

## **BAB II**

# **LANDASAN TEORITIS PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN PERUMAHAN**

### **A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Konsumen**

Hukum perlindungan konsumen saat ini memperoleh perhatian secara signifikan karena terkait dengan aturan-aturan yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat, tidak hanya masyarakat sebagai konsumen dilindungi, namun pelaku usaha juga memiliki hak yang sama untuk mendapatkan perlindungan, masing-masing memiliki hak dan kewajiban.<sup>19</sup> Bagian ini menguraikan secara teoritis terkait perlindungan konsumen, kedudukan hukum perlindungan konsumen, konsumen, pelaku usaha, perjanjian.

#### **1. Perlindungan Konsumen**

Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari Fungsi hukum, yaitu bahwa hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.<sup>20</sup> Secara spesifik dan yuridis, dapat didasarkan pada pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, mengartikan perlindungan konsumen

---

<sup>19</sup> Richard Revel Wijaya Theda, (*et. al*), 'Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Kelalaian Pelaku Usaha Jasa Laundry di Denpasar Utara', *Jurnal - Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*, hlm. 3.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 6.

sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Perlindungan konsumen tersebut hendaknya mengikat tanggung jawab untuk para pihak yang terlibat dalam suatu transaksi. Tanggung jawab menjadi hal penting dalam hukum perlindungan konsumen. Prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum secara umum dapat dibedakan menjadi lima, adalah sebagai berikut: <sup>19</sup>

- a. Kesalahan (*liability based on fault*)
- b. Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*)
- c. Praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of nonliability*)
- d. Tanggung jawab mutlak (*strict liability*)
- e. Pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*)

## 2. Kedudukan Hukum Perlindungan Konsumen

Kedudukan Hukum Perlindungan Konsumen dapat diposisikan sebagai Hukum Perdata, karena Hukum Perlindungan Konsumen mengatur kepentingan seseorang secara pribadi, dimana hak konsumen dijunjung tinggi dalam dilindungi oleh suatu ketentuan yang ditegakkan oleh pemerintah dan penegak hukum di Indonesia.

Kedudukan tersebut didasarkan pada pengertian hukum perdata. Pengertian tersebut sebagaimana teori yang dikemukakan oleh Dr. Hetty Hassanah, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul "Aspek Hukum Perdata di Indonesia" yang menyatakan bahwa hukum perdata adalah

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 7

hukum yang mengatur kepentingan seseorang secara pribadi.<sup>20</sup> Selain teori tersebut, juga terdapat hal-hal yang diatur dalam hukum perdata, yaitu:<sup>21</sup>

- a. Hukum tentang subjek hukum, meliputi orang dan badan hukum beserta hak dan kewajibannya, berbagai macam bentuk badan usaha yang ada dikenal di Indonesia dan sebagainya.
- b. Hukum tentang keluarga meliputi ketentuan perkawinan, perceraian, harta dalam perkawinan, hubungan antara orang tua dan anak, adopsi anak, warisan dan sebagainya.
- c. Hukum tentang kebendaan, meliputi benda bergerak dan benda tidak bergerak termasuk hukum pertanahan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya.
- d. Hukum tentang beberapa hak kebendaan yang dapat dimiliki oleh subjek hukum orang atau badan hukum.
- e. Hukum tentang perikatan, meliputi perikatan yang timbul dari Undang-Undang dan perikatan yang timbul dari perjanjian, macam-macam perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, pelaksanaan perjanjian, wanprestasi, pembatalan dan syarat batalnya perjanjian, hapusnya perikatan termasuk transaksi perdagangan secara elektronik dan sebagainya.
- f. Hukum tentang perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*).
- g. Hukum tentang daluwarsa.
- h. Hukum tentang alat bukti dan pembuktian, dan sebagainya.

---

<sup>20</sup> Hetty Hassanah, *Aspek Hukum Perdata di Indonesia*, Deepublish, Yogyakarta, 2016, hlm. 1.

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm. 3.

Terdapat enam poin diatas yang memenuhi unsur Hukum Perlindungan konsumen, yang menjadi penguat bahwa Hukum Perlindungan Konsumen merupakan Hukum Perdata, adalah sebagai berikut:

a. Poin a

Hukum Perlindungan Konsumen dan Hukum Perdata tidak terlepas dari subjek hukum seseorang yang berupa pribadi dan badan hukum yang dapat berupa Perseroan Terbatas. Kaitan tersebut, dimana perjanjian dibuat antara pribadi seseorang dengan Badan Hukum seperti Perseroan Terbatas yang bertindak sebagai pengembang.

b. Poin c

Kebendaan dalam Perlindungan Konsumen dapat berupa rumah yang merupakan benda tidak bergerak yang diperjual belikan.

c. Poin d

Hasil transaksi rumah yang menimbulkan peralihan hak kebendaan menjadi milik konsumen mendapatkan perlindungan hukum terhadap haknya yang dilindungi oleh ketentuan yang berlaku di Indonesia dan bukti kepemilikan tersebut berupa sertifikat.

d. Poin e

Perikatan dalam transaksi berupa perjanjian yang mengikat kedua pihak yaitu pelaku usaha dan konsumen yang hendaknya memenuhi kewajiban dan mendapatkan haknya.

e. Poin f

Pelanggaran hak konsumen menimbulkan kerugian atas kesalahan yang dilakukan pelaku usaha sehingga dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang diatur oleh pasal 1365 *Burgerlijke Wetboek*.

f. Poin h

Pelanggaran hak yang dilakukan oleh pelaku usaha harus terbukti dengan pembuktian di persidangan perdata atas pengajuan gugatan oleh konsumen kepada pengadilan negeri.

### **3. Konsumen**

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyatakan tentang pengertian konsumen, dimana konsumen merupakan setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

### **4. Pelaku Usaha**

Pelaku Usaha menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau

melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Pelaku usaha dapat dikatakan sebagai entrepreneur. Hal tersebut didasarkan pada Istilah kewirausahaan yang merupakan padanan kata dari *entrepreneurship* dalam bahasa Inggris yang sebenarnya berawal dari bahasa Prancis yaitu *entreprende* yang berarti petualang, pencipta, dan pengelola usaha.<sup>22</sup> Kewirausahaan adalah proses menciptakan sesuatu yang lain dengan menggunakan waktu dan kegiatan disertai modal dan risiko serta menerima balas jasa kepuasan serta kebebasan pribadi.<sup>23</sup>

## 5. Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 *Burgerlijke Wetboek*, adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum antar dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan, kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum dan bila

---

<sup>22</sup> Deden A Wahab Sya'roni, dan Janivita J Sudirham, 'Kreativitas dan Inovasi Penentu Kompetensi Pelaku Usaha Kecil', *Jurnal - Fakultas Pascasarjana Universitas Komputer Indonesia*, hlm. 3.

<sup>23</sup> *Id.*

kesepakatan dilanggar maka akibat hukumnya si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.<sup>24</sup>

Secara garis besar terdapat beberapa asas penting yang dikenal dalam hukum perjanjian yaitu sebagai berikut :<sup>25</sup>

a. Asas Konsensualisme

Suatu perjanjian lahir manakala telah terjadi kesepakatan antara para pihak. Asas ini sangat erat hubungannya dengan prinsip kebebasan dalam mengadakan perjanjian.

b. Asas Kekuatan Mengikat

Terikatnya para pihak pada apa yang disepakati dalam perjanjian dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh para pihak adalah sama halnya dengan kekuatan mengikat undang–undang.

c. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak yang lain harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua belah pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini kedua belah pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang telah mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang – undang.

d. Asas Persamaan Hak

---

<sup>24</sup> Bagus Hanindy Mantri, 'Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Transaksi *E-Commerce*', (Tesis yang dipublikasikan, Program Pendidikan Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2007), hlm. viii.

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. ix.

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, masing–masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua belah pihak untuk menghormati satu sama lain.

e. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dengan demikian kedudukan kreditur yang kuat juga diimbangi dengan kewajiban untuk memperhatikan itikad baik melaksanakan segala kewajibannya, sehingga kedudukan debitur dan kreditur seimbang.

f. Asas Moral

Asas ini sangat nampak dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menuntut kontraprestasi dari pihak debitur. Adapun faktor–faktor yang memberi motifasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada aspek kesusilaan (moral) sebagai panggilan dari hati nuraninya.

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam pasal 1339 *Burgerlijke Wetboek* yang berhubungan dengan isi perjanjian, di mana titik beratnya adalah mengenai aspek keadilan dalam masyarakat.

h. Asas Kebiasaan



Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal – hal yang diatur secara tegas akan tetapi juga hal – hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang lazim diikuti.

i. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian tersebut, yaitu undang–undang bagi para pihak.

j. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian apa saja asas tidak bertentangan dengan undang–undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Syarat–syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 *Burgerlijke Wetboek* menyatakan untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :<sup>26</sup>

a. Kesepakatan

Mereka yang mengikatkan diri dan kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak lawannya dengan tiada kesesatan atau kekeliruan, paksaan atau penipuan. Pasal 1321 *Burgerlijke Wetboek* menyatakan bahwa tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada, mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan.

b. Kecakapan

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. xi.

Menurut Pasal 1329 *Burgerlijke Wetboek*, setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Menurut ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal 1330 *Burgerlijke Wetboek*, semua orang cakap atau berwenang membuat perjanjian kecuali mereka yang tergolong sebagai berikut :

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditempatkan di bawah pengampuan

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek perjanjian. Jadi suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu. Beberapa persyaratan ditentukan dalam *Burgerlijke Wetboek* terhadap obyek tertentu dari suatu perjanjian, khususnya jika obyek kontrak tersebut berupa barang sebagai berikut :

- 1) Pasal 1332 *Burgerlijke Wetboek*

Benda yang merupakan obyek kontrak tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan.

- 2) Pasal 1333 Ayat (1) *Burgerlijke Wetboek*

Pada saat kontrak dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya.

- 3) Pasal 1333 Ayat (2) *Burgerlijke Wetboek*

Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

- 4) Pasal 1334 Ayat (1) *Burgerlijke Wetboek*

Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada dikemudian hari.

5) Pasal 1334 Ayat (2) *Burgerlijke Wetboek*

Tetapi tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat terakhir untuk sahnya perjanjian. Menurut Pasal 1335 *Burgerlijke Wetboek* disebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Pengertian sebab yang halal menurut Pasal 1337 *Burgerlijke Wetboek*, adalah :

- 1) Sebab yang tidak terlarang atau bertentangan dengan undang–undang
- 2) Sebab yang sesuai dengan kesusilaan
- 3) Sebab yang sesuai dengan ketertiban umum.

Unsur – unsur perjanjian Kalau suatu perjanjian diamati dan diuraikan unsur–unsur yang ada didalamnya, maka unsur–unsur yang ada di sana dapat kita kelompok–kelompokkan dalam beberapa kelompok sebagai berikut :<sup>27</sup>

a. *Unsur Essensialia*

*Essensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tidak mungkin ada. Sebab yang halal merupakan

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. xiii.

unsur *essensialia* untuk adanya perjanjian, dimana perjanjian jual-beli harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus ada.

*b. Unsur Naturalia*

*Naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh Undang–Undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Pasal 1476 *Burgerlijke Wetboek* menyatakan bahwa kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan dan Pasal 1491 *Burgerlijke Wetboek* menyatakan bahwa untuk menjamin atau *vrijwaren* dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

*c. Unsur Accidentalialia*

*Accidentalialia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang–Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perumahan**

Bagian ini berisi paparan secara teoritis tentang perumahan, rumah, jenis rumah, asas penyelenggaraan perumahan.

### **1. Perumahan**

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya

dan sarana lingkungan yaitu fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan serta pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, seperti fasilitas taman bermain, olah raga, pendidikan, pertokoan, sarana perhubungan, keamanan, serta fasilitas umum lainnya.<sup>28</sup>

Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, memberikan pengertian terkait perumahan secara teoritis. Menurut ketentuan tersebut, perumahan adalah kumpulan 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.

## 2. Rumah

Menurut WHO, rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan keluarga dan individu.<sup>29</sup> Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

---

<sup>28</sup> Soedjadi Keman, 'Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman' (2005) [Vol. 2, No. 1], *Jurnal Kesehatan Lingkungan - Bagian Kesehatan Lingkungan FKM Universitas Airlangga*, hlm. 30.

<sup>29</sup> *Id.*

### 3. Jenis Rumah

Terdapat beberapa jenis rumah berdasarkan pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, adalah sebagai berikut:

a. Rumah komersial

Rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

b. Rumah swadaya

Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

c. Rumah umum

Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

d. Rumah khusus

Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

e. Rumah Negara

Rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

f. Permukiman kumuh

Permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.

g. Perumahan kumuh

Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.

#### **4. Asas Penyelenggaraan Perumahan**

Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan bahwa perumahan diselenggarakan dengan berasaskan sebagai berikut:<sup>30</sup>

a. Kesejahteraan

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. Keadilan dan Pemerataan

Memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

c. Kenasionalan

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. Keefisienan dan Kemanfaatan

---

<sup>30</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Prenada Media, Jakarta Timur, 2016, hlm. 10.

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. Keterjangkauan dan Kemudahan

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. Kemandirian dan Kebersamaan

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. Kemitraan

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. Keserasian dan Keseimbangan

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. Keterpaduan

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. Kesehatan

Memberikan Landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan Permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat Kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

k. Kelestarian dan Keberlanjutan

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.

I. Keselamatan, Keamanan, Ketertiban, dan Keteraturan

Memberikan landasan agar Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan Bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan Keamananan lingkungan dari berbagai ancaman yang Membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan Keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan Permukiman.