan”.<sup>3</sup>

Kewajiban memenuhi (*fulfil*) kebutuhan dasar ini meniscaya negara proaktif memperkuat akses masyarakat atas sumber daya sekaligus menuntut intervensinegara (*positive measures*) untuk menjamin hak tiap orang memperoleh kehidupan layak.<sup>4</sup>

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat satu kebutuhan dasar serta menyangkut kelayakan dan taraf hidup kesejahteraan kehidupan masyarakat, juga pendorong pertumbuhan perekonomian. Pengembangan sebuah rumah seiring dengan perkembangan yang terjadi pada

<sup>2</sup> Pasal1, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman

<sup>3</sup> Pasal 25, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman

<sup>4</sup> Umu TW Pariangu, *Menyentuh Mewahnya Kekuasaan*, opini pada Harian Kompas, terbitan tanggal 13 Maret 2021.



penghuni rumah tersebut. Perkembangan itu sangat subjektif tiap orang mempunyai prioritasnya sendiri.<sup>5</sup>

Terdapat juga dalam konstitusi yaitu pada Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa hak setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat. Dalam rangka kelangsungan kehidupannya, ketersediaan papan/perumahan berarti adanya bangunan rumah sebagai tempat tinggal bagi setiap orang dan keluarganya sebagai warga negara yang dibebani hak dan kewajiban oleh Negara.<sup>6</sup>

Hal tersebut dengan tegas diatur dalam Penjelasan Umum UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjelaskan 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 lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah yang harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan.

Campur tangan dan peran pemerintah dalam pembangunan perumahan antara lain dalam bentuk penerbitan peraturan perundang-undangan yang akan mengatur pembangunan perumahan dan permukiman sehingga layak dihuni oleh

<sup>5</sup> T.D. Pardede, *Kapita Selekta, Kajian Tata Ruang Pertumbuhan Kawasan Di Kota Medan*, Makalah Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institute Sains dan Teknologi, Medan 2012, hal 3

<sup>6</sup> M. Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Bandung: Mandar Maju, 2003, hal 33

warga negara dan keluarganya yang memungkinkannya untuk dapat meningkatkan kualitas kehidupannya.

Hal-hal itulah antara lain yang melatarbelakangi bahwa pembangunan perumahan dan permukiman harus diatur dengan perundang-undangan sehingga diterbitkanlah UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang diperbaharui dengan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Menurut UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Perum Perumnas, tidak ada mencantumkan UUPA sebagai konsiderannya, sungguhpun beberapa ketentuan dalam pasal-pasalny telah ada yang diadopsi dari UUPA terutama asas nasionalitas yang disebut dengan asas kenasionalan,<sup>7</sup> dan ketentuan mengenai pembangunan rumah yang dilakukan di atas tanah, juga hak atas tanah untuk penghuni rumah.

Selanjutnya dalam Pasal 4 UU No. 2 tahun 1992 dicantumkan tujuan penataan perumahan permukiman, yakni:

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- c. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional;
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidangbidang lainnya.

---

<sup>7</sup> *Ibid.*,



Sedangkan dalam Pasal 3 UU No. 1 tahun 2011, ditentukan tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah untuk<sup>8</sup>:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan 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 pedesaan;
- 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.

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ada diatur mengenai hak-hak konsumen. Hak konsumen sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 UU No. 8 Tahun 1999 adalah sebagai berikut<sup>9</sup>:

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

<sup>8</sup> Pasal 3, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman

<sup>9</sup> Pasal 4, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Adanya undang-undang yang mengatur perlindungan konsumen tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha para pelaku usaha. Undang-undang perlindungan konsumen justru bisa mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan yang ada menyediakan barang/jasa yang berkualitas. Dalam penjelasan umum Undang-undang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa pelaksanaannya akan tetap memerhatikan hak dan kepentingan pelaku usaha kecil dan menengah<sup>10</sup>.

Salah satu perumahan yang ada di Pekanbaru adalah Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru yang terletak Jl. Toman, Rantau Panjang, Kec. Rumbai, Kota Pekanbaru, menawarkan sesuatu yang berbeda seperti adanya fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana, sarana dan utilitas umum kepada konsumennya. Lokasinya cukup strategis memiliki kemudahan akses dari pusat kota ke manapun yang menjadi arah dan tujuan, menjadikan hunian ini sebagai pilihan terbaik untuk tempat tinggal serta mempunyai nilai tambah yang sangat menjanjikan jika dijadikan sebagai sarana untuk berinvestasi.<sup>11</sup>

Hubungan hukum antara developer dengan konsumen dalam pembelian rumah menimbulkan perjanjian tertulis yang wajib disepakati dan ditandatangani oleh para pihak. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan oleh salah satu pihak dalam perjanjian, kecuali apabila dikehendaki oleh kedua belah pihak. Maksudnya adalah selama terjadi kesepakatan antara para pihak

---

<sup>10</sup> Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Di Rugikan, Cetakan Pertama*, (Visimedia, 2008) hal 4

<sup>11</sup> Hasil wawancara pra survei penulis, tahun 2021.



mengenai harga yang harus dibayar oleh konsumen, dan barang/jasa telah disediakan oleh pelaku usaha maka perjanjian mengikat konsumen dan pelaku usaha, kecuali terdapat suatu paksaan, kekhilafan, maupun penipuan atas diri konsumen.<sup>12</sup>

Pelanggaran yang terjadi pada konsumen di Perumahan Sonnyka Graha Permai berkaitan dengan hak-hak konsumen terhadap rumah yang dibeli yang dijanjikan pihak pengembang kepada konsumen sehingga merugikan konsumen, kerugian yang dialami oleh konsumen seperti diperumahan tersebut airnya kurang bersih, tidak adanya sistem pengelolaan sampah, drainase yang dangkal sehingga ketika musim hujan sering terjadi banjir, lampu penerangan jalan di beberapa blok yang tidak hidup, dan tingkat keamanan diperumahan tersebut yang masih rendah<sup>13</sup>. Kerugian yang dialami oleh konsumen selama ini disebabkan karena konsumen kurang kritis terhadap barang-barang yang ditawarkan, sehingga kerugian yang dialami konsumen tidak hanya kerugian finansial, akan tetapi juga dapat merugikan keselamatan hidup konsumen sendiri.

Menurut ketentuan Peraturan Daerah Provinsi Riau Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 23 bahwa<sup>14</sup>:

1. Lingkungan perumahan dan kawasan permukiman harus memiliki prasarana, sarana dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan;
2. Prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. jaringan jalan;
  - b. jaringan saluran pembuangan air limbah;

<sup>12</sup> Hasil wawancara pra survei penulis, tahun 2021.

<sup>13</sup> Hasil wawancara pra survei penulis, tahun 2021.

<sup>14</sup> Pasal 23, Peraturan Daerah Provinsi Riau Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

- c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
- d. tempat pembuangan sampah;
3. Sarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. fasilitas pendidikan;
  - b. fasilitas kesehatan; dan
  - c. fasilitas umum dan sosial;
4. Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. air bersih; dan
  - b. jaringan listrik dan penerangan jalan umum.
5. Standar sarana lingkungan, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Apabila mengacu pada ketentuan tersebut Perumahan Sonnyka Graha Permai masih belum sesuai dengan kaedah hukum yang ada. Kondisi seperti ini tentu tidak menyehatkan jika di lihat dari sudut perlindungan konsumen. Kewajiban dan hak konsumen dan para pelaku usaha seharusnya seimbang, sehingga tidak ada satu pun yang dirugikan. Ketentuan peraturan suatu perumahan diatur didalam UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan secara khusus juga diatur didalam Peraturan Daerah Provinsi Riau Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan Hak-hak konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Perlindungan Konsumen banyak yang terabaikan oleh para pelaku usaha perumahan. Kesadaran dan ketidaktahuan hak-hak konsumen yang dijamin dalam undang undang perlindungan konsumen menjadi salah faktor ketidak keseimbangan akan hak dankewajiban masing-masing pihak.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis ingin melakukan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-**



## Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman”

### B. Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari latar belakang masalah tersebut di atas dapat dirumuskan permasalahannya :

1. Bagaimana Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?
2. Apa yang menjadi hambatan dalam Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?

### C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

#### 1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dan sesuai dengan masalah pokok yang hendak penulis capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- b. Untuk mengetahui hambatan dalam Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## 2. Manfaat penelitian

Adapun manfaat dari penulis untuk melakukan penelitian ini adalah :

- a. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang ilmu hukum yang pada umumnya untuk memperluas pengetahuan penulis dibidang hukum khususnya hukum bisnis.
- b. Untuk dijadikan bantuan sebagai informasi pengetahuan bagi mahasiswa/ mahasiswi lainnya dan masyarakat luas yang terkait dengan Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

### D. Tinjauan Pustaka

Terdapat dua macam perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Pada perlindungan hukum preventif, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Artinya perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Perlindungan hukum yang preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan kepada kebebasan bertindak, karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

Pengertian perlindungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban



menentukan bahwa perlindungan adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada Saksi dan/atau Korban yang wajib dilaksanakan oleh LPSK atau lembaga lainnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini.

Properti adalah merupakan konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri dari atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik atau suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Oleh karena itu wajib diperhatikan konsep hukum dari properti, apakah merupakan benda atau bukan (*corporeal or non corporeal*), berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang memiliki nilai tukar atau yang dapat membentuk kekayaan. (Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) Standar Penilaian:

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka properti didefinisikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan. Sedangkan jika dipandang dari sudut penilaian, properti sebenarnya bukan hanya harta berupa tanah dan bangunan saja, tetapi di dalamnya terdapat aspek legal, hak dan manfaat yang muncul atas kepemilikan terhadap tanah dan bangunan itu sendiri.

Sumber hukum properti sebagai harta tanah dan bangunan adalah diatur dalam Undang - Undang dan Peraturan Pelaksana lainnya, sebagai berikut:

1. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun;
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;
6. Undang Undang Republik Indonesia No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
7. Undang Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria;
8. Undang Undang Republik Indonesia No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
9. Undang Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air;
10. Undang Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 2004 tentang Jalan;
11. Undang Undang Republik Indonesia No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
12. Undang Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya;
13. Undang Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;



14. Undang Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
15. Undang Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
16. Undang Undang Republik Indonesia No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Hak kepemilikan suatu properti merupakan hak yang menjadikan sesuatu barang menjadi “kepunyaan seseorang” baik pribadi maupun kelompok. Hak tersebut menjamin si pemilik atas haknya untuk melakukan segala suatu terhadap properti sesuai kehendaknya, baik untuk menggunakannya ataupun tidak menggunakannya, dan juga mengalihkan hak kepemilikannya. Beberapa filsuf menyatakan bahwa hak atas properti timbul dari norma sosial. Beberapa lainnya mengatakan bahwa hak itu timbul dari moralitas atau hukum alamiah (*natural law*)<sup>15</sup>.

Hak kepemilikan properti modern mengandung suatu hak kepemilikan dan hak penguasaan yang merupakan milik dari suatu perorangan yang sah, walaupun apabila perorangan tersebut bukan merupakan bentuk orang yang sesungguhnya. Misalnya pada perusahaan, dimana perusahaan memiliki hak-hak setara dengan hak warga negara lainnya termasuk hak-hak konstitusi, dan oleh karena itulah maka perusahaan disebut badan hukum.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Prasetyono, Wirahadi, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*,. Yogyakarta: FlashBook, 2013,hlm.11.

<sup>16</sup> *Ibid.*,

Konsep hukum tanah nasional mengandung konsep sifat komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung kebersamaan. Sifat tersebut ditunjukkan pada Pasal 1 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional.

Seperti diketahui, bahwa dalam konsep hak perdata, hak kepemilikan atas tanah merupakan hubungan hukum kepemilikan secara hakiki diakui keberadaannya, dijunjung tinggi, dihormati, dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun. Hak kepemilikan atas tanah merupakan sumber kehidupan dan kehidupan bagi pemiliknya. Oleh karenanya orang yang mempunyai hak yang sah secara hukum harus mendapat perlindungan oleh negara.

Properti biasanya digunakan dalam hubungannya dengan kesatuan hak termasuk<sup>17</sup>:

- 1) Kontrol atas penggunaan dari properti;
- 2) Hak atas segala keuntungan dari properti (misalnya “hak tambang, hak sewa);
- 3) Hak untuk mengalihkan atau menjual properti;

---

<sup>17</sup> *Ibid.*,



4) Suatu hak untuk memiliki secara eksklusif.

Menurut Pasal 1 angka (7) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian rumah adalah bangunan untuk rumah tinggal. Sedangkan perumahan menurut UU No. 1 Tahun 2011 adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal yang dilengkapi sarana dan prasarana lingkungan.<sup>18</sup>

Rumah merupakan suatu bangunan yang dijadikan tempat tinggal manusia selama jangka waktu tertentu, yang berfungsi untuk melindungi kita dari panasnya matahari, hujan dan angin. Rumah juga salah satu tempat di mana kita menjalankan segala aktivitas seperti makan, tidur, belajar, berkumpul dengan keluarga dan lain-lain. Sebagian besar manusia juga memandang rumah dalam fungsinya sebagai pemenuhan kebutuhan sosial budayanya dalam masyarakat. Saat ini rumah merupakan produk properti yang tergolong *residensial* (tempat hunian).

Selain ditinjau secara umum, pengertian rumah dapat juga ditinjau secara fisik dan psikologis. Yaitu<sup>19</sup> :

- a. Secara Fisik. Dari segi fisik rumah berarti suatu bangunan tempat kembali dari segala aktivitas di luar rumah dan tempat untuk beristirahat;

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm.15

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm.18

- b. Secara Psikologis. Ditinjau dari segi psikologis rumah berarti suatu tempat untuk tinggal dan beristirahat setelah melakukan segala aktivitas diluar rumah, secara tenang, damai, menyenangkan bagi penghuninya. Jadi dalam hal ini lebih mengutamakan situasi dan suasana daripada kondisi dan keadaan fisik rumah itu sendiri.

Dalam pengertian di atas, rumah merupakan salah satu dari tiga kebutuhan dasar manusia yang paling penting dibanding dua kebutuhan pokok lainnya, yakni pangan dan sandang<sup>20</sup>. Kebutuhan dasar manusia dalam menjalani kehidupan minimal adalah ketersediaan pangan, papan dan sandang. Pemenuhan atas kebutuhan dasar itu dalam sesuai Pasal 25 Deklarasi Hak Asasi Manusia, yang berarti terpenuhi kebutuhan pangan, pakaian, perumahan, perawatan medis dan pelayanan sosial yang diperlukan<sup>21</sup>. (Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, 2013: 33) Ketentuan Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa hak setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Sebagai kebutuhan dasar yang terpenting, maka kebutuhan akan rumah dapat dibedakan bermacam-macam, yaitu :

- 1) Kebutuhan rumah berdasarkan kepercayaan;
- 2) Kebutuhan rumah berdasarkan pekerjaan;
- 3) Kebutuhan rumah berdasarkan jumlah keluarga dan keamanan;

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm.149

<sup>21</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Op.,cit.*, hlm. 33



4) Kebutuhan rumah berdasarkan tingkat ekonomi.

Pengertian rumah dalam rumusan asas ataupun rumusan tujuan penataan perumahan dan permukiman sebagaimana diinginkan Undang Undang Perumahan dan Permukiman adalah merujuk pada bangunan gedung dengan fungsi hunian—bisa berupa bangunan rumah tinggal biasa ataupun satuan rumah susun (yang berada dalam suatu bangunan gedung rumah susun).

Bangunan gedung secara umum adalah bangunan gedung sebagaimana UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, 4 Pasal 1 angka 1 UU No. 28 Tahun 2002 menyebutkan, Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Rumah sebagai bangunan gedung dengan fungsi hunian menurut Pasal 5 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2009 dikatakan, bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk bangunan untuk rumah tinggal, rumah tinggal deret, rumah susun dan rumah tinggal sementara.

Rumah yang pada hakekatnya merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia; selain sandang dan pangan, juga pendidikan dan kesehatan; pemenuhan maupun penyediaannya harus diupayakan penyediaan perumahan lengkap dengan sarana dan prasarana permukimannya dan tidak sekedar terpenuhi secara kuantitatif tetapi juga harus terpenuhi secara kualitatif, yaitu terpenuhinya mutu

dan kualitas rumah sebagai hunian karena berkaitan langsung dengan harkat dan martabat manusia selaku pemakai.<sup>22</sup>

Rumah maupun perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat (1) jo Pasal 50 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan “ Pasal 5 ayat (1), negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan...” jo “Pasal 50 ayat (1), setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah”. Hak menempati rumah tersebut dapat berupa hak milik, dengan sewa atau bukan dengan sewa.<sup>23</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut maka setiap warga negara Indonesia mempunyai hak untuk menempati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sebagaimana ketentuan Pasal 19 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011. Sedangkan rumah yang layak maksudnya adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Sedangkan lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh sertifikat Tanah*, Mandar. Maju,Bandung.2009, hlm.34

<sup>23</sup> *Ibid.*,

<sup>24</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *op.,cit.*,2013: 33



Rumah yang sehat adalah rumah yang memenuhi syarat kesehatan dan standar kenyamanan, dengan ciri-ciri sebagai berikut <sup>25</sup>:

- 
- a) Ventilasi alami yang baik;
  - b) Penerangan yang cukup;
  - c) Suhu ruangan yang nyaman;
  - d) Sanitasi yang memadai;
  - e) Kebisingan suara dengan tingkat yang dapat ditoleransi;
  - f) Bebas dari hama, seperti tikus dan serangga.

Untuk memenuhi persyaratan ketersediaan rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, maka harus dilakukan perencanaan perumahan guna memenuhi kebutuhan rumah sebagaimana ketentuan Pasal 23 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011. Rumah yang layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, dan kecukupan minimum luas serta kesehatan penghuni.

Konsumen adalah pemakai akhir dari barang/jasa untuk diri sendiri atau keluarganya. Dan setiap orang pada suatu waktu dalam posisi tunggal/sendiri maupun berkelompok bersama orang lain, dalam keadaan apapun pasti menjadi konsumen untuk suatu prduk atau jasa tertentu<sup>26</sup>.

<sup>25</sup> Wirahadi Prasetyono, *op.cit.*, hlm. 11

<sup>26</sup> Sri Redjeki Hartono, *Aspek Hukum Perdata Perlindungan Hak Milik Intelektual*, Mandar Maju, Bandung, 2000. Hlm.80

Konsumen sebagai istilah yang sering dipergunakan dalam percakapan sehari-hari, merupakan istilah yang perlu untuk diberikan batasan pengertian agar dapat mempermudah pembahasan tentang perlindungan konsumen. Berbagai pengertian tentang “konsumen” yang dikemukakan baik dalam rancangan undang-undang perlindungan konsumen, sebagai upaya kearah terbentuknya perlindungan konsumen, dalam undang-undang perlindungan konsumen adalah sebagai berikut : pengertian konsumen dalam Rancangan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yaitu : konsumen adalah pemakai barang/jasa yang tersedia dalam masyarakat, bagi kepentingan diri sendiri atau keluarganya atau orang lain yang tidak untuk diperdagangkan kembali<sup>27</sup>.

Pengertian konsumen dalam undang-undang perlindungan konsumen (UUPK) ini lebih luas daripada pengertian konsumen pada kedua Rancangan Undang-Undang perlindungan konsumen yang telah disebutkan sebelumnya karena dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) juga meliputi pemakaian barang untuk kepentingan makhluk hidup lain. Hal ini berarti bahwa Undang-Undang Perlindungan Kosumen dapat memberikan perlindungan kepada konsumen yang bukan manusia (hewan maupun tumuh-tumbuhan). Pengertian konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) tersebut, menurut Ahmad Amiru sangat tepat dalam langkah memberikan perlindungan seluas-luasnya kepada konsumen:

---

<sup>27</sup> *Ibid.*,



Istilah perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum. Oleh karena itu, perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekedar fisik, melainkan hakaknya yang bersifat abstrak<sup>28</sup>.

Pengertian pelaku usaha dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut : pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Pelaku usaha yang termasuk dalam pengertian ini adalah perusahaan korporasi, BUMN, koperasi, importer, pedagang, distributor dan lain-lain<sup>29</sup>.

#### **E. Kerangka Operasional**

Suatu kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti.<sup>30</sup> Untuk itu konsep-konsep yang penulis jadikan pedoman operasional di dalam pengumpulan pengolahan, analisis dan konstruksi data adalah:

Pengertian Konsumen menurut Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam pasal 1 angka (2) yakni: Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi

<sup>28</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2006, hlm.19

<sup>29</sup> Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Hukum dalam ekonomi*, Jakarta, Gramedia, 2005, hlm. 120

<sup>30</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia. Dalam di [kbbi.kemdikbud.go.id/entri/religijs](http://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/religijs). Diakses 11 September 2021

kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

## F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisanya<sup>31</sup>.

### 1. Jenis Penelitian

Penulis mempergunakan penelitian yang berjenis penelitian hukum Empiris berupa *observational research* yaitu secara survey. Penelitian ini dilaksanakan dengan mencari keterangan dari suatu permasalahan yang terjadi secara langsung di tempat penelitian yang telah ditetapkan dengan menggunakan tehnik wawancara<sup>32</sup>.

Sedangkan sifatnya yaitu *deskriptif*,<sup>33</sup> dimana penulis menggambarkan tentang Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

### 2. Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul penelitian, maka lokasi penelitian dilakukan di Kota Pekanbaru khususnya perumahan Sonnyka Graha Permai Kota Pekanbaru.

<sup>31</sup> Bambang Sugono, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 6

<sup>32</sup> *Ibid.*,

<sup>33</sup> *Ibid.*,



### 3. Populasi dan Sampel

Populasi ialah adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama<sup>34</sup>. Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian untuk mempermudah peneliti dalam menentukan penelitian<sup>35</sup>.

- a. Direktur PT.Sonnyka Graha Perkasatama
- b. Konsumen yang membeli rumah di Perumahan Sonnyka Graha Permai

Rincian populasi dan sampel dalam penelitian ini, akan penulis rumuskan sebagaimana yang terdapat dalam tabel berikut, yaitu:

**Tabel I.1**  
**Daftar Populasi , Sampel dan Responden**

No	Populasi	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel	Jumlah Responden	Teknik penarikan Sampel	persentase
1.	Direktur PT.Sonnyka Graha Perkasatama	1 Orang	-	1Orang	<i>Sensus</i>	100%
2.	Konsumen yang membeli rumah di Perumahan Sonnyka Graha Permai	30Orang	5Orang	-	<i>Simple Random Sampling</i>	16,7%
Jumlah		31 Orang	5Orang	1Orang		

Sumber : Data olahan Penulis pra penelitian lapangan tahun 2021

<sup>34</sup> *Ibid.*,

<sup>35</sup> *Ibid.*,

#### 4. Data dan Sumber Data

Untuk membahas penelitian penulis, pada dasarnya mempergunakan yakni:

a. Data Primer, ialah data yang dihasilkan secara langsung oleh penulis yang berkaitan dengan:

- 1) Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?
- 2) Apa yang menjadi hambatan dalam Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?

b. Data Sekunder, ialah data yang diperoleh secara tidak langsung oleh penulis untuk mendukung data primer yang diperoleh dari literatur-literatur/buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### 5. Alat Pengumpul Data

Alat Pengumpul Data Sebagai alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah:

- a. Wawancara, yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara penulis mengadakan tanya jawab secara langsung kepada siapa yang menjadi responden.

- b. Observasi, yaitu pengamatan yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat tertentu dalam waktu tertentu pula.

#### **6. Analisis Data**

Data yang telah diperoleh dari wawancara diolah serta disajikan sesuai dengan permasalahan yang telah penulis tetapkan. Kemudian data tersebut dianalisis dalam bentuk uraian kalimat dan pentabelan, selanjutnya dibandingkan dengan pendapat para ahli dan teori-teori hukum. Selanjutnya setelah dianalisis lalu dilakukan penarikan kesimpulan yaitu secara deduktif yaitu dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.





## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum tentang PT Sonnyka Graha Perkasatama

##### 1. Sejarah Singkat Perusahaan

PT Sonnyka Graha Perkasatama didirikan berdasarkan Akte Notaris Nomor : 32 tanggal 20 April 2018. Adapun maksud dan tujuan perusahaan ini didirikan berdasarkan akte notaris tersebut diatas antara lain<sup>36</sup>:

- a. Bertindak sebagai pengembang
- b. Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan
- c. Pemasangan instalasi-instalasi
- d. Pembangunan konsrtuksi gedung, jembatan, jalan, bandara, dermaga
- e. Pembangunan sarana pra sarana jaringan telekomunikasi
- f. Pemborongan bidang pertambangan minyak, gas dan panas bumi
- g. Pemborongan bidang telekomunikasi
- h. Pemborongan pada umumnya (*General Contractor*)
- i. Pengembangan wilayah pemukiman
- j. Distributor, agen dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan
- k. *Eksport dan import*
- l. *Eksport-import* dan perdagangan hasil industri kayu dan tripleks
- m. *Eksport-import* dan perdagangan hasil hutan
- n. *Eksport-import* dan perdagangan hasil perkebunan
- o. *Eksport-import* dan perdagangan peralatan

<sup>36</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama

- p. *Grossier, supplier, leveransier, dan commision house*
- q. Menjalankan usaha-usaha dibidang perdagangan
- r. Perdagangan yang berhubungan dengan usaha *real estate* dan *property*, industri pengolahan kayu dan tripleks
- s. Industri mesin-mesin
- t. Industri pengolahan hasil hutan tanaman industri
- u. dan lain-lain

Pada akte pendirian perusahaan di jelaskan modal disetor oleh pihak perseroan dengan rincian sebagai berikut<sup>37</sup>:

- Modal dasar Rp. 1.000.000.000,-00
- Modal dalam portable (ditahan) Rp. 750.000.000,-00
- Modal yang disetor Rp. 250.000.000,-00

Dengan rincian nama-nama pemegang saham sebagai berikut:

- |                 |                |                            |
|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1. Tuan SUMARDI | 125 lbr        | Rp. 125.000.000,-00        |
| 2. Tuan AJISMAN | <u>125 lbr</u> | <u>Rp. 125.000.000,-00</u> |
|                 | 250 lbr        | Rp. 250.000.000,-00        |

## 2. Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi PT Sonnyka Graha Perkasatama dapat dilihat sebagai berikut:

<sup>37</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama

a. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)<sup>38</sup>.

1) Anggota direksi diangkat oleh rapat umum pemegang saham, masing-masing untuk jangka waktu 5 tahun dan dengan tidak mengurangi hak rapat umum pemegang saham untuk memberhentikannya sewaktu-waktu.

2) Para anggota direksi dapat diberi gaji dan tunjangan yang jumlahnya ditentukan oleh rapat umum pemegang saham dan wewenang tersebut oleh rapat umum pemegang saham dapat dilimpahkan pada komisaris.

3) Apabila oleh suatu sebab jabatan anggota direksi lowong, maka dalam jangka waktu 30 hari sejak terjadinya kelowongan tersebut harus diselenggarakan rapat umum pemegang saham untuk mengangkat direksi baru dan untuk sementara perseroan diurus oleh komisaris.

b. Dewan Komisaris

Adapun tugas dan wewenang dari dewan komisaris adalah<sup>39</sup>:

1) Melakukan pengawasan atas kebijaksanaan direksi dalam menjalankan perseroan serta memberikan nasehat kepada anggota direksi.

2) Dewan komisaris dapat memeriksa semua pembekuan surat dan alat bukti lainnya. Memeriksa dan mencocokkan keadaan keuangan dan lain-lain.

<sup>38</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama

<sup>39</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama



3) Berhak untuk mengetahui segala kegiatan perusahaan yang telah dijalankan oleh direksi.

4) Memberhentikan dengan sementara anggota direksi apabila anggota direksi tersebut bertindak bertentangan dengan anggaran dasar dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Direktur

Direktur mempunyai tanggung jawab penuh terhadap segala kegiatan perusahaan kepada para pemegang saham dalam rapat umum pemegang saham<sup>40</sup>.

Tugas dan tanggung jawab direktur adalah sebagai berikut:

- 1) Direksi bertanggung jawab dalam melaksanakan tugasnya dengan i'tikad baik untuk kepentingan perseroan dalam mencapai maksud dan tujuannya dan selalu mengindahkan peraturan-peraturan yang berlaku.
- 2) Direksi mewakili perseroan didalam dan diluar tentang semua hal dan segala kejadian yang mengikat perseroan dengan pihak lain.
- 3) Melakukan koordinasi dengan seluruh manager dan kepala bagian yang ada.
- 4) Merencanakan, menyusun dan melaksanakan strategi operasional untuk mencapai target yang telah ditetapkan dalam rapat umum pemegang saham.

<sup>40</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama

- 5) Merencanakan, mengkoordinasikan, mengarahkan dan mengevaluasi serta mengendalikan jalannya perusahaan agar tetap sesuai dengan kebijaksanaan dan anggaran dasar perusahaan.
- 6) Meningkatkan efisiensi dan efektivitas kerjasama, meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang ada dalam perusahaan.
- 7) Memeriksa dan mengevaluasi pekerjaan yang dilakukan oleh bawahannya dan menilai prestasi dan potensi karyawannya.
- 8) Menentukan tentang pengangkatan, promosi, mutasi, dan pemutusan hubungan kerja terhadap karyawan-karyawannya.
- 9) Menerbitkan surat keputusan tentang pengangkatan, promosi, mutasi, dan pemutusan hubungan kerja, terhadap karyawan-karyawan.
- 10) Memberikan otoritas atau persetujuan mengenai pengeluaran penerimaan uang yang sesuai dengan hasil rapat umum pemegang saham.
- 11) Mempertanggung jawabkan hasil usaha dan kegiatan perusahaan dalam rapat umum pemegang saham.

d. General Manager

Bertugas membantu tugas-tugas direktur utama dan merupakan orang yang paling bertanggung jawab penuh dalam kegiatan operasi perusahaan kepada direktur. Adapun tugas dari general manager adalah<sup>41</sup>:

<sup>41</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama

- 1) Menetapkan kebijaksanaan perusahaan untuk mencapai tujuan yang ditetapkan sesuai dengan pedoman yang telah digariskan oleh direktur.
  - 2) Mengawasi jalannya operasi perusahaan, keuangan, dana pembukuan, kelancaran tugas masing-masing bagian, serta mengikuti perkembangan dan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang perekonomian.
  - 3) Memberikan laporan pertanggung jawaban atas hasil usaha dan kegiatan perusahaan setiap bulan kepada direktur utama.
- e. Divisi Account / keuangan
- Divisi keuangan mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam melaksanakan masalah pembukuan ataupun pencatatan transaksi yang bersifat keungan bagi perusahaan. Tugas dan tanggung jawabnya adalah<sup>42</sup>:
- 1) Bertanggung jawab terhadap penyelenggaraan pencatatan semua data keuangan yang terdapat dalam perusahaan.
  - 2) Bertanggung jawab terhadap pengawasan biaya-biaya proyek dengan menyusun suatu anggaran.
  - 3) Bertanggung jawab terhadap bukti-bukti dan faktur penyusunan laporan keuangan.
  - 4) Menangani semua urusan yang berhubungan dengan pajak, seperti pengisian SPT, PPH pembayaran pajak dan lain-lain.
- f. Divisi Teknik / Proyek

<sup>42</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama



Divisi teknik/proyek bertugas dan bertanggung jawab sebagai<sup>43</sup>:

- 1) Mengatur dan melaksanakan proses pembangunan mulai dari bahan baku sampai bangunan jadi.
- 2) Membuat rekomendasi tentang kebutuhan bahan dan membuat laporan tentang pemakaian bahan.
- 3) Bertanggung jawab sepenuhnya atas keselamatan kerja dan mengawasi buruh.

g. Logistik

Bagian ini meliputi pengadaan, pergudangan dan peralatan. Dalam memenuhi kebutuhan proyek yang akan dikerjakan baik material langsung ataupun tidak langsung maka bagian inilah yang akan memenuhinya<sup>44</sup>.

h. Security Proyek

Tugas dari security proyek ini adalah memberikan pengamanan pengadaan, pergudangan dan peralatan proyek dibagian logistik.

i. Divisi Umum dan Administrasi

Bagian umum dan administrasi mengatur segala kegiatan administrasi yang ada didalam perusahaan. Kegiatannya adalah:

- 1) Membuat laporan administrasi baik kualitas maupun kuantitas usaha yang telah dijalankan.

<sup>43</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama

<sup>44</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama

- 2) Menyiapkan bukti-bukti kegiatan perusahaan seperti surat pengantar, faktur dan lainnya.
- 3) Menyiapkan dokumen pengiriman barang baik perusahaan maupun dokumen dinas atau instansi yang berwenang.

j. Divisi Pemasaran

Divisi pemasaran mempunyai hak dan wewenang dalam memasarkan hasil-hasil produksi dalam hal ini memasarkan rumah. Pemasaran dilakukan bukan hanya di Pekanbaru tetapi juga dikota-kota lainnya.<sup>45</sup>

3. **Aktivitas Perusahaan**

Semenjak PT Sonnyka Graha Perkasatama berdiri, setiap periode yang berjalan perusahaan akan menyusun rencana kerja secara garis besar. Dari perencanaan tersebut perusahaan akan menentukan berapa unit rumah yang akan dibangun dan type-type apa saja yang sedang dibutuhkan oleh konsumen saat ini sehingga rumah yang sudah siap dibangun dapat terjual seluruhnya.<sup>46</sup>

Aktivitas yang dilakukan oleh perusahaan yang berhubungan erat dengan pengerjaan proyek perumahan adalah sebagai berikut<sup>47</sup>:

a. Usulan Proyek

Usulan proyek diajukan oleh developer dengan mengisi formulir isian proyek yang disediakan oleh Bank tempat pengajuan kredit.

<sup>45</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama

<sup>46</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama

<sup>47</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama

Kemudian isian formulir proyek yang telah diisi dan harus dilengkapi dengan data dan keterangan tentang perusahaan yang diperlukan oleh Bank untuk syarat pengeluaran kredit. Seperti: data perizinan tanah, data penguasaan atas tanah, rencana fisik proyek, rencana anggaran biaya, perincian harga jual, rencana sumber pembiayaan dan lain-lain.<sup>48</sup>

b. Proses Usulan Proyek

Penilaian yang dilakukan oleh pihak yang memberikan kredit dilakukan melalui dua tahap yaitu:

- 1) Dikantor cabang Bank tempat pengajuan kredit diproses dengan penilaian lokasi status, kelengkapan data usulan proyek.
- 2) Dikantor pusat proses oleh Bank tempat pengajuan kredit dengan penilaian atas dipenuhinya persyaratan serta kriteria yang ada atas nilai rumah dan tanah serta penilaian kemampuan penyelenggaraan proyek.

c. Pelaksanaan Proyek

Setelah SP3K dikeluarkan dan developer menyetujui syarat ketentuan dalam SP3K Pembangunan rumah dapat dimulai. Selama proyek pembangunan pihak Bank yang ememberikan kredit berhak untuk mengadakan pengawasan baik secara langsung maupun melalui laporan berkala yang wajib disampaikan oleh developer.

d. Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

---

<sup>48</sup> Dokumen ADART PT Sonnyka Graha Perkasatama



Jika konsumen memilih melakukan pembelian secara kredit maka pihak konsumen langsung berhubungan dengan pihak Bank mengenai ketentuan jumlah bunga yang harus di bayarkan dan jangka waktu kredit yang disetujui. Pihak perusahaan hanya bertindak sebagai perantara saja.<sup>49</sup>

### **B. Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Dalam undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, yaitu 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. Sedangkan 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.

Pemukiman atau Perumahan adalah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang wajib dipenuhi guna menjalankan aktivitasnya. Dalam masa sekarang banyak pengembang yang mengutamakan kebutuhan konsumennya maka dari itu banyak ditemui pengembang yang menyediakan hunian pemukiman atau perumahan dengan harga yang terjangkau ataupun dengan sistem kredit tanpa Uang muka. Rumah ataupun Hunian yang layak adalah kebutuhan yang paling penting bagi seluruh masyarakat Indonesia, tetapi pada kenyataannya

---

<sup>49</sup> Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

pemerintah lupa bahwa masih banyak masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal yang layak.<sup>50</sup>

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan permukiman adalah suatu tempat bermukim manusia untuk menunjukkan suatu tujuan tertentu.<sup>51</sup>

Permukiman adalah suatu kawasan yang terdiri dari lebih dari satu rumah yang memiliki sarana dan prasarana guna menunjang kualitas penghuninya, dalam hal ini permukiman merupakan suatu kawasan yang digunakan untuk pembangunan beberapa rumah yang mempunyai fungsi lain entah diperkotaan maupun didaerah pedesaan.<sup>52</sup>

Apabila dikaji dari segi makna, permukiman berasal dari terjemahan kata settlements yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Permukiman memiliki 2 arti yang berbeda yaitu :<sup>53</sup>

- a. Isi, yaitu menunjuk pada manusia sebagai penghuni maupun masyarakat di lingkungan sekitarnya.
- b. Wadah, yaitu menunjuk pada fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia

Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan daerah permukiman adalah suatu pelaksanaan perencanaan, pembangunan, pengendalian, dan pemanfaatan

<sup>50</sup>Andrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012 , hlm. 29

<sup>51</sup>Suparno Sastra M. dan Endi Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Jakarta, 2006, hlm. 29

<sup>52</sup>Delik Hudalah. Pendekatan Pemberdayaan dalam Penanganan Daerah Permukiman. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol. 16. No. 3, Desember 2005, hlm. 24-43.

<sup>53</sup>*Ibid*, hlm. 37

dalam segi kesejahteraan masyarakat, termasuk juga didalamnya peningkatan kualitas kelembagaan , pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran serta masyarakat yang terkodiner dan terealisasi.<sup>54</sup>

Konsiderans Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan 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, berjati diri, mandiri, dan produktif. Pemenuhan kebutuhan dasar manusia menjadi tanggung jawab negara untuk 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”.

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia Indonesia. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman <sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Undang-undang no 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.



Memberikan kepastian hukum merupakan jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan milik melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan hukum antara lain meliputi kesesuaian peruntukan dalam tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah.

2. 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<sup>56</sup>

Mendukung penataan dan pengembangan wilayah dilakukan dengan kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian yang dilakukan untuk menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antar daerah, antara pusat dan daerah, antar sektor, dan antar pemangku kepentingan, sebagai bagian utama dari pengembangan perkotaan dan perdesaan yang dapat mengarahkan persebaran penduduk dan mengurangi ketidakseimbangan pembangunan antar wilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang.

3. 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

---

<sup>55</sup> Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>56</sup> Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dilakukan dengan cara meningkatkan segala potensi dan sumber daya alam tanpa mengganggu keseimbangan dan kelestarian fungsi lingkungan dalam rangka menjamin terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berkualitas di lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan.

4. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman

Memberdayakan pemangku kepentingan merupakan upaya meningkatkan peran masyarakat dengan memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang madani. Para pemangku kepentingan antara lain meliputi masyarakat, swasta, lembaga keuangan, Pemerintah dan pemerintah daerah.

5. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya

Yaitu agar terwujudnya kesejahteraan rakyat yang ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat serta memberi perhatian utama pada tercukupinya kebutuhan dasar.

6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan

57

---

<sup>57</sup> Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Yaitu terwujudnya rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Beserta lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.

Perumahan dan kawasan permukiman menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu: “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 adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, yang berupa rumah tapak, apartemen, rumah susun”. Sedangkan menurut Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman 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”.

Permukiman adalah “suatu bentukan artifisial maupun natural dengan segala kelengkapannya yang dipergunakan oleh manusia, baik secara individu



maupun kelompok, untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya”. Yang dimaksud kawasan permukiman menurut Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan 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”.<sup>58</sup>

Perbedaan nyata antara permukiman dan perumahan terletak pada fungsinya. Pada kawasan permukiman, lingkungan tersebut memiliki fungsi ganda yaitu sebagai tempat tinggal dan sekaligus tempat mencari nafkah bagi sebagian penghuniannya. Pada perumahan, lingkungan tersebut hanya berupa sekumpulan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal bagi para penghuninya. Fungsi perumahan hanya sebagai tempat tinggal, dan tidak merangkap sebagai tempat mencari nafkah.

Terdapat berbagai macam jenis tempat tinggal manusia. Bertambahnya penduduk dan semakin langkanya lahan yang tersedia untuk membangun rumah mendorong manusia semakin kreatif dalam menciptakan jenis-jenis hunian. Pada dasarnya hunian tempat tinggal manusia adalah rumah. Menurut Pasal 1 angka (7) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman yang dimaksud rumah adalah “Bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan

---

<sup>58</sup> Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman

harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Rumah terbagi atas beberapa jenis yaitu:34

a. Rumah Sederhana

Rumah sederhana adalah tempat tinggal layak huni yang harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang. Dalam SNI 03-6981-2004 rumah sederhana tidak bersusun direncanakan sebagai tempat kediaman yang layak dihuni bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau sedang. Oleh karena itu harganya harus terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang.

b. Rumah sangat sederhana

Rumah sangat sederhana adalah rumah tinggal tidak bersusun dengan luas lantai 21 m<sup>2</sup> sampai dengan 36 m<sup>2</sup> . Rumah sangat sederhana harus ditekan serendah mungkin hingga sekitar setengah dan biaya pembangunan rumahsederhana. Rumah sangat sederhana umumnya berupa rumah deret guna memaksimalkan penggunaan lahan perumahan yang terbatas.

c. Rumah *Maisonet*

Maisonet berasal dari kata *mai-son-ette*. *Maisonet* adalah suatu rumah kecil semacam apartemen yang terdiri dari dua lantai atau lebih, dengan pintu masuk sendiri langsung dari luar. *Maisonet* adalah rumah sederhana berlantai dua, dan berupa rumah deret.

#### d. Rumah Susun

Rumah susun atau disingkat rusun, pada dasarnya adalah apartemen versi sederhana. Rumah susun adalah kelompok rumah yang dibangun sebagai bangunan gedung bertingkat. Rumah susun dibangun dalam suatu lingkungan yang secara fungsional di susun dalam arah horizontal maupun vertikal. Tiap-tiap satuan rumah susun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah. Rumah susun juga dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Di dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga disebutkan jenis-jenis rumah yang dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi: <sup>59</sup>

##### a. Rumah komersial

Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

##### b. Rumah umum

Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

##### c. Rumah swadaya;

Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat

---

<sup>59</sup> Pasal 21 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman



d. Rumah khusus

Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

e. Rumah Negara

Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah :

“Bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.

Pembangunan perumahan termasuk di dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, seperti yang termuat didalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. 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”.<sup>60</sup>

Pengertian pembangunan perumahan dan kawasan permukiman menurut Pasal 1 angka (26) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah “Suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana kawasan Permukiman melalui pelaksanaan konstruksi”. Terdapat 2 (dua) jenis persyaratan dalam membangun lingkungan perumahan yaitu:<sup>61</sup>

a. Persyaratan Teknis

Dari segi teknis suatu lingkungan perumahan hendaknya memperhatikan hal-hal :

- 1) Pada pemilihan lahan untuk lokasi perumahan harus tersedia lahan yang cukup bagi pembangunan perumahan minimal 50 unit rumah dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial. Bila pembangunan baru bergabung dengan lingkungan yang sudah teratur, maka banyaknya rumah dapat diperkenankan kurang dari 50 unit.

<sup>60</sup> Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>61</sup> Pasal 1 angka (26) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

- 2) Lokasi hendaknya bebas dari pencemaran air, udara dan kebisingan, baik yang berasal dari sumber daya buatan dan sumber daya alam, misal: gas beracun.
- 3) Terjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan yang sehat bagi pembinaan individu masyarakat penghuni. Kondisi tanahnya bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15%, sehingga dapat dibuat sistem saluran air (drainase) yang baik serta memiliki daya dukung yang memungkinkan untuk dibangun perumahan.
- 4) Harus terjamin adanya hukum bagi masyarakat penghuni terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Yang dimaksud dengan kepastian hukum yang jelas terhadap tanah, bangunan di atasnya dan penghuniannya akan dilindungi oleh hukum. Kegiatan-kegiatan/prosedur hukum pemilikan tanah, bangunan di atasnya dan penghuniannya dapat dilakukan oleh perorangan maupun badan hukum, yang meliputi tahap-tahap antara lain:
  - a) Pembebasan tanah.
  - b) Permohonan hak.
  - c) Pembangunan.
  - d) Penghunian.

Apabila dilihat pada syarat di atas terdapat pengecualian atau anomali, yakni kondisi kota besar dimana jumlah rumah sudah sulit untuk dibangun sejumlah rumah pada kompleks perumahan (*landed house*), yang ada sekarang



adalah rumah-rumah *cluster*, walaupun ada perumahan pasti lokasinya jauh dari pusat kota. Hal ini disebabkan lahan yang semakin terbatas. Kecuali jika perumahan dibangun vertikal (rumah susun atau apartemen).

b. Persyaratan Non Teknis

Sementara dari segi non teknis hendaknya, suatu lokasi daerah permukiman memenuhi 4 sifat, yaitu:

- 1) Wisma : Rumah harus konstruktif, sehat, indah dan efisien.
- 2) Marga : Lingkungan perumahan harus mudah dicapai dengan menggunakan alat transportasi umum maupun pribadi.
- 3) Karya : Lingkungan perumahan harus memudahkan pada penghuninya menuju tempat mereka bekerja.
- 4) Suka : Lingkungan perumahan secara individu maupun secara keseluruhan masyarakat di dalamnya harus mencerminkan kegairahan hidup dan gembira, dengan memadainya lingkungan tersebut dengan tempat rekreasi, ruang-ruang terbuka, fasilitas olahraga, dan sebagainya.

Untuk memenuhi syarat diatas juga diperlukan sejumlah persyaratan yang telah ditetapkan yaitu:

a. Izin Prinsip

Izin ini dikeluarkan oleh BAPPEDA (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah). Izin prinsip berisi persetujuan prinsip bahwa lokasi yang di ajukan *developer* disetujui atau diberi izin untuk dibuat bangunan atau perumahan dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Sebelum mendapatkan izin ini, kamu wajib menyampaikan proposal kemudian diuji oleh BAPPEDA dalam siding, komisi

terkait dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD). Lurah, camat serta tokoh masyarakat seringkali diundang untuk menghadiri sidang.

b. Izin Pemanfaatan Tanah (IPT)

IPT (Izin Pemanfaatan Tanah) merupakan syarat lain yang harus *developer* urus. Syarat IPT terdapat dalam izin prinsip. IPT atau di daerah seringkali disebut IPPT (Izin Perubahan Tanah/Izin Perubahan pemanfaatan Tanah) dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). IPT juga memuat penggunaan tanah dari pekarangan menjadi perumahan.

c. Izin *Site Plan*

Izin *site plan* atau pengesahan *site plan* adalah syarat yang harus dilampirkan dalam izin prinsip. Diterbitkan oleh Dinas Kimpaswil (Permukiman, Prasarana, dan Sarana Wilayah). *Site plan* yang telah di rancang *developer* dalam suatu perencanaan lahan wajib disahkan oleh lembaga terkait. Kimpaswil akan memeriksa apakah susunan atau komposisi lahan yang ditujukan untuk kepentingan komersial dengan lahan fasilitas umum sudah sesuai ketentuan. Apabila sudah, maka pengesaha *site plan* tidak akan terkendala masalah.

d. Izin Pell Banjir

Izin ini dikeluarkan Oleh Dinas Kimpraswil. Terkait dengan rekomendasi ketinggian kawasan dari titik tertinggi banjir rata-rata di daerah tersebut. Tujuannya agar lokasi yang akan dijadikan perumahan oleh *developer* bebas dari banjir.

e. Izin Pengerinan

Jika lokasi yang dimiliki *developer* bersertifikat sawah, maka *developer* wajib mengurus izin pengerinan. Meskipun fisik sawah sudah berupa perkarangan. Izin ini diterbitkan oleh dinas pertanian setempat.

f. Izin Ketinggian Bangunan

Jika properti yang hendak di bangun *developer* berdekatan dengan landasan udara pesawat terbang (bandara), *developer* wajib untuk mengurus izin tambahan ini. Izin ini dikeluarkan oleh pengelola bandara setempat. Terdapat batas ketinggian bangunan untuk radius tertentu di kawasan seputaran bandara. Bahkan, apabila lokasi yang akan dibangun merupakan daerah yang merupakan jalur lurus turunya pesawat, *developer* harus mengurus dan mendapatkan izin ini.

g. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Antrian perizinan yang kelihatan panjang akan berujung pada turunya IMB. Terdapat 2 macam IMB yakni, IMB induk dan IMB pecah. Prinsip dasar IMB induk adalah IMB yang dikeluarkan untuk pemilik lahan induk, sedangkan IMB pecah adalah IMB yang sudah diatasnamakan konsumen. IMB dikeluarkan oleh Dinas Kimpraswil atau Dinas Cipta Karya atau bisa juga dikeluarkan oleh dinas satu atap, bahkan kelurahan atau kecamatan setempat juga berwenang.



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Konsumen berasal dari “Consume” yang secara harfiah berarti “seseorang yang membeli barang” atau “seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau pengguna jasa tertentu” juga “seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau pengguna jasa tertentu” juga “sesuatu atau seseorang menggunakan persediaan atau sejumlah barang”.<sup>62</sup>

Undang-undang perlindungan konsumen mendefinisikan konsumen sebagai “setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.<sup>63</sup>

Pengertian konsumen menurut UU No.8 Tahun 1999 tentang Hukum Perlindungan Konsumen dalam pasal 1 ayat (2) yakni : konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/ jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.<sup>64</sup>

<sup>62</sup> Rahdiansyah, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pelanggan Air Minum Isi Ulang*, UIR Law Review Volume 02, Nomor 02, Oktober 2018, Universitas Islam Riau, Pekanbaru, hlm.349

<sup>63</sup> *Ibid.*,

<sup>64</sup> *Ibid.*,

Pengertian konsumen menurut A.Z Nasution, konsumen adalah Setiap orang yang mendapatkan barang kebutuhan pribadi, keluarga atau rumah tangga, dan tidak untuk keperluan komersial. menurut A.Z. Nasution, berdasarkan pengertian diatas, terdapat beberapa pengertian Konsumen .<sup>65</sup>

1. konsumen merupakan orang yang menggunakan barang atau jasa bertujuan membuat barang atau jasa lain, atau diperdagangkan kembali, disebut konsumen antara.
2. Konsumen merupakan orang yang menggunakan produk akhir yang bertujuan memenuhi kebutuhan hidup, keluarga, atau rumah tangga, dan tidak untuk diperdagangkan, disebut konsumen akhir.

Dalam upaya perlindungan konsumen, yang menjadi perhatian utama adalah kepentingan-kepentingan konsumen secara tidak langsung dalam berbagai peraturan perundang-undangan kita menyebut keamanan dan keselamatan rakyat, atas hak dan pekerjaan dan pengidupan layak, kemerdekaan berserikat dan berkumpul, dan sebagainya (UUD 1945 Pasal 27 dan 28). Akan tetapi secara tegas hak dan kepentingan konsumen telah diatur dalam UU Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999.<sup>66</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang dimaksud dengan konsumen adalah “setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri

---

<sup>65</sup> *Ibid.*,

<sup>66</sup> *Ibid.*,

sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.<sup>67</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Istilah perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum. Oleh karena itu, perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekadar fisik, melainkan terlebih-lebih hak-haknya yang bersifat abstrak. Dengan kata lain, perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan hukum tentang hak-hak konsumen.<sup>68</sup>

Sedangkan istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah “pembangun/pengembang”. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian pengembang perumahan, yaitu:

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan

---

<sup>67</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

<sup>68</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen



lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.<sup>69</sup>

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”

Sebagai pemakai barang dan jasa, konsumen memiliki sejumlah hak dan kewajiban. Pengetahuan tentang hak-hak konsumen sangat penting agar konsumen bisa bertindak kritis dan mandiri. Tujuannya adalah agar saat terjadi tindakan yang tidak adil terhadap dirinya, konsumen dapat menyadari hal tersebut dan dapat bertindak untuk memperjuangkan hak-haknya.

Hak-hak konsumen secara umum bersumber dari hak-hak dasar umum yang diakui secara internasional dalam “Deklarasi Hak Konsumen” (*Declaration of Consumer Right*). Deklarasi tersebut menghasilkan empat hak dasar konsumen sebagai berikut:

a. Hak memperoleh keamanan (*the Right to be Secured*)

Setiap konsumen berhak mendapatkan perlindungan atas barang/jasa yang dikonsumsi. Misalnya, konsumen merasa aman jika produk

<sup>69</sup> Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974

makanan atau minuman yang dikonsumsi dirasa aman bagi kesehatan. Artinya, produk makanan tersebut memenuhi standar kesehatan, gizi, dan sanitasi, serta tidak mengandung bahan yang membahayakan bagi jiwa manusia.

b. Hak mendapat informasi (*the Right to be Informed*)

Setiap konsumen berhak mendapatkan informasi yang jelas dan komprehensif tentang suatu produk barang/jasa yang dibeli (dikonsumsi). Akses terhadap informasi sangat penting karena konsumen bisa mengetahui bagaimana kondisi barang/jasa yang akan dikonsumsi. Jika suatu saat ada risiko negatif dari produk/jasa yang telah dikonsumsi, konsumen telah mengetahui hal tersebut sebelumnya. Artinya, konsumen memiliki hak untuk mengetahui ciri/atribut negatif dari suatu produk, seperti efek samping dari mengonsumsi suatu produk atau adanya peringatan dalam label/kemasan produk.

c. Hak memilih (*the right to choose*)

Setiap konsumen berhak memilih produk barang/jasa dengan harga yang wajar. Artinya, konsumen tidak boleh dalam kondisi tertekan atau paksaan untuk memilih suatu produk tersebut yang mungkin bisa merugikan hak-haknya. Ia harus dalam kondisi bebas dalam menentukan pilihannya terhadap barang/jasa yang akan dikonsumsi.

d. Hak untuk didengar (*the right to be heard*)

Konsumen harus mendapatkan haknya bahwa kebutuhan dan klaimnya bisa didengarkan, baik oleh pelaku usaha yang bersangkutan maupun oleh lembaga-lembaga perlindungan konsumen yang memperjuangkan hak-hak konsumen.

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur mengenai hak-hak konsumen sebagai berikut:<sup>70</sup>

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa

Hak atas keamanan dan keselamatan ini dimaksud untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang atau jasa yang diperolehnya, sehingga konsumen dapat terhindar dari kerugian (fisik maupun psikis) apabila mengkonsumsi suatu produk.

- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan

Hak untuk memilih dimaksudkan untuk memberikan kebebasan kepada konsumen untuk memilih produk-produk tertentu sesuai dengan kebutuhannya, tanpa ada tekanan dari pihak luar. Berdasarkan hak untuk memilih ini pula konsumen berhak memutuskan untuk membeli atau tidak terhadap suatu produk, demikian pula keputusan untuk memilih baik kualitas maupun kuantitas jenis produk yang dipilihnya.

---

<sup>70</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen



- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa

Hak atas informasi ini sangat penting, karena tidak memadai informasi yang disampaikan kepada konsumen ini dapat juga merupakan salah satu bentuk cacat produk, yaitu yang dikenal dengan cacat instruksi atau cacat karena informasi yang tidak memadai. Hak atas informasi yang jelas dan benar dimaksudkan agar konsumen dapat memperoleh gambaran yang benar tentang suatu produk, karena dengan informasi tersebut, konsumen dapat memilih produk yang diinginkan/sesuai kebutuhannya serta terhindar dari kerugian akibat kesalahan dalam penggunaan produk

- b. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan

Hak untuk didengar ini merupakan hak dari konsumen agar tidak dirugikan lebih lanjut, atau hak untuk menghindarkan diri dari kerugian. Hal ini dapat berupa pertanyaan tentang berbagai hal terkait dengan produk-produk tertentu apabila informasi yang diperoleh tentang produk tersebut kurang memadai, ataukah berupa pengaduan atas adanya kerugian yang telah dialami akibat penggunaan suatu produk atau berupa pernyataan/pendapat tentang suatu kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan kepentingan konsumen

- c. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut

d. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen

Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen ini dimaksudkan agar konsumen memperoleh pengetahuan maupun keterampilan yang diperlukan agar dapat terhindar dari kerugian akibat penggunaan produk, karena dengan pendidikan konsumen tersebut, konsumen akan dapat menjadi lebih kritis dan teliti dalam memilih suatu produk yang dibutuhkan

e. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

f. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya

Hak atas ganti kerugian ini dimaksudkan untuk memulihkan keadaan yang telah menjadi rusak (tidak seimbang) akibat adanya penggunaan barang atau jasa yang tidak memenuhi harapan konsumen. Hak ini sangat terkait dengan penggunaan produk yang telah merugikan konsumen, baik yang berupa kerugian materi maupun kerugian yang menyangkut diri konsumen. Untuk merealisasikan hak ini tentu saja harus melalui prosedur tertentu, baik yang diselesaikan secara damai (di luar pengadilan) maupun yang diselesaikan melalui pengadilan.

g. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak ini tentu saja terutama dimaksudkan untuk memulihkan keadaan konsumen yang telah dirugikan akibat penggunaan produk, dengan melalui jalur hukum Selain mempunyai hak, konsumen juga memiliki beberapa kewajiban. Kewajiban adalah suatu beban atau tanggungan yang bersifat kontraktual. Dengan kata lain kewajiban adalah sesuatu yang sepatutnya diberikan.

Kewajiban konsumen sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yaitu: <sup>71</sup>

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut

Hak-hak konsumen perumahan juga diatur didalam Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu: <sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen

<sup>72</sup> Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman



- a. menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- b. memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Hak-hak konsumen yang tersebut diatas berguna untuk melindungi kepentingan konsumen, sebagaimana tercantum dalam tujuan dari perlindungan konsumen yaitu mengangkat harkat hidup dan martabat konsumen. Sehingga diharapkan konsumen menyadari akan hak-haknya dan pelaku usaha diharuskan untuk memperhatikan apa saja perbuatan-perbuatan usaha yang dilarang menurut Undang-Undang, sehingga tidak terjadi pelanggaran hak-hak konsumen.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan landasan hukum dalam rangka penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, baik dimulai dari tahap

perencanaan, tahap pembangunan, tahap pemanfaatan, hingga tahap pengendalian perumahan dan kawasan permukiman. Namun tidak sedikit pihak pelaksana dalam hal ini pengembang perumahan (*developer*), adapun hak-hak konsumen Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai berikut:

### 1. Status Kepemilikan Tanah

Dengan adanya hak kepemilikan tanah dengan disertai bukti berupa sertifikat hak atas tanah, maka kepastian hukum dijamin di hadapan hukum dan perundang-undangan. Dengan terdaptarnya kepemilikan tanah akan terwujud jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya. Selain itu, juga akan terhindarnya konflik atau pertikaian akibat status sertifikat yang tidak jelas dan atau kemungkinan timbulnya sertifikat ganda ke depannya.

Untuk mengetahui ada tidaknya kepastian atas status kepemilikan tanah perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru, berikut hasil wawancara dengan pak Hendy (pihak pemasaran Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru) perihal ada tidaknya sertifikat kepemilikan tanah Sonnyka Graha Permai Pekanbaru.

*“Terkait dengan izin tanah, pengembang sudah memiliki izin Sertifikat Induk. Seluruh tanah di sana kan hasil dari membeli tanah dari warga setempat, jadi sertifikat-sertifikat tanah dari warga setempat itu dikumpulkan setelah itu dibaliknamakan ke notaris berupa Sertifikat Induk atas nama PT sonnyka Graha Perkasatama . Dari Sertifikat Induk*

*tersebut, kalau tanah sudah displitting (dipotong-potong) selanjutnya dibalik namakan lagi ke notaris dengan atas nama si pembeli rumah.”<sup>73</sup>*

Dari hasil wawancara dengan pihak pemasaran perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru menunjukkan bahwasanya perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru sudah memenuhi syarat kepastian atas status kepemilikan tanah yaitu telah dimilikinya sertifikat induk oleh pengembang.

Dalam hal ini penulis juga melakukan wawancara terhadap Pak andy selaku pembeli rumah di perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru perihal status kepemilikan tanah pada saat mereka melakukan perjanjian pendahuluan jual beli.

*“Ohiya, kalau sertifikat tanahnya sudah jelas ada ya, karena itu wajib.”*

<sup>74</sup>

Dari pernyataan konsumen di atas menunjukkan bahwa perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru menjamin kepastian akan status kepemilikan tanah. Selain itu, peneliti juga sempat bertemu dengan kontraktor perumahan tersebut yaitu bapak Rendra, dan beliau juga sempat memberikan pernyataan sebagai berikut:

*“Sudah ada, untuk sertifikat tanah dan sertifikat-sertifikat lainnya itu sudah dimiliki sebelum launching dilakukan. Karena itu kan sebuah persyaratan yang harus dipenuhi oleh setiap developer.”<sup>75</sup>*

<sup>73</sup> hasil wawancara dengan pihak perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru

<sup>74</sup> hasil wawancara dengan pihak konsumen perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru

<sup>75</sup> hasil wawancara dengan pihak perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru



Berdasarkan hasil pernyataan-pernyataan tersebut di atas yang penulis dapatkan, maka sudah jelas bahwa perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru telah memenuhi persyaratan di dalam Pasal 42 huruf a Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## **2. Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan Induk**

Untuk kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan di perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru, berdasarkan data yang penulis dapatkan dari pihak pemasaran yaitu sebagai berikut:

*“Untuk IMB sudah ada”<sup>76</sup>*

Untuk mencari bahan pertimbangan lagi, berikut penjelasan terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari salah satu konsumen yaitu Pak andy:

*“IMB sudah ada..”<sup>77</sup>*

Begitupun pernyataan dari bapak Rendra selaku kontraktor juga menyebutkan hal yang serupa, maka dapat disimpulkan bahwa *developer* Sonnyka Graha Permai Pekanbaru benar-benar mengikuti aturan-aturan yang ada di dalam Undang- Undang.

## **3. Ketersedianya Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum**

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya, meliputi jaringan jalan, jaringan saluranpembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*) dan tempat pembuangan sampah.

---

<sup>76</sup> hasil wawancara dengan pihak perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru

<sup>77</sup> hasil wawancara dengan pihak konsumen perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru

Sarana ialah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, meliputi sarana perniagaan/pembelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olahraga, pemakaman, pertamanan dan ruang terbuka hijau, serta sarana parkir.

Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang yang memiliki fungsi untuk pelayanan lingkungan, meliputi jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, transportasi dan pemadam kebakaran.

Untuk mengetahui ketersediannya fasilitas prasarana, sarana maupun utilitas umum di perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru, penulis mendapatkan data sebagai berikut:

*“Jalannya sudah dibangun ya, listrik juga sudah tersedia. Tapi untuk drainase, saat ini kami masih dalam pembangunan, karena kami memang lagi terkendala dari dana dari konsumen yang sering terlambat jadi terus terang kami juga terhambat dalam pembangunan tandonnya. Dan untuk sarana lain misalnya playground atau taman kecil-kecilan dan masjid, kami masih dalam tahap pembangunan juga.”<sup>78</sup>*

Berdasarkan penjelasan dari pihak pemasaran Sonnyka Graha Permai Pekanbaru, maka dapat disimpulkan bahwa pengembang belum menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

---

<sup>78</sup> hasil wawancara dengan pihak perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru

Selanjutnya pernyataan konsumen satu-satunya yang sudah menghuni di perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru (Pak andy), yaitu sebagai berikut:

*“Sampai sekarang fasilitas-fasilitas disana tetap belum lengkap. Untuk saat ini drainase memang sudah dibangun tapi masih 60%, terus jalannya masih 30% dan belum pengerasan, gorong-gorong (saluran air) juga belum ada padahal ini harusnya dipasang lebih dahulu sebelum pemasangan jalan, lampu jalan juga belum terpasang, dan masjid belum dibangun padahal masyarakatnya sudah ada.”<sup>79</sup>*

Selanjutnya bapak Rendra juga memberikan pernyataan yang serupa, yaitu sebagai berikut:

*“Yahh, kalau sarana dan prasarana ya bisa dilihat sendiri aja ya begini, memang tampilannya masih belum cantik sebab kita saat ini masih dalam proses pembangunan. Jalan dan juga lampu jalannya juga masih belum kita lengkapi, khususnya juga drainase yang belum selesai. Berikutnya juga kita akan membangun gapura agar menarik gitu ya dan rencananya dalam waktu 2 sampai 3 bulan lah kita akan menyelesaikan itu semua agar orang-orang bisa menghuni rumahnya.”<sup>80</sup>*

Berdasarkan pernyataan dari ketiga narasumber di atas, peneliti juga memiliki pendapat yang sama. Menurut apa yang sudah diamati oleh peneliti di lapangan, memang menunjukkan bahwa belum tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum yang layak di perumahan tersebut. Peneliti menemukan bahwa jalan terbuat dari bahan paving yang sudah terbangun hanya di pinggir-pinggir

<sup>79</sup> hasil wawancara dengan pihak konsumen perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru

<sup>80</sup> hasil wawancara dengan pihak pemasaran perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru



perumahan saja, sedangkan di tengahnya masih berupa tanah yang bercampur dengan batu atau bongkahan bahan bangunan sehingga sedikit sulit untuk melewati jalan tersebut. Selain itu, deretan rumah perumahan bagian bawah juga masih berupa tanah bercampur bongkahan bangunan. Kemudian selokan untuk pembuangan air hujan juga belum tersedia dan lampu jalan masih sebagian namun listrik sudah terpasang. Untuk drainase sudah dibangun akan tetapi belum selesai. Selanjutnya untuk sarana peribadatan dan lain-lain juga belum tersedia, pagar pembatas perumahan untuk keamanan juga belum ada.

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengembang belum menjamin kepastian atas ketersediannya prasarana, sarana dan utilitas umum yang harus di penuhi menurut Pasal 42 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

#### **4. Keterbangunan Paling Sedikit 20% (Dua Puluh Persen)**

Yang dimaksud keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) di dalam Undang-Undang ini yaitu dalam hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Berdasarkan penjelasan dari pihak pengembang terkait dengan keterbangunan perumahan saat melakukan awal pemasaran adalah sebagai berikut:

*“Kami kan menjual rumah dengan 2 (dua) sista , ada dengan sistem indent (pesan) dan ada readystock. Kalau yang indent (pesan) otomotif masih dalam bentuk kavling gitu jadi masih tanah lapang belum ada*

*pembangunan sama sekali, karna bangunan akan sesuai dengan permintaan pembeli nantinya.”<sup>81</sup>*

Berdasarkan hasil keterangan tersebut di atas, menurut penulis pengembang melakukan pemasaran secara *pre project selling* yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman., karena pada sistem *indent* sudah jelas belum melakukan pembangunan sama sekali sedangkan pada sistem *readystock* pengembang baru melakukan pembangunan pada tahun 2019, sedangkan promosi sudah dimulai sejak Desember tahun 2018. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengembang telah melakukan pemasaran pada saat properti yang akan dijual belum dibangun. Selain itu, pihak kontraktor yaitu bapak Rendra juga memberikan pernyataan sebagai berikut:

*“Ya benar, kita dulu melakukan pembukaan di tahun 2018. Pertama-tama kita melakukan Site Plan dulu, setelah itu kita pasarkan. Setelah itu, pembeli melakukan perjanjian jual beli dengan developer dengan bantuan Bank disana ada perjanjian sampai berapa bulan waktu untuk melunasi uang muka. Biasanya sampai 4 bulan. Nah, setelah uang muka lunas baru kita melakukan pembangunan rumah yang dipesan tersebut.”<sup>82</sup>*

Berdasarkan pernyataan dari bapak Rendra, dapat diketahui bahwa saat melakukan pemasaran pengembang sudah memenuhi persyaratan kepastian atas keharusan memiliki keterbangunan perumahan minimal 20% (dua puluh persen), karena masih dalam tanah lapang yang sudah di *site plan*.

---

<sup>81</sup> hasil wawancara dengan pihak pemasaran perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru

<sup>82</sup> hasil wawancara dengan pihak perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru

## 5. Hal yang Diperjanjikan

Yang dimaksud dari hal yang diperjanjikan dalam Undang-Undang ini adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan melalui media promosi. Kondisi tersebut meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kavling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah. Prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas-fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Berikut hasil keterangan dengan Pak Andy selaku salah satu konsumen Sonnyka Graha Permai Pekanbaru:

*“saya mendapatkan informasi terkait dengan harga, spesifikasi, dan lain sebagainya dari marketing perusahaan tersebut. Setelah mempertimbangkan dan saya tertarik karena disediakan harga promo dan saya membayar uang muka pertama sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah). Rumah yang dipesan type 36 dengan luas tanah 108m<sup>2</sup> dan membayar uang muka sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah).<sup>83</sup>*

*Selanjutnya rumah dibangun, akan tetapi fasilitas-fasilitasnya belum ada, jalannya juga masih terbangun sebagian saja, lampu-lampu jalan belum terpasang dan drainase juga belum tersedia. Kemudian setelah melakukan proses yang panjang pada akhirnya kami melakukan perjanjian KPR ke notaris dan pada saat itu posisinya uang muka saya sudah lunas ya. Nah,*

<sup>83</sup> hasil wawancara dengan pihak konsumen perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru



setelah satu tahun berjalan bahkan sampai sekarang fasilitas-fasilitas disana tetap belum lengkap. Untuk saat ini drainase memang sudah dibangun tapi masih 60%, terus jalannya masih 30%, gorong-gorong (saluran air) juga belum ada padahal ini harusnya dipasang lebih dahulu sebelum pemasangan jalan, lampu jalan, dan masjid belum dibangun padahal masyarakatnya sudah ada. Kalau menurut janji dari pengembang sih April 2019 kemarin fasilitas sudah lengkap, akan tetapi kenyataannya masih belum ada apa-apa hingga membuat janji lagi akan melengkapi semua fasilitas pada Desember 2020. Namun faktanya sampai sekarang fasilitas masih belum tersedia 100%.

Kemudian kalau untuk kondisi bangunan, lokasi rumah dan bentuk rumahnya sesuai sama yang digambar, harganya juga sesuai dengan perjanjian awal, tapi kalau untuk spesifikasi bangunan hanya pintu yang saya rasa tidak sesuai dan dindingnya itu sepertinya mudah retakretak, rumah-rumah samping yang belum dihuni juga sudah retakretak. Kemudian juga tidak disediakan dapur akan tetapi hanya ruangan dapur saja jadi cuma ruangan kosong, tapi bagi saya gapapa sudah mungkin memang seperti itu konsepnya.

Berdasarkan dari hasil data di atas, maka sesuai dengan aturan di dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengembang “Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru belum memenuhi syarat-syarat kepastian yang harus dipenuhi sebelum

melakukan pemasaran yang ditandai dengan tidak adanya perjanjian pendahuluan jual beli.

Dengan demikian jika dikaitkan dengan hak konsumen yang telah diatur di dalam Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyebutkan bahwa:<sup>84</sup>

“Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.”

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut di atas, maka sudah jelas bahwa pengembang Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru harus memenuhi kriteria-kriteria perumahan yang telah disebutkan di dalam Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebab hal tersebut bersifat mutlak yang merupakan hak konsumen yang harus dipenuhi dan menjadi tanggung jawab pelaku usaha untuk menepatinya.

Selain itu, di dalam Pasal 4 huruf (a) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen perumahan juga memiliki hak yang harus dipenuhi oleh pengembang perumahan yaitu sebagai berikut:

“Hak atas kenyamanan dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa.”

Dengan demikian, dengan lahirnya hak-hak konsumen tentunya akan melahirkan pula suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap pelaku usaha. Berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini, di dalam Pasal 7 huruf (d)

---

<sup>84</sup> Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah diatur tentang kewajiban pengembang Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru yang harus dipenuhi, yaitu pengembang memiliki kewajiban untuk:

“Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.”

Seperti halnya hak-hak konsumen yang bersifat mutlak untuk dipenuhi, maka kewajiban menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku dalam pembangunan perumahan juga bersifat mutlak bagi pengembang perumahan yang mana pengembang tersebut berperan sebagai pelaku usaha yang membangun perumahan.

Berkaitan dengan pemasaran antara pembeli dengan pelaku usaha di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru, sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman maka pengembang Sonnyka Graha Permai Pekanbaru harus melakukan proses apa saja yang sesuai dengan bunyi pasal tersebut dalam menyelenggarakan pembangunan perumahan sebab hal tersebut merupakan tanggung jawab pengembang dalam penyelenggaraan perumahan.

Pembangunan yang sesuai dengan ketentuan tersebut diharapkan agar pembanguna rumah terdapat prasarana, sarana, dan utilitas umum, peningkatan kualitas perumahan, rancang bangun, serta yang paling penting



mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan dengan rencana tata ruang wilayah. Semua hal tersebut merupakan tanggung jawab dari pengembang

Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru dalam pembangunan perumahan yang harus dipenuhi sebagai produsen terhadap konsumennya.

Dengan demikian, untuk memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, yang dalam hal ini merupakan pengembang Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru serta memberikan kepastian hukum bagi konsumen Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru seharusnya dilakukan perjanjian pendahuluan secara tertulis.

Maka telah diatur di dalam Pasal 134 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan tentang larangan bagi pelaku usaha yang dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan. Serta diatur pula ketentuan pidana bagi pengembang yang diatur dalam Pasal 151 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi:

“Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).”

Di dalam permasalahan ini, dapat dikatakan bahwa pengembang Sonnyka Graha Permai Pekanbaru belum bisa mewujudkan pembangunan perumahan yang sesuai dengan perundang-undangan tersebut. Serta menurut KUH Perdata, hal ini juga telah terjadi tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang kepada para konsumennya. Wanprestasi yang dimaksud ialah terlaksana tetapi tidak tepat waktu (terlambat). Hal ini dapat dibuktikan dari fakta lapangan yang menunjukkan belum tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai padahal syarat-syarat tersebut harusnya sudah tersedia sebelum perjanjian dilakukan. Adapun tentang hal tersebut pengembang juga terus menerus berjanji akan menyelesaikan segala fasilitas yang belum ada pada bulan yang telah ditentukan, akan tetapi pada kenyataannya masih terlambat dan belum tercapai hingga sekarang.

Adapun akibat hukum bagi pengembang yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian tersebut adalah hukuman atau sanksi hukum sebagaimana yang telah diatur di dalam KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

#### 1. Bagi Konsumen

Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, pembeli Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru selaku konsumen yang merasa dirugikan karena terjadinya wanprestasi dapat menuntut pemenuhan perikatan kepada pengembang Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru dan dapat meminta ganti kerugian oleh pengembang Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru kepada pembeli Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru. Selain itu, konsumen juga dapat menuntut pembatalan perikatan, pemenuhan perikatan dan ganti kerugian,

pembatalan perikatan dan ganti kerugian, peralihan resiko dan pembayaran biaya-biaya perkara kepada pengembang Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru apabila penyelesaian perkara sampai ke Pengadilan.

## 2. Bagi Pengembang (*Developer*)

Jika terjadi peristiwa wanprestasi, maka pengembang Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru harus mengganti kerugian dan objek perjanjian tetap akan menjadi tanggung jawab pengembang, maksudnya pengembang harus tetap menyelesaikan prestasinya, kecuali apabila terdapat klausula pembatalan kontrak jika terjadi wanprestasi.

### **B. Hambatan dalam Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Dalam Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa faktor yang menjadi penghambat bagi *developer* untuk melakukan kewajibannya tersebut, yaitu:

1. Belum detailnya peraturan yang mengatur tentang proses perencanaan, penyediaan, pembangunan, penyerahan, pengelolaan, dan pemanfaatan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Sampai saat ini, belum ada peraturan yang mengatur tentang secara spesifik tentang mekanisme pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan. Peraturan yang ada baru sebatas pada persyaratan prasarana, sarana dan utilitas yang harus dibangun dalam perumahan. Pada Peraturan



Daerah Provinsi Riau Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Di dalam kebijakan tersebut baru tertuang mengenai prasarana dan fasilitas dan persyaratan lingkungan yang harus ada dalam pembangunan perumahan. Namun, belum mengatur siapa, berapa dan bagaimana menkasime pembangunannya. Perlu dijelaskan lebih lanjut tentang standar kuantitas (minimal fasilitas umum dan fasilitas sosial yang harus dibangun dalam sebuah perumahan terencana (baru) ataupun kumpulan rumah yang dibangun (infill housing) dan standar kualitas perencanaan, penyediaan, pembangunan, penyerahan, pengelolaan, dan pemanfaatan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

2. Belum cukupnya pengawasan/monitoring, pengendalian, dan penertiban terhadap kondisi eksisting perencanaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang sudah dibuat pengembang.

Faktor dari pemerintah yang lain adalah kurangnya pengawasan kepada pengembang yang tidak menyediakan atau menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Peran aktif Pemerintah dinilai kurang dalam pengawasan/mengawal produk yang dibuatnya misal kurangnya pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan sesuai siteplan atau pengawasan dinas perizinan terhadap IMB yang dikeluarkan juga menjadi penyebab terhambatnya penyerahan prasarana, sarana dan utilitas.

3. Kurangnya informasi masyarakat tentang haknya terhadap layanan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Umumnya masyarakat hanya memahami tentang haknya ketika membeli rumah di perumahan adalah mendapatkan akses terhadap layanan fasilitas umum saja. Namun, tidak semua masyarakat konsumen perumahan paham akan haknya terhadap fasilitas umum dan fasilitas sosial. Hal ini dikarenakan tidak terdapat aturan dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) mengenai pengadaan dan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Pembeli mendapatkan janji adanya fasilitas umum dan fasilitas sosial dari brosur/ siteplan yang tertera di brosur iklan perumahan yang diberikan oleh marketing perumahan tersebut. Itulah yang selama ini dikeluhkan konsumen perumahan.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman masih belum sesuai dengan ketentuan yang ada dikarenakan masih adanya pelanggaran seperti belum tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum, seperti belum terselesaikannya drainase, pembangunan jalan dan lampu jalan, saluran air hujan dan pembuangan limbah maupun sampah, sarana peribadatan, taman terbuka dan fasilitas-fasilitas lainnya; belum mencapai keterbangunnya bangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) pada saat memulai pemasaran, dan hal-hal yang diperjanjikan. Akan tetapi yang lainnya sudah sesuai dengan peraturan yang ada yaitu sudah dimilikinya status kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah atas nama PT sonnyka Graha Perkasatama dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
2. Hambatan dalam Pelaksanaan Hak-Hak Konsumen Di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman berupa Belum detailnya peraturan yang mengatur tentang proses perencanaan, penyediaan,



pembangunan, penyerahan, pengelolaan, dan pemanfaatan fasilitas umum dan fasilitas sosial, belum cukupnya pengawasan/monitoring, pengendalian, dan penertiban terhadap kondisi eksisting perencanaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang sudah dibuat pengembang, dan kurangnya informasi masyarakat tentang haknya terhadap layanan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

## B. Saran

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan dalam penelitian ini adalah:

1. Diharapkan adanya peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dapat membuat semua *developer* mengikuti ketentuan dan standar yang telah ditetapkan dalam menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Sehingga penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial tersedia dengan baik, sesuai dengan standar, dan tidak merugikan konsumen perumahan..
2. Diharapkan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial dilaksanakan oleh *developer* sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Fasilitas. Sehingga *developer* selalu membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan perencanaan. Untuk terlaksana penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh *developer* secara efektif

Pemerintah diharapkan lebih memperketat pengawasan terhadap *developer-developer* perumahan agar *developer* menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial ke Pemerintah Daerah dan fasilitas umum dan fasilitas sosial dapat dikelola dengan baik.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku-Buku

- Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta. *Hukum Bisnis Properti Indonesia*. Jakarta, Gramedia Widiasarana, 2017.
- Andrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Bambang Sugono, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Delik Hudalah. Pendekatan Pemberdayaan dalam Penanganan Daerah Permukiman. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol. 16. No. 3, Desember 2005, hlm. 24-43.
- Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Hukum dalam ekonomi*, Jakarta, Gramedia. 2005.
- Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Di Rugikan*, Cetakan Pertama, Visimedia, 2008.
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh sertifikat Tanah*, Mandar. Maju, Bandung, 2009.
- M. Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Bandung: Mandar Maju, 2003.
- Prasetyono, Wirahadi, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*,. Yogyakarta: FlashBook, 2013.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2006.
- Sri Redjeki Hartono, *Aspek Hukum Perdata Perlindungan Hak Milik Intelektual*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Suparno Sastra M. dan Endi Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Jakarta, 2006.
- Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.



## 2. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang- Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974

Peraturan Daerah Provinsi Riau Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

## 3. Jurnal

T.D. Pardede, *Kapita Selekta, Kajian Tata Ruang Pertumbuhan Kawasan Di Kota Medan*, Makalah Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institute Sains dan Teknologi, Medan 2012, hal 3

Rahdiansyah, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pelanggan Air Minum Isi Ulang*, UIR Law Review Volume 02, Nomor 02, Oktober 2018, Universitas Islam Riau, Pekanbaru, hlm.349

## 4. Internet

Umbu TW Pariangu, *Menyentuh Mewahnya Kekuasaan*, opini pada Harian Kompas, terbitan tanggal 13 Maret 2021.

Kamus Besar Bahasa Indonesia. Dalam di [kbbi.kemdikbud.go.id/entri/religius](http://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/religius). Diakses 11 September 2021.

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

Dokumen ini adalah Arsip Miilik :



BROSUR PERUMAHAN GRAHA SONNIKA PERMAI

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

Dokumen ini adalah Arsip Miik :



BROSUR PERUMAHAN GRAHA SONNIKA PERMAI





Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

SITE PLAN PERUMAHAN GRAHA SONNIKA PERMAI

Dokumen ini adalah Arsip Miik :



OBSERVASI PENULIS DI PERUMAHAN GRAHA SONNIKA PERMAI



OBSERVASI PENULIS DI PERUMAHAN GRAHA SONNIKA PERMAI

Dokumen ini adalah Arsip Miik :



WAWANCARA BERSAMA PIHAK MARKETING PERUMAHAN GRAHA SONNIKA PERMAI



WAWANCARA BERSAMA PIHAK MARKETING PERUMAHAN GRAHA SONNIKA PERMAI



Dokumen ini adalah Arsip Miik :



WAWANCARA BERSAMA PIHAK KONSUMEN PERUMAHAN GRAHA SONNIKA PERMAI



## DAFTAR WAWANCARA

### Pertanyaan untuk Konsumen Pembeli Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru

1. Kapan dan dimana Bapak/Ibu mengetahui informasi perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru?
2. Bagaimana cara *developer* menjelaskan spesifikasi rumah yang dijualnya?
3. Rumah type apa yang Bapak/Ibu pesan dan dengan harga berapa?
4. Pada saat melakukan perjanjian jual beli, apakah Bapak/Ibu sudah mengetahui bahwa *developer* sudah memiliki sertifikat kepemilikan tanah dan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari pemerintah daerah?
5. Bagaimana tahap-tahapan Bapak/Ibu saat membeli rumah di perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru?
6. Bagaimana dengan prasarana, sarana dan utilitas umum saat awal pemesanan dan saat ini? Apakah sudah tersedia dengan lengkap?
7. Saat awal pembelian, apakah bangunan sudah terbangun 20% (dua puluh persen)?
8. Terkait dengan hal-hal yang diperjanjikan seperti lokasi rumah, kondisi tanah, spesifikasi bangunan, harga, dan lain sebagainya, apakah sudah sesuai dengan PPJB?
9. Apa yang menjadi keluhan Bapak/Ibu saat ini terkait dengan perumahan ini?
10. Seberapa puas Bapak/Ibu membeli hunian di perumahan ini?

**Pertanyaan untuk Pihak Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru**

1. Bagaimana proses pembangunan sebelum Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru dipasarkan?
2. Kapan Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru melakukan proses awal pembangunan?
3. Apakah Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru sudah memiliki sertifikat keseluruhan tanah yang dimilikinya? Dan apakah sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Daerah?
4. Berapa jumlah unit rumah yang sudah dibangun?
5. Spesifikasi bangunan apakah sesuai dengan yang sudah tertera di dalam brosur?
6. Bagaimana dengan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum di Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru?
7. Kapan rencana pembangunan Perumahan Sonnyka Graha Permai Pekanbaru sudah terbangun semua fasilitas-fasilitasnya sehingga pembeli dapat menempati rumahnya?