

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN ATAS PENYALAHGUNAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM MENJADI LAHAN BISNIS

LEGAL PROTECTION FOR HOUSING CONSUMERS FOR ABUSE OF SOCIAL AND PUBLIC FACILITIES BECOME BUSINESS LAND

**Abdullah Emile Oemar
Alamudy, Martin Roestamy,
Endeh Suhartini**

Program Studi Magister Hukum, Sekolah Pascasarjana,
Universitas Djuanda Bogor.
Korespondensi: Abdullah Emile Omar Alamudy
e-mail: abdullahemile@gmail.com

**Jurnal
Living Law,
Vol. 14, No.
2,
2022
hlm. 87-102**

Abstract: *Social Facilities and Public Facilities are supporting facilities in a residential area to provide interaction and activities for the residents. This Social and Public facility has existed since a housing will be built which is stated in the Site Plan to be known by housing consumers. However, the site plans sometimes turn into business from their original functions. With the normative juridical research method, the author tries to examine laws and regulations relating to Social and Public Health by analyzing the handling of changes in these facilities that have changed functions into business land as legal protection for housing consumers and efforts to resolve the switching function of these facilities by developers as a legal liability. The results of the research carried out, that the change into a business area in a housing/settlement is very detrimental to the rights of customers to get their rights to the facilities.*

Keywords: Social Facilities Public Facilities; Business Land; Consumer Protection.

Abstrak: Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) merupakan sarana pendukung dalam suatu kawasan perumahan untuk memberikan interaksi dan kegiatan para penghuninya. Fasos dan Fasum ini sudah ada sejak suatu perumahan akan dibangun yang tertuang pada Rencana Tapak (*Site Plan*) agar diketahui oleh konsumen perumahan/properti selaku pembeli. Namun, *site plan* Fasos dan Fasum ini terkadang berubah menjadi lahan bisnis yang tidak sesuai dengan fungsinya semula. Dengan metode penelitian yuridis normatif, penulis mencoba mengkaji beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Fasos dan Fasum dengan cara menganalisis penanggulangan perubahan fasilitas ini yang berubah fungsi sebagai perlindungan hukum bagi konsumen perumahan dan upaya penyelesaian atas beralih fungsi fasilitas tersebut sebagai pertanggungjawaban hukumnya. Hasil penelitian yang dilakukan, bahwa perubahan di suatu perumahan/permukiman sangat merugikan konsumen perumahan untuk mendapatkan haknya. Maka pemerintah daerah perlu untuk mewajibkan persyaratan bagi pengembang/developer untuk mencantumkan dan menjelaskan rencana tapak (*site plan*) ini, agar konsumen perumahan itu terlindungi.

Kata Kunci: Fasos/Fasum; Lahan Bisnis; Perlindungan Konsumen.

PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia, setelah kebutuhan sandang dan pangan. Setiap manusia mengutamakan pemenuhan kebutuhan

rumah dan akan berusaha untuk mendapatkannya sesuai dengan kemampuan dan keinginannya. Kebutuhan ini merupakan bentuk kebutuhan dasar bagi setiap orang untuk hidup mendapatkan ketenangan lahir batin,

sejahtera dengan memiliki tempat tinggal dengan lingkungan yang sehat. Oleh karena itu, kebutuhan akan rumah merupakan bagian hak asasi manusia yang patut dilindungi dan menjadi tanggung jawab negara dalam menyediakan kawasan perumahan yang dapat terjangkau, layak, sehat, aman, dan harmonis.¹ Adanya perumahan yang layak dan terjangkau ini merupakan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia sebagai tujuan dari negara kesejahteraan.²

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (UUD 1945), mengatur bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan” (Pasal 28H ayat 1 UUD 1945). Selain itu, kesejahteraan merupakan terpenuhinya kehidupan yang layak baik material maupun spiritual, sehingga dapat mengembangkan dirinya dalam bersosialisasi dengan lainnya.³ Kebutuhan rumah sebagai hak warga Negara untuk mendapatkannya, menjadi kewajiban Negara untuk memenuhi kebutuhan ini. Namun, populasi jumlah penduduk yang makin pesat dan tuntutan ketersediaan lahan untuk perumahan mengalami peningkatan, terutama pada masyarakat perkotaan, keinginan untuk mendapatkan rumah yang memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, ketersediaan fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan menjadi terbatas.⁴

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut Undang-Undang Perumahan dan Permukiman/Undang-Undang Perkim), bahwa pembangunan perumahan dan permukiman ditujukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dan memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Sejalan dengan tujuan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman tersebut, Pemerintah Kota Depok melalui Perda Nomor 7 Tahun 2018 . Demikian pula, pemerintah daerah Kota Bogor dengan Perda Kota Bogor Nomor 13 Tahun 2009 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Permukiman.

Berdasarkan Perda Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman, telah diatur dalam pengaturan tentang aset bahwa dari 100 persen lahan yang dipergunakan untuk membangun perumahan komersil, sebesar 40 persen harus digunakan untuk Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum (Fasos-Fasum), sementara pengembang hanya boleh menjual 60 persennya.⁵ Di mana 40 persen lahan ini, akan masuk ke aset Depok dan digunakan untuk kepentingan warga, misalnya untuk taman, resapan atau lapangan.⁶

Pada kenyataannya berkaitan dengan adanya kewajiban bagi pengembang/developer untuk menyediakan fasos dan fasum itu, kemudian akan diserahkan kepada pemerintah daerah (Kota Depok/Bogor),

¹ Luthfi J. Kurniawan, dkk., *Negara Kesejahteraan Dan Pelayanan Sosial*, Intrans Publishing, Malang, 2015, Hlm. 12.

² Dani Purwanto, Ujang Bahar, Endeh Suhartini, *Optimalisasi Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Dalam Aspek Keselamatan Kerja Pada Proyek Konstruksi Di Wilayah Bogor*, Jurnal Ilmiah Living Law, Volume 12, Nomor 1, Januari 2020, Hlm. 47.

³ *Ibid.*

⁴ Tamara Marsya, *Analisa Yuridis Terhadap Penyediaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Pada Perumahan Di Kota Depok*, UPN Veteran, Jakarta, 2016, diakses pada tanggal 3 Maret 2021, jam 16.09 WIB.

⁵ <https://republika.co.id/berita/nasional/umum/15/05/28/np22ir-untuk-bisnis-properti-fasos-dan-fasum-harus-40-persen>, 2 Maret 2021, jam 17.15 WIB.

⁶ <https://jakarta.bisnis.com/read/20150529/383/438396/bangun-perumahan-komersil-di-depok-jangan-lupa-taati-aturan-ini>, 2 Maret 2021 17.08 WIB.

pengajuan site plan, yang di atur dalam ketentuan Perda Kota Depok No 7 Th 2018 dan Perda Kota Bogor No 14 Th 2012 , masih terjadi adanya pengembang yang memanfaatkan ketentuan ini untuk merubah sertifikat fasos-fasum menjadi sertifikat hak atas tanah yang lainnya.⁷ Selain itu, banyaknya fasos-fasum yang tidak efektif, karena banyak digunakan bukan sebagai fasilitas-fasilitas sesuai fungsinya, terutama untuk lahan-lahan ruang terbuka hijau (RTH) menjadi lahan bisnis, seperti: penggunaan jalan lingkungan untuk parkir, menjadi kios-kios, pos ormas,⁸ dan banyak pengembang di Kota Depok maupun Kota Bogor yang mengingkari aturan itu, sehingga banyak pula fasos-fasum yang menjadi telantar atau menjadi lahan tidur.⁹

Seharusnya, jika ada perubahan terhadap site plan awal, yang diajukan kepada pemerintah Kota Depok/Bogor untuk merevisi site plan tersebut. Kemudian, pemerintah daerah Kota Depok/Bogor dapat mengambil alih fasilitas-fasilitas yang tidak sesuai peruntukannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 Permendagri No 9 Tahun 2009, disebutkan pemerintah daerah dapat mengambil alih fasilitas sosial dan fasilitas umum, jika ditelantarkan dan belum diserahkan kepada pemerintah. Apalagi pembiayaan dalam pembangunan fasos-fasum, seperti diatur dalam Permendagri No 9 Th 2009 adalah dibebankan pada harga rumah. Untuk itu, developer dapat menyediakan fasos-fasum tersebut dengan tanpa ada kerugian.¹⁰

Fasos-fasum merupakan lahan untuk kepentingan umum, sehingga kepentingan pribadi haruslah memperhatikan kepentingan masyarakat (konsumen perumahan), dengan tidak saling menghilangkan, tetapi harus saling

mengimbangi.¹¹ Artinya, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan tanah tersebut hanya untuk kepentingan semata pribadi, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut dengan UUPA) dan kepentingan perseorangan tidak akan terdesak oleh kepentingan umum (masyarakat), sehingga penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat haknya, agar bermanfaat bagi bagi kesejahteraan pemegang haknya maupun bagi masyarakat dan negara.¹²

Dengan demikian, fasos-fasum sebagai lahan yang sedianya untuk kepentingan umum atau kepentingan rakyat banyak/bersama,¹³ tidak boleh diterobos dengan alasan lain yang mengakibatkan dapat digunakan untuk keuntungan pribadi menjadi lahan bisnis. Seharusnya dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dan dapat memiliki nilai ekonomis, jika dimanfaatkan untuk kepentingan usaha bersama. Maka, perlu suatu persyaratan dalam hal pengajuan permohonan site plan bagi pengembang/developer diadakan ketentuan suatu bentuk komunitas perumahan selaku konsumen yang akan mengelola fasos-fasum untuk dapat dimanfaatkan oleh penghuni perumahan sebagai bagian dari ketentuan dalam peraturan daerah (kota Depok/Bogor), agar kepentingan penghuni perumahan dalam pengelolaan fasos-fasum ini lebih bermanfaat.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian yang digunakan penulis adalah dengan metode penelitian yuridis normatif. Sebagai sifat penelitian

⁷ **Error! Hyperlink reference not valid.***Loc.cit.*

⁸ **Error! Hyperlink reference not valid.**

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas.

¹¹ Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2007, Hlm. 192.

¹² Penjelasan Umum II angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹³ Aminuddin Salle, *Op.cit.*, Hlm. 197.

ini, yaitu mencari hukum yang dikonsepsikan sebagai norma, kaidah, asas atau dogma-dogma atau dikenal dengan pendekatan doktrinal.¹⁴ Maka, penulis mencoba mencari pemberlakuan ketentuan hukum normatif, yaitu Peraturan Daerah,¹⁵ yang berdasarkan data primer sebagai data pendukung dengan wawancara kepada instansi pemerintah terkait untuk dianalisis dengan cara kualitatif, kemudian diuraikan dalam analisis deskriptif sebagai bentuk norma baru dalam peraturan daerah tersebut.

PEMBAHASAN

A. PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN DAN FASOS/FASUM

Konsumen perumahan yaitu setiap orang yang membeli dan menggunakan rumah yang disediakan oleh pengembang/developer sebagai kawasan perumahan dan permukiman.¹⁶

Perlindungan konsumen yang dimaksud adalah yang berkaitan dengan perlindungan hukum, maka perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekedar fisik saja, melainkan hak-hak konsumen.¹⁷ Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen bahwa dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah "Segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen". Jadi, perlindungan konsumen perumahan adalah perlindungan yang

diberikan hukum terhadap hak-hak konsumen perumahan, yaitu berhak mendapatkan kompensasi, ganti rugi atau penggantian, jika bangunan rumah atau fasilitas yang diperjanjikan yang diterima tidak sesuai atau kesepakatan dengan pengembang/developer.¹⁸

Sedangkan Fasos dan Fasum menyangkut dan berhubungan dengan perumahan. Perumahan merupakan kelompok rumah yang membentuk satu kesatuan dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian, dilengkapi dengan prasarana dan sarana, serta sesuai pada dengan lokasi yang ada, guna mendukung aktivitas masyarakat aktif di dalamnya.¹⁹

Adapun jenis-jenis prasarana, sarana dan permukiman sebagaimana yang dimaksud dalam Permendagri di atas, adalah prasarana perumahan dan permukiman antara lain jaringan jalan, saluran pembuangan air limbah, saluran pembuangan air hujan (*drainase*) dan tempat pembuangan sampah. Sarana perumahan dan permukiman antara lain sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana umum dan pemerintahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman, pertamanan dan ruang terbuka hijau dan parkir, Utilitas perumahan dan permukiman antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, telpon, gas, transportasi, pemadam kebakaran dan penerangan jasa umum.

Adanya perencanaan yang meliputi Fasos maupun Fasum dalam pembangunan perumahan ditujukan agar setiap keluarga menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan

¹⁴ Martin Roestamy, *et al.*, *Metode Penelitian Laporan dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Djuanda, Bogor, 2015, Hlm. 54.

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hlm. 134.

¹⁶ Lihat Pasal 1 angka 2 dan 5 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Penerbit PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2004, Hlm. 19.

¹⁸ <https://www.99.co/blog/indonesia/hak-konsumen-properti>, diakses pada tanggal 15 Juli 2021, jam 14.57 WIB.

¹⁹ Widyasari Her Nugrahandika, Retno Widodo Dwi Pramono, *Lokalitas Pengaturan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan di DIY: Tipologi Permasalahannya*, Makalah Seminar Nasional Space# 3, Membingkai Multikultur dalam Kearifan Lokal Melalui Perencanaan Wilayah dan Kota, Yogyakarta, 2015, Hlm. 229., diakses pada tanggal 3 April 2021, jam. 17.12 WIB.

teratur. Karena itu, perlu lingkungan yang memenuhi persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya untuk menunjang kebutuhan penghuni perumahan tersebut.²⁰

B. TERJADINYA PENYALAHGUNAAN SERTIFIKAT FASOS DAN FASUM OLEH PENGEMBANG DI KOTA DEPOK DAN BOGOR

Berdasarkan ketentuan peraturan pemerintah daerah Kota Depok dan Bogor maupun hasil langsung wawancara, bahwa pada dasarnya bagi pengembang/developer yang akan membangun perumahan dan permukiman diwajibkan untuk menyediakan Fasos dan Fasum untuk menunjang kegiatan dalam beraktifitas sebagai kelompok penghuni suatu perumahan dan permukiman.²¹ Adanya perubahan pemanfaatan Fasos dan Fasum, haruslah berdasarkan hasil kajian yang dilakukan oleh perangkat daerah yang membutuhkan lahan, yang dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.²²

Berkaitan dengan terjadi penyelewengan atas Fasos/Fasum perumahan oleh pengembang/developer, namun kemudian Pemerintah Daerah Kota Depok meminta kepada pengembang bersangkutan untuk menggantikan dengan lahan yang lain.²³ Sedangkan, untuk Kota

Bogor, pernah pula terjadi penyelewengan terhadap Fasos/Fasum yang dilakukan oleh pengembang/developer, yaitu hanya pemanfaatan lahan fasos/fasum oleh warga tanpa seizin instansi yang berwenang dan perubahan site plan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.²⁴

Namun, bisa saja terjadi penyelewengan terhadap Fasos/Fasum yang diajukan, tetapi biasanya pengembang membuat revisi site plan.²⁵ Jika telah terjadi penyalahgunaan Fasos/Fasum oleh pengembang/developer, maka Pemerintah Daerah setempat menyampaikan surat kepada pengembang untuk meminta agar memperbaiki site plan sesuai dengan peruntukan Prasarana, Sarana, Utilitas perumahan tersebut dan pengembang/developer membuat surat pernyataan untuk memperbaikinya.²⁶

Tabel 1. Penyelewengan Terhadap *Site Plan* Fasos/Fasum di Kota Depok*

Dinas/Instansi	Pernah /Belum	Keterangan
Badan Keuangan Daerah (BKD)	Pernah	Pengembang menyediakan lahan pengganti.
Badan Perencanaan Pembangunan dan Penelitian Pengembangan (BAPPEDA)	Belum	-
Kantor Pertanahan	Pernah	Adanya surat kepada pengembang untuk memperbaiki <i>site plan</i> .

Tabel 2. Penyelewengan Terhadap *Site Plan* Fasos/Fasum di Kota Bogor*

Dinas/Instansi	Pernah /Belum	Keterangan
Badan Keuangan Daerah (BKD)	Pernah	Fasos/Fasum (PSU)

²⁰ Urip Santoso, *Loc.cit.*, Hlm. 3.

²¹ Wawancara dengan Bapak Andi Rahman, S.Sos, MA., Kepala Sub Bidang Penggunaan, Pemanfaatan, Pemindah tanganan, Pemusnahan, Pengamanan dan Penghapusan Barang Milik Daerah pada Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Bogor, dilakukan pada tanggal 5 Agustus 2021 di Kantor Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Bogor, Jl. Pemuda No. 31, RT.01/RW.06, Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor.

²² Wawancara dengan Bapak Fadly, Kepala Bidang Aset Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Depok, tanggal 3 Agustus 2021.

²³ Wawancara dengan Bapak Fadli, Kabid. Pengelolaan Aset Kota Depok, tanggal 3 Agustus 2021.

²⁴ Wawancara dengan Bapak Suhendar S., SIT, Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, Kantor Pertanahan Kota Bogor.

²⁵ Wawancara dengan Rose Rosita Dewi, SH., MH., Kasi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, Kantor Pertanahan Kota Depok.

²⁶ *Ibid.*

		hanya dimanfaatkan oleh warga tanpa izin.
Badan Perencanaan Pembangunan dan Penelitian Pengembangan (BAPPEDA)	Pernah	Revisi <i>Site plan</i> yang tidak sesuai peruntukan PSU. Pemda Kota Bogor meminta surat pernyataan kepada pengembang/ <i>develo per</i> untuk memperbaikinya.
Kantor Pertanahan	Belum	Adanya revisi-revisi <i>site plan</i> yang diajukan oleh pengembang/ <i>develo per</i> .

C. ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PENYALAHGUNAAN FASOS DAN FASUM MENJADI LAHAN BISNIS

1. Penanggulangan Perubahan Fasos dan Fasum yang Berubah Fungsi Menjadi Lahan Bisnis oleh Pengembang/Developer Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan di Kota Depok/Bogor

Pemenuhan Fasos dan Fasum pada perumahan/permukiman yang layak huni sebagaimana telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Undang-Undang Perkim), di mana dalam Undang-undang ini dikatakan bahwa penyelenggaraan kawasan permukiman yang dilaksanakan oleh pengembang/developer harus memenuhi hak warga negara (konsumen perumahan) sebagai tujuan untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat dan menjamin kepastian bermukim.²⁷

Berdasarkan ketentuan Perwali Depok No 27 Th 2015 tentang Tata Cara Pengajuan Izin Pemanfaatan Ruang dan Pengesahan Rencana Tapak (*site plan*)

secara jelas telah mengatur bagi pengembang/developer yang akan merencanakan pemanfaatan lahan keperluan pembangunan perumahan wajib memiliki *site plan* sebagai persyaratan agar tidak bertentangan dengan tata kota maupun pengembangan permukiman. Begitu pula dalam Perwali Bogor No 8 Tahun 2014 tentang Tata Cara Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas (PSU) Perumahan dan Permukiman, secara jelas telah mengatur kewajiban bagi pengembang/developer untuk menyediakan Fasos dan Fasum sebagai persyaratan untuk mendapatkan izin rencana tapak (*site plan*) bagi perumahan yang akan dibangun.

Bagi konsumen perumahan, Fasos dan Fasum merupakan suatu kebutuhan yang sangat penting untuk melengkapi kehidupan dalam keluarganya, karena dengan rumah sebagai tempat tinggal, dan fasilitas yang tersedia (Fasos dan Fasum) sebagai penunjang tempat membina keluarga dan lingkungan sosial perumahan yang dihuninya. Selain itu, alasan konsumen perumahan membeli rumah adalah untuk investasi dan secara sosial rumah juga berfungsi sebagai simbol status sosial dalam masyarakat.

Terkadang konsumen perumahan hanya memahami tentang haknya pada saat membeli rumah di suatu perumahan hanyalah akses terhadap utilitas saja tidak untuk memahami terhadap hak sarana dan prasarana. Karena, konsumen perumahan saat melakukan transaksi Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tidak tercantum mengenai pengadaan dan pengelolaan PSU, konsumen hanya tahu dan tertarik membeli rumah adanya janji atas PSU dari brosur/*site plan* iklan yang tertera dalam iklan tersebut.²⁸

Dengan demikian, perencanaan *site plan* (rencana tapak) sangatlah penting untuk diketahui oleh konsumen

²⁷ Widyasari Her Nugrahandika, Retno Widodo Dwi Pramono, *Loc.cit.*, Hlm. 229.

²⁸ *Ibid.*, Hlm. 131.

perumahan terkait hak-haknya akan adanya Fasos dan Fasum pada suatu perumahan dan kawasan permukiman. Karena, hal ini merupakan fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Maka, jika terjadinya fungsi Fasos dan Fasum menjadi lahan bisnis, seperti: kios-kios, lahan parkir, dan lainnya kan bertentangan dengan persetujuan site plan (rencana tapak) awal yang diajukan kepada pemerintah atau pemerintah daerah. Seharusnya, site plan merupakan tolak ukur pengendalian pemanfaatan ruang serta target Ruang Terbuka Hijau /Ruang Terbuka dan splitsing tanah (pemecahan sertifikat tanah), karena perumahan tidak di bangun dengan tidak adanya Fasos dan Fasum sebagai hak publik akan RTH, sebagaimana sudah diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Undang-Undang Penataan Ruang).²⁹

Berdasarkan data yang diperoleh penulis mengenai penyelewengan atas perubahan sertifikat site plan (rencana tapak), pernah terjadi baik di Kota Depok dan Kota Bogor,³⁰ meskipun sebatas tidak merubah rencana site plan awal, tetapi hanya pemanfaatan oleh warga itu sendiri. Namun, adanya sanksi administratif yang dikenakan kepada pengembang/developer untuk merubah/memperbaikinya (revisi) atau membuat surat pernyataan dengan kesanggupan mencari lahan pengganti lainnya sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota Depok/Bogor. Pengenaan sanksi ini, sudah seharusnya menjadi komitmen Pemerintah dalam hal penyediaan PSU

(Prasarana, Sarana dan Utilitas) perumahan yang dilaksanakan oleh pengembang/developer, sangatlah penting dalam pelaksanaan pembangunan perumahan.

Dengan demikian, penyediaan Fasos dan Fasum perumahan, bukan saja menjadi tanggung jawab pengembang/developer saja, namun menjadi bersama-sama pemerintah daerah (Kota Depok/Bogor). Mengingat, pemerintah daerah bukan saja sebagai regulator dalam penyelenggaraan perumahan tetapi menjaga lingkungan kawasan permukiman merupakan kewajiban negara untuk melindungi warga negaranya. Sehingga penyediaan Fasos dan Fasum dalam suatu area perumahan dan permukiman haruslah sesuai dengan *site plan* semula (awal) yang diajukan oleh pengembang/developer pada saat mengajukan pemanfaatan lahan untuk membangun perumahan. Karena, dengan tetap mematuhi pada awal site plan yang diajukan akan mencegah terjadinya penyalahgunaan Fasos dan Fasum di kemudian hari oleh pengembang/developer atau pihak lain yang ingin memanfaatkan untuk kepentingan lain.

Pengenaan sanksi tersebut di atas, sudah seharusnya menjadi komitmen Pemerintah dalam hal penyediaan PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas) perumahan yang dilaksanakan oleh pengembang/developer, sangatlah penting, karena dalam penyelenggaraan perumahan dan pemukiman.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Undang-Undang Perlindungan Konsumen), bahwa perlindungan konsumen merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Sehingga, penyediaan dan pemeliharaan Fasos dan Fasum juga sebagai wujud tanggung jawab pemerintah dalam menciptakan sistem

²⁹ Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pemanfaatan ruang Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

³⁰ Lihat Tabel 1 dan 2.

perlindungan konsumen untuk adanya kepastian hukum, baik bagi pelaku usaha (pengembang/developer) agar tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab, maupun bagi konsumen yang merupakan pengakuan harkat dan martabatnya.³¹

Hak-hak konsumen perumahan untuk mendapatkan keamanan, informasi, memilih dan di dengar sangatlah penting dalam perlindungan konsumen, karena menyangkut penyampaian iklan yang bisa menyesatkan dengan teknik periklanan yang semakin maju. Oleh karena itu, pentingnya perlindungan konsumen yang didasari atas adanya kemajuan dalam teknik periklanan.

Jika dikaitkan dengan teori negara kesejahteraan, kewajiban pemerintah daerah Kota Depok/Bogor dapat memberikan kebijakan sosial (*social policy*) dalam fungsinya sebagai regulator tersebut sebagai kebijakan strategis dalam upaya pemerintah daerah ini untuk meningkatkan kesejahteraan warga penghuni perumahan dan kawasan permukiman di daerahnya, terutama melalui perlindungan sosial (*social protection*),³² dengan pemanfaatan pada tanah yang difungsikan untuk kepentingan umum yang mengandung fungsi sosial.

Perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan hukum terhadap hak-hak konsumen. Oleh karena itu, berkaitan dengan perlindungan konsumen akan

memberikan jaminan kepastian hukum, baik dalam bidang hukum privat (perdata) maupun hukum publik (pidana dan administrasi negara). Hal ini merupakan upaya perencanaan dan pengendalian terhadap Fasos dan Fasum yang dipersyaratkan di dalam site plan untuk menanggulangi adanya perubahan-perubahan pada fungsi fasilitas PSU nantinya, yang merupakan wujud untuk memberi perlindungan kepada konsumen perumahan selaku penghuni.

Peran pemerintah daerah (Kota Depok/Bogor) selaku regulator tentunya tidak boleh memihak kepada salah satu pihak tertentu, tetapi merencanakan pada pembangunan yang merata dan seimbang antara kepentingan umum dan kepentingan swasta.³³ Swasta dalam hal ini pengembang/developer berkepentingan untuk memperoleh keuntungan semata, sehingga peruntukan fasilitas PSU yang seharusnya untuk kepentingan umum menjadi berubah kemanfaatannya yang hanya dinikmati oleh pihak tertentu bukan masyarakat luas.

Dengan demikian, dapat digambarkan Fasos dan Fasum merupakan hak dasar bagi konsumen perumahan yang harus diadakan dan tidak boleh berubah menjadi fungsi lainnya. Karena, Fasos dan Fasum ini merupakan bentuk dari fungsi sosial hak atas tanah. Artinya, prinsip keutamaan fungsi ini adalah bersifat kebersamaan atau kemasyarakatan, mempunyai kepentingan masyarakat, dan dipelihara, dijaga agar dapat dinikmati oleh masyarakat.³⁴

³¹ Hardiwinoto Muchtar, *Hukum Perlindungan Konsumen Perumahan*, diakses dari <https://hardiwinoto.com/perlindungan-konsumen/>, pada tanggal 10 April 2021, jam 21.50 WIB.

³² Elviandri, Khuzdaifah Dimiyati, dan Absori, *Quo Vadis Negara Kesejahteraan : Meneguhkan Ideologi Welfare State Negara Hukum Kesejahteraan Indonesia*, Jurnal MIMBAR HUKUM, Volume 31, Nomor 2, Juni 2019, diakses dari <http://jurnal.ugm.ac.id/jmh>, pada tanggal 25 April 2021, jam 7.56 WIB, Hlm. 255.

³³ Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2016, Hlm. 136.

³⁴ Ade Arif Firmansyah, *Pergeseran Pola Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2018, Hlm. 42.

Dalam hal ini, adanya interaksi yang harus dipenuhi atau dipatuhinya, agar konsumen perumahan mendapatkan hak dasarnya tersebut. Menurut penulis, perlu suatu aturan sebagai sarana atau instrumen yuridis untuk mengatur hal-hal mengenai perubahan fungsi Fasos dan Fasum yang tidak sesuai peruntukannya menjadi lahan bisnis. Karena, perubahan itu dapat juga memberi kemanfaatan kepada konsumen perumahan sebagai penghuni perumahan dan kawasan permukiman.

Bentuk kemanfaatan tersebut di atas, adalah pemanfaatan lahan yang diberikan oleh pemerintah daerah (Kota Depok/Bogor) yaitu dengan, antara lain:

- a. Penataan suatu substansi hukum yang menciptakan kondisi lahan Fasos dan Fasum yang diperlukan bagi perkembangan perumahan dan kawasan permukiman atau pembangunan pemerintah daerah.
- b. Penciptaan berbagai struktur fungsional Fasos dan Fasum yang tertata secara lingkungan yang baik dan mewujudkan suatu sistem pemanfaatan lahan yang memberi maupun membentuk keharmonisan berbagai kepentingan konsumen perumahan selaku penghuni perumahan dan kawasan permukiman.
- c. Pembinaan kepada konsumen perumahan selaku penghuni perumahan atau masyarakat pemanfaat Fasos dan Fasum ke arah yang lebih berwawasan lingkungan.

Dengan demikian, pemerintah daerah (Kota Depok/Bogor) dalam penataan pembangunan perumahan (properti) harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, sehingga pemanfaatan lahan untuk kawasan perumahan dan permukiman termasuk di dalamnya fasilitas PSU yang disesuaikan dengan rencana tata ruang hijau. Kecenderungan penyimpangan

terjadinya perubahan fungsi Fasos dan Fasum dapat terjadi karena pada saat awal permohonan site plan kurang memperhatikan rencana tata ruang yang telah disusun.³⁵

Pentingnya perencanaan tata ruang area perumahan dan permukiman sebagai kebijakan pembangunan daerah (Kota Depok/Bogor) merupakan keputusan beserta pelaksanaannya untuk memecahkan permasalahan yang terkait dengan upaya penanggulangan penyimpangan dari perencanaan yang berpedoman kepada masa depan.³⁶

2. Upaya Penyelesaian atas Beralih Fungsinya Fasos dan Fasum Menjadi Lahan Bisnis oleh Pengembang/Developer Sebagai Pertanggungjawaban Hukum Kepada Konsumen di Kota Depok/Bogor

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan instansi pemerintah daerah, baik di Kota Depok dan Kota Bogor, mengenai penyalahgunaan site plan untuk Fasos dan Fasum, yang kemudian dialihfungsikan menjadi lahan bisnis, data yang diperoleh untuk Kota Depok pernah terjadi penyelewengan atas Fasos dan Fasum perumahan oleh pengembang/developer, namun kemudian Pemerintah Daerah Kota Depok meminta kepada pengembang bersangkutan untuk menggantikan dengan lahan yang lain.³⁷ Begitu pula, untuk Kota Bogor, pernah terjadi penyelewengan terhadap Fasos dan

³⁵ Agri Chairunisa Isradjuningtias, *Faktor Penyebab Penyimpangan Tata Ruang Pembangunan Kondominium Di Kota Bandung*, diakses dari <https://journal.unpar.ac.id/index.php/veritas/article/download/2687/2423/6372>, pada tanggal 23 Oktober 2021, jam 21.34 WIB.

³⁶ Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Nuansa, Bandung, 2007, Hlm. 25.

³⁷ Wawancara dengan Bapak Fadli, Kabid. Pengelolaan Aset Kota Depok, tanggal 3 Agustus 2021.

Fasum yang dilakukan oleh pengembang/developer, tetapi hanya pemanfaatan lahan Fasos dan Fasum oleh warga tanpa seizin instansi yang berwenang.³⁸

Pada data dari Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Depok, pernah terjadi kasus pengembang merubah *site plan* untuk fasilitas untuk kepentingan lainnya, yang kemudian pemerintah daerah Kota Depok meminta kepada pengembang/developer untuk menyediakan lahan pengganti dari lahan yang telah dialihkan menjadi peruntukan lainnya. Sedangkan, untuk Kota Bogor terjadi yang ditangani oleh BKD Kota Bogor, hanya sebatas fungsi fasilitas umum dimanfaatkan oleh warga bukan penghuni perumahan untuk aktifitas bisnis dengan tidak seizin dari pemerintah, dan oleh Bappeda Kota Bogor adanya pengajuan revisi *site plan* (rencana tapak) yang tidak sesuai dengan peruntukan PSU, yang kemudian pemerintah daerah Kota Bogor meminta kepada pengembang/developer yang mengajukan permohonan revisi itu, untuk segera memperbaikinya.

Gambaran dari kasus-kasus tersebut di atas, menunjukkan bahwa pengembang/developer tidak merubah *site plan* yang di dalamnya ada peruntukan Fasos dan Fasum. Namun, hanya sebatas tidak menjaga dan merawat fasilitas umum yang ada sehingga dimanfaatkan oleh warga lainnya, sehingga menjadi lahan yang diperuntukan untuk bisnis. Dalam hal ini, untuk pertanggung jawaban yang dimintakan kepada pihak pengembang/developer oleh pemerintah daerah setempat (Kota Depok/Bogor) adalah mencari lahan lain dan merevisi *site plan* untuk dimohonkan pengesahan perbaikan.

Sanksi yang diberikan kepada pengembang/developer, hanya bersifat

administratif dengan membuat surat pernyataan kesanggupan untuk memperbaiki fasilitas umum yang telah tidak diperuntukan sebagaimana fungsinya semula. Karena, sudah menjadi kewajiban bagi pengembang/developer untuk menyediakan lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan dan kawasan permukiman.³⁹

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Undang-Undang Perkim), adanya hak dan kewajiban penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Undang-Undang Perkim ini, telah mengatur masing-masing hak dan kewajiban yang diberlakukan kepada pihak pengembang/developer maupun kepada pihak konsumen perumahan. Hal inilah yang merupakan konsekuensi dari perlunya pengakuan dan kepastian akan persamaan kedudukan dalam fungsi yang berbeda antara konsumen perumahan dengan pengembang/developer berdasarkan rumusan yang jelas dan pasti mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.⁴⁰ Dengan demikian, adanya hubungan antara konsumen perumahan dengan pengembang/developer yang terwujud dalam syarat keseimbangan (adil). Menurut penulis merupakan upaya penyelesaian apabila terjadi penyelewengan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang dilakukan oleh pengembang/developer, yaitu dengan memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat

³⁸ Wawancara dengan Bapak Suhendar S., SIT, Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, Kantor Pertanahan Kota Bogor.

³⁹ Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 14 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 13 Tahun 2009 tentang Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan Dan Permukiman.

⁴⁰ Kurniawan, *Hukum Perlindungan Konsumen Problematika Kedudukan Dan Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)*, UB Press, Malang, 2011, Hlm. 22.

penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dan mengajukan gugatan perwakilan (Class Action) ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Hak konsumen perumahan memperoleh penggantian dan mengajukan gugatan ke pengadilan merupakan bentuk upaya penyelesaian sengketa konsumen atas pertanggung jawaban dari pengembang/developer. Sebagaimana menurut Christopher W. Moore dalam Kurniawan,⁴¹ pada masyarakat hukum, ada dua kecenderungan dalam penyelesaian sengketa, yaitu melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Tuntutan ke pengadilan melalui class action merupakan penyelesaian sengketa konsumen dengan pendekatan sistem perlawanan (the adversary system) dan paksaan (coercion). Sedangkan, pemberian ganti rugi akibat penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan pendekatan tidak dengan sistem paksaan, tetapi diselesaikan dengan secara suka rela (win-win solution).

Pemerintah dalam upaya memberikan perlindungan kepada konsumen perumahan telah dirumuskan dalam perbuatan-perbuatan yang di larang dilakukan oleh pengembang/developer, baik dalam rangka pembangunan perumahan, pemasaran, dan promosi, agar tidak merugikan konsumen. Perbuatan yang di larang dalam rangka perlindungan konsumen perumahan ini, di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen di atur dalam ketentuan Pasal 7, yang menekankan melarang kepada pelaku usaha untuk melakukan perbuatan curang, mengabaikan standar atau peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengelabui konsumen

dengan cara apapun.⁴² Selain itu, Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur tanggung jawab pelaku usaha (pengembang/developer), dengan secara tegas untuk mengupayakan mempunyai itikad yang baik dalam menjalankan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Perwujudan adanya itikad yang baik ini, tercermin pada kesediaan pengembang/developer untuk memberikan ganti rugi atas kesalahan yang terjadi dalam rangka kegiatan penyelenggaraan perumahan tersebut.

Jika pengembang menolak atas tuntutan-tuntutan kepadanya yang akan mengakibatkan kerugian bagi konsumen perumahan, maka mengakibatkan pengembang dapat di gugat ke pengadilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK),⁴³ sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Namun, tidak tertutup kemungkinan bagi pengembang/developer dituntut secara hukum pidana, jika terbukti dalam kegiatan penyelenggaraan perumahan yang dilakukan pengembang terbukti adanya unsur pidana. Dalam sanksi pidana, dalam konteks penyelewengan perubahan Fasos dan Fasum oleh pengembang/developer, menurut penulis, untuk tanggung jawab pengembang/developer seharusnya lebih hanya bersifat sanksi administratif saja. Karena, sanksi ini sesuai dengan fungsi Fasos dan Fasum bersifat fasilitas penunjang suatu pemukiman.

⁴² *Ibid.*, Hlm. 25.

⁴³ Berdasarkan keterangan Bapak Heri Chairudin, SE, Sekretariat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi Jawa Barat, tanggal 10 Agustus 2021, menurutnya bahwa kasus-kasus sengketa konsumen perumahan yang diselesaikan oleh BPSK, hanya kasus yang mengenai pengembalian uang muka atas pembelian rumah, karena unit rumah belum dibangun (DP), belum pernah terjadi kasus yang mengenai brosur iklan fasilitas umum.

⁴¹ *Ibid.*, Hlm. 47.

Dalam penyelewengan terhadap site plan Fasos dan Fasum, menurut Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Depok, pernah terjadi pengembang merubah site plan untuk fasilitas untuk kepentingan lainnya, yang kemudian pemerintah daerah Kota Depok meminta kepada pengembang/developer untuk menyediakan lahan pengganti dari lahan yang telah dialihkan menjadi peruntukan lainnya. Lahan untuk fasilitas Fasos dan Fasum yang sudah ada, menurut penulis seharusnya dapat dikelola oleh masyarakat penghuni perumahan selaku konsumen awal, yang peruntukan nantinya untuk kepentingan umum dan memberi kemanfaatan bagi penghuni sendiri.

Alasan penulis mengungkapkan pengelolaan oleh penghuni perumahan, karena pembangunan perumahan itu sendiri adalah pembangunan untuk kepentingan umum yang sejalan dengan rencana pembangunan daerah sesuai dengan tata ruang kota. Sehingga fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik akan selaran dengan penataan permukiman perkotaan.⁴⁴

Untuk Kota Bogor sendiri, jika penyalahgunaan lahan Fasos/Fasum yang terjadi ditangani oleh BKD Kota Bogor, meskipun sebatas pemanfaatan fungsi fasilitas umum oleh warga yang bukan penghuni perumahan untuk aktifitas bisnis tanpa seizin dari pemerintah. Kemudian, Bappeda Kota Bogor meminta pengajuan revisi site plan (rencana tapak) yang tidak sesuai dengan peruntukan PSU, pengembang/developer yang membangun perumahan tersebut mengajukan permohonan revisi untuk segera memperbaikinya. Berdasarkan Perda Kota Bogor Nomor 13 Tahun 2009 tentang Penyediaan Dan Pengerahan Prasarana, Sarana, Utilitas (PSU)

Perumahan Dan Permukiman, pada Pasal 27 dikatakan, bahwa: pengelolaan PSU yang telah diserahkan kepada daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan pengembang/swasta/masyarakat untuk mengelolanya.⁴⁵

Sedangkan untuk lahan-lahan Fasos dan Fasum yang terlantar dan tidak dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang bekepentingan, Pemerintah Daerah Kota Bogor melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap lahan PSU Perumahan dan Permukiman yang diterlantar/tidak dipelihara. Jika Fasos/Fasum belum diserahkan kepada daerah, maka Pemerintah Daerah Kota Bogor menyampaikan surat kepada pengembang/developer untuk memperbaiki/memeliharanya, apabila tidak sanggup harus dengan surat pernyataan. Kemudian, diproses melalui Tim Verifikasi hingga diserahkan kepada instansi/dinas pemerintah daerah Kota Bogor yang berwenang mengelola aset tersebut.⁴⁶

Berdasarkan peraturan-peraturan daerah Kota Depok dan Kota Bogor atas terjadinya perubahan-perubahan Fasos dan Fasum menjadi lahan bisnis oleh pengembang/developer, menurut penulis telah memberikan perlindungan kepada konsumen perumahan dengan memberikan sanksi yang bersifat administratif, yaitu dengan menyediakan lahan pengganti atau dengan mengajukan penrevisian atas site plan yang telah diajukan dan disahkan oleh pemerintah Kota Depok dan Kota Bogor. Namun demikian, pemanfaatan lahan Fasos dan Fasum sebagai fasilitas PSU perumahan belum melibatkan penghuni perumahan sebagai pihak yang diprioritaskan untuk berusaha di kawasan permukimannya.

⁴⁴ H.M. Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, Hlm. 61.

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Irwan Adriansyah, SH, M.Si., Kasubag Umum dan Kepegawaian BAPPEDA Kota Bogor, tanggal 9 Agustus 2021.

⁴⁶ *Ibid.*

Sebagaimana ketentuan Pasal 27 Perda Kota Bogor Nomor 13 Tahun 2009, sebagaimana dirubah dengan Perda Kota Bogor Nomor 14 Tahun 2012 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Permukiman dikatakan, bahwa fasilitas umum yang telah diserahkan, sepenuhnya dikelola dan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah dan pemerrintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang/swasta/masyarakat untuk mengelolanya.⁴⁷ Oleh karena itu, peran masyarakat selaku penghuni dan juga konsumen yang membeli dari pengembang/developer sebelumnya, bisa menjadi pengelola atas fasilitas-fasilitas yang ada, selain tidak merubah fungsi peruntukannya dengan melakukan kegiatan usaha (bisnis) yang dapat menumbuh kembangnya kesejahteraan masyarakat perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan konteks di atas, menurut penulis perlu suatu ketentuan di dalam persyaratan dalam pengajuan permohonan penyelenggaraan perumahan oleh pengembang/developer untuk menyiapkan kelompok penghuni perumahan yang dibangun sebagai bentuk yang bisa berupa komunitas yang dapat berlaku secara hukum. Bentuk komunitas ini, akan mempunyai kapasitas berbadan hukum yang akan mengelola fasilitas sosial, fasilitas umum, dan utilitas lainnya dalam suatu kawasan permukiman.

KESIMPULAN

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam pembahasan bab-bab maupun sub bab di atas, dapat disimpulkan oleh penulis sebagai berikut:

1. Dalam upaya penanggulangan perubahan fasilitas sosial dan umum yang menjadi lahan bisnis yang tidak sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) awal, maka peran pemerintah daerah (kota Depok/Bogor) sebagai regulator untuk mensyaratkan terhadap penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman dengan menciptakan suatu ketentuan untuk mencegah terjadinya perubahan fungsi lahan fasilitas tersebut, selain mengawasi pemanfaatannya.
2. Beralihnya perubahan fasilitas sosial dan umum yang menjadi lahan bisnis pada suatu kawasan perumahan dan permukiman yang merugikan hak konsumen perumahan untuk mendapatkan fasilitas yang diberikan sesuai awal yang diperjanjikan oleh pengembang/developer. Maka, upaya penyelesaian dalam perubahan ini adanya kewajiban pengembang untuk merevisi rencana tapak (*site plan*) kepada pemerintah daerah (Kota Depok/Bogor). Selain itu pula, perlu ada ketentuan persyaratan bagi pengembang/developer untuk membentuk kelompok penghuni perumahan sebagai bentuk komunitas yang dapat berlaku secara hukum.

SARAN

1. Perlunya pemerintah Kota Depok dan Kota Bogor, menambahkan ketentuan perihal di dalam persyaratan untuk pengembang/developer untuk wajib memasang rencana tapak (*site plan*) dalam brosur iklan atau semacam kegunaan untuk promosi perumahan dan kawasan permukiman yang akan dibangunnya agar tidak terjadi perubahan.
2. Sebaiknya perubahan Fasos dan Fasum yang tidak sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) awal, dapat dihindari jika pemerintah daerah (Kota Depok/Bogor) memberikan tidak hanya sanksi administratif, tetapi juga

⁴⁷ Wawancara dengan Bapak Irwan Adriansyah, SH, M.Si., Kasubag Umum dan Kepegawaian BAPPEDA Kota Bogor, tanggal 9 Agustus 2021.

- sanksi denda kepada pengembang/developer yang melakukan perubahan fungsi Fasos dan fasum tersebut.
3. Pemerintah Kota Depok dan Kota Bogor dalam kebijakan hukumnya mengadakan persyaratan bagi pengembang/developer untuk dapat membentuk kelompok penghuni selaku konsumen perumahan untuk terlibat dalam pemanfaatan lahan Fasos dan Fasum yang sudah diserahkan kepada pemerintah daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Ade Arif Firmansyah, Pergeseran Pola Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2018.
- Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen, Penerbit PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Agri Chairunisa Isradjuningtias, Faktor Penyebab Penyimpangan Tata Ruang Pembangunan Kondominium Di Kota Bandung, diakses dari <https://journal.unpar.ac.id/index.php/veritas/article/download/2687/2423/6372>, pada tanggal 23 Oktober 2021, jam 21.34 WIB.
- Aminuddin Salle, Hukum Pengadaan Tanah, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2007.
- Dani Purwanto, Ujang Bahar, Endeh Suhartini, Optimalisasi Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Dalam Aspek Keselamatan Kerja Pada Proyek Konstruksi di Wilayah Bogor, Jurnal Ilmiah Living Law, Volume 12, Nomor 1, Januari 2020.
- Dedi Harianto, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Iklan yang Menyesatkan, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010.
- Elviandri, Khuzdaifah Dimiyati, dan Absori, Quo Vadis Negara Kesejahteraan: Meneguhkan Ideologi Welfare State Negara Hukum Kesejahteraan Indonesia, Jurnal MIMBAR HUKUM, Volume 31, Nomor 2, Juni 2019, diakses dari <http://jurnal.ugm.ac.id/jmh>, pada tanggal 25 April 2021, jam 7.56 WIB.
- Hardiwinoto Muchtar, Hukum Perlindungan Konsumen Perumahan, diakses dari <https://hardiwinoto.com/perlindungan-konsumen/>, pada tanggal 10 April 2021, jam 21.50 WIB
- H.M. Arba, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah, Nuansa, Bandung, 2007.
- Kurniawan, Hukum Perlindungan Konsumen Problematika Kedudukan Dan Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), UB Press, Malang, 2011.

Luthfi J. Kurniawan, dkk., Negara Kesejahteraan Dan Pelayanan Sosial, Intrans Publishing, Malang, 2015.

Martin Roestamy, et al., Metode Penelitian Laporan dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum, Fakultas Hukum Universitas Djuanda, Bogor, 2015.

Nurus Zaman, Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia, PT. Refika Aditama, Bandung, 2016.

Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Penerbit PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2004.

Tamara Marsya, Analisa Yuridis Terhadap Penyediaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Pada Perumahan Di Kota Depok, UPN Veteran, Jakarta, 2016, diakses pada tanggal 3 Maret 2021, jam 16.09 WIB.

Urip Santoso, Hukum Perumahan, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.

Widyasari Her Nugrahandika, Retno Widodo Dwi Pramono, Lokalitas Pengaturan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan di DIY: Tipologi Permasalahannya, Makalah Seminar Nasional Space# 3, Membingkai Multikultur dalam Kearifan Lokal Melalui Perencanaan Wilayah dan Kota, Yogyakarta, 2015, Hlm. 229., diakses pada tanggal 3 April 2021, jam. 17.12 WIB.

Peraturan Perundang-Undangan.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan;

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

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

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor: 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 13 Tahun 2009 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Permukiman;

Peraturan Walikota Bogor Nomor 8 Tahun 2014 tentang Tata Cara Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan Dan Permukiman Kepada Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 7 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Oleh Pengembang Di Kota Depok.

Internet.

<https://jakarta.bisnis.com/read/20150529/383/438396/bangun-perumahan-komersil-di-depok-jangan-lupa-taati-aturan-ini>., 2 Maret 2021 17.08 WIB.

<https://republika.co.id/berita/nasional/umum/15/05/28/np22ir-untuk-bisnis-properti-fasos-dan-fasum-harus-40-persen>, 2 Maret 2021, jam 17.15 WIB.

<https://news.detik.com/berita/d-5468836/bolehkah-fasosfasum-diserobot-jadi-pos-ormas-atau-parkir-liar>, diakses pada tanggal 2 April 2021, jam 17.00 WIB.

<https://www.99.co/blog/indonesia/hak-konsumen-properti>, diakses pada tanggal 15 Juli 2021, jam 14.57 WIB.

www.djpp.depkuham.go.id, diakses pada tanggal jam 16 Agustus 2021, jam 15.24 WIB.

Lain-lain.

Wawancara dengan Bapak Fadly, Kepala Bidang Aset Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Depok, tanggal 3 Agustus 2021.

Wawancara dengan Bapak Andi Rahman, S.Sos, MA., Kepala Sub Bidang Penggunaan, Pemanfaatan, Pemindah tanganan, Pemusnahan, Pengamanan dan Penghapusan Barang Milik Daerah pada Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Bogor, dilakukan pada tanggal 5 Agustus 2021 di Kantor Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Bogor, Jl. Pemuda No. 31, RT.01/RW.06, Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor.

Wawancara dengan Bapak Suhendar S., SIT, Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, Kantor Pertanahan Kota Bogor.

Wawancara dengan Rose Rosita Dewi, SH., MH., Kasi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, Kantor Pertanahan Kota Depok.

Wawancara dengan Bapak Irwan Adriansyah, SH, M.Si., Kasubag Umum dan Kepegawaian BAPPEDA Kota Bogor, tanggal 9 Agustus 2021.

Wawancara dengan Bapak Heri Chairudin, SE, Sekretariat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi Jawa Barat, tanggal 10 Agustus 2021.