

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN  
PERUMAHAN: STUDI KASUS PERUMAHAN BETUNGAN DI KOTA  
BENGKULU**

**Rury Sagita<sup>1</sup>, Alyya Putri Ryani<sup>2</sup>, Anisya Rizky Pramitasari<sup>3</sup>, Andre Zanj  
Deananda<sup>4</sup>**

<sup>1234</sup>Fakultas Hukum, Universitas Bengkulu, Indonesia

E-mail: [rurysagita@gmail.com](mailto:rurysagita@gmail.com)

---

**Article Info :**

**Riwayat Artikel:**

Diterima: Mei, 2026

Direvisi: Mei, 2026

Diterima: Mei, 2026

---

**Kata Kunci:** Perlindungan

Konsumen, Developer Perumahan,

Sanksi Hukum, Wanprestasi,

Betungan Bengkulu

---

**Abstrak**

Perumahan merupakan kebutuhan mendasar bagi setiap orang, dan Undang-Undang Dasar 1945, khususnya Pasal 28H ayat (1), yang menjamin hak ini. Namun, banyak *developer* yang tidak mengikuti standar konstruksi sehingga merugikan konsumen. Penelitian ini mengkaji sanksi hukum yang diberikan kepada *developer* yang tidak memenuhi standar kualitas bahan bangunan saat menjual rumah dengan skema kredit pemilikan rumah, serta mengkaji bagaimana konsumen dilindungi secara hukum dalam kasus Perumahan Betungan di Kota Bengkulu. Pendekatan yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan fokus pada aspek legislatif dan konseptual. Studi ini menunjukkan bahwa *developer* Perumahan Betungan menggunakan bahan bangunan yang tidak memenuhi standar, yang merupakan wanprestasi dan pelanggaran Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK). Sanksi yang dapat dijatuhkan meliputi sanksi perdata, dan pidana berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), Undang-Undang Perumahan, dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Masalah utama berasal dari ketidaksesuaian antara keadaan yang diinginkan (*das sollen*) dan keadaan yang sebenarnya (*das sein*), yang disebabkan oleh pengawasan dan penegakan hukum yang tidak memadai.

---

**PENDAHULUAN**

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan memainkan peran strategis dalam mendukung kehidupan yang layak, aman, dan bermartabat. Keberadaan perumahan yang layak tidak hanya berkaitan dengan aspek fisik sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki dimensi sosial, ekonomi, dan hukum yang sangat penting dalam masyarakat. Dalam konteks negara hukum, pemenuhan kebutuhan perumahan bukan semata-mata tanggung jawab individu, tetapi juga merupakan bagian dari tanggung jawab negara untuk menjamin kesejahteraan rakyat. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera secara jasmani dan rohani, memiliki

tempat tinggal, serta menikmati lingkungan yang baik dan sehat.<sup>1</sup>

Sesuai dengan amanat konstitusional tersebut, pemerintah telah menetapkan berbagai peraturan yang mengatur pembangunan perumahan di Indonesia, salah satunya adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang ini mengatur bahwa pembangunan rumah harus dilakukan secara terencana, terkoordinasi, dan ramah lingkungan, serta memastikan lingkungan tersebut aman, sehat, nyaman, dan layak huni.<sup>2</sup> Selain itu, untuk membantu masyarakat yang membeli rumah, terdapat Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang ini menjelaskan hak-hak yang dimiliki pembeli serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pembangun, termasuk *developer* perumahan.<sup>3</sup>

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan pembangunan perumahan di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait kualitas bangunan dan kepatuhan hukum. Pembangunan perumahan berlangsung sangat cepat karena adanya kebutuhan yang besar akan tempat tinggal, terutama dari kalangan masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, pembangunan yang cepat ini tidak selalu diawasi atau dikendalikan dengan baik oleh peraturan dan penegak hukum yang tepat. Akibatnya, banyak *developer* mengabaikan standar teknis bangunan, tidak mengikuti spesifikasi yang telah disepakati, dan tidak memenuhi tanggung jawab mereka untuk menyediakan infrastruktur, fasilitas, dan utilitas umum (PSU).<sup>4</sup> Selain itu, masalah hukum seperti kepemilikan tanah yang tidak jelas, izin yang tidak lengkap, dan ketidakpatuhan terhadap aturan tata ruang sering kali terjadi.<sup>5</sup>

Situasi ini menempatkan konsumen, terutama mereka yang berpenghasilan rendah, pada posisi yang rentan dan dirugikan saat berurusan secara hukum dengan *developer*. Banyak orang tidak memiliki informasi yang cukup, kemampuan bernegosiasi yang memadai, atau cara yang tepat untuk menyelesaikan konflik ketika menghadapi masalah. Berdasarkan undang-undang perlindungan konsumen, konsumen berhak mendapatkan informasi yang akurat, mudah dipahami, dan jujur. Mereka juga berhak menerima produk atau jasa yang sesuai dengan standar dan ketentuan yang disepakati dalam kontrak.<sup>6</sup>

Masalah terkait kualitas dan legalitas perumahan tidak hanya berkaitan dengan pelanggaran perjanjian antara *developer* dan pemilik rumah; hal tersebut juga dapat melanggar peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Tidak mematuhi Peraturan Bangunan Gedung, menggunakan bahan berkualitas rendah, serta tidak memenuhi standar keselamatan dan kesehatan dapat menimbulkan

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1).

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, 2014.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

<sup>6</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo, 2006

kerugian finansial maupun non-finansial bagi pelanggan. Dalam pelaksanaan proyek, ketidaklengkapan izin yang diperlukan atau ketidakpatuhan terhadap peraturan zonasi dapat menimbulkan ketidakpastian hukum terkait kepemilikan dan penggunaan properti.<sup>7</sup>

Secara normatif, *developer* sebagai yang pelaku usaha, bertanggung jawab atas masalah hukum yang dapat mencakup masalah perdata, administratif, dan pidana. Tanggung jawab perdata timbul ketika terjadi pelanggaran kontrak atau perbuatan melawan hukum yang merugikan konsumen. Tanggung jawab administratif berkaitan dengan pelanggaran aturan terkait izin dan standar bangunan. Di sisi lain, seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban hukum jika bertindak dengan sengaja atau lalai, yang mengakibatkan kerugian serius bagi konsumen.<sup>8</sup> Dengan demikian, undang-undang yang melindungi konsumen di sektor perumahan sudah cukup kuat dalam hal aturan dan standar.

Namun, masalah yang muncul adalah kesenjangan antara norma-norma hukum yang berlaku (*das sollen*) dan kenyataan pelaksanaannya di lapangan (*das sein*). Pengawasan pemerintah yang lemah, penegakan hukum yang buruk, dan rendahnya kesadaran akan hukum merupakan alasan utama mengapa perlindungan hukum bagi konsumen tidak berjalan sebaik yang seharusnya.<sup>9</sup> Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan perlindungan hukum tidak hanya bergantung pada adanya undang-undang, tetapi juga pada seberapa baik undang-undang tersebut dijalankan dan ditegakkan.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini difokuskan pada bentuk sanksi hukum yang dapat dikenakan kepada *developer* perumahan yang terbukti melanggar standar kualitas bahan bangunan dalam Penjualan Rumah KPR berdasarkan Undang-Undang Positif di Indonesia, serta analisis perlindungan hukum terhadap konsumen dalam kasus Perumahan di Betungan Kota Bengkulu. Tujuan dari penulisan penelitian ini adalah untuk menganalisis bentuk sanksi hukum yang dapat dikenakan kepada *developer* perumahan yang melanggar standar kualitas bahan bangunan dalam penjualan rumah KPR berdasarkan undang-undang positif di Indonesia, serta untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap konsumen dalam kasus Perumahan di Betungan Kota Bengkulu.

## Metode dan Bahan Hukum

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi pustaka (*library research*), yaitu dengan mengkaji berbagai literatur yang berkaitan dengan perlindungan hukum konsumen perumahan, khususnya kasus Perumahan Betungan di Kota Bengkulu.

Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-

---

<sup>7</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013.

<sup>8</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.

undangan, seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta peraturan pelaksana lainnya yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan.<sup>10</sup> Selain itu bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal, dan hasil penelitian terkait. Selain itu, digunakan pula bahan hukum tersier untuk memperjelas konsep, serta data kasus dari media dan laporan terkait sebagai pendukung analisis.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Data dianalisis secara kualitatif dengan metode yuridis normatif untuk menilai kesesuaian antara praktik di lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta menilai perlindungan hukum bagi konsumen berdasarkan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.<sup>11</sup> Penelitian ini bertujuan memberikan gambaran yuridis yang komprehensif serta rekomendasi untuk meningkatkan perlindungan konsumen di sektor perumahan.

## Pembahasan

### 1) Bentuk Sanksi Hukum yang dapat Dikenakan Kepada *Developer* Perumahan yang Terbukti Melanggar Standar Kualitas Bahan Bangunan dalam Penjualan Rumah KPR Berdasarkan Undang-Undang Positif di Indonesia

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang dilindungi oleh Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>12</sup> Secara hukum, perumahan didefinisikan sebagai kumpulan tempat tinggal dalam suatu komunitas, baik di kota maupun desa, yang mencakup fasilitas, infrastruktur, dan layanan publik yang diperlukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1, angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.<sup>13</sup> Artinya, perumahan tidak hanya sekadar bangunan itu sendiri, tetapi juga mencakup seluruh lingkungan dan layanan yang membuat kehidupan di kawasan tersebut nyaman dan fungsional.

Lebih lanjut, undang-undang menjamin bahwa masyarakat memiliki akses terhadap perumahan yang layak dan terjangkau di lingkungan yang sehat, aman, damai, tertata rapi, dirancang dengan cermat, terhubung dengan baik, dan berkelanjutan; artinya, memiliki tempat tinggal yang layak bukan hanya soal bangunan itu sendiri, tetapi juga kualitas lingkungan di sekitarnya. Dari sudut pandang praktis, undang-undang tersebut dengan jelas menyatakan bahwa perumahan dimaksudkan

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2011

<sup>11</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.

<sup>12</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1).

<sup>13</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Pasal 1 angka 7.

untuk ditinggali dan bahwa setiap orang berhak untuk tinggal atau menetap di rumahnya.<sup>14</sup> Ini berarti bahwa menggunakan perumahan untuk tujuan tempat tinggal adalah fungsi utama dan penting yang tidak dapat diabaikan.

Komplek Perumahan Betungan, yang terletak di Kota Bengkulu, merupakan kawasan perumahan yang dikembangkan oleh *developer* swasta untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat, khususnya bagi keluarga berpenghasilan rendah dan menengah. Namun, selama pelaksanaannya, ditemukan beberapa masalah terkait bahan bangunan yang tidak memenuhi spesifikasi yang disepakati, serta ketidaklengkapan pemenuhan persyaratan hukum untuk pembangunan, yang secara langsung maupun tidak langsung mengakibatkan kerugian bagi konsumen, termasuk pembeli rumah dan penghuni.<sup>15</sup> Metode ini berfungsi sebagai instrumen untuk menangani bahan bangunan yang tidak memenuhi standar yang disepakati, ketidaklengkapan infrastruktur publik, fasilitas, dan utilitas (PSU), serta dugaan ketidakpatuhan terhadap izin dan dokumen hukum yang diwajibkan oleh undang-undang.

Jika *developer* tidak mematuhi standar bangunan yang berlaku atau tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang, mereka dapat menghadapi berbagai konsekuensi hukum, seperti denda, sanksi dari instansi pemerintah, atau bahkan tuntutan pidana. Dalam menyelesaikan sengketa perdata, konsumen dapat memilih berbagai cara, seperti membawa kasus tersebut ke Pengadilan Negeri yang berwenang melalui proses hukum, atau menggunakan opsi non-litigasi seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Berdasarkan Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), BPSK dibentuk di setiap wilayah administratif tingkat kedua untuk menangani dan menyelesaikan keluhan konsumen tanpa harus ke pengadilan. Badan-badan ini wajib mengambil keputusan paling lambat dalam waktu 21 hari kerja.<sup>16</sup> Keberadaan BPSK menawarkan cara yang lebih sederhana dan terjangkau bagi konsumen untuk menyelesaikan sengketa, terutama bagi mereka yang tidak mampu mengajukan gugatan ke pengadilan.<sup>17</sup>

Apabila seorang konsumen tidak setuju dengan keputusan yang diambil oleh BPSK, undang-undang memperbolehkan mereka untuk mengambil langkah hukum lebih lanjut guna menyelesaikan masalah tersebut. Berdasarkan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, jika seseorang tidak setuju dengan keputusan BPSK, ia dapat mengajukan

---

<sup>14</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Jakarta: Kementerian Hukum dan HAM RI, 2011.

<sup>15</sup> Duwi Prasetiawan, Konoras Abdurrahman, dan Soeikromo Deasy, "Wanprestasi *Developer* Perumahan terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan", *Lex Administratum*, Vol. 71, No. 1, 2021, hlm. 63-71.

<sup>16</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Pasal 49 ayat (1).

<sup>17</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005, hlm. 229-245.

keberatan ke Pengadilan Negeri dalam waktu 14 hari kerja setelah menerima pemberitahuan keputusan tersebut.<sup>18</sup> Mereka juga dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar pelanggaran kontrak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau atas dasar perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini dapat dilakukan melalui gugatan perwakilan kelompok sebagaimana diizinkan oleh Pasal 46 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, selain itu, mereka dapat melaporkan masalah tersebut kepada instansi pemerintah yang berwenang.<sup>19</sup> Ketentuan ini memastikan bahwa proses penyelesaian sengketa tidak berhenti pada tingkat BPSK, tetapi memungkinkan adanya peninjauan oleh pengadilan atau badan peradilan yang lebih tinggi.

Selain dikenakan sanksi perdata, *developer* juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana jika tindakan mereka merugikan konsumen, tergantung pada situasinya. Metode ini berfungsi sebagai instrumen bagi pasal 62 ayat (1) UUPK, yang menjatuhkan sanksi kepada badan usaha yang melanggar ketentuan Pasal 8, pasal 9, pasal 10, dan beberapa pasal lain mengenai perbuatan terlarang oleh badan usaha, dengan hukuman penjara maksimal 5 (lima) tahun atau denda hingga Rp2.000.000.000 (dua miliar rupiah).<sup>20</sup> Untungnya, pasir tersedia dalam jumlah yang cukup. Namun, masalah sebenarnya terletak pada semen dan kerikil. Ketentuan ini secara langsung relevan jika terbukti bahwa *developer* Perumahan Betungan di Kota Bengkulu dengan sengaja menjual bangunan yang tidak memenuhi standar kualitas yang disyaratkan atau memberikan informasi palsu mengenai kualitas bahan bangunan kepada konsumen.

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga mengatur sanksi pidana. Pasal 151 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman menetapkan sanksi pidana bagi individu atau pihak yang melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 134 dan 135 Undang-Undang tersebut. Ketentuan tersebut melarang pembangunan rumah di atas tanah yang bukan milik pembangun atau tanpa izin pemilik, serta penjualan unit perumahan sebelum konstruksi selesai dan unit tersebut siap dihuni.<sup>21</sup> Selain itu, Pasal 46 Undang-Undang Bangunan Gedung menjatuhkan hukuman kepada pemilik atau penghuni bangunan yang tidak memenuhi persyaratan kepatuhan bangunan, yang mengakibatkan kerusakan pada properti lain. Hukuman tersebut meliputi hukuman penjara hingga satu tahun atau denda hingga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Jika pelanggaran tersebut menyebabkan kecelakaan yang mengakibatkan cacat permanen, hukuman ditingkatkan menjadi

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, Pasal 56 ayat (1).

<sup>19</sup> Rani Shafira dan Jeane Neltje Saly, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum dari Perbuatan Wanprestasi oleh *Developer*/Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No. 1, 2019, hlm. 115-125.

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pasal 62 ayat (1).

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, *Op.Cit.*, Pasal 134, Pasal 135, dan Pasal 151.

hukuman penjara hingga dua tahun atau denda hingga Rp2.000.000.000,00. (dua miliar rupiah).<sup>22</sup>

Metode ini juga berfungsi sebagai sarana untuk menuntut *developer* yang terbukti secara sengaja memberikan informasi palsu atau menyesatkan kepada konsumen mengenai kualitas suatu bangunan demi keuntungan pribadi mereka, berdasarkan ketentuan penipuan dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang diancam dengan hukuman penjara maksimal 4 (empat) tahun.<sup>23</sup> Penerapan Pasal 378 menjadi sangat relevan ketika tindakan *developer* memenuhi unsur-unsur berikut: niat untuk memperoleh keuntungan bagi diri sendiri secara melanggar hukum; penggunaan nama palsu, identitas palsu, tipu daya, atau serangkaian kebohongan; dan fakta bahwa orang lain telah dibujuk untuk menyerahkan sesuatu sebagai akibat dari tindakan tersebut.

## 2) Perlindungan Hukum dalam Kasus Perumahan Di Betungan Kota Bengkulu

Kenyataannya, meskipun masyarakat memiliki hak atas perumahan yang layak, banyak masalah yang masih terjadi dalam praktiknya, termasuk kondisi perumahan di kawasan Betungan, Kota Bengkulu. Kejadian ini bermula dari gempa bumi berkekuatan 6,3 Skala *Richter* yang mengguncang wilayah Bengkulu dan menyebabkan kerusakan pada setidaknya 50 unit rumah di Perumahan Rafflesia Asri Betungan, termasuk 20 unit yang mengalami kerusakan parah.<sup>24</sup> Kerusakan paling parah terjadi di RT 48 dan RT 50. Untungnya, pasokan pasir masih mencukupi. Namun, masalah sebenarnya terletak pada semen dan kerikil. Laporan menunjukkan bahwa rumah satu orang rusak parah, dengan sekitar 90 persen bagiannya hancur, sehingga strukturnya hampir rata dengan tanah.

Peristiwa yang terjadi diluar kendali manusia, seperti gempa bumi, secara teoritis dapat dikategorikan sebagai *force majeure* berdasarkan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur bahwa debitur dibebaskan dari tanggung jawab atas ganti rugi jika ketidakmampuan memenuhi kewajiban disebabkan oleh *force majeure* atau peristiwa tak terduga yang melampaui kemampuan dan kendali debitur.<sup>25</sup> R.Setiawan menjelaskan bahwa *force majeure* dapat menjadi alasan yang sah untuk pembebasan tanggung jawab hanya jika debitur benar-benar tidak mampu memenuhi kewajibannya akibat situasi yang sepenuhnya di luar kendalinya dan di mana tidak terdapat unsur kelalaian.<sup>26</sup>

Kerusakan di Perumahan Betungan Rafflesia Asri bukan hanya disebabkan oleh bencana

---

<sup>22</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Pasal 46.

<sup>23</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Wetboek van Strafrecht), diterjemahkan oleh Moeljatno, Jakarta: Bumi Aksara, 2008, Pasal 378.

<sup>24</sup> Amg, "50 Unit Rumah di Perumahan Betungan Rafflesia Asri Rusak Akibat Gempa Bumi 6,3 SR," *Teropong Publik*, Gempa 6,3 SR Guncang Bengkulu, Puluhan Rumah Rusak di Kelurahan Betungan | *Teropong Publik*, diakses pada 25 April 2026

<sup>25</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1245.

<sup>26</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1987.

alam, tampaknya *developer* tidak mengikuti standar konstruksi yang benar. Diperkuat berdasarkan literatur yang ditemukan, bahwa adukan semen yang digunakan sudah mati dan tidak layak pakai. Lebih parahnya lagi, cincin pada tiang-tiang penyangga bangunan dipasang dengan jarak hingga 40-100 cm, jauh dari standar Dinas Pekerjaan Umum yang menetapkan maksimal 15 cm.<sup>27</sup>

Pada kasus ini *developer* jelas-jelas tidak berhasil memenuhi ketentuan kontrak, karena mereka menyediakan bangunan yang tidak memenuhi kriteria yang ditetapkan, yang jelas-jelas melanggar Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Undang-undang ini secara tegas melarang pelaku usaha memproduksi atau menjual produk yang tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan. Standar-standar tersebut mencakup peraturan teknis bangunan yang selaras dengan Standar Nasional Indonesia (SNI), yang ditetapkan oleh Badan Standarisasi Nasional untuk berbagai elemen konstruksi, termasuk beton bertulang, bata, semen, dan berbagai bahan struktural lainnya.<sup>28</sup>

Lebih lanjut, *developer* juga telah mengabaikan persyaratan yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, khususnya yang berkaitan dengan standar keselamatan bangunan. Standar-standar ini merupakan unsur paling mendasar yang menjamin keandalan sebuah bangunan, karena secara langsung berkaitan dengan keselamatan jiwa dan kesehatan fisik orang-orang yang tinggal atau menggunakan bangunan tersebut.<sup>29</sup> Menurut pandangan Subekti, wanprestasi terjadi ketika pihak yang terlibat gagal memenuhi kewajiban yang telah disepakati, melaksanakan tugas tetapi tidak sebagaimana mestinya, menyelesaikannya terlambat, atau melakukan tindakan yang dilarang oleh perjanjian.<sup>30</sup>

Ketika *developer* menyerahkan bangunan yang kualitasnya lebih rendah dibandingkan dengan yang dijanjikan kepada pembeli, hal tersebut dianggap sebagai pelanggaran kontrak, yang dapat mengakibatkan pertanggungjawaban hukum penuh, baik berupa penegakan kontrak maupun permintaan ganti rugi sebagai upaya untuk melindungi hak-hak konsumen. Dalam konteks ini, mengacu pada Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, ganti rugi yang dapat diberikan meliputi penggantian kerugian yang diderita, perbaikan atau penggantian bangunan agar memenuhi persyaratan yang ditentukan, serta penawaran kompensasi atau bantuan. Selain itu, jika kerugian tersebut berdampak pada kesejahteraan atau keselamatan penghuni, kompensasi juga dapat mencakup biaya perawatan kesehatan, dengan tujuan akhir untuk mengembalikan konsumen ke keadaan yang

---

<sup>27</sup> Syafri Yantoni "Temuan Adukan Semen Mati dan Jarak Cincin Tiang Penyangga Tidak Sesuai Standar di Perumahan Betungan", *Inspirasi news*, Puluhan Rumah Hancur Akibat Gempa, *Developer* Diduga Bangun Tak Sesuai Standar PU | Inspirasi News, diakses pada 25 April 2026

<sup>28</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, *Op.Cit.*, Pasal 8 ayat (1).

<sup>29</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, *Op.Cit.*, Pasal 16 ayat (1).

<sup>30</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-19, Jakarta: PT Intermedia, 2005, hlm. 45.

seharusnya mereka capai seandainya kontrak dipenuhi.<sup>31</sup>

Meskipun Indonesia memiliki perangkat hukum yang cukup lengkap untuk melindungi pembeli rumah, undang-undang tersebut tidak berjalan dengan baik dalam praktiknya karena adanya beberapa masalah besar terkait cara pembuatannya dan pelaksanaannya. Alasan utama mengapa perlindungan hukum tidak berjalan dengan baik adalah karena kurangnya pengawasan, penegakan hukum yang tidak tepat, dan banyak orang yang tidak mengetahui undang-undang tersebut.<sup>32</sup> Dalam hal ini, perlindungan hukum bukan hanya tentang apa yang diatur dalam undang-undang, tetapi juga tentang bagaimana undang-undang tersebut disusun dan bagaimana persepsi masyarakat terhadapnya.<sup>33</sup>

Hal ini menunjukkan bahwa *developer* biasanya lebih fokus pada pembangunan proyek perumahan dalam jumlah besar daripada memastikan kualitas yang baik dan menjaga keamanan pembeli. Proyek-proyek besar yang tidak diawasi dengan baik dapat menimbulkan berbagai masalah hukum, seperti konstruksi berkualitas rendah, izin bangunan yang tidak sah, dan sengketa kepemilikan tanah. Hal ini pada akhirnya merugikan konsumen, terutama masyarakat berpenghasilan rendah yang kesulitan mendapatkan bantuan saat membutuhkannya.<sup>34</sup>

## PENUTUP

### Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa kasus Perumahan Betungan di Kota Bengkulu mencerminkan persoalan serius dalam perlindungan hukum konsumen di sektor perumahan Indonesia. Secara normatif, kerangka hukum yang mengatur perlindungan konsumen perumahan sesungguhnya telah cukup komprehensif, mencakup Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Terhadap *developer* yang terbukti melakukan pelanggaran, hukum menyediakan berbagai instrumen sanksi, mulai dari sanksi perdata berupa ganti rugi dan pemenuhan kewajiban kontrak, sanksi administratif berupa pencabutan izin usaha, hingga sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 62 UUPK, Pasal 151 UU Perumahan, maupun Pasal 378 KUHP tentang penipuan. Dalam kasus Betungan, penggunaan adukan semen yang tidak layak pakai dan pemasangan cincin tiang penyangga yang jauh melampaui standar Dinas Pekerjaan Umum merupakan bukti nyata pelanggaran terhadap

---

<sup>31</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, *Op.Cit.*, Pasal 19.

<sup>32</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 88-95.

<sup>33</sup> Shidarta, *Op. cit.*, hlm. 12-15.

<sup>34</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Op. cit.*, hlm. 3-5.

standar teknis bangunan dan Standar Nasional Indonesia (SNI), yang secara hukum mengkualifikasikan tindakan *developer* sebagai wanprestasi sekaligus pelanggaran terhadap Pasal 8 ayat (1) UUPK.

Meskipun bencana gempa bumi secara teoritis dapat dikategorikan sebagai *force majeure*, keadaan tersebut tidak dapat membebaskan *developer* dari tanggung jawab hukum apabila terbukti bahwa kerusakan yang terjadi diperberat oleh kelalaian dalam pemenuhan standar konstruksi. Persoalan mendasar yang terungkap dari kasus ini bukan semata-mata ketiadaan aturan hukum, melainkan adanya kesenjangan yang lebar antara *das sollen* dan *das sein*, yakni antara norma yang seharusnya berlaku dengan kenyataan pelaksanaannya di lapangan, yang disebabkan oleh lemahnya pengawasan pemerintah, minimnya penegakan hukum, dan rendahnya kesadaran hukum masyarakat selaku konsumen.

## Saran

Berdasarkan kesimpulan, ada beberapa saran untuk melindungi konsumen rumah dengan lebih baik. Pertama, pemerintah daerah harus memperkuat pengawasan menyeluruh mulai dari tahap perencanaan awal hingga proyek diserahkan, guna memastikan *developer* mematuhi semua standar dan peraturan yang berlaku. Kedua, kepolisian harus menegakkan hukum secara tegas dan rutin sebagai peringatan bagi pihak lain. Ketiga, sistem BPSK harus ditingkatkan agar berfungsi lebih baik, lebih mudah diakses, dan lebih berfokus pada kebutuhan pelanggan, terutama mereka yang berada di daerah berpenghasilan rendah. Keempat, penting untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang hukum dengan menyebarkan informasi mengenai hak-hak konsumen dan cara menyelesaikan sengketa. Kelima, *developer* diharapkan untuk bertindak dengan itikad baik, transparan, dan bertanggung jawab secara profesional untuk melindungi hak dan keselamatan konsumen.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan

Republik Indonesia. (1945). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Republik Indonesia. (1999). Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

Republik Indonesia. (2002). Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247.

Republik Indonesia. (2008). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) (R.

Subekti & R. Tjitrosudibio, Penerjemah.). Jakarta: Pradnya Paramita.

Republik Indonesia. (2008). Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Wetboek van Strafrecht) (Moeljatno, Penerjemah.). Jakarta: Bumi Aksara.

Republik Indonesia. (2011). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.

### **Buku**

Amiruddin, & Asikin, Z. (2012). Pengantar metode penelitian hukum. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN). (2011). Naskah akademik rancangan undang-undang tentang perumahan dan kawasan permukiman. Jakarta: Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI.

Hadjon, P. M. (1987). Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu.

Marzuki, P. M. (2011). Penelitian hukum. Jakarta: Kencana.

Miru, A., & Yodo, S. (2005). Hukum perlindungan konsumen. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Ridwan HR. (2013). Hukum administrasi negara. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Santoso, U. (2014). Hukum perumahan. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Setiawan, R. (1987). Pokok-pokok hukum perikatan. Bandung: Binacipta.

Shidarta. (2006). Hukum perlindungan konsumen Indonesia (Edisi Revisi). Jakarta: Grasindo.

Soekanto, S. (2008). Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Subekti, R. (2005). Hukum perjanjian (Cetakan ke-19). Jakarta: PT Intermedia.

Sutedi, A. (2010). Hukum perumahan. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, A. (2011). Hukum perizinan dalam sektor pelayanan publik. Jakarta: Sinar Grafika.

### **Jurnal dan Artikel Ilmiah**

Prasetyawan, D., Abdurrahman, K., & Deasy, S. (2021). Wanprestasi *developer* perumahan terhadap proses penyelesaian pembangunan rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah dan bangunan. *Lex Administratum*, 71(1), 63–71.

Shafira, R., & Saly, J. N. (2019). Perlindungan hukum bagi pembeli rumah umum dari perbuatan wanprestasi oleh *developer/developer* sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Adigama*, 2(1), 115–125.

### **Sumber Berita dan Media Online**

Amg. (2025). 50 unit rumah di Perumahan Betungan Rafflesia Asri rusak akibat gempa bumi 6,3 SR. Teropong Publik. Diakses dari <https://teropongpublik.co.id/gempa-63-sr-guncang-bengkulu-puluhan-rumah-rusak-di-kelurahan-betungan>

- Yantoni, S. (2025). Temuan adukan semen mati dan jarak cincin tiang penyangga tidak sesuai standar di Perumahan Betungan. Inspirasi News. Diakses dari <https://inspirasinews.co.id/puluhan-rumah-hancur-akibat-gempa-developer-diduga-bangun-tak-sesuai-standar-pu>
- Klikwarta Bengkulu. (2025). Diduga tak sesuai standar, LSM desak Polda periksa developer Perumahan Betungan Rafflesia Asri. Diakses dari <https://bengkulu.klikwarta.com/index.php/diduga-tak-sesuai-standar-lsm-desak-polda-periksa-developer-perumahan-betungan-rafflesia-asri>
- RBTV Disway. (2025). Wali Kota Bengkulu: *Developer* perumahan bantu warga yang rumahnya rusak akibat gempa bumi. Diakses dari <https://rbtv.disway.id/headline/read/92036/wali-kota-bengkulu-developer-perumahan-bantu-warga-yang-rumahnya-rusak-akibat-gempa-bumi>