

Kode>Nama Rumpun Ilmu : 596/ Ilmu Hukum

HASIL PENELITIAN



Implementasi Pembinaan dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

TIM PENELITIAN

KETUA : Yuli Heriyanti, S.H.M.H NIDN : 1009067901
ANGGOTA II : Nurjalal, S.H.M.H NIDN : 1027028001
ANGGOTA III : M. Rusydi NIM : 1874201013
ANGGOTA IV : Nirma Leni NIM : 1874201015

PROGRAM STUDI S1 HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS PAHLAWAN TUANKU TAMBUSAI
TA 2020/2021

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR LAMPIRAN	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	3
2.1 Pembinaan	3
2.2 Pengawasan	4
2.3 Perumahan dan Kawasan Permukiman	4
BAB III METODE PENELITIAN	6
3.1 Jenis Penelitian	6
3.2 Sifat Penelitian	6
3.3 Prosedur Penelitian	7
3.4 Waktu dan tempat penelitian	10
BAB IV PEMBAHASAN	
4.1 Pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman telah dilakukan oleh pemerintah	10
4.2 Dampak dari pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh pemerintah	16
BAB V BIAYA DAN JADWAL PENELITIAN.....	22
5.1 Anggaran Biaya Penelitian	22
5.2 Jadwal Penelitian	22
BAB VI PENUTUP.....	23
6.1 Kesimpulan	23
6.2 Saran	23
DAFTAR PUSTAKA	24
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pendahuluan

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok dari setiap warga negara. Kebutuhan pokok atau sering disebut sebagai kebutuhan *primer* terdiri atas kebutuhan pangan, kebutuhan sandang dan kebutuhan papan. Seiring perkembangan zaman dan peningkatan jumlah penduduk, kebutuhan papan menjadi permasalahan yang sering terjadi di setiap negara dan tidak terkecuali dengan Indonesia. Luasnya wilayah dan tersedianya sumber daya alam yang banyak di Indonesia tidak menjamin bahwa setiap warga negara dapat memiliki rumah yang layak huni dengan mudah dan murah. Pembangunan kawasan perumahan dan permukiman saat sekarang didominasi oleh perusahaan-perusahaan swasta dan tidak lagi oleh pemerintah seperti pada zaman pemerintahan era Bapak H.M Soeharto dengan penamaan Perumnas.

Semakin meningkatnya populasi penduduk di Indonesia menyebabkan semakin meningkatnya permintaan akan tersedianya perumahan yang layak. Permintaan perumahan akhirnya juga berimbas terhadap ketersediaan lahan atau tanah tempat pembangunan perumahan dan kawasan permukiman tersebut. Dalam perkembangannya, untuk daerah perkotaan, kota metropolitan dan kota-kota besar di Indonesia mulai mensiasati lahan untuk pembangunan perumahan dengan membuat apartemen dan rusunawa. Pembangunan perumahan, apartemen dan rusunawa ini perlu sebuah pengawasan dan pengendalian agar terciptanya ketertiban, keamanan serta keberlanjutan fungsi tanah. Pada saat sekarang banyak penyelenggaraan pembangunan perumahan tersebut tidak lagi dilaksanakan oleh pemerintah, sehingga tidak terlibatnya pemerintah dari segi pembangunan perumahan masyarakat dewasa ini menimbulkan banyaknya kerugian di pihak masyarakat sebagai konsumen. Hal ini disebabkan oleh banyaknya pengusaha swasta yang tidak menyelesaikan pembangunan perumahan yang sudah diberikan bantuan dana melalui Kredit Kepemilikan Rumah oleh pihak Bank. Pembinaan dan pengawasan oleh pemerintah yang sudah ada dalam undang-undang tidak berjalan dengan baik, sehingga memberi peluang terjadinya penyelewengan dan perbuatan melawan hukum oleh pihak pengembang di bidang perumahan dan permukiman.¹ Oleh karena permasalahan

¹ <https://asriman.com/ini-dia-pengertian-perumahan-dan-kawasan-permukiman-menurut-uu-no-1-tahun-2011>, diakses tanggal 28 September 2020

yang ada dimasyarakat maka penulis tertarik untuk meneliti dengan judul **Implementasi Pembinaan dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.**

1.1 Rumusan Masalah

Dari latar belakang tersebut diatas dapat dibuat rumusan masalah dari rencana penelitian, yaitu;

1. Apakah pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman telah dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan aturan yang berlaku?
2. Apakah dampak dari pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh pemerintah?

1.2 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh pemerintah.
2. Untuk mengetahui dampak dari pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh pemerintah.

1.3 Urgensi Penelitian

Penelitian tentang implementasi pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman oleh pemerintah memiliki arti penting terhadap terselenggaranya kehidupan, kesejahteraan, ketertiban, serta perlindungan terhadap masyarakat sebagai konsumen perumahan tersebut. Pada saat sekarang sejak bergantinya era kepemimpinan Orde baru ke era Reformasi, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak lagi dilaksanakan oleh pemerintah melainkan oleh pihak swasta. Dengan adanya penelitian ini dapat diketahui apakah pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman ini sudah berjalan dengan baik serta adakah perlindungan terhadap masyarakat sebagai konsumen perumahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pembinaan.

Pembinaan berasal dari kata bina, yang mendapat imbuhan pe-an, sehingga menjadi kata pembinaan. Pembinaan adalah usaha, tindakan, dan kegiatan yang dilakukan secara efisien dan efektif untuk memperoleh hasil yang lebih baik.² Pembinaan adalah upaya pendidikan formal maupun non formal yang dilakukan secara sadar, berencana, terarah, teratur, dan bertanggung jawab dalam rangka memperkenalkan, menumbuhkan, membimbing, dan mengembangkan suatu dasar-dasar kepribadiannya seimbang, utuh dan selaras, pengetahuan dan keterampilan sesuai dengan bakat, kecenderungan/keinginan serta kemampuan-kemampuannya sebagai bekal, untuk selanjutnya atas perkasa sendiri menambah, meningkatkan dan mengembangkan dirinya, sesamanya maupun lingkungannya ke arah tercapainya martabat, mutu dan kemampuan manusiawi yang optimal dan pribadi yang mandiri³ Menurut Mitha Thoha Pembinaan adalah Suatu tindakan, proses, hasil, atau pernyataan yang lebih baik. Dalam hal ini menunjukkan adanya kemajuan, peningkatan pertumbuhan, evolusi atas berbagai kemungkinan, berkembang atau peningkatan atas sesuatu. Ada dua unsur dari definisi pembinaan yaitu: 1. pembinaan itu bisa berupa suatu tindakan, proses, atau pernyataan tujuan, dan; 2. Pembinaan bisa menunjukan kepada perbaikan atas sesuatu. Pembinaan secara etimologi berasal dari kata bina.⁴ Pembinaan adalah proses, pembuatan, cara pembinaan, pembaharuan, usaha dan tindakan atau kegiatan yang dilakukan secara berdaya guna dan berhasil guna dengan baik.⁵ Pembinaan menurut Masdar Helmi adalah segala hal usaha, ikhtiar dan kegiatan yang berhubungan dengan perencanaan dan pengorganisasian serta pengendalian segala sesuatu secara teratur dan terarah. Pasal 5 Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pembinaan dilaksanakan oleh Menteri pada Tingkat Nasional, Gubernur pada Tingkat Provinsi, dan Bupati/Walikota pada Tingkat Kabupaten/Kota. Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi: perencanaan; pengaturan; pengendalian; dan pengawasan.

² <http://www.artikata.com/arti-360090-pembinaan.html>, diakses 28 september 2020

³ Simanjuntak, B., I. L. Pasaribu, *Membina dan Mengembangkan Generasi Muda*, (Bandung: Tarsito, 1990), hlm. 84

⁴ Kamus Bahasa : Balai Pustaka, 2001

⁵ Ibid

2.2 Pengawasan.

Pengawasan ialah sebuah proses untuk memastikan bahwa semua aktifitas yang terlaksana telah sesuai dengan apa yang telah direncanakan sebelumnya.⁶ Menurut Sujamto, Pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui atau menilai kenyataan yang sebenarnya tentang pelaksanaan tugas atau kegiatan sesuai dengan semestinya atau tidak.⁷ Menurut Siagian, Pengawasan adalah keseluruhan upaya pengamatan pelaksanaan kegiatan operasional guna menjamin bahwa berbagai kegiatan tersebut sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya. Menurut Darwin, Eni Yulinda, Lamun Bathara, Pengawasan adalah proses pengamatan, pemeriksaan, dan pengkoreksiaan daripada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan/kegiatan organisasi yang dilakukan berjalan dengan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya. Selanjutnya pengawasan diartikan sebagai proses dalam menetapkan ukuran kinerja dan pengambilan tindakan yang dapat mendukung pencapaian hasil yang diharapkan sesuai dengan kinerja yang telah ditetapkan tersebut. Menurut S.P Siagian, pengawasan adalah proses pengamatan dari pada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar supaya pekerjaan yang sedang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.⁸

2.3 Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Perumahan adalah sekelompok rumah atau bangunan lainnya yang dibangun bersamaan sebagai sebuah pengembangan tunggal. Bentuknya bervariasi di negara-negara manapun. Perumahan biasanya dibangun oleh seorang kontraktor tunggal dengan hanya beberapa gaya rancangan rumah atau bangunan, sehingga penampilannya menjadi seragam. Pada umumnya, perumahan adalah monoton.⁹

Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyebutkan bahwa perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang

⁶ <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-pengawasan/>, diakses hari Selasa tanggal 29 September 2020, pukul 10.35 wib.

⁷ <https://www.dictio.id/t/apa-yang-dimaksud-dengan-pengawasan-atau-controlling/14543>, diakses hari Selasa tanggal 29 September 2020 pukul 10.45 wib.

⁸ ibid

⁹ <https://id.wikipedia.org/wiki/Perumahan>, diakses hari Selasa tanggal 29 September 2020 pukul 10.50 wib.

Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Ketentuan Umum Pasal 1 angka 2 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. Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya.

Kawasan permukiman dalam UU 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. Perumahan dan kawasan permukiman adalah 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. UU 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa 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. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian.

Dilihat dari segi sifatnya, penelitian ini adalah penelitian deskriptif, artinya penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang terkait dengan atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara factual dan cermat. Penelitian ini bersifat deskriptif karena penelitian ini semata-mata menggambarkan suatu objek untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum. Menurut Sukmadinata (2006:72) penelitian deskriptif adalah suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun fenomena buatan manusia. fenomena itu bisa berupa bentuk, aktivitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan, dan perbedaan antara fenomena yang satu dengan fenomena lainnya.¹⁰

Untuk jenisnya dalam penelitian ini memakai Penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah hukum yang mengkaji hukum tertulis dengan berbagai aspek seperti teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat sesuatu perundangan. Penelitian hukum normatif terdiri dari penelitian terhadap azas-azas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum dan perbandingan hukum. Sedangkan penelitian hukum sosiologis atau empiris merupakan penelitian terhadap identifikasi hukum dan efektifitas hukum dalam dinamika sosial kemasyarakatan. Menurut Sunaryati Hartono dalam bukunya Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-21 cetakan-2 mengungkapkan berbagai keuntungan dari metode penelitian hukum normatif adalah:

- a. Untuk mengetahui atau mengenal apakah dan bagaimanakah hukum positifnya mengenai suatu masalah tertentu
- b. untuk dapat menyusun dokumen-dokumen hukum
- c. untuk menulis makalah atau ceramah maupun buku hukum
- d. untuk menjelaskan atau menerangkan kepada orang lain apakah dan bagaimanakah hukumnya mengenai suatu peristiwa atau masalah tertentu

¹⁰ <https://idtesis.com/penelitian-hukum-dikelompokkan-berdasar-sifat-dan-fokus-kajian/>

- e. untuk melakukan penelitian dasar di bidang hukum
- f. untuk menyusun rancangan undang-undang atau peraturan perundang-undangan baru
- g. untuk menyusun rencana pembangunan hukum

Dalam penelitian hukum normatif terdapat beberapa ciri yakni:

1. penggunaan kerangka teori intern tentang hukum seperti undang-undang atau peraturan pemerintah
2. data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan.
3. Biasanya menggunakan bentuk analisis kualitatif dengan menarik kesimpulan yang dituangkan dalam bentuk pernyataan atau penjelasan.¹¹

3.2 Sifat Penelitian

Metode penelitian hukum jenis ini juga biasa disebut sebagai penelitian hukum doktriner atau penelitian perpustakaan. Dinamakan penelitian hukum doktriner dikarenakan penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan. Dalam penelitian hukum normatif hukum yang tertulis dikaji dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur/ komposisi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum. Sehingga dapat kita simpulkan pada penelitian hukum normatif mempunyai cakupan yang luas.¹²

Dalam penelitian ini karena berupa kajian terhadap buku maka studi pendahuluan yang dilakukan hanya membaca isi buku dan membandingkan objek kajian tersebut dengan fakta yang terjadi pada saat sekarang. Metodologi atau metode secara umum dapat kita artikan sebagai langkah atau prosedur yang akan digunakan dalam pengumpulan data atau informasi guna memecahkan permasalahan dan menguji hipotesis penelitian. Dalam membuat suatu karya ilmiah tentunya kita harus menentukan metode yang akan digunakan untuk menganalisa permasalahan yang diangkat. Dalam Wikipedia, mengartikan metodologi penelitian sebagai

¹¹ Ibid

¹² Ibid

sekumpulan peraturan, kegiatan, dan prosedur yang digunakan oleh pelaku suatu disiplin ilmu. Sedangkan menurut Frankfort-Nachmias & Nachmias (1996) mengartikan metodologi penelitian sebagai sebuah sistem aturan-aturan dan prosedur-prosedur yang jelas, dimana suatu penelitian didasarkan padanya.¹³ Penentuan metode penelitian maka metode penelitian disesuaikan dengan judul kajian dalam penelitian ini.

3.3 Prosedur Penelitian

Pengumpulan data pada penelitian hukum normatif ini hanya menggunakan data skunder (data yang diperoleh dari studi kepustakaan). Data skunder dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan. Data primer dikumpulkan dengan cara wawancara

a. Analisis Data

Penelitian ini dalam menganalisis data menggunakan Logis normatif (berdasarkan logika dan peraturan UU), silogisme (menarik kesimpulan yang telah ada), kualitatif.

b. Variabel Penelitian

Variabel merupakan sesuatu yang menjadi objek pengamatan dalam penelitian, sering juga disebut sebagai faktor yang berperan dalam penelitian atau gejala yang akan diteliti. Menurut Kerlinger (2006: 49), variabel adalah konstruk atau sifat yang akan dipelajari yang mempunyai nilai yang bervariasi. Dalam penelitian ini variabel penelitian yang diamati adalah lembaga legislatif dan lembaga yudikatif serta pengaruhnya terhadap sistem politik di Indonesia.¹⁴

c. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini memakai teknik pengumpulan data secara studi pustaka, yaitu pengumpulan data dengan cara melakukan pengumpulan data yang bersumber dari bahan-bahan hukum yang berupa perundang-undangan atau studi penelaahan terhadap karya tulis, baik dari buku-buku, jurnal-jurnal, atau surat kabar serta bahan lain yang berkaitan dengan lembaga legislatif, lembaga yudikatif serta sistem politik di Indonesia serta memakai metode observasi.

¹³ Ibid

¹⁴ Ibid

Metode observasi seringkali menjadi pelengkap data yang diperoleh dari wawancara mendalam dan survey. Observasi biasanya dipahami sebagai upaya untuk memperoleh data secara "natural". Pengertian paling sederhana dari metode observasi adalah **melihat dan mendengarkan peristiwa atau tindakan yang dilakukan oleh orang-orang yang diamati, kemudian merekam hasil pengamatannya dengan catatan atau alat bantu lainnya.** Karena penelitian ini memakai metode penelitian hukum normatif, maka tidak dilakukan observasi ke lapangan, observasi yang dilakukan hanya membaca buku serta undang-undang yang menjadi kajian serta membandingkan dengan kenyataan tentang peristiwa mengenai penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

3.4 Waktu dan Tempat Penelitian.

Sesuai dengan jenis metode penelitian hukum normatif dan sifat penelitian maka lokasi penelitian hanya dilakukan diruang kerja peneliti dan meminta data kepihak terkait yaitu Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kampar.

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman oleh Pemerintah.

Perumahan menjadi penting dalam kehidupan warga negara. Rumah merupakan kebutuhan pokok/*primer* manusia yang harus terpenuhi dan harus ada. Luasnya wilayah Indonesia ternyata tidak menjamin terpenuhi kebutuhan pokok/*primer* tersebut. Hal ini dapat dilihat di daerah perkotaan yang masih banyak ditemui permukiman kumuh dan tidak layak huni dan ditempati oleh warga negara Indonesia. Permukiman kumuh yang dijumpai di perkotaan khususnya Daerah Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) dikarenakan adanya tradisi urbanisasi. Dalam Undang-Undang 18 tahun 2000 Tentang Perubahan UU PPN Tahun 1994 Pasal 1 angka 13 menyatakan bahwa *Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat*. Untuk daerah bukan perkotaan tidak masalah urbanisasi akan tetapi masalah ekonomi dan penghasilan yang rendah dan tidak menentu sehingga tidak semua masyarakat mendapatkan dan memiliki rumah layak huni.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 18 tahun 2000 Tentang Perubahan UU PPN Tahun 1994 Pasal 1 angka 7 menyatakan bahwa *rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya*. Masalah urbanisasi yang menyebabkan adanya permukiman kumuh di daerah perkotaan menyebabkan adanya permasalahan tata kota di daerah setempat. Permasalahan yang ada di daerah tidak lagi pada perumahan dan permukiman kumuh, melainkan banyaknya *developer* dan kontraktor yang melakukan tindakan wanprestasi terhadap kontrak/perjanjian yang sudah dibuat. Wanprestasi bisa berupa tidak selesainya pembangunan perumahan yang sudah diberikan izin oleh pemerintah daerah sebagai kawasan permukiman masyarakat. Banyaknya terjadi permasalahan perumahan di Indonesia diakibatkan oleh kurangnya pengawasan dan pembinaan dari pemerintah terhadap para pengusaha di bidang properti yang di Indonesia kita kenal dengan Asosiasi Real Estate Indonesia (REI) dan asosiasi lainnya yang tergabung dalam Kamar Dagang Indonesia (KADIN) dan Asosiasi Pengusaha Indonesia (APINDO). Pemerintah sendiri memiliki pengawasan terhadap pembinaan

dan pengawasan jasa konstruksi yang sifatnya lebih umum dan diperuntukkan kepada jasa konstruksi nasional. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi Pasal 4 huruf d, menyatakan bahwa Pemerintah bertanggung jawab untuk meningkatkan Kompetensi, Profesionalitas, dan Produktivitas Tenaga Kerja Konstruksi Nasional dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi. Untuk pengusaha properti, pemerintah sebenarnya telah memiliki aturan yang lengkap seperti yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman berbunyi 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.

Pengawasan yang biasanya dilakukan oleh pemerintah lebih kepada pengawasan secara administrasi seperti yang tertuang dalam Pasal 1 angka 16 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 yaitu tentang zonasi. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Peraturan zonasi ini terkadang dilanggar oleh pengusaha properti dan menjadi peluang terjadinya praktek-praktek kolusi korupsi nepotisme (KKN) dengan aparatur pemerintah. Dari latar belakang masalah tersebut penulis tertarik membahas dan melakukan penelitian tentang “Pembinaan dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman”.

Indonesia memiliki jumlah penduduk yang banyak dan sebagian besar dari mereka merupakan masyarakat yang berada di tingkat ekonomi menengah kebawah. Dari data BPS pada tahun 2018 menyatakan bahwa jumlah penduduk miskin daerah tertinggal berjumlah 20,49% dari total penduduk Indonesia tahun 2020 berada di kisaran 271 juta jiwa dengan paling banyak menghuni Pulau Jawa. Setelah Pulau Jawa adalah Sumatera, Sulawesi, Kalimantan, Bali dan Nusa Tenggara. Pulau Papua dan Kepulauan Maluku memiliki jumlah penduduk terkecil berdasarkan perkiraan

tersebut¹⁵ (Roshma Widiyani, 2020). Penduduk yang banyak ini semuanya membutuhkan perumahan yang bisa menjamin keberlangsungan kehidupan mereka untuk masa yang akan datang. Sesuai dengan pertimbangan diberlakukannya Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang perumahan dan Kawasan Permukiman adalah :

- a. 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;
- b. 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 perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
- c. Bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
- d. Bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau

Lahirnya undang-undang tersebut diatas harus diselaraskan dengan aturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman lebih mengutamakan masyarakat berpenghasilan rendah

¹⁵ Rosmha Widiyani, *Berapa Jumlah Penduduk Indonesia 2020? Naik atau Turun*, New Detik.com diakses Sabtu, jam 12.00

(MBR). Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa 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. sejalan dengan pertimbangan lahirnya UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ini, pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Tujuan penyelenggaraan perumahan ini antara lain :

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. 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;
- 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 perdesaan;
- 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.

Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- a. Perencanaan; merupakan satu kesatuan utuh dari rencana pembangunan nasional dan pemerintah daerah yang diselenggarakan oleh pemerintah pusat dan daerah yang melibatkan partisipasi masyarakat. Perencanaan ini mencakup perencanaan jangka pendek/tahunan, menengah dan jangka panjang. Pemerintah pusat menjadi penyusun dan menjadi pedoman bagi

perencanaan oleh pemerintah daerah. Perencanaan ini disesuaikan dengan aturan yang berlaku.

- b. Pengaturan; meliputi pengaturan tentang penyediaan tanah; pembangunan; pemanfaatan; pemeliharaan; dan pendanaan dan pembiayaan. Pengaturan ini merupakan hal yang sangat penting agar perencanaan pembangunan dan tercapainya sebaran penduduk di setiap wilayah dan sesuai dengan rencana tata ruang di setiap daerah.
- c. Pengendalian; meliputi
 1. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
 2. 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.
 3. 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.
 4. Lingkungan hunian Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
 5. 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
- d. Pengawasan meliputi : pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Pasal 13 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

- a. Merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;

- b. Merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang penyediaan kasiba dan lisiba;
- d. Mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman;
- f. Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi mbr;
- g. Memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi mbr;
- h. Memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional;
- i. Melakukan dan mendorong penelitian dan pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- j. Melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- k. Menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 16 mengatur tentang wewenang pemerintah dalam melakukan pembinaan yaitu :

- a. Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
- b. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman.
- c. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- d. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;

- e. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundangundangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- f. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
- g. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- h. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- i. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- j. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- k. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- l. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- m. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

4.2 Dampak dari pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh pemerintah.

Promlematika yang terjadi dimasyarakat ketika penyelenggaran perumahan dan kawasan permukiman mengakibatkan pelaksanaan Pembinaan dan pengawasan tidak bisa maksimal dilakukan oleh pemerintah karena penyelenggaran perumahan dan kawasan permukiman tidak lagi pemerintah yang melaksanakan akan tetapi sudah diserahkan kepada masyarakat/pemodal/pengusaha. Hal ini sejalan dengan dikeluarkannya peraturan dari pemerintah yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Dalam

ketentuan umum aturan tersebut dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 1 angka 3 menyatakan bahwa Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Penyelenggaraan PKP adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah sesuai aturan yang berlaku ternyata menyisakan permasalahan dilapangan, ini disebabkan karena peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak mendapat kontrol dari pemerintah terkait perumahan dan kawasan permukiman yang gagal atau melakukan wanprestasi terhadap konsumen. Wanprestasi yang dilakukan oleh masyarakat PKP terhadap konsumen (masyarakat pengguna perumahan) dinilai oleh pemerintah termasuk wilayah hukum privat sehingga harus diselesaikan secara hukum privat (permohonan ke pengadilan bidang Hukum Perdata).

Ada beberapa cara masyarakat PKP melakukan penipuan terhadap konsumen antara lain ¹⁶(LitaLia, 2020) :

1. Kasus pembangunan yang tidak tepat waktu sangat banyak dialami oleh konsumen. Salah satunya yang terjadi pada Samuel yang membeli unit apartemen LA City. Apartemen yang dibangun oleh PT Spekta Properti Indonesia ini tak kunjung beres pembangunannya. Bahkan dua tahun setelah janji waktu selesai pembangunan, Samuel baru mengetahui bahwa unit apartemennya belum dibangun. Dalam hal pencairan hak-nya pun, Samuel mendapati prosesnya berbelit-belit. Bahkan cek giro dari pengembang tersebut yang nilainya masing-masing Rp 72 juta, Rp 144 juta sebanyak dua kali kosong semua.
2. Menjual unit yang tidak mengantongi izin, Masih dalam kasus Samuel, ternyata pembangunan unit yang akhirnya mangkrak disebabkan oleh tidak adanya izin yang dikantongi *developer*. Unit tanpa izin tersebut seharusnya tidak dijual namun pada kenyataannya dijual oleh pengembang. Izin dari

¹⁶ Lita Lia, *10 Contoh Kasus Pengusaha Properti Menipu Konsumen*, diakses melalui blog.spacestock.com tanggal 10 Agustus 2020 jam 12.00

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta hanya 17 lantai. Dan unit yang dibeli Samuel ada di lantai 21. Tentu saja unit tersebut tidak berizin sehingga mangkrak. Dari akar inilah, pihak pengembang pun diperkarakan Samuel dengan perkara hukum perdata hingga pidana;

3. Berkelit dari Pinalti wanprestasi, Meskipun konsumen sudah menuntut haknya di pengadilan, namun pihak *developer* pun bisa berkelit dari penalti dan wanprestasi. Seperti yang dialami Yani Handayani yang juga pembeli LA City lainnya. Pihak pengembang yang molor dalam menyelesaikan pembangunannya justru menyuruh Yani membayar Rp 200 juta. Hal ini disebabkan karena Yani sempat menghentikan pembayaran cicilan. Padahal penghentian pembayaran cicilan disebabkan karena pengembang ingkar janji. Di perjanjian awal setelah melunasi biaya booking Rp 20 Juta dan uang panjer, pengembang wajib memberikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Namun kenyataannya, dokumen resmi agar bisa mendapatkan Akta Jual Beli tidak didapatkannya. Dan pada penuntutan haknya, pihak *developer* berkali-kali berkelit sampai akhirnya kasus tersebut diperkarakan dengan layangan somasi secara resmi;
4. Menggunakan dana konsumen untuk membeli tanah ditempat lain, Dana yang diperoleh pihak pengembang dari konsumennya pun bisa digunakan untuk membeli tanah di tempat lain. Akibatnya pembangunan pun mangkrak. Hal tersebut pun terjadi pada pembangunan apartemen LA City di mana *tower crane* dibiarkan menggelayut. Oleh kontraktor yang digandeng pihak pengembang memang sengaja tidak diturunkan karena pekerjaan mereka belum dilunasi. “Dana macet merupakan masalah utamanya”, ujar salah satu pekerja apartemen di sana. Namun di pagar pembatas ada tulisan “Belum melunasi kewajiban pajak daerah”. Dari sebab tersebut pun masalah dana macet tidak hanya merugikan konsumen namun juga turut menyeret kontraktor ke dalam kerugian
5. Tidak memberikan sertifikat hak milik satuan kepada konsumen, Sertifikat hak milik satuan merupakan hak yang harus diberikan konsumen ketika sudah membayar kewajibannya. Namun pada kenyataannya, *developer* nakal tidak memberikannya meskipun konsumen sudah membayar kewajibannya. Hal tersebut bisa terjadi karena mangkraknya sebuah proyek, dana yang

digunakan untuk membeli tanah, pemasaran, atau menyelesaikan pembangunan proyek lainnya.

6. Dana konsumen digunakan untuk pemasaran, Masalah modal memang menjadi hal yang dialami pengembang. Pada kasus ini, dana konsumen yang didapat dari menjual unit properti tidak digunakan untuk menyelesaikan pembangunan. Melainkan digunakan untuk pemasaran. Misalnya dengan membuat contoh unit guna menarik konsumen untuk membeli. Namun jika pergerakan pasarnya tidak sesuai ekspektasi, pada akhirnya pembangunan pun mangkrak dan konsumen masuk ke jurang penipuan.
7. Hanya menggunakan contoh unit untuk mendapatkan modal tambahan, Bisnis properti memang memerlukan modal besar sehingga banyak pengembang yang tersendat di bagian permodalan. Untuk mengakali masalah tersebut, biasanya pengembang membuat unit contoh terlebih dulu. Harapannya agar mampu menarik perhatian konsumen. Gambarannya ketika ada proyek pembangunan apartemen satu tower dengan biaya 500 miliar Rupiah. Pengembang tidak memiliki dana sebesar itu dan nekat melakukan pembangunan hanya dengan modal 100 miliar Rupiah. Namun karena pergerakan pasar terhambat, pada akhirnya tidak mampu mengumpulkan dana 500 miliar dan proyek pun mangkrak.
8. Memainkan spesifikasi atau kualitas material bangunan, Umumnya *developer* kecil melakukan permainan nakal dengan mengotak-atik spesifikasi serta kualitas material bangunan. Meskipun mengkhawatirkan konsumen, cara tersebut umumnya jarang dilakukan oleh pengembang besar serta yang sudah berpengalaman. Sebab, pengembang besar umumnya mematok kepuasan konsumen dan keberlanjutan pembelian sebagai prioritas utamanya. Agar tidak merugikan, calon konsumen wajib teliti mengenai material apa saja yang ditawarkan dalam pembelian rumah dan mengecek ulang ketika unit sudah jadi.
9. Memanfaatkan ketidaklolosan verifikasi kucuran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Bagi yang memanfaatkan sistem KPR, konsumen mesti benar-benar yakin bahwa dia menyelesaikan segala urusan utangnya. Sebab hal tersebut bermanfaat agar verifikasi KPR bisa lolos sehingga kredit bisa dikucurkan. Sebab jika konsumen sudah membayar uang muka kepada pengembang dan KPR tidak lolos verifikasi, maka 10% uang muka akan hangus dan menjadi

milik pengembang. Kemudian jika konsumen melakukan pembatalan pembelian, 50% uang muka akan hangus. Tentu saja hal ini sangat merugikan konsumen dan pihak *developer*lah yang paling diuntungkan.

10. Menggunakan kelonggaran UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memiliki kelonggaran yang menguntungkan pihak *developer*. Namun begitu rawan merugikan konsumen karena tanpa aturan ikutan yang melindungi dana-dana konsumen. Gambaran sederhana UU tersebut: misalnya ada proyek apartemen 20 lantai dan pengembang sudah menyelesaikan 4 lantai. Maka pihak *developer* sudah bisa menjualnya ke konsumen. Biasanya uang konsumen akan diputar untuk menyelesaikan 16 lantai lainnya. Jadi modal pengembang hanyalah 20% saja untuk menyelesaikan proyek tersebut. Tentu saja peraturan tersebut begitu rawan dalam menyebabkan mangkraknya sebuah proyek.

Dalam praktiknya, ada kondisi dimana unit rumah sudah dijual ketika pembangunan baru dimulai atau belum dibangun sama sekali dan sertifikat atas rumah tersebut juga belum selesai diurus. Dengan kondisi ini tidak bisa dilakukan AJB karena belum memenuhi persyaratan. Untuk mengakomodir kondisi ini bisa dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara *developer* dengan konsumen yang berisi antara lain persetujuan *developer* akan menjual rumah kepada konsumen dan persetujuan konsumen akan membeli rumah tersebut. Dalam PPJB tersebut ada hak dan kewajiban masing-masing pihak. Diantaranya hak *developer* adalah menerima pembayaran dari konsumen sesuai yang diperjanjikan, baik besarnya maupun waktunya (Asriman, 2020). Banyaknya pengusaha perumahan dan kawasan permukiman/masyarakat PKP yang melarikan dana pembangunan perumahan sangat merugikan para pihak seperti pemilik tanah (konsep bagi hasil), konsumen (pembeli rumah), sedangkan untuk pihak bank tidak mengetahui hal tersebut terjadi di lapangan karena pihak bank merupakan pihak yang terikat hanya sebatas perjanjian kredit perumahan dengan pihak konsumen pembeli rumah. Biasanya pihak bank akan melakukan verifikasi dan persetujuan terhadap konsumen apabila agunan yang digunakan dan konsumen layak bayar/ mampu secara finansial untuk dapat melakukan angsuran kredit. Pemilik tanah yang memakai konsep bagi hasil sering dirugikan karena tanah yang dia serahkan kuasa pengelolaan tidak dikelola dengan baik atau terkadang dikelola tidak sesuai dengan perjanjian awal pengelolaan tanah

dengan masyarakat PKP tersebut. Hal-hal inilah yang masih jauh dari pembinaan dan pengawasan pemerintah karena dianggap wanprestasi yang dilakukan oleh masyarakat PKP sudah masuk wilayah privat/Hukum Perdata. Banyak fakta menunjukkan adanya kasus wanprestasi oleh developer. Misalnya kasus wanprestasi PT. Binakarya Bangun Propertindo kepada konsumennya yang membeli 1 unit apartemen di Apartemen Pluit Sea View.¹⁷ Semakin banyaknya kasus sengketa antara konsumen perumahan dan pihak developer pada dasarnya diawali dengan tidak adanya kesesuaian antara apa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani konsumen mengenai pembayaran dan spesifikasi rumah.¹⁸ Terbukti banyak celah bagi para pengusaha properti untuk menipu konsumennya. Bisnis satu ini memang begitu menggiurkan. Terlebih nilai sebuah properti tiap tahunnya akan selalu naik. Namun sebagai konsumen yang baik, perlu sekali tahu bagaimana cara membeli properti yang benar agar tidak terjebak pada permainan *developer* nakal.¹⁹ Selain kasus wanprestasi juga ada kasus penipuan yang dilakukan oleh masyarakat PKP yang baru diketahui oleh pemerintah apabila sudah adanya laporan dari pihak masyarakat konsumen.

4.3 Anggaran Biaya Penelitian

No	Jenis Pengeluaran	Volume	Satuan	Biaya yang diusulkan (Rp)	Total (Rp)
1	Pengumpul Data	2	1	200.000	400.000
2	Pengolah Data	1	1	250.000	250.000
3	Penganalisis Data	2	1	150.000	300.000
4	Pembuat Sistem	1	1	500.000	500.000
5	Pembelian ATK	1	1	200.000	200.000
6	Foto Copy	2	1	150.000	300.000
7	Surat Menyurat	2	1	10.000	20.000
8	Penyusunan Laporan	1	1	100.000	100.000
9	Cek Laporan	2	1	50.000	100.000
10	Penjilitan Laporan	2	1	50.000	100.000
11	Publikasi	1	1	300.000	300.000
	Jumlah				2.570.000

¹⁷ Ibid

¹⁸ Fanny Amalul Arifin, *Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Dan Hubungan Hukumnya Dengan Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, 2013

¹⁹ Op Cit

4.4 Jadwal Penelitian

Penelitian dilakukan selama 3 (tiga) bulan, jadwal bisa dilihat pada table di bawah ini.

Tabel 4.2. Rencana Jadwal penelitian

No.	Penerapan	Bulan											
		Ke 1			Ke 2				Ke 3				
1	Persiapan Penelitian	■											
2	Penyusunan Instrumen		■	■	■								
3	Pelaksanaan penelitian		■	■	■	■	■	■	■				
4	Menganalisis data					■	■	■	■	■			
5	Penyusunan laporan										■	■	■

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan.

Permasalahan diatas dapat disimpulkan bahwa pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh masyarakat, masih sebatas syarat administrasi yang sifatnya preventif terhadap tindakan melawan hukum dari masyarakat PKP. Permasalahan yang terjadi ketika sudah terlaksananya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh masyarakat PKP tidak lagi menjadi tanggung jawab pemerintah apabila terjadi wanprestasi atau penipuan terhadap konsumen. Sangat berbeda apabila penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan langsung oleh pemerintah maka pembinaan dan pengawasan akan sangat efektif dan kontrol akan sangat bagus. Permasalahan yang terjadi dilapangan ketika adanya wanprestasi dan penipuan terhadap konsumen, pemerintah tahu ketika adanya laporan ke pihak berwajib atau adanya gugatan dari konsumen terhadap pengusaha/developer/masyarakat PKP ke pengadilan.

B. Saran

Saran yang dapat disampaikan adalah akan lebih baik pemerintah menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman agar tidak terjadinya permasalahan wanprestasi ataupun penipuan terhadap konsumen. Pemerintah diharapkan ikut serta dalam pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang dilaksanakan oleh masyarakat PKP.

REFERENSI

1. Asriman, *Wanprestasi Pengembang terhadap konsumen*, di akses melalui asriman.com
2. Fanny Amalul Arifin, *Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Dan Hubungan Hukumnya Dengan Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, 2013.
3. Lita Lia, *10 Contoh Kasus Pengusaha Properti Menipu Konsumen*, diakses melalui blog.spacestock.com tanggal 10 Agustus 2020 jam 12.00.
4. Natalia Salim & Endang Pandamdari, *Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Hukum Adigama, 2019.
5. Rosmha Widiyani, *Berapa Jumlah Penduduk Indonesia 2020? Naik atau Turun*, New Detik.com diakses Sabtu, jam 12.00.
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2016 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 yaitu tentang zonasi.
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
10. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Lampiran 1. Identitas Ketua Pengusul

A. Identitas

1	Nama	Yuli Heriyanti, S.H.,M.H.
2	JenisKelamin	Perempuan
3	Jabatan Fungsional	Lektor
4	NIP TT	096.542.161
5	NIDN	1009067901
6	Tempat dan Tanggal Lahir	Payakumbuh, 09 Juni 1979
7	E-mail	yuliheryanti2@gmail.com
8	No Telepon/ Hp	0852-7112-8504
9	Alamat Kantor	Jl. Tuanku Tambusai No.23 Bangkinang Kampar- Riau
10	No Telepon/ Fax	(0762) 21677, Fax (0762) 21677
11	Lulusan yang telah dihasilkan	SI = - orang, S2 = - orang
12	Mata Kuliah yang diampu	1. Pengantar Ilmu Hukum. 2. Hukum Perdata. 3. Kewarganegaraan. 4. Hukum Perdata Internasional

B. Riwayat Pendidikan.

	S-1	S-2	S-3
Nama Perguruan Tinggi	Universitas Andalas	Universitas Islam Riau	
Bidang Ilmu	Ilmu Hukum	Hukum Bisnis	
Tahun Masuk- Lulus	1997-2002	2010-2011	
Judul Skripsi / Tesis / Disertasi	Penyelesaian Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Jika Terjadi Wanprestasi Pada Bank Rakyat Indonesia (Studi pada Kanwil BRI Sumbar-Riau)	Penerapan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Terhadap Perjanjian Kerjasama PT. SLI Technology Dengan Primkopad Zeni Tempur Dhira Dharma Sumatra Utara	
Nama Pembimbing	1. Maryulis Martunus, S.H. M.H 2. Rembran, S.H. M.H	1. Prof. Dr. H. Syafrinaldi, M.CI 2. Sumihar Marbun, S.H. M.H.	

A. Pengalaman Penelitian Dalam 5 Tahun Terakhir**(Bukan Skripsi, Tesis, dan Disertasi)**

No	Tahun	Judul Penelitian	Pendanaan	
			Sumber*	Jml (Juta Rp)
1				

B. Pengalaman Pengabdian Kepada Masyarakat dalam 5 Tahun Terakhir

No	Tahun	Judul Pengabdian Kepada Masyarakat	Pendanaan	
			Sumber*	Jml (Juta Rp)
1				

C. Publikasi Artikel Ilmiah Dalam Jurnal Dalam 5 Tahun Terakhir

No	Tahun	Judul Artikel Ilmiah	Nama Jurnal	Volume/Nomor /Tahun
1	3	Pengaruh Lembaga Legislatif dan Yudikatif terhadap Sistem Politik di Indonesia(kajian buku Analisis Sistem Politik Indonesia, Pengarang Ikhsan Darmawan).	Jurnal Pahlawan	Volume 3 No. 2 Tahun 2020

F. Pengalaman Penelitian Dalam 5 Tahun Terakhir

No	Nama Pertemuan Ilmiah / Seminar	Judul Artikel Ilmiah	Waktu dan Tempat
1			

G. Karya Buku dalam 5 Tahun Terakhir

No	Judul Buku	Tahun	Jumlah Halaman	Penerbit
1				

H. Perolehan HKI dalam 10 Tahun Terakhir

No	Judul/ Tema HKI	Tahun	Jenis	Nomor P/ID
1	Kekuatan Berlakunya Mou Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia (Studi Kasus Mou Antara Pt. Sli Technology Dengan Dragon Kee. Pte. Ltd	2020	Artikel Ilmiah	000193904

I. Pengalaman Merumuskan Kebijakan Publik/ Rekayasa Sosial Lainnya dalam 10 Tahun Terakhir

No	Judul/Tema/Jenis Rekayasa Sosial Lainnya	Tahun	Tempat Penerapan	Respon Masyarakat
1				
2				
3				

J. Penghargaan dalam 10 Tahun Terakhir (dari Pemerintah, Asosiasi, atau Institusi Lainnya)

No	Jenis Penghargaan	Institusi Pemberi Penghargaan	Tahun
1			
2			

Semua data yang saya tuliskan dan tercantum dalam biodata ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Apabila dikemudian hari ternyata dijumpai ketidaksesuaian dengan kenyataan, saya bersedia menerima sanksi.

Demikian biodata ini saya buat dengan sebenarnya untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam pengajuan penulisan hibah Penelitian Dosen Universitas Pahlawan.

Bangkinang, 20 Januari 2021

Ketua Penelitian

(Yuli Heriyanti, S.H., M.H)

Biodata Anggota Pengusul

a. Identitas

1	Nama	Nurjalal, S.H.,M.H.
2	JenisKelamin	Laki-Laki
3	JabatanFungsional	-
4	NIP	-
5	NIDN	1002079101
6	TempatdanTanggalLahir	Dabo Singkep, 27 Februari 1980
7	E-mail	nurjalal@gmail.com
8	No Telepon/ Hp	085272378810
9	Alamat Kantor	Jl.TuanKuTambusai No.23 Bangkinang Kampar-Riau
10	NoTelpon/ Fax	(0762) 21677, Fax (0762) 21677
11	Lulusan yang telahdihasilkan	SI = - orang, S2 = - orang
12	Mata Kuliah yang diampu	i. Ilmu Negara. ii. Hukum Agraria. iii. Hukum Islam.

B. Riwayat Pendidikan

	S-1	S-2	S-3
Nama Perguruan Tinggi	FIAI UII Yogyakarta	Universitas Widya Mataram Yogyakarta	
Bidang Ilmu	Hukum Islam	Ilmu Hukum	
Judul Skripsi/Tesis/Disertasi	Human Trafficking ditinjau dari aspek Hukum dan HAM	Kajian Tentang Konsep Darurat dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif.	
Nama Pembimbing/Promotor	Cunduk Wasiati, S.H.,M.Hum. H. Sunarta, S.H.,M.Hum.	Prof. Dr. Amir Mua'lim, M.Ag Dr. Dadan Muttaqin, S.H., M.Hum	

b. Pengalaman Penelitian Dalam 5 Tahun Terakhir (Bukan Skripsi, Tesis, dan Disertasi)

No	Tahun	Judul Penelitian	Pendanaan	
			Sumber*	Jml (Juta Rp)
1				

c. Pengalaman Pengabdian Kepada Masyarakat dalam 5 Tahun Terakhir

No	Tahun	Judul Pengabdian Kepada Masyarakat	Pendanaan	
			Sumber*	Jml (Juta Rp)
1				

d. Publikasi Artikel Ilmiah Dalam Jurnal Dalam 5 Tahun Terakhir

No	Tahun	Judul Artikel Ilmiah	Nama Jurnal	Volume/Nomor /Tahun
----	-------	----------------------	-------------	---------------------

1	3	Eksistensi Desentralisasi Pajak Daerah, Kontribusinya Terhadap Otonomi Daerah	Jurnal Pahlawan	Volume 3 No. 1 Tahun 2020
---	---	---	-----------------	---------------------------

e. Pemakalah Seminar Ilmiah (Oral Presentation) dalam 5 tahun terakhir

No	Nama Pertemuan Ilmiah/ Seminar	Judul Artikel Ilmiah	Waktu dan Tempat
1			

E. Karya Buku dalam 5 Tahun Terakhir

No	Judul Buku	Tahun	Jumlah Halaman	Penerbit
1				
2				
3				

F. Perolehan HKI dalam 10 Tahun Terakhir

No	Judul/ Tema HKI	Tahun	Jenis	Nomor P/ID
1				

G. Pengalaman Merumuskan Kebijakan Publik/ Rekayasa Sosial Lainnya dalam 10 Tahun Terakhir

No	Judul/Tema/Jenis Rekayasa Sosial Lainnya	Tahun	Tempat Penerapan	Respon Masyarakat
1				
2				
3				

H. Penghargaan dalam 10 Tahun Terakhir (dari Pemerintah, Asosiasi, atau Institusi Lainnya)

No	Jenis Penghargaan	Institusi Pemberi Penghargaan	Tahun
1			
2			

Semua data yang saya tuliskan dan tercantum dalam biodata ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Apabila dikemudian hari ternyata dijumpai ketidaksesuaian dengan kenyataan, saya bersedia menerima sanksi. Demikian biodata ini saya buat dengan sebenarnya untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam pengajuan penulisan Hibah Penelitian Dosen Universitas Pahlawan.

Bangkinang, 20 Januari 2021
Anggota Pengusul

(Nurjalal, S.H., M.H)