

**BAB IV**  
**ANALISIS TERHADAP STANDAR KUALITAS**  
**PERUMAHAN BERSUBSIDI SEBAGAI PRODUK CACAT**  
**DAN TANGGUNG JAWAB PT X**

**A. Analisis Terhadap Peraturan/Regulasi Tentang Standar Kualitas Perumahan dan tanggung jawab PT X atas produk cacat**

**1. Analisis Standar Kualitas Menurut UUPERKIM dan PERMEN Perumahan Rakyat Nomor 22/2008**

Standar kualitas perumahan yang diatur dalam UUPERKIM dan PERMEN menurut penulis telah mengatur secara jelas mengenai standar rumah layak huni. Dalam UUPERKIM standar kualitas rumah layak huni harus memenuhi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan. Dalam PERMEN rumah layak huni harus memenuhi faktor kesehatan, keamanan bangunan, dan keindahan dan kenyamanan.

UUPERKIM dan PERMEN telah mengatur secara jelas mengenai cara penyelenggaraan perumahan. UUPERKIM dan PERMEN juga mengatur mengenai pembangunan perumahan seperti penyediaan tanah, struktur bangunan dan struktur konstruksi yang baik untuk pembangunan perumahan. Sarana, prasarana dan utilitas umum dalam perumahan juga telah diatur dalam UUPERKIM dan PERMEN.

Penulis berpendapat, meskipun ketentuan standar rumah layak huni telah diatur dalam UUPERKIM dan PERMEN yang berlaku, akan tetapi dalam praktiknya tidak membuat pelaku usaha mengikuti atau tunduk pada aturan yang ada. Factor yang menyebabkan pelaku usaha tidak mengikuti

aturan yang telah ada karena kurangnya edukasi terhadap pelaku usaha mengenai peraturan hukum terkait pembangunan perumahan harus sesuai dengan kriteria rumah layak huni.

## **2. Analisis Pengaturan Tanggung Jawab menurut UUPERKIM dan UUPK**

Aturan mengenai tanggung jawab bagi pelaku usaha yang melanggar ketentuan dalam UUPERKIM dan UUPK telah diatur dengan jelas. Pelaku usaha yang melanggar aturan yang terdapat dalam UUPERKIM dan UUPK di dapat dikenai sanksi administratif dan sanksi pidana.

Akan tetapi, meskipun aturan tanggung jawab bagi pelaku usaha yang melanggar aturan dalam UUPERKIM dan UUPK diancam dengan sanksi administratif dan sanksi pidana, masih banyak terjadi keluhan mengenai perumahan yang tidak sesuai dengan standar rumah layak huni.

### **B. Analisis implementasi Standar Kualitas Rumah Bersubsidi Diterapkan Oleh PT X Dan Pertanggung Jawabannya Kepada Konsumen**

Pembangunan perumahan yang dibangun oleh PT X tidak sesuai dengan standar kualitas perumahan, dalam pembangunan diperlukan adanya perencanaan dan perancangan yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, akan tetapi perumahan yang dihasilkan oleh pihak PT X tidak sesuai dengan perencanaan dan perancangan perumahan. Konstruksi bangunan yang terdapat di perumahan tersebut dibawah standar sehingga rumah tersebut mengalami kerusakan sebelum di huni

oleh konsumen, selain kerusakan, rumah yang dihasilkan oleh PT X tidak berada dalam lingkungan yang sehat dan bersih, disekitaran rumah terdapat sampah sisa sisa bangunan yang masih berserakan, sehingga rumah tersebut terlihat tidak layak dihuni. Seharusnya perumahan yang dibuat oleh PT X harus mengikuti aturan pada pasal 24 UUPERKIM, pasal 28 UUPERKIM.

Pembangunan perumahan yang di bangun oleh developer, selain tidak memenuhi perencanaan dan perancangan rumah, pembanguana perumahan pun tidak memenuhi perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam perumahan. Perumahan yang di bangun oleh PT X tidak di penuhi dengan prasarana dan sarana yang lengkap, ada bagian rumah rumah yang tidak dilengkapi dengan pintu dan saluran air di rumah tersebut belum berjalan.

Hal ini tentu saja berada di luar harapan konsumen. Di awal pembelian rumah PT X telah menjanjikan secara lisan bahwa perumahan yang akan dibangun sesuai standar kualitas dan berada dalam lingkungan yang nyaman. Akan tetapi realitanya PT X telah mengabaikan aturan mengenai standar kualitas perumahan yang terdapat dalam UUPERKIM sehingga menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Perencanaan perancangan rumah dan perencanaan prasaranan dan utilitas umum harus dilaksanakan oleh setiap orang yang memiliki keahlian. Yaitu setiap orang yang memiliki sertifikat keahlian yang dibuktikan dengan sertifikat atau bukti kompetensi. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT X telah sesuai dengan ketentuan ini, PT X merupakan pengembang perumahan real estate yang berpusat di tasikmalaya. Selain itu PT X pun telah menggunakan jasa Arsitek menyusun pembangunan perumahan.

Kemudian hasil dari perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis. Syarat tersebut merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan. Akan tetapi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT X tidak memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis.

PT X membangun perumahan dengan mengabaikan persyaratan teknis tentang struktur bangunan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan yang berhubungan dengan rancangan pembangunan, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Pembangunan perumahan yang dibangun PT X tidak dilengkapi dengan fasilitas yang lengkap. Terbukti pada bagian belakang rumah tidak di lengkapi dengan pintu belakang, sehingga rumah tersebut tidak aman untuk di huni.

Persyaratan administratif antara lain perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi, peruntukannya, status hak atas tanah, dan/atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB). PT X telah memenuhi persyaratan administratif karena telah memiliki izin usaha, izin lokasi dan izin mendirikan bangunan. PT X pun telah memenuhi persyaratan ekologis, PT X telah memperhatikan tentang keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Yang termasuk persyaratan ekologis antara lain analisis dampak lingkungan dalam pembangunan perumahan.

Mengenai pertanggungjawaban atas produk cacat yang di hasilkan oleh developer, konsumen yang merasa dirugikan oleh PT X atas tidak sesuaiya keadaan rumah yang diperjanjikan, memberikan opsi mengenai bentuk pertanggungjawabannya, apakah konsumen yang dirugikan akan mendapatkan perbaikan kondisi rumah, PT X akan mengembalikan uang muka atau membatalkan perjanjian. Akan tetapi tuntutan tanggung jawab yang di berikan konsumen tidak di respon oleh PT X. Seharusnya PT X harus merespon gugatan yang dilakukan oleh konsumen dikarenakan dalam pasal UUPERKIM pasal 147 harus melalui secara mufakat.

Dalam pelaksanaannya, Undang undang perlindungan konsumen menganut prinsip tanggung jawab langsung/mutlak dimana prinsip ini merupakan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, berdasarkan hal itu maka PT X harus tetap bertanggung jawab atas semua kerugian konsumen.