

BAB III

TINJAUAN TEORITIS

A. Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Permukiman

1. Pengertian

Menurut Undang-Undang No 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan ruang adalah Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Jadi perumahan adalah perkumpulan 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.¹

Menurut WHO, rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, di mana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya, baik untuk kesehatan keluarga dan individu (Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001).²

Menurut *American Public Health Association* (APHA) rumah dikatakan sehat apabila :

¹Undang-Undang No 6 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

² Soedjadi Keman, *Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Permukiman*, Jurnal Kesehatan Lingkungan, Fakultas Kesehatan Masyarakat Universitas Airlangga, Vol. 2, No. 1, Juli 2005, h. 30. Diakses tanggal 23 Nopember 2014

- a. Memenuhi kebutuhan fisik dasar seperti temperatur lebih rendah dari udara di luar rumah, penerangan yang memadai, ventilasi yang nyaman, dan kebisingan.
- b. Memenuhi kebutuhan kejiwaan.
- c. Melindungi penghuninya dari penularan penyakit menular yaitu memiliki penyediaan air bersih, sarana pembuangan sampah dan saluran pembuangan air limbah yang saniter dan memenuhi syarat kesehatan.
- d. Melindungi penghuninya dari kemungkinan terjadinya kecelakaan dan bahaya kebakaran, seperti fondasi rumah yang kokoh, tangga yang tidak curam, bahaya kebakaran karena arus pendek listrik, keracunan, bahkan dari ancaman kecelakaan lalu lintas.³

Berdasarkan Undang-Undang No 26 tahun 2007 terdapat beberapa pengertian dasar, yaitu :

- 1) Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- 2) Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- 3) Permukiman adalah satuan kawasan perumahan lengkap dengan prasarana lingkungan, prasarana umum, dan fasilitas sosial yang

³*Ibid*, h. 13

mengandung keterpaduan kepentingan dan keselarasan pemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan.

- 4) Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
- 5) Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
- 6) Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.⁴

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan permukiman adalah suatu tempat bermukim manusia untuk menunjukkan suatu tujuan tertentu.⁵

Apabila dikaji dari segi makna, permukiman berasal dari terjemahan kata *settlements* yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Permukiman memiliki 2 arti yang berbeda yaitu :

- a) Isi, yaitu menunjuk pada manusia sebagai penghuni maupun masyarakat di lingkungan sekitarnya.
- b) Wadah, yaitu menunjuk pada fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia.⁶

⁴ Undang-undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

⁵ Suparno Sastra M. dan Endi Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Jakarta : 2006, h. 29

⁶ *Ibid*, h. 37

2. Asas dan tujuan penyelenggaraan perumahan dan permukiman

Perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan asas :

- a. Asas kesejahteraan adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
- b. Asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c. Asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.
- d. Asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- e. Asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan

bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

- f. Asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- g. Asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.
- h. Asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.

- i. Asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antarinstansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.
- j. Asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- k. Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.
- l. Asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.⁷

⁷ Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Penyelenggaraan perumahan dan permukiman bertujuan :

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Yang dimaksud dengan "kepastian hukum" adalah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan milik melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan hukum antara lain meliputi kesesuaian peruntukan dalam tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan
- 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. Yang dimaksud dengan "penataan dan pengembangan wilayah" adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian yang dilakukan untuk menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antar daerah, antara pusat dan daerah, antarsektor, dan antarpemangku kepentingan, sebagai bagian utama dari pengembangan perkotaan dan perdesaan yang dapat mengarahkan persebaran penduduk dan mengurangi ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang.
- 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. Yang dimaksud dengan “daya guna dan hasil guna sumber daya alam” adalah kemampuan untuk meningkatkan segala potensi dan sumber daya alam tanpa mengganggu keseimbangan dan kelestarian fungsi lingkungan dalam rangka menjamin terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berkualitas di lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan

- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Yang dimaksud dengan “memberdayakan para pemangku kepentingan” adalah upaya meningkatkan peran masyarakat dengan memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang madani. Para pemangku kepentingan antara lain meliputi masyarakat, swasta, lembaga keuangan, Pemerintah dan Pemerintah Daerah.
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya.
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Yang dimaksud dengan “rumah yang layak huni dan terjangkau” adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

Yang dimaksud dengan “lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan” adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.⁸

B. Tinjauan Umum Tentang Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum

1. Pengertian

Istilah fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos dan fasum) untuk menggambarkan fasilitas yang bisa digunakan publik. Dalam peraturan tentang fasilitas sosial, tak ditemukan istilah fasos dan fasum. Tapi itu adalah istilah untuk prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang dipendekkan menjadi fasos dan fasum untuk mempermudah penyebutannya.

Dalam kamus besar bahasa Indonesia *online*, yang dimaksud dengan fasilitas sosial adalah fasilitas yang disediakan oleh pemerintah atau swasta untuk masyarakat misalnya, sekolah, klinik dan tempat ibadah. Sedangkan yang dimaksud fasilitas umum adalah fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum, misalnya jalan dan alat penerangan umum.

Adapun pengertian prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan

⁸*Ibid*

ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

2. Proses pengadaan, aspek pengawasan dan pengendalian fasilitas sosial dan fasilitas umum di perumahan

Dimulai dengan tahap perencanaan, pada tahap ini meliputi izin lokasi, izin perencanaan, IMB, serta bagaimana status tanah tempat fasilitas sosial direncanakan. Aspek pengawasan pada tahap perencanaan saat pengembang mengajukan izin pembangunan kompleks perumahan merupakan tahap pengendalian awal. Pengendalian ini diharapkan nantinya dalam tahap pembangunan dapat sesuai dengan apa yang diajukan sesuai dengan rencana perizinan yang didapat.

Kemudian dilanjutkan pada tahap pembangunan yang mana pada tahap ini tanah dimatangkan dan di atasnya dibangun rumah dan fasilitas-fasilitasnya, sebagaimana yang dinyatakan dalam rencana proyek yang telah disetujui. Dalam tahap ini peran pemerintah daerah dalam mengawasi pembangunan perumahan dan fasilitas sosial agar sesuai standar dan peraturan yang berlaku sangatlah besar. Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian ini dilaksanakan oleh dinas PU dan instansi terkait secara berkelanjutan agar pelanggaran terhadap pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat dihindari.

Tahap selanjutnya yaitu, tahap penyerahan. Pada tahap penyerahan ini harus sesuai dengan Peraturan Mendagri No 9 TAHUN 2009 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan permukiman ke

Pemerintahan Daerah. Penyerahan yang dimaksud dalam Peraturan Mendagri tersebut adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, sarana dan utilitas berupa tanah dan bangunan dalam bentuk asset. Setelah asset tersebut telah memenuhi syarat maka tanggung jawab pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas tersebut diserahkan kepada Pemerintahan daerah. Perumahan yang telah diserahkan itu, perawatannya dilakukan oleh pemerintahan daerah melalui instansi yang berwenang mengelolanya. Sedangkan kompleks perumahan yang tidak membangun sarana dan prasarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat diserahkan pada pemerintahan daerah.⁹

Setelah dilakukan tahap penyerahan sarana, prasarana lingkungan, dan utilitas umum dari pengembang kepada pemerintahan daerah, pengembang sudah tidak bertanggung jawab lagi atas kelangsungannya, baik pembiayaan atau pemeliharaan. Segala tanggung jawab sepenuhnya telah berada di pihak penghuni dan pemerintahan daerah.

Selanjutnya apabila ada pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat yang ingin melakukan kerja sama pengelolaan fasilitas yang telah diserahkan kepada pemerintahan daerah untuk keperluan melanjutkan pembangunan perumahannya, seperti diatur dalam Permendagri pasal 22 ayat (3) No 9 tahun 2009, maka diwajibkan

⁹Peraturan Mendagri No. 9 tahun 2009 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman ke Pemerintahan Daerah.

memperbaiki dan memelihara fasilitas tersebut sehingga pemeliharaan dan pendanaan fasilitas-fasilitas tersebut menjadi tanggung jawab pengelola.¹⁰

Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas sosial seperti diatur dalam Permendagri No 9 Tahun 2009 adalah dibebankan pada harga rumah. Untuk itu pengembang dapat menyediakan fasilitas sosial tersebut tanpa menanggung kerugian yang berarti. Pada hakikatnya, pengembang hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang pada pemerintahan daerah dan pemerintahan daerah melalui dinas terkait yang akan membangun fasilitas sosial tersebut. Tetapi persoalannya menjadi berbeda ketika dihubungkan dengan janji pengembang pada calon penghuni dan strategi pemasaran perumahannya. Tidak adanya kejelasan akan tanggung jawab sebuah fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk memenuhi kebutuhan konsumen mengakibatkan terbengkalainya kepentingan konsumen. Juga masalah mengenai tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang kepada pemerintahan daerah mengakibatkan adanya peluang bagi pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas tersebut.

3. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas.

Di maksud penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan

¹⁰*Ibid*

dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah.¹¹

Pemerintah daerah meminta kepada pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan rencana tata letak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah secara bertahap ataupun sekaligus. Seluruh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah di serahkan kepada pemerintah daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka hak, wewenang dan tanggung jawab pengurusannya beralih sepenuhnya kepada pemerintahan daerah yang bersangkutan.

Jika pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat ingin melakukan kerja sama pengelolaan fasilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintahan daerah untuk keperluan melanjutkan pembangunan, maka pengembang diwajibkan memperbaiki dan memelihara fasilitas yang dimaksud dan tidak dapat merubah peruntukan fasilitas-fasilitas tersebut. pemerintahan daerah selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak saat menerima penyerahan, wajib menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dimaksud kepada masing-masing instansi yang membidangnya dengan membuat berita acara serah terima.

Pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan

¹¹ Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, Pasal 1 Angka 4

umum, teknis, dan administrasi. Persyaratan umum meliputi lokasi sesuai dengan rencana tata letak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah dan sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan. Persyaratan secara teknis, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman. Persyaratan administrasi, yaitu harus memiliki beberapa dokumen di antaranya, dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin penggunaan bangunan (IPB) dan surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Sebelum dilakukan penyerahan oleh pemohon kepada pemerintahan daerah terlebih dahulu dilakukan verifikasi oleh tim verifikasi. Hasil verifikasi dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Lapangan (BAPL).

Penyerahan dilakukan dengan dua cara yaitu :

- a. Penyerahan umum/biasa adalah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas, kepada Pemerintahan daerah dalam keadaan baik.
- b. Penyerahan khusus adalah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintahan daerah yang telah lama selesai namun belum juga dilakukan penyerahan, dan pada saat akan dilakukan penyerahan kondisi dalam keadaan rusak. Dalam hal penyerahan khusus, pengembang diwajibkan memperbaiki lebih dahulu kerusakan tersebut.

Bentuk penyerahan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan meliputi :

- 1) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan kepada Pemerintahan daerah dalam bentuk berita acara hasil verifikasi.
- 2) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas ke pemerintahan daerah harus dilengkapi dengan sertifikat tanah atas nama pemerintahan daerah.
- 3) Dalam hal sertifikat belum selesai maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti proses pengurusan dari kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan, yang mana pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaannya. Dalam hal pemerintah daerah melakukan kerja sama tersebut, pemeliharaan fisik dan pendanaan menjadi tanggung jawab pengelola dan pengelola tidak dapat mengubah peruntukan prasarana, sarana dan utilitas tersebut.

C. Kejahatan di Bidang Perumahan dan Permukiman

Menatap masa depan untuk menciptakan iklim bisnis yang sehat dalam pembangunan perumahan, pihak pengembang dan konsumen yang terlibat dalam pembangunan perumahan tersebut, harus senantiasa beriktikad baik. Pemerintah juga harus menerapkan asas *good corporate goverment* dalam melakukan monitoring dan evaluasi di bidang perbankan sebagai salah satu bidang yang terkait erat pembangunan perumahan dan permukiman.

Kalau diamati secara kritis, berbagai dampak negatif dalam pembangunan perumahan antara lain, disebabkan selain minimnya peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur soal perlindungan konsumen perumahan, juga tidak terlepas dari masalah masih rancunya kelembagaan yang mengurus pembangunan perumahan. Maraknya pengaduan konsumen akhir-akhir ini, juga merupakan cermin belum adanya kesadaran di kalangan pengembang bahwa kalau konsumen membayar, mereka berhak mendapatkan rumah sesuai dengan yang dijanjikan oleh pengembang dalam iklan, brosur dan pameran. Komitmen untuk mendapatkan kepuasan konsumen sebagai indikator keberhasilan pembangunan perumahan, dapat dilakukan secara individual dari masing-masing pengembang, maupun secara kolektif melalui asosiasi pengembang (REI) agar konsumen dapat mengontrol komitmen pengembang, lebih bagus kalau dibuat secara tertulis dan transparan dalam bentuk perjanjian. Sehingga masyarakat atau konsumen dapat melakukan penilaian kinerja pengembang berdasarkan indikator yang telah dibuat pengembang.¹²

Namun hal yang muncul adalah di mana pengembang memanfaatkan posisi konsumen yang sangat lemah dalam hal minimnya informasi yang didapat dari pengembang mengenai isi perjanjian tersebut memungkinkan pengembang melakukan hal-hal yang menyalahi ataupun melanggar sebagian bahkan mungkin keseluruhan perjanjian.

¹² Sudaryatmo, Hukum dan Advokasi Konsumen, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), h. 43

Banyaknya pihak yang terlibat dalam pembangunan perumahan memungkinkan banyaknya potensi tindak kejahatan. Misalnya saja dari pihak pengembang sebagai pihak yang berinisiatif membangun perumahan. Pihak perbankan, khususnya dalam hal penyaluran KPR dan juga pihak notaris sebagai pihak penyedia jasa profesional transaksi hukum dalam proses jual beli perumahan.¹³

Kejahatan di bidang perumahan yang lagi marak di Kota Pekanbaru (khususnya Kecamatan Tampan) adalah realisasi fasilitas sosial dan fasilitas umum. Materi dalam brosur, iklan dan pameran perumahan atau bahkan dalam perjanjian yang disodorkan untuk ditandatangani oleh pembeli perumahan tidak sepenuhnya dapat dipertanggungjawabkan oleh pihak pengembang. Yang terjadi adalah dimana pengembang kabur, sementara fasilitas yang dijanjikan belum dibangun. Juga seringkali terjadi adalah tidak adanya proses pemeliharaan yang dilakukan oleh pengembang sehingga fasilitas yang telah dibangun menjadi terbengkalai, fasilitas tersebut menjadi rusak dan tidak dapat dimanfaatkan atau digunakan oleh konsumen sebagaimana mestinya.

Kejahatan yang lain dalam masalah fasilitas sosial dan fasilitas umum adalah dimana pengembang malah mengomersialkan fasilitas tersebut dengan bekerja sama pada pihak ketiga misalnya, lahan yang seharusnya dibuat taman atau tempat beribadah oleh pengembang dijual kepada pihak ketiga. Pemerintahan daerah dalam hal ini hanya melakukan “cuci tangan”, dengan

¹³*Ibid*, h. 44

alih belum ada serah terima sehingga semua masih tanggung jawab pengembang.