

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian Pada Umumnya

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Dari buku ke III KUHPerdara yang mengatur tentang perikatan, dimana pada isi dari buku tersebut mencakup tentang perjanjian. Dasar – dasar perjanjian tersebut tercantum pada pasal 1313 menyatakan bahwa :”suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih orang lain”. Pada pasal tersebut mengatur bahwa perjanjian tersebut mengikat para pihak untuk menyepakati perjanjian bersama. “yang mengikat para pihak dalam perjanjian adalah :

- a. Isi Perjanjian
- b. Kepatutan
- c. Kebiasaan
- d. Undang – Undang⁵”.

Definisi diatas antara lain :

- a. Isi perjanjian adalah suatu isi atau bentuk yang ada pada perjanjian yang dibuat para pihak dalam menentukan suatu perjanjian. ”pengaturan isi perjanjian tidak semata mata dibiarkan kepada para pihak, tetapi perlu diawasi.”⁶

⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, h. 79.

⁶ Mariam Darus Badrulzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjaelasan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, h. 86.

- b. Keputusan adalah “kebiasaan yang dimaksud oleh pasal 1339 KUHPerdara adalah kebiasaan pada umumnya (*gebruik*)...”⁷
- c. Kebiasaan adalah salah satu elemen dari isi persetujuan.
- d. Undang – Undang adalah hukum yang telah disahkan oleh badan legislatif atau unsur pemerintahan yang lainnya.

2.1.2 Unsur – Unsur Perjanjian

Unsur –Unsur perjanjian disini sangat penting karena dalam perjanjian ini agar dapat dilihat termasuk perjanjian atau bukan, memiliki akibat hukum atau tidak memiliki akibat hukum. “unsur – unsur yang terdapat dalamsuatu perjanjian diuraikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai berikut:”⁸

1) Adanya para pihak

Pihak yang dimaksud adalah subyek perjanjian yang paling sedikit terdiri dari dua orang atau badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan undang – undang.

2) Adanya persetujuan

Persetujuan dilakukan antara pihak – pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

3) Adanya tujuan yang hendak dipakai

Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak kehendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang – undang.

4) Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Ibid*, h.126.

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 1992, h.78.

Hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak – pihak sesuai dengan syarat – syarat perjanjian.

5) Adanya bentuk tertentu, lisan atau tulisan

Hal ini diartikan bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis, hal ini sesuai ketentuan undang – undang yang menyebutkan bahwa hanya dalam bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

6) Adanya syarat – syarat tertentu

Yang dimaksud adalah syarat menurut undang – undang, agar suatu perjanjian atas kontrak menjadi syah.

2.1.3 Asas – Asas Perjanjian

Adapun asas – asas perjanjian yang digunakan dalam permasalahan developer dengan konsumen antara lain :

1) Asas Terbuka

Hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas – luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi tentang apa saja, asalkan tidak melanggar Undang – undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbuka tertera pada pasal 1338 (1) “semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya.”

2) Asas Konsensualitas

Pada dasarnya asas ini adalah perjanjian dan perikatan yang timbul, karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.

“dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal –hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.”⁹

Maksud dari asas ini adalah bahwa suatu perjanjian cukup hanya menggunakan kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain , kecuali perjanjian itu bersifat formil. Hal ini cukup jelas terlihat pada syarat –syarat sah perjanjian dimana harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian.

Perjanjian yang dibuat dapat berupa lisan saja, dan dapat dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta. Perjanjian itu telah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat setelah tercapai kata sepakat. Maka kesimpulanya adalah setiap perjanjian itu adalah sah, artinya mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal – hal pokok dari apa yang di perjanjikan. Namun perjanjian tertentu harus dibuat secara tertulis antara lain perjanjian perdamaian, perjanjian penghibaan, dan perjanjian pertanggungan. Tujuannya adalah sebagai alat bukti dari apa yang mereka perjanjikan formal.

2.2 Perlindungan Konsumen Pada Umumnya.

2.2.1 Pengertian Perlindungan Konsumen.

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi kepastian hukum kepada konsumen. Rumusan pengertian perlindungan konsumen yang berada didalam pasal 1 angka 1 Undang – Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen tersebut

⁹ Subekti, *Hukum Perikatan*, PT.intermasa, Jakarta 1979, h.15.

diharapkan menjadi benteng untuk mencegah tindakan sewenang – wenang bagi pelaku usaha yang akan memberikan kerugian kepada konsumen.

Pengertian Konsumen dalam pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen adalah :

“Setiap orang pemakai barang dan jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk di perdagangkan.”

Subyek pengaturan dalam Undang – Undang Perlindungan konsumen adalah konsumen dan pelaku usaha. Pada dasarnya, hubungan antara konsumen dengan pelaku usaha merupakan hubungan yang terus menerus dan saling berkesinambungan. Hubungan tersebut terjadi karena keduanya saling menghendaki dan mempunyai tingkat ketergantungan cukup tinggi dengan yang lain.

Pelaku usaha sangat bergantung atas dukungan konsumen sebagai pelanggan. Tanpa dukungan konsumen tidak mungkin menjamin pelaku usaha melangsungkan kegiatan usahanya. Sebaliknya, kebutuhan konsumen sangat bergantung dari hasil pelaku usaha. Hubungan antara pelaku usaha dan konsumen berkelanjutan terjadi sejak proses produksi, distribusi pada pemasaran dan penawaran. Oleh karena itulah dibutuhkan kepercayaan yang tinggi pada pelaku usaha, karena itu semakin tinggi kepercayaan konsumen kepada suatu produk, semakin tinggi pulalah penjualan dari produknya.

2.2.2 Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Ada beberapa asas perlindungan konsumen yaitu:

- 1) Asas manfaat yaitu dimaksudkan untuk mengamatkan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar – besarnya bagi kepentingan pelaku usaha secara keseluruhan.
- 2) Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajiban secara adil. Keseimbangan ini dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan kepentingan konsumen dengan pelaku usaha dalam arti materiil.
- 3) Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan pada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan jasa yang dikonsumsi dan digunakan.
- 4) Asas kepastian hukum dimaksudkan agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen, serta Negara menjamin kepastian hukum.

Tujuan perlindungan konsumen untuk:

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari efek negatif pemakaian dan jasa.

- 3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak – haknya sebagai konsumen.
- 4) Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur bertanggung jawab dalam berusaha.
- 6) Meningkatkan kualitas barang dan jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan jasa, kesehatan, kenyamanan dan keselamatan konsumen.

Dari uraian tujuan perlindungan konsumen di atas, jelas bahwa keinginan yang hendak di capai dalam perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidup. Terbukti bahwa semua norma perlindungan konsumen dalam perlindungan konsumen dalam undang – undang perlindungan konsumen memiliki selain sanksi keperdataan memiliki juga sanksi pidana yang artinya segala upaya yang dimaksudkan dalam perlindungan konsumen tidak saja terhadap tindakan preventif, akan tetapi juga tindakan repfesif dalam semua bidang perlindungan yang diberikan kepada konsumen. Maka pengaturab perlindungan konsumen dilakukan dengan :

- 1) Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses informasi, serta kepastian hukum.

- 2) Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha pada umumnya.
- 3) Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa pada pelaku usaha.
- 4) Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktek usaha yang menipu dan menyesatkan.
- 5) Memadukan penyelenggaraan, pengembangan dan pengaturan perlindungan konsumen dengan perlindungan dalam bidang lainnya.

2.2.3 Tinjauan Tentang Hak Dan Kewajiban Konsumen

Perlindungan konsumen identik dengan perlindungan yang diberikan oleh Negara yang diatur dalam hukum terhadap hak – hak konsumen. Secara umum dikenal 4 hak dasar konsumen yaitu :

- 1) Hak untuk mendapatkan keamanan

Hak untuk mendapatkan keamanan dan keselamatan ini dimaksudkan untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang atau jasa yang diperolehnya, sehingga konsumen dapat terhindar dari kerugian fisik maupun psikis pada suatu produk.

- 2) Hak untuk mendapatkan informasi

Ha katas informasi ini sangat penting, karena tidak memadainya informasi yang disampaikan kepada konsumen dapat juga merupakan salah satu bentuk cacat produk, yaitu yang dikenal demgam cacat instruksi karena informasi yang tidak memadai. Hak atas informasi yang jelas dan benar dimaksudkan agar konsumen dapat memperoleh gambaran yang jelas

tentang suatu produk, karena dengan informasi tersebut konsumen dapat memilih produk yang diinginkan atau sesuai dengan kebutuhannya serta terhindar dari kerugian akibat kesalahan dan penggunaan produk.

Informasi ini dapat memberikan dampak yang sangat signifikan untuk meningkatkan efisiensi dari konsumen dalam memilih produk serta meningkatkan kesetiaan dalam produk tertentu, sehingga akan memberi keuntungan bagi pelaku usaha dan juga konsumen.

3) Hak untuk memilih

Hak untuk memilih dimaksudkan untuk memberikan kebebasan kepada konsumen untuk memilih produk tertentu sesuai dengan kebutuhannya tanpa ada tekanan untuk membeli atau tidak suatu produk, memilih dan memutuskan kualitas dan kuantitas suatu produk.

4) Hak untuk didengar

Hak untuk didengar ini merupakan hak dari konsumen agar tidak dirugikan lebih lanjut, atau hak untuk menghindarkan diri dari kerugian. Hak ini dapat berupa pertanyaan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan produk tertentu. Hak ini dapat disampaikan secara perorangan atau kolektif, secara langsung maupun diwakili oleh suatu lembaga tertentu, misalnya melalui Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia atau disingkat menjadi YLKI. Selain keempat dasar di atas UUPK juga mengatur mengenai hak – hak konsumen yang tercantum dalam pasal 4 UUPK yang berisi :

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan atau jasa. Hak kenyamanan dan keamanan yang dimaksud adalah untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang atau jasa yang diperolehnya.
- 2) Hak untuk memilih barang dan atau jasa serta mendapatkan barang dan atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa. Hak atas informasi adalah hal yang sangat penting jika tidak memadainya informasi yang disampaikan kepada konsumen, maka itu merupakan salah satu bentuk dari cacat produk yaitu cacat intruksi atau cacat karena informasi yang tidak memadai.
- 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan jasa yang digunakan. Hak ini bisa merupakan pernyataan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan produk tertentu. Hak ini dapat disampaikan secara perorangan atau kolektif.
- 5) Hak untuk mendapat advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Hak ini dimaksudkan untuk memulihkan keadaan konsumen yang telah dirugikan akibat pihak produsen atau sebaliknya, dengan melalui jalur hukum.
- 6) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen. Dimaksudkan agar konsumen memperoleh pengetahuan maupun

keterampilan yang telah diperlukan supaya terhindar dari kerugian atas penggunaan produk. Karena dalam pendidikan konsumen tersebut konsumen akan menjadi lebih kritis dan teliti dalam memilih suatu produk yang dibutuhkan.

- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- 9) Hak – hak yang diatur dalam ketentuan perundang – undangan lainnya.

Disamping hak konsumen mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi Undang – Undang Perlindungan Konsumen mengatur pula mengenai kewajiban konsumen yang tercantum dalam pasal 5 UUPK. Kewajiban konsumen adalah :

- 1) Membaca atau mengikuti petunjuk atau informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan atau jasa demi keamanan dan keselamatan.
- 2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan atau jasa.
- 3) Membayar dengan nilai tukar yang disepakati.
- 4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

2.3.1 Pelaku Usaha Pada Umumnya.

2.3.2 Pengertian Pelaku Usaha.

Pengertian pelaku usaha terdapat dalam pasal 1 angka 3 Undang – Undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang berisikan :

Setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun yang bukan badan hukum yang didirikan yang berkedudukan atau melaksanakan kegiatan dalam wilayah Negara Republik Indonesia baik sendiri maupun bersama –sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Hak – Hak pelaku usaha dalam pasal 6 Undang – Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, berisikan tentang :

- 1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan atau jasa yang diperdagangkan.
- 2) Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- 3) Hak untuk melakukan tindakan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.

Pelaku usaha juga mempunyai Kewajiban dalam pasal 7 Undang – Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, berisikan tentang :

- 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- 2) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- 3) Menjamin mutu barang dan atau jasa yang diproduksi atau di perdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan atau jasa yang berlaku.
- 4) Memberikan kompensasi, ganti rugi, apabila barang dan atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

2.2.4 Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam pasal 19 Undang – Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu :

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- 2) Ganti rugi sebagaimana mestinya pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang – undangan yang berlaku.
- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam waktu (7) tujuh hari setelah tanggal transaksi.
- 4) Pemberian ganti rugi sebaiknya dimaksud pada ayat (1) satu dan ayat (2) dua tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) satu dan ayat (2) dua tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Inti dari pasal tersebut adalah pelaku usaha bertanggungjawab atas segala kerugian yang timbul dari hasil produk dan jasanya. Seperti yang disebutkan pada pasal 19 ayat (1) satu pelaku usaha bertanggung jawab mwmbwrikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Berdasarkan ayat (2) dua pasal yang sama, ganti rugi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan, atau pemberian santunan yang sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Pemberian ganti rugi tidak menghapus kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

2.3 Tinjauan Hukum Tentang Perumahan

2.3.1 Pengaturan dan pengertian perumahan

Dalam hukum positif Indonesia, perumahan diatur secara khusus oleh Undang – undang nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman. Undang – undang ini ditetapkan pada tanggal 10 maret 1992, menggantikan Undang – undang nomor 6 tahun 1962 tentang pokok perumahan.

Menurut Undang – Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman yang berisi :

“Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya.”

Sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan (Pasal 2 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman)

Pemukiman Menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1992 Pasal 3, Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur (pasal 1 ayat 3).

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 menyebutkan bahwa penataan perumahan dan permukiman berlandaskan asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup.

Jadi, pemukiman adalah suatu wilayah atau area yang ditempati oleh seseorang atau kelompok manusia. Pemukiman memiliki kaitan yang cukup erat dengan kondisi alam dan sosial kemasyarakatan sekitar.

Dalam suatu pemukiman dan perumahan harus dilengkapi dengan sarana, prasarana lingkungan, dan fasilitas umum yang memadai. Menurut Pasal 1 Angka 5 Undang – Undang perumahan dan Pemukiman yaitu :

“Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan pemukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.”

Sarana yang utama bagi berfungsinya suatu lingkungan pemukiman adalah :

- 1) Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur.
- 2) Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan.
- 3) Jaringan saluran air hujan dan mencegah banjir setempat.
- 4) Menciptakan sarana fasilitas umum dan fasilitas peribadatan.

2.3.2 Asas dan Tujuan Penataan Perumahan dan Pemukiman

Dalam pasal (3) tiga dan (4) empat Undang – Undang nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan pemukiman berisi tentang :

Isi dari Pasal 3

“Penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup.”

Sedangkan isi dari pasal 4 adalah :

- a) memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat ;
- b) mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur ;
- c) memberikan arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional;
- d) menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lainnya.

2.4 Tinjauan Tentang Pengembang atau Developer

Developer atau juga yang disebut pengembang adalah perusahaan yang menjalankan bisnisnya untuk membangun sebuah kawasan dengan penataan infrastruktur fasilitas yang terdesain dengan baik, melalui analisis desain yang memperhatikan pengembangan ruang terbuka, fasilitas umum, sarana dan prasarana, system transportasi, serta perencanaan pertumbuhan kawasan di kemudian hari.

Developer merupakan orang atau suatu perusahaan yang mengembangkan lahan yang masih mentah yang dulunya lading atau rawa, yang dibentuk dan dikemas menjadi suatu area pemukiman. Artinya dari lahan mentah diubah wujudnya menjadi suatu area pemukiman dengan menggunakan rasio Koodisien Dasar Bangunan (KBD) yaitu enampuluh persen untuk lahan efektif dan empat puluh persen adalah fasilitas umum.

Tujuan utama pengembang adalah menyiapkan sebuah hunian atau produk kelompok bangunan yang siap digunakan baik sebagai hunian, bisnis atau kavling – kavling yang intinya dapat menarik minat para konsumen, bahkan beberapa pengembang memberi jasanya sehingga memfasilitasi iraian perizinan dan urusan jual beli serta melakukan kerjasama dengan bank pemberi kredit agar konsumen mudah mendapatkan kredit. Berbagai macam tematik atau konsep yang ditawarkan oleh pengembang mengikuti trend masa kini.