

**PEMENUHAN ATAS SARANA DAN UTILITAS  
PADA PERUMAHAN SUBSIDI MUTIARA PURI HARMONI RAJEG  
TANGERANG MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011  
TENTANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN**

**Muhammad Aziz Nurhakim**

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(Email: m.azisnurhakim@yahoo.com)

**Endang Pandamdari**

(Corresponding Author)

(Dosen Hukum Real Estate Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Pendidikan Spesialis Notariat dari Universitas Indonesia, Magister Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Trisakti)

**Abstract**

*There are so many housing developers that didn't do their jobs and fulfilling their obligations properly when it comes to providing means, utilities, and infrastructures required in a housing complex. As an example: Vista Land Group Limited as the developer for Mutiara Puri Harmoni housing in Rajeg. The main issue of this research is juridical review of providing a housing complex with facilities required and applied sanctions if a developer didn't fulfill their obligations properly. The author is interested on researching this subject because other than research location that is close with writer's residence, Rajeg is a fast developing area where the inhabitants own massive lands, one of them being Mutiara Puri Harmoni housing; 50 Ha in total width. In order to gain data required for the research, the writer decided to use normative research method with library study for secondary, primary legal matters, non-legal matters, and completed with few interview results. In conclusion: Vista Land Group Limited is liable for providing low quality water supply, road network's lightings, and public cemetery as stated in Article no. 4 section (1)a, section (3) a and g, and article no.9 chapter (2) Regulation of the Tangerang District No.4 year 2012, and Article no. 134 of the 2011 housing and settlement act no. 11. It's better for Tangerang district government to start doing supervision to housing developers in Tangerang so this kind of cases won't happen again.*

**Keywords:** *Fulfillment, Housing, Means, Utilities.*

## **I. Pendahuluan**

### **A. Latar Belakang**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia setelah kebutuhan pangan dan sandang. Setiap individu berusaha memenuhi kebutuhan rumah sesuai dengan keinginan dan kemampuan. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca dan makhluk lainnya, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan serta sebagai manifestasi jati diri. Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungannya maka terlihat jelas bahwa kualitas sumber daya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan permukimannya.<sup>1)</sup>

Pada saat ini upaya penanganan perumahan ditekankan pada pengadaan perumahan sebanyak-banyaknya dengan harga yang terjangkau. Upaya ini didasarkan pada ancangan penyediaan yang mendorong pembangunan perumahan oleh sektor pemerintah maupun swasta untuk menghasilkan rumah sebagai komoditi yang dapat dipasarkan secara luas dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Bila perlu untuk memperluas jangkauan pemasaran dapat dilakukan dengan memberikan subsidi. Hal ini tertuang dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/1994 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK).

Pengadaan perumahan untuk rakyat banyak, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh pemerintah. Oleh sebab itu pemerintah dalam kebijaksanaan umumnya menentukan bahwa dalam pembangunan nasional pemerintah akan berperan, maka pemerintah menyertakan pihak swasta untuk ikut berperan dalam pembangunan perumahan rakyat yaitu perumahan subsidi sehingga banyak pengembang berlomba-lomba dalam membangun.

Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dengan

---

<sup>1)</sup> *Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 217/KPTS/M/2002, tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Departemen Permukiman dan Prasarana Permukiman.*

harga terjangkau.<sup>2)</sup> Pembangunan perumahan tidak harus didasarkan pada karakteristik penghuni, akan tetapi kemampuan ekonomi atau masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah (MBR).<sup>3)</sup> Salah satu alternatif bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memiliki perumahan murah adalah dengan mengoptimalkan peranan dari Pengembang atau *developer* (sebagai pelaksana pembangunan perumahan) dan program Pemerintah tentang perumahan bersubsidi (kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah (MBR) dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan.

Selain itu, Pasal 28 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi: rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman dan rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan. Maka dari itu, pengembang perumahan atau *developer* yang ikut menyukseskan program pemerintah, kecerdikan promosi membuat banyak calon konsumen tertarik untuk membeli perumahan diperusahaan tersebut. Sedangkan beberapa kasus jual beli perumahan disebabkan oleh pengembang perumahan atau *developer* yang mengabaikan kewajibannya terhadap konsumen. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Pasal 151 Ayat (1) yang menjelaskan bahwa 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 paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Ayat (2) juga berbunyi “selain pidana sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Penjelasan ini dikuatkan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor

---

<sup>2)</sup> Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), 27.

<sup>3)</sup> Keputusan Menteri Nomor 24 tahun 2003 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan.

8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dengan ancaman denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) atau maksimal 5 tahun penjara.

Pada faktanya, aturan Undang-Undang tersebut tidak ditanggapi secara serius oleh pengembang. Salah satu contohnya adalah Vista Land Group yang berlokasi di Kelapa Gading Jakarta Timur dan Alam Sutera Tangerang Selatan dan membangun sebuah kawasan perumahan subsidi rakyat Mutiara Puri Harmoni di Rajeg, Kabupaten Tangerang. Adapun permasalahan dalam prasarana, sarana, dan utilitas umum pada perumahan Mutiara Puri Harmoni sebagai berikut :

1. Air
2. Penerangan Jalan Umum
3. Akses Jalan

Terkait pada masalah fasilitas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan subsidi rakyat Mutiara Puri Harmoni tidak memenuhi standar perumahan subsidi siap layak huni. Minat masyarakat yang akan membeli dan sudah membayar cicilan untuk menempati perumahan subsidi masih penuh pertimbangan. masyarakat setempat mengenai mengeluhkan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak maksimal diberikan oleh pengembang perumahan atau *developer*, antara lain : (1) Kurangnya air bersih. Air merupakan kebutuhan primer bagi masyarakat namun faktanya dalam lingkungan perumahan Mutiara Puri Harmoni tidak bersih, berbau, berwarna dan jika musim kemarau air tersebut menjadi kering. Pengembang memberikan fasilitas berupa pompa air sesuai keterangan brosur untuk setiap unit, namun pompa yang diberikan ukuran kecil sehingga tidak dapat digunakan oleh warga untuk menarik air pada bawah tanah. Warga harus mengeluarkan pembiayaan membeli pompa besar agar air dapat digunakan. 2) Kurangnya penerangan jalan. Fungsi dari penerangan jalan umum mulai dari keselamatan pengguna jalan yang bisa terhindar dari kecelakaan akibat jalan yang rusak, kemudian fungsi keamanan yaitu meminimalisir tingkat kejahatan di malam hari, dan perjalanan yang bisa aman dari berbagai hal buruk saat malam hari. Namun faktanya penerangan pada perumahan Mutiara Puri Harmoni belum cukup memadai. (3) Akses jalan. Pertama, Jalan umum belum terealisasi dengan cepat oleh pengembang. Kedua, promosi yang dibuat oleh

pengembang menjanjikan akses jalan mudah 10 menit dari Tol Cikupa, 30 menit dari jalan raya Daan Mogot dan cuma 30 menit ke bandara Soekarno Hatta. Namun faktarnya jarak dan ukuran waktu tidak sesuai dengan promosi yang dijanjikan oleh pengembang.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka untuk lebih memfokuskan penelitian ini dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Kesesuaian Penyediaan Prasarana, Sarana, Utilitas pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni di Rajeg Kabupaten Tangerang dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku?
2. Bagaimana sanksi yang diterapkan atas pelanggaran penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas?

## **C. Metode Penelitian**

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jelas menganalisisnya dan menjadi sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Untuk membahas masalah-masalah yang terjadi didalam masyarakat. Hal itu terutama disebabkan, oleh karena penggunaan ilmu pengetahuan bertujuan, agar manusia lebih mengetahui dan lebih mendalami.

### **1. Tipe Penelitian**

Dalam penelitian ini membahas mengenai “Tinjauan Yuridis Penyediaan Prasarana, Sarana, Utilitas pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni di Rajeg Kabupaten Tangerang” merupakan suatu penelitian normatif yaitu Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.

### **2. Jenis dan Sumber data**

#### **a. Jenis Data**

Jenis dan sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data skunder. yaitu bahan-bahan hukum yang tidak mengikat umum memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: buku-buku tentang perumahan dan wawancara terhadap pengembang, pemasaran, dan masyarakat perumahan Mutiara Puri Harmoni.

b. Sumber Data

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dengan penulisan, yaitu:

a) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman.

b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang tidak bersifat mengikat tetapi memberikan semacam petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber hukum primer seperti skripsi, buku-buku ilmiah, materi kuliah, bahan skripsi, jurnal, dan dokumen lain yang terkait dengan permasalahan.

3) Bahan non hukum, selain bahan hukum yang telah dijelaskan diatas, Bahan non hukum yang digunakan dalam penelitian ini memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan skunder dalam hal ini adalah kamus besar bahasa indonesia dan wawancara.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data dalam penelitian ini, penulis menggunakan 2 (dua) cara pengumpulan data, yaitu dengan cara studi pustaka dan wawancara dari masyarakat setempat, Pemerintah Daerah, dan pengembang perumahan.

4. Teknik Pengelolaan Data

Setelah penulis mendapatkan data dan bahan hukum, tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengelola data sedemikian rupa sehingga data dan bahan hukum tersebut tersusun secara runtut, sistematis sehingga akan memudahkan peneliti dalam melakukan analisis.

## 5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian hukum adalah kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Data yang diperoleh penulis, kemudian dianalisis secara kualitatif. Teknik analisis dalam penelitian ini adalah deskriptif. Deskriptif karena sifat analisis ini dimaksudkan untuk memberikan deskripsi atas hasil penelitian yang telah dilakukan

## 6. Pendekatan Penelitian

### a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hirarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Adapun perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian, ialah Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman

### b. Pendekatan kasus (*Case Approach*)

Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dialami oleh masyarakat terhadap prasarana, sarana, dan utilitas terhadap perumahan Mutiara Puri Harmoni.

## II. Pembahasan

Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh Pemerintah.

Peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memuat norma hukum, kaidah hukum, atau aturan hukum. Dalam norma hukum, kaidah hukum, atau aturan hukum terkandung asas hukum yang menjadi nilai-nilai terbentuknya norma hukum, kaidah hukum, atau aturan hukum. Dengan demikian, dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkandung asas hukum.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk :

- a. Mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. Mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>4)</sup>

Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 Ayat (3) Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:

- a. Rumah Komersial

Rumah Komersial sebagaimana dapat diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

- b. Rumah Umum

Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

- c. Rumah Swadaya

Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah Swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

- d. Rumah Khusus

---

<sup>4)</sup> Indonesia, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 19 ayat 1.

Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus. Rumah Khusus disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemeintah Daerah.

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.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk dipelukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana yang ada dalam masyarakat.<sup>5)</sup>

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor paling penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya, perlu kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur unsur penunjang pembangunan perumahan.<sup>6)</sup>

Pembangunan perumahan oleh siapapun harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang undangan sehingga tidak menimbulkan masalah, sengketa, dan kerugian.<sup>7)</sup>

Pada saat ini, ketentuan mengenai perumahan diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2011 Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No. 5188, diundangkan pada tanggal 12 Januari 2011. Berdasarkan Pasal 166 UUPKP, “Pada saat undang-undang ini berlaku, Undang- Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.”<sup>8)</sup> Lalu Undang-Undang

---

<sup>5)</sup> C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, (Jakarta Yayasan Obor Indonesia, 1986), 4.

<sup>6)</sup> Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, (Jakarta Yayasan REI Rakasindo, 1997), 46.

<sup>7)</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2014), 3.

<sup>8)</sup> *Ibid*

Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun. Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah bertanggung jawab dalam pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara. Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1), Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lembaga atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 bertanggung jawab:

- a. Membangun rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara;
- b. Menyediakan tanah bagi perumahan; dan
- c. Melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.

Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan; atau

c. Hak pakai di atas tanah negara.

Menurut Pasal 1 Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 79 tahun 2017 tentang Rencana Kerja Pemerintah. Rencana Kerja Pemerintah Tahun 2018 yang selanjutnya disebut RKP Tahun 2018 adalah dokumen perencanaan pembangunan nasional untuk periode 1 (satu) tahun, yaitu Tahun 2018 yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2018 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Dalam rangka penyusunan rancangan Undang-Undang mengenai Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun 2018, Kementerian/Lembaga menggunakan RKP Tahun 2018 sebagai acuan dalam melakukan penyusunan dan pembahasan Rencana Kerja dan Anggaran Kementerian/Lembaga Tahun 2018 dengan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR).

Sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 79 tahun 2017 tentang Rencana Kerja Pemerintah, Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional melakukan pemutakhiran Rencana Kerja Pemerintah Tahun 2018 berdasarkan Undang-Undang mengenai Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun 2018 dan dilaporkan kepada Presiden.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.<sup>9)</sup>

Bagi penjual ada kewajiban utamanya yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan, kewajiban menyetahkan hak milik meliuti segala perbuatan yang menurut hukum diperlakukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Menanggung

---

<sup>9)</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT Alumni, 2010), 243.

kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Kewajiban pembeli menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok itu ada dua yaitu menerima barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian.<sup>10)</sup>

Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam Undang-Undang.<sup>11)</sup>

Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:

1) Jual Beli Tunai Seketika

Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diteruskannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

2) Jual beli dengan Cicilan/Kredit

Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus dimuka, meskipun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

3) Jual Beli dengan Pemesanan/Indent

Merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.

---

<sup>10)</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Alumni, 1982), 8.

<sup>11)</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian, Op Cit*, 257-258.

## A. Uraian Kasus

Perumahan Mutiara Puri Harmoni yang beralamat Sukamanah, Rajeg, Kabupaten Tangerang adalah perumahan yang dibangun oleh PT Vista Land Group selaku sebagai pengembang perumahan (Developer) yang bertanggung jawab atas pembangunan dari perumahan Mutiara Puri Harmoni. Perumahan Mutiara Puri Harmoni yang terletak di Rajeg ini dibangun pada tahun 2012 yang dibangun dengan konsep perumahan subsidi, dan luas lahan sekitar 50 Ha.

Perumahan yang dibangun oleh PT Vista Land Group tersebut menyediakan 5 (lima) tipe rumah, antara lain adalah 23/60, 26/60, 27/60, 28/60, 30/60. Perumahan Mutiara Puri Harmoni ini sudah memiliki beberapa fasilitas umum dan fasilitas sosial tetapi belum semuanya ada di perumahan Mutiara Puri Harmoni.

Vista Land Group menyediakan beberapa sarana yang terdapat didalam perumahan Mutiara Puri Harmoni yang dapat digunakan oleh warga perumahan Mutiara Puri Harmoni, diantaranya adalah:

1. Sarana pendidikan yaitu Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD), Taman Kanak-Kanak (TK), dan Penitipan Anak.
2. Sarana peribadatan yaitu Masjid dan Musholla.
3. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau sedang dibangun oleh pihak pengembang perumahan (Developer) dan belum rampung dalam jangka waktu dekat.

Selain sarana-sarana sebagaimana yang di uraikan diatas, terdapat juga prasarana yang disediakan oleh Vista Land Group bagi perumahan Mutiara Puri Harmoni, yaitu:

1. Jaringan jalan;
2. Tempat penampungan air / tendon;
3. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
4. Tempat pembuangan sampah (TPS).

Selain sarana dan prasarana, utilitas umum juga disediakan oleh Vista land Group untuk perumahan Mutiara Puri Harmoni , diantaranya adalah:

1. Jaringan listrik;
2. Jaringan telepon; dan
3. Jaringan gas.

Berdasarkan uraian mengenai Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum sebagaimana telah diuraikan diatas, terlihat dengan jelas bahwa tidak terdapat sarana perniagaan/perbelanjaan dikarenakan tidak ada pihak swasta yang mau menanamkan modalnya untuk membangun pusat perbelanjaan di dalam ataupun diluar perumahan tersebut. Lalu sarana pemakaman tidak ada dikawasan tersebut yang dimana perumahan tersebut dibangun diatas 30 Ha maka wajib bagi pengembang perumahan untuk menyediakan lahan pemakaman 2% dari total luas lahan tanah pada perumahan tersebut sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tentang Pengelolaan Pemakaman Umum.

## **B. Peraturan Perumahan yang Terkait dengan Kewajiban Pengembang Perumahan dalam Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum**

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

Berdasarkan Pasal 1 Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan Perumahan dan kawasan Permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pengembang perumahan (developer) merupakan pelaku usaha yang bergerak dibidang pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman. Pengembang perumahan yang dimaksud haruslah badan

hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang keiatannya dbidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Asas kemitraan ini memeberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

Agar pelaksanaan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umudapat berjalan dengan baik, peerintah mengeluarkan peraturan-peraturan dan standar yang mengatur pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan yang telah diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa perumahan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) mencakup rumah atau perumahan besartaprasasran, sarana, dan utilitas umum, Pasal 23 Ayat (2) yan menyatakan bahwa perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) terdiri atas perencanaan dan perancangan rumah; dan perncanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, kemudian Pasal 32 Ayat (1) yang menyatakan bahwa pengembangan perumahan meliputi pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan peningkatan kualitas perumahan dan Pasal 134 mengenai larangan dalam pembangunan perumahan yang menyatakan bahwa setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Sedangkan kewajiban dan tanggung jawab pengembang perumahan terdapat dalam Pasal 19 undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

2. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Pada

Kawasan Industri, Perdagangan, Pariwisata, Perumahan dan Kawasan Permukiman

Menurut Pasal 9 Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012 mengatur tentang penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas yang mengatakan bahwa:

- a. Setiap pengembang yang melakukan pembangunan Kawasan Perumahan dan Permukiman wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas dengan luas paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
  - b. Setiap Pengembang yang melaksanakan pembangunan Kawasan Perumahan dan Permukiman wajib menyediakan sarana pemakaman dengan luas paling sedikit 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan.
  - c. Jenis prasarana, sarana, dan utilitas serta luasan lahan yang akan dipergunakan untuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Rencana Tapak yang diatur dalam peraturan bupati.
  - d. Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ketentuan mengenai pengesahan gambar rencana tapak diatur dalam peraturan bupati.
3. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tentang Pengelolaan Pemakaman Umum

Kewajiban pengembang perumahan untuk menyediakan tanah pemakaman umum yang tertuang didalam Pasal 8 Ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 7 tentang Pengelolaan Pemakaman Umum yang menyatakan bahwa setiap perusahaan setelah mendapat ijin lokasi, site plan dan izin mendirikan bangunan wajib menyerahkan lahan Tempat Pemakaman Umum (TPU) untuk penghuni/warga perumahan tersebut dan Pasal 8 Ayat (3) yang menyatakan bahwa penyerahan lahan untuk keperluan Tempat Pemakaman Umum (TPU)

sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) adalah seluas 2% (dua persen) dan luas yang telah mendapat izin dari Pemerintah Daerah.

### **C. Kesesuaian Penyediaan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni di Rajeg Kabupaten Tangerang Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku**

#### **1. Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan**

Perumahan merupakan suatu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (yang selanjutnya dikatakan fasilitas umum dan fasilitas sosial) sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) itu sendiri merupakan tanggung jawab dan kewajiban dari Pengembang Perumahan (Developer) sebelum dilakukan serah terima kepada Pemerintah Daerah.

Selanjutnya, dalam hal ini seperti PT Vista Land Group selaku developer dari perumahan Mutiara Puri Harmoni di Rajeg Kabupaten Tangerang yang tidak memenuhi prasarana, sarana, dan utilitas umum, dimana perumahan Mutiara Puri Harmoni yang saat ini sudah 85% (delapan puluh lima persen) terbangun rumah, karena di perumahan Mutiara Puri Harmoni ada beberapa prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) yang belum terealisasi. Dengan adanya hal tersebut, developer melanggar ketentuan yang sudah diatur dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai yang sudah tertera sebelumnya, yang intinya menyatakan mengenai perjanjian pendahuluan yang dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian, salah satunya mengenai prasarana, sarana dan utilitas umum.

Dengan berdasarkan pada ketentuan didalam Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menegaskan bahwa pengembang perumahan sebagai pelaku usaha dilarang untuk membangun prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak sesuai dengan standar yang di persyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang sesuai dengan standar nasional Indonesia merupakan bagian dari penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang baik, aman, nyaman, teratur dan layak huni, dimana pengembang perumahan (Developer) sebagai pelaku usaha sepenuhnya bertanggung jawab dalam penyediaan fasilitas-fasilitas tersebut sesuai dengan persyaratan guna memenuhi hak-hak konsumen berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Selain itu, pelanggaran yang dilakukan PT Vista Land Group dengan tidak membangun dengan apa yang sudah diperjanjikan karena kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah kondisi tanah atau kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa, dan dengan adanya tindakan tersebut PT Vista Land Group selaku pengembang perumahan dari perumahan Mutiara Puri Harmoni tidak mematuhi ketentuan didalam pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, maka berdasarkan Pasal 150 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, PT Vista Land Group dapat dikenai sanksi administratif yang diatur didalam Pasal 150 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan sebagai berikut:

- a. Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 36 ayat (1), dan ayat (2), Pasal 38 ayat (4), Pasal 45, Pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 49 ayat (2), Pasal 63, Pasal 71 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, Pasal 137, Pasal 138, Pasal 139, Pasal 140, Pasal 141, Pasal 142, Pasal 143, Pasal 144, Pasal 145, atau Pasal 146 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- b. Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - 1) Peringatan tertulis;
  - 2) Pembatasan kegiatan pembangunan;

- 3) Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- 4) Pengehentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
- 5) Penguasaa sementara oleh pemerintah (disegel);
- 6) Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
- 7) Pembatasan kegiatan usaha;
- 8) Pembekuan izin mendirikan bangunan;
- 9) Pencabutan izin mendirikan bangunan;
- 10) Pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- 11) Perintah pembongkaran bangunan rumah;
- 12) Pembekuan izin usaha;
- 13) Pencabutan izin usaha;
- 14) Pengawasan;
- 15) Pembatalan izin;
- 16) Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalm jangka waktu tertentu;
- 17) Pencabutan insentif;
- 18) Pengenaan denda administratif; dan/atau
- 19) Penutupan lokasi.

- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pengaturan sanksi tersebut menurut pendapat penulis terlalu banyak poin ketentuan yang mengatur sanksi akan tetapi tidak efektif apabila tidak terlaksana pada prakteknya di lapangan.

2. Ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Pariwisata, Perumahan, dan Permukiman

Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan perumahan dan permukiman bertujuan untuk menjamin terwujudnya fungsi keseimbangan

kawasan lingkungan yang sehat, aman, serasi, terencana, dan terpadu. Setiap pengembang yang melakukan pembangunan Kawasan Perumahan dan Permukiman wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan luas paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan, dan 60% dari keseluruhan luas lahan untuk membangun Perumahan.

Setiap pengembang yang melaksanakan pembangunan Kawasan Perumahan dan Permukiman wajib menyediakan sarana pemakaman dengan luas paling sedikit 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan.

Pada perumahan Mutiara Puri Harmoni sudah terbangun sekitar 85% (delapan puluh lima persen) dari keseluruhan luas tanah baik dari pembangunan perumahan dan PSU, akan tetapi masih ada beberapa PSU yang belum terealisasi dari pihak pengembang perumahan (developer) baik jaringan jalan yang masih berlumpur dan belum semuanya dibangun.

Jaringan air bersih yang hampir rata di semua perumahan airnya berkualitas rendah, baik berbau dan berwarna kekuningan. Bahkan di tempat peribadatan seperti di masjid dan musholla juga airnya berbau dan berwarna kekuningan, sama halnya yang dirasakan oleh semua masyarakat yang tinggal dipemukiman Mutiara Puri Harmoni di Rajeg. Dan sarana penerangan jalan umum yang masih kurang di perhatikan oleh developer karena masih banyak jalan yang gelap bahkan dari awal masuk perumahan dan didalam perumahan tidak ada penerangan jalan dan hanya beberapa gang saja yang sudah terpasang lampu penerangan jalan sehingga dapat membahayakan penghuni perumahan dan penggunaan jalan lainnya.

Pada saat Peraturan daerah ini berlaku pada prasarana, sarana, dan utilitas Kawasan Perumahan dan Permukiman yang telah selesai atau dalam tahap penyelesaian, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Untuk prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah setelah dilakukan verifikasi.
- b. Untuk prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun, tetapi lebih dari 1 (satu) tahun maka diserahkan kepada Pemerintah

Daerah secara formal dan fisik dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun diantara kedua tahap yang dimaksud.

- c. Untuk prasarana, sarana dan utilitas yang masih dalam tahap penyelesaian/pembangunan, tata cara Penyerahan harus mengikuti Peraturan Daerah ini, termasuk prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun.
- d. Untuk prasarana, sarana, dan utilitas yang ditinggalkan Pengembang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012

**D. Sanksi yang diterapkan atas pelanggaran penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas**

Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ditelantarkan/tidak dipelihara oleh Pengembang Perumahan (developer) dan belum diserahkan untuk memberikan surat peringatan/teguran untuk memperbaiki/memelihara sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Jika pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara, maka Pengembang membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana, sarana, dan utilitas.

Prasarana, sarana, dan utilitas yang terlantar dan belum diserahkan maka Pemerintah Daerah akan membuat Berita Acara Perolehan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan Permukiman. Pemerintah Daerah membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Bupati berwenang menerapkan sanksi administratif kepada setiap orang atau badan hukum yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana,

Sarana, dan utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Pariwisata, Perumahan, dan Permukiman. Jenis sanksi administratifnya berupa:

1. Peringatan Tertulis;
2. Penundaan persetujuan dokumen dan/atau perizinan; dan
3. Dimasukkan ke dalam daftar hitam (black-list).

Setiap orang atau badan hukum yang melanggar ketentuan di dalam Pasal 6 Ayat (1), Pasal 7 (1), Pasal 8 (1), Pasal 9 (1), Pasal 9 Ayat (2) dan Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4 tahun 2012 tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Pariwisata, Perumahan, dan Pemukiman maka akan dipidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan atau pidana denda setinggi-tingginya sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Menurut penulis, denda yang diterapkan oleh Pemerintah Daerah masih ringan untuk dijatuhi kepada Pengembang Perumahan (developer). Karena dengan ringannya denda yang diterapkan, maka akan banyak pengembang perumahan yang melakukan hal yang serupa mengingat denda yang diterapkan oleh Pemerintah Daerah masih terbilang rendah, apalagi pengembang perumahan akan mendapatkan untung yang lebih besar dari hasil penjualan perumahan apabila melakukan kecurangan berkali-kali.

### **III. Penutup**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan sebagai mana telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis akhirnya sampai pada kesimpulan sebagai berikut:

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia. Sejalan dengan perkembangan penduduk yang semakin pesat, maka para pengembang semestinya harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang mendukung kehidupan masyarakat yaitu berupa fasilitas umum maupun fasilitas sosial yang berupa prasarana, sarana, dan utilitas umum. Bebebeapa komponen pembentuk ruang kota dan fasilitas yang harus disediakan atau terpenuhi oleh setiap pengembang perumahan skala besar adalah jaringan air bersih, jaringan

penerangan jalan umum, jaringan jalan, dan pemakaman. Tetapi pada prakteknya di lapangan, banyak pihak pengembang yang tidak memperhatikan hal ini dan mengabaikannya, misalnya pada Perumahan Mutiara Puri Harmoni yang berada di Rajeg Kabupaten Tangerang dimana perumahan ini merupakan perumahan bersubsidi berskala besar dengan luas lahan 50 Ha, tetapi pihak pengembang tidak menyediakan jaringan air bersih, jaringan penerangan jalan umum, jaringan jalan, dan pemakaman. Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum belum sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 Ayat (1) a, Ayat (3) a dan g, Pasal 9 Ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Pariwisata, Perumahan, dan Permukiman yang menyatakan bahwa di dalam Pasal 4 Ayat (1) a, Ayat (3) a dan g hanya pemenuhan atas prasarana, sarana, dan utilitas. Sedangkan didalam Pasal 9 Ayat (2) menyatakan bahwa setiap pengembang yang melakukan pembangunan kawasan perumahan dan permukiman wajib menyediakan sarana pemakaman dengan luas paling sedikit 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan. Atas dasar hal tersebut, pengembang perumahan Mutiara Puri Harmoni telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat dikenakan sanksi administratif maupun sanksi pidana. Namun meskipun sanksi-sanksi tersebut sudah diatur, Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang belum tegas dalam menerapkan sanksi tersebut dan sampai saat ini tidak melakukan pengawasan berkala terhadap seluruh pengembang perumahan di wilayah Kabupaten Tangerang yang tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan semestinya.

## **B. Saran**

Berdasarkan uraian pembahasan dan kesimpulan di atas, terdapat beberapa hal yang dapat penulis sarankan, yaitu adalah sebagai berikut:

1. Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang agar lebih tegas dalam menegakkan sanksi terhadap pengembang perumahan yang tidak menyediakan PSU sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang

Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012.

2. Kepada penghuni perumahan Mutiara Puri Harmoni didorong untuk mengajukan tertulis kepada Bupati atau Walikota untuk melaksanakan pembinaan atau pengawasannya agar pengembang dapat menyediakan PSU baik umum ataupun sosial.
3. Kepada penghuni perumahan Mutiara Puri Harmoni sebagai masukan, sebaiknya penghuni perumahan melayangkan teguran atau somasi yang isinya mengingatkan pengembang perumahan tersebut harus melaksanakan kewajibannya sampai batas waktu yang telah disepakati. Kalau memang sampai pada batas waktu yang telah disepakati pihak pengembang dan tidak merespon, warga perumahan tersebut dapat menempuh jalur hukum dengan menggugat pelaku usaha dan sekaligus melaporkan pengembang perumahan tersebut secara perdata maupun pidana.

#### **IV. Daftar Pustaka**

##### **A. Buku**

Blaang, C. Djemabut, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986).

Hamzah, Andi, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: Rineka Cipta, 1990).

Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, (Jakarta: Yayasan REI Rakasindo, 1997).

Manadu, Andi Hamzah, dan I Wayan Suandra, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992).

M, Sastra Suparno dan Edy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, (Jakarta: Andi Publisher, 2007).

Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996).

Santoso, Urip, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2014).

##### **B. Peraturan Perundang-Undang**

Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 217/KPTS/M/2002, tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Departemen Permukiman dan Prasarana Permukiman.

Keputusan Menteri Nomor 24 tahun 2003 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan.

Indonesia, *Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

### **C. Jurnal**

Keman, Soedjadi, "Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Perumahan", *Jurnal Hukum*, Vol 2, No. 1, Juli 2005

### **D. Kamus**

Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa (Edisi Keempat), PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Bank Data Komisi Perlindungan Anak Indonesia. *Data Kasus Perlindungan Anak Berdasarkan Lokasi Pengaduan dan Pemantauan Media Se-Indonesia Tahun 2011-2016*. <http://bankdata.kpai.go.id/tabulasi-data/data-kasus-se-indonesia/data-kasus-perlindungan-anak-berdasarkan-lokasi-pengaduan-dan-pemantauan-media-se-indonesia-tahun-2011-2016#sumbar>.

Anonim, <http://poskotanews.com/2016/11/27/mensos-deklarasikan-indonesia-bebas-anak-jalanan-2017/>.

### **D. Lain – Lain**

Nurini Aprilianda. *Perlindungan Hukum terhadap Tersangka Anak dalam Proses Penyidikan*. Tesis Program Studi Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana Universitas Brawijaya: Malang, 2001.