

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanggung Jawab terhadap Pemenuhan fasilitas umum perumahan merupakan suatu ketentuan wajib yang harus dipenuhi oleh pengembang perumahan, ketentuan ini disebutkan dengan jelas pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Tidak terpenuhinya fasilitas umum dapat menghambat kegiatan masyarakat perumahan, hal yang sama juga terjadi pada Perumahan Subsidi Pesona Kabil. Terhambatnya pemenuhan fasilitas umum perumahan salah satunya berkaitan dengan permasalahan UWT perumahan, sehingga mengakibatkan pembangunan perumahan tidak berjalan sebagaimana mestinya. Pihak pengembang perumahan menyatakan untuk saat ini belum ada arahan dari atasan dalam hal ini PT. Sarana Griya Perkasa untuk dapat melanjutkan pembangunan fasilitas perumahan. Banyaknya masyarakat yang mengeluhkan ketersediaan fasilitas umum perumahan tersebut tidak membuat pihak pengembang mengambil langkah cepat dalam pemenuhan pembangunan fasilitas umum tersebut. Tidak terpenuhinya fasilitas umum perumahan maka pihak pengembang perumahan dapat dikatakan lalai menjalankan kewajibannya. Tidak terpenuhinya kewajiban pengembang perumahan terhadap konsumen maka dengan demikian pihak pengembang perumahan dapat dikatakan telah melakukan perbuatan hukum. Akibat tidak terlaksananya kewajiban pengembang perumahan maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 150 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pihak pengembang perumahan dapat dikenakan sanksi administratif.

2. Perlindungan hukum bagi konsumen hadir untuk melindungi subjek hukum agar mendapatkan keadilan yang seadil-adilnya. Adanya pembelian perumahan menimbulkan hak dan kewajiban dari masing masing pihak dalam hal ini konsumen dengan pengembang perumahan. Apabila dalam membeli perumahan tidak berjalan lancar sebagaimana mestinya, sebagaimana contoh pada Perumahan Pesona Kabil dalam pemenuhan fasilitas umum, maka pihak konsumen dapat mengajukan gugatan secara hukum kepada pihak pengembang perumahan terkait kewajiban dalam pemenuhan fasilitas perumahan. adapun berbagai bentuk perlindungan hukum yang diberikan yaitu perlindungan secara preventif dan perlindungan represif. Dengan adanya Undang-Undang, Peraturan Menteri, Peraturan Daerah dan peraturan lainnya merupakan suatu bentuk pelindungan preventif yang diberikan negara kepada konsumen dan pengembang perumahan dalam melakukan perbuatan hukum. Apabila dalam pelaksanaannya pihak pengembang perumahan tidak dapat melakukan kewajiban sebagaimana mestinya maka pihak konsumen dapat mengajukan upaya hukum kepada pihak pengembang perumahan. Pada permasalahan perumahan Pesona Kabil masyarakat tidak mengajukan gugatan ataupun mengajukan upaya hukum kepada pihak pengembang perumahan, padahal secara hukum pihak konsumen memiliki kewenangan apabila ingin mengajukan gugatan ataupun upaya hukum kepada pihak pengembang perumahan. Adapun alasan pihak konsumen tidak mengajukan permasalahan pemenuhan fasilitas secara hukum hal ini diakibatkan karena konsumen menganggap bahwasanya untuk melakukan upaya hukum memakan waktu yang lama dan biaya yang cukup mahal, hal tersebutlah yang membuat konsumen hanya mengandalkan penjaga perumahan untuk menyampaikan keluhan terkait

fasilitas yang tidak terpenuhi sebagaimana mestinya. Secara umum dalam penyelesaian permasalahan antara pengembang perumahan dengan konsumen dapat dilakukan melalui litigasi dan non litigasi. Penyelesaian secara litigasi dapat dilakukan dengan proses pengadilan, sedangkan Non Litigasi yaitu penyelesaian diluar proses pengadilan, sebagaimana contoh negosiasi, mediasi, arbitrase. Selain penyelesaian yang telah disampaikan di atas permasalahan konsumen dalam hal ini pembeli perumahan dapat diselesaikan pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

B. Saran

1. PT. Lingga Karya Pramata selaku pengembang perumahan seharusnya mampu menyediakan fasilitas perumahan dengan baik sebagaimana mestinya. Pengaturan terkait pemenuhan fasilitas perumahan telah dicantumkan dalam banyak aturan salah satunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Tidak terpenuhinya fasilitas umum perumahan membuat kerugian tersendiri pada pihak konsumen dan membuat reputasi pengembang perumahan buruk. Seharusnya pihak pengembang perumahan mampu menyediakan fasilitas umum perumahan dan mendengarkan berbagai keluhan pihak konsumen akan ketidak terpenuhinya fasilitas yang diberikan pengembang perumahan. Ketentuan akan fasilitas umum perumahan merupakan suatu hal yang wajib disediakan pihak pengembang perumahan, ketidak terpenuhinya fasilitas umum sebagaimana ketentuan peraturan Undang-Undang akan mengakibatkan perbuatan pengembang perumahan tersebut melawan hukum. Sebelum melakukan pembangunan perumahan sudah semestinya pihak pengembang perumahan mengetahui kewajiban dalam pendirian

perumahan, hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman antara pihak pengembang perumahan dengan konsumen pembeli perumahan.

2. Alangkah baiknya pihak konsumen lebih bijaksana dalam memutuskan untuk membeli rumah. Seharusnya pihak konsumen memperhatikan semua perjanjian yang diberikan pihak pengembang perumahan terkait rumah yang menjadi objek jual, serta teliti akan ketersediaan fasilitas yang merupakan suatu kewajiban untuk dipenuhi pengembang perumahan dan apabila terdapat hal-hal yang tidak dipahami seharusnya pihak konsumen mempertanyakan kepada pihak pengembang perumahan, sehingga tidak terjadi kesalahpahaman antar kedua belah pihak. Alangkah lebih baiknya pihak pengembang perumahan melibatkan konsumen secara nyata dalam pembuatan perjanjian pembelian perumahan, serta mencantumkan berbagai klausul-klausul yang menjadi suatu kewajiban antara pengembang perumahan dengan konsumen pembeli perumahan, adapun tujuan tersebut dilakukan agar segala aturan terkait ketentuan tersebut dapat dilaksanakan dengan baik sehingga menghindari terjadinya kerugian materil dan immateril antara kedua belah pihak yaitu pihak pengembang perumahan dan konsumen pembeli perumahan. Pada kasus yang terjadi atas ketidak terpenuhinya fasilitas umum Perumahan Pesona Kabil pihak konsumen berhak mempertanyakan hal tersebut kepada pengembang perumahan dalam hal ini PT. Lingga Karya Pratama, hal ini dikarenakan dalam pemenuhan fasilitas umum perumahan diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Apabila pengembang perumahan tidak ada itikat baik dalam pemenuhan fasilitas umum perumahan tersebut, maka pihak konsumen dapat mengajukan gugatan secara perdata kepada pengembang perumahan, ketentuan ini merupakan suatu kebijakan yang sah dilakukan secara hukum.

Sebelum mengajukan gugatan secara perdata kepada pihak pengembang perumahan alangkah baiknya pihak konsumen melakukan musyawarah untuk mufakat dengan pihak pengembang perumahan atas segala permasalahan yang terjadi. Apabila musyawarah untuk mufaka tidak memberikan titik temu maka pihak konsumen berhak mengajukan gugatan secara hukum kepada Pengembang perumahan dalam hal ini PT. Lingga Karya Pratama.

