

Kelalaian Pengembang Perumahan dan Kesenjangan Penegakan Hukum Atas Fasilitas Sosial dan Umum

Negligence and Legal Enforcement In Housing Developers' Public Facility Obligations

Muhamad Hanif Rifayandhi, Nia Kurniati, Yusuf Saepul Zamil

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia
muhamad18016@mail.unpad.ac.id

Abstract

This study analyzes the legal enforcement gaps in housing developers' obligations to provide and hand over social and public facilities (fasos/fasum) to local governments. The problem arises from the inconsistency between regulatory provisions and their implementation, which allows developers to neglect their legal duties without effective sanctions. Using a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, this research examines the alignment between national housing regulations, regional government authority, and the enforcement mechanisms in Law No. 1 of 2011 on Housing and Settlement Areas. The findings show that weak supervision, unclear sanction procedures, and overlapping institutional authority have resulted in the ineffective enforcement of developers' obligations, leading to losses in public welfare and urban infrastructure quality. The study's novelty lies in its identification of structural weaknesses in housing law enforcement and the proposal of an integrated regulatory model that strengthens the coordination between central and local governments. This model aims to ensure legal certainty, public accountability, and sustainable urban development through consistent enforcement of developers' social and public facility obligations.

Keywords: Social Facilities; Public Facilities; Housing

Abstrak

Penelitian ini menganalisis kesenjangan penegakan hukum terhadap kewajiban pengembang perumahan dalam menyediakan dan menyerahkan fasilitas sosial serta fasilitas umum (fasos/fasum) kepada pemerintah daerah. Permasalahan muncul akibat ketidaksesuaian antara ketentuan normatif dan implementasi di lapangan yang menyebabkan banyak pengembang lalai memenuhi kewajibannya tanpa sanksi yang efektif. Menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian ini menelaah keterkaitan antara peraturan perumahan nasional, kewenangan pemerintah daerah, dan mekanisme penegakan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa lemahnya pengawasan, ketidakjelasan prosedur sanksi, dan tumpang tindih kewenangan antarinstansi mengakibatkan kewajiban pengembang tidak terlaksana secara efektif, yang berdampak pada penurunan kesejahteraan masyarakat dan kualitas infrastruktur perkotaan. Kebaruan penelitian ini terletak pada identifikasi kelemahan struktural dalam sistem penegakan hukum perumahan dan usulan model regulasi terpadu yang memperkuat koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah. Model tersebut diharapkan dapat mewujudkan kepastian hukum, akuntabilitas publik, dan pembangunan perkotaan berkelanjutan melalui penegakan hukum yang konsisten terhadap kewajiban pengembang fasos dan fasum.

Kata kunci: Fasilitas Sosial; Fasilitas Umum; Perumahan

1. PENDAHULUAN

Tempat tinggal yang layak merupakan bagian dari kebutuhan dasar setiap orang, hal ini merupakan salah satu perwujudan tujuan negara yaitu kesejahteraan umum yang sesuai dengan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 yaitu hak untuk mendapatkan kehidupan yang layak.¹ Terpenuhinya kebutuhan dasar perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan bagi rakyat Indonesia sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.² Pengembang perumahan merupakan perorangan atau perusahaan yang melakukan pengembangan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomi sehingga dapat dijual terhadap masyarakat.³ Pelaku usaha bidang perumahan terus meningkatkan upaya pembangunan perumahan dan permukiman untuk menyediakan perumahan yang lebih banyak dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat, dengan tetap memperhatikan perumahan yang layak, sehat, aman, dan harmonis.⁴ Penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum pada kawasan perumahan dan permukiman perlu menjadi perhatian utama untuk pengembang perumahan, pemerintah, serta masyarakat karena pada praktiknya banyak dijumpai pengembang perumahan yang lalai dalam melakukan penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum sehingga hal ini akan menimbulkan akibat hukum terhadap pengembang perumahan tersebut. Ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagai perwujudan dari fungsi tersebut.⁵

Proses perencanaan dan perancangan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan administrasi, teknis, dan ekologis.⁶ Pada praktiknya, tanggung jawab penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum harus sejalan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan harus diiringi dengan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum ketika telah selesai dibangun oleh pengembang perumahan kepada pemerintah daerah setempat sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.⁷ Ketika fasilitas sosial dan fasilitas

¹ Nia Kurniati, "Pemenuhan Hak Atas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Yang Layak Dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya Di Indonesia," *Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 1 (2014): 79–80, <https://doi.org/10.22304/pjih.v1n1.a5>.

² Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun* (Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009).

³ Zulfi Diane Zaini and Cherin Salsabila Putri, "Analisis Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Pihak Pengembang Dengan Pembeli Yang Menggunakan Fasilitas KPR," *Humani (Hukum Dan Masyarakat Madani)* 12, no. 1 (May 2022): 142.

⁴ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, and B.A. Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006).

⁵ Abdullah Emile oemar Alamudy, Martin Roestamy, and Endeh Suhartini, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Atas Penyalahgunaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Menjadi Lahan Bisnis," *Jurnal Ilmiah Living Law* 14, no. 2 (July 2022): 88, <https://doi.org/10.30997/jill.v14i2.6358>.

⁶ Cahyono Bintang Nurcahyo et al., "Kriteria Dalam Pemilihan Prioritas Pengembangan Fasilitas Umum Dan Sosial Pada Perumahan Berkelanjutan," *Jurnal Aplikasi Teknik Sipil* 19, no. 2 (May 2021): 91–92, <http://dx.doi.org/10.12962%2Fj2579-891X.v19i2.8081>.

⁷ Dimas Purnayoga Rakayon, Subekti, and Ernu Widodo, "Wewenang Pemerintah Dalam Perlindungan Hukum Bagi Orang Atau Badan Yang Menyelenggarakan Pembangunan Perumahan Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011

umum perumahan sudah dilakukan penyerahan oleh pengembang perumahan terhadap pemerintah daerah, maka pengembang sudah tidak bertanggung jawab terhadap pemeliharaan fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut, melainkan hal tersebut sudah menjadi tanggung jawab pihak penghuni kawasan perumahan dan juga pemerintah daerah.

Pada praktiknya, terdapat pengembang perumahan yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya yaitu dalam hal melakukan penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan. Hal ini terjadi pada Pengembang Perumahan yang lalai dalam menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum yaitu PT. Manakib Rezeki yang membangun Perumahan Bukit Mekar Wangi Cluster Alamanda, Kota Bogor. Pengembang perumahan tersebut tidak menyediakan jalan yang baik, taman yang tidak memadai, drainase yang tidak layak, mushola yang tidak kunjung selesai dibangun, dan permasalahan Pengelolaan Air Bersih (PAB), padahal seluruh fasilitas tersebut sudah menjadi kewajiban pengembang perumahan untuk menyediakan sebagai bentuk pemenuhan hak kehidupan yang layak bagi penghuni perumahan.⁸ Pengembang perumahan juga seringkali lalai dalam melakukan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada pemerintah daerah. Hal ini terjadi pada Pengembang Perumahan PT. Petra Anggaditama Perdana di Perumahan Bulak Kapal Permai, Kabupaten Bekasi. Penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum sudah menjadi kewajiban pengembang, tetapi pengembang perumahan tersebut telah lalai hingga tanah yang diperuntukkan sebagai lahan fasilitas sosial dan fasilitas umum menjadi terbengkalai hingga Hak Guna Bangunan berakhir bahkan kepemilikannya diakui oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.⁹ Selain di Kabupaten Bekasi, pengembang perumahan yang lalai dalam penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum terjadi juga di Kota Bandung yaitu sebanyak 349 pengembang perumahan yang belum menyerahkan.¹⁰ Hal ini, sudah seharusnya menjadi perhatian bagi pengembang perumahan untuk melakukan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum pada pemerintah daerah setempat agar dapat dikelola dengan baik.

Terdapat penulisan sebelumnya yang ditulis oleh Wahyuwono, dkk. (2022), penulisan tersebut memfokuskan pada permasalahan bahwa masyarakat dalam melakukan pembangunan rumah seringkali tidak memperhatikan standar minimal yang diatur dalam undang-undang, sedangkan penulisan ini memfokuskan pada permasalahan pengembang perumahan yang tidak menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan *site plan* dan standar teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.¹¹ Selanjutnya, penelitian

Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman,” *Konsensus: Jurnal Ilmu Pertanahan Hukum, Dan Ilmu Komunikasi* 2, no. 1 (January 2025): 230.

⁸ Sally Sumeke, “Gugat Wanprestasi, Konsumen Bukit Mekar Wangi Tuntut Ganti Rugi,” January 27, 2022, <https://www.lead.co.id/gugat-wanprestasi-konsumen-bukit-mekar-wangi-tuntut-ganti-rugi/>.

⁹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan PT Bandung Nomor 449/PDT/2020/PT BDG (2020).

¹⁰ Hasil Wawancara pada Muhammad Nur Ichsan, selaku Penelaah Teknis Kebijakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung. Di Kantor Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung, yang dilakukan pada tanggal 29 Agustus 2025.

¹¹ Ardimas Akbar Dwi Wahyuwono and Warah Atikah, “Pembangunan Rumah Layak Huni Dari Perspektif Hukum Perumahan Dan Permukiman,” *Jurnal Kajian Konstitusi* 02, no. 01 (2022): 1, <https://doi.org/10.19184/jkk.v1i3.28446>.

Alamudy (2022), penulisan tersebut memfokuskan terhadap penyalahgunaan fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk menjadi lahan bisnis yang tidak sesuai dengan rencana tapak atau *site plan*, sedangkan penulisan ini memfokuskan pada pengembang perumahan yang tidak menyediakan dan menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum, terdapat pengembang perumahan yang lalai hingga lahan fasilitas sosial dan fasilitas tersebut diakui oleh oknum yang tidak dikenal, sehingga membuat masyarakat tercederai hak nya untuk mendapatkan akses fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan.¹² Berdasarkan hal tersebut, adapun kebaharuan dari penelitian ini yaitu mengenai analisa terhadap efektivitas penegakan hukum dan akibat hukum kelalaian pengembang perumahan dalam penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Terakhir penelitian Mardayanti (2025) yang mengkaji tentang pembangunan perumahan di Indonesia belum merata sehingga terdapat kesenjangan antara regulasi dan penerapan di lapangan dalam pembangunan perumahan, sedangkan penulisan ini membahas mengenai kesenjangan regulasi dengan implementasi penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan yang tidak sesuai dengan standar teknis dalam peraturan perundang-undangan.¹³

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa di Indonesia masih banyak pengembang perumahan yang belum menyediakan dan menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan penegakan hukum terhadap pengembang perumahan yang lalai dalam menjalankan kewajibannya pun masih dinilai sangat lemah, penegakan sanksi terhadap pengembang pun belum di implementasikan secara maksimal sehingga hal ini memiliki urgensi yang sangat penting. Hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan kritisi terhadap penegakan hukum dan implementasi sanksi pada pengembang perumahan yang lalai dalam melakukan penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum, sehingga nantinya pemerintah dapat mengevaluasi dan mengkaji regulasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penegakan hukum dan akibat hukum kewajiban pengembang perumahan terhadap penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan.

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yang artinya penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan

¹² Abdullah Emile Oemar Alamudy, Martin Roestamy, and Endeh Suhartini, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Atas Penyalahgunaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Menjadi Lahan Bisnis."

¹³ Ikma Mardayanti, Alfiyah Nur Anisah, and Kusyati Simare Mare, "Mekanisme Dan Implementasi Prosedur Penyelenggaraan Perumahan Di Indonesia (Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011)," *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 13, no. 2 (2025): 1, <https://doi.org/10.6679/g08cd635>.

mengadakan penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur yang terkait.¹⁴

Adapun penelitian ini melibatkan ketentuan perundang-undangan dan literatur mengenai penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman terhadap penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan dikarenakan untuk mengkaji penegakan hukum dan implementasi sanksi terhadap pengembang perumahan yang lalai dalam melakukan penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Bahan hukum primer meliputi norma dasar, yurisprudensi, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 5 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2009 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Permukiman, Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan, Rumah Susun, dan Perniagaan di Kabupaten Bekasi, serta Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan. Bahan hukum sekunder yaitu seperti literatur, karya ilmiah, jurnal, dan hasil penelitian yang berhubungan dengan penelitian ini dan bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan, seperti kamus hukum, ensiklopedia, majalah, internet, dan sebagainya.¹⁵ Berdasarkan hal ini, bahan hukum primer yang dikaji yaitu mengenai penegakan hukum dan akibat hukum penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan. Adapun bahan hukum sekunder yaitu mengenai literatur, karya ilmiah, dan jurnal yang berhubungan dengan penulisan ini. Bahan hukum tersier yaitu media internet seperti berita mengenai kasus penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan yaitu sebagai teknik mengumpulkan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, artikel, dan bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan kewajiban pengembang perumahan terhadap penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum, dan studi lapangan yaitu teknik pengumpulan data guna mendapatkan data pendukung untuk melengkapi data sekunder dengan mengadakan tanya jawab atau wawancara secara terstruktur mengenai pokok permasalahan. Wawancara dilakukan terhadap Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung bagian Penelaah Teknis Kebijakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, dikarenakan lembaga tersebut yang menangani fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan. Selanjutnya dilakukan wawancara dengan

¹⁴ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015).

¹⁵ Ibid.

Dewan Perwakilan Daerah Real Estate Indonesia Jawa Barat bagian Bidang Infrastruktur, Lingkungan Hidup, dan Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, dikarenakan Real Estate Indonesia sebagai salah satu asosiasi yang menaungi pengembang perumahan di Indonesia. Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini menggunakan deskriptif analitis yaitu menggambarkan keadaan dari objek yang diteliti secara menyeluruh dan sistematis, kemudian dilakukan analisis terhadap aspek-aspek penelitian dengan asas dan kaidah hukum menggunakan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, beserta dengan peraturan turunannya dan dilakukan analisa terhadap aspek-aspek penelitian dengan asas dan kaidah hukum yang berkaitan dengan penelitian yaitu menggunakan interpretasi perundang-undangan serta analisa terhadap kasus.¹⁶ Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis kualitatif. Metode ini dilakukan dengan cara menganalisis data secara kualitatif dari sudut pandang ilmu hukum sehingga nantinya dapat ditarik suatu kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah dilakukan.

3. HASIL PEMBAHASAN

3.1 Penegakan Hukum Kewajiban Pengembang Perumahan Terhadap Penyediaan dan Penyerahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait

Penegakan hukum memberikan perlindungan kepentingan, tetapi tidak selalu berjalan dengan semestinya, seringkali masyarakat sebagai subjek hukum melanggar penegakan hukum itu sendiri.¹⁷ Pengembang perumahan sebagai subjek hukum yang dalam hal ini dapat melanggar kewajibannya sebagai penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman sehingga penegakan hukum dalam peraturan perundang-undangan mengenai penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Pada dasarnya, peraturan perundang-undangan telah secara jelas mengatur kewajiban pengembang perumahan, terkhususnya mengenai penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan.

Pada praktiknya, kasus PT. Manakib Rezeki selaku pengembang Perumahan Bukit Mekar Wangi Cluster Alamanda, Kota Bogor, Jawa Barat tidak menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagaimana mestinya, seperti permasalahan Pengelolaan Air Bersih (PAB), jalan yang belum beraspal, drainase yang tidak memadai, ketiadaan mushola, taman yang tidak layak, serta tidak tersedianya penerangan jalan umum sesuai dengan *site plan* perumahan dan kawasan permukiman sehingga pengembang perumahan telah wanprestasi karena tidak memberikan pemenuhan terhadap prestasi.¹⁸ Masyarakat harus secara swadaya

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2010).

¹⁷ Nurhidah Sarifah, Briliyan Erna Wati, and Hasna Afifah, "Penegakan Hukum Pidana Balap Liar Oleh Pihak Kepolisian Terhadap Terciptanya Ketertiban Umum," *Jurnal USM Law Review* 8, no. 1 (March 2025): 168, <https://doi.org/10.26623/julr.v8i1.11401>.

¹⁸ Dewa Ayu Nyoman Trisnamurti, I Nyoman Putu Budiarta, and I Made Aditya Mantara Putra, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pemegang Membership Atas Wanprestasi Promotor Penyelenggara Konser," *Jurnal Preferensi Hukum* 4, no. 2 (July 2023), <https://doi.org/10.22225/jph.4.2.7143.153-158>.

membangun penerangan jalan umum tersebut guna memenuhi kebutuhan dasar lingkungan hunian mereka. Hal ini membuktikan bahwa substansi hukum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 masih dinilai lemah dalam implementasinya dikarenakan masih terdapat pengembang perumahan yang lalai dalam melakukan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan.¹⁹ Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 5 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2009 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan menjelaskan pengembang perumahan wajib untuk menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan standar teknis penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan, serta pemanfaatan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Pengembang perumahan wajib menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan berlandaskan asas perumahan dan kawasan permukiman yang tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.²⁰ Pada praktiknya, seringkali terjadi kesenjangan antara regulasi dan praktik dikarenakan terdapat beberapa faktor seperti dalam substansi hukum, pemerintah telah mengatur secara jelas mengenai penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum, hanya saja implementasinya masih dinilai rendah dikarenakan dalam implementasi penegakan hukumnya, pengembang perumahan seringkali mengabaikan aturan tersebut. Kasus PT. Manakib Rezeki selaku pengembang perumahan mengabaikan asas-asas penyelenggaraan perumahan. Pengembang perumahan tidak menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan *site plan* telah mencederai asas kesejahteraan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dikarenakan penghuni perumahan tersebut tidak memperoleh hak atas lingkungan hunian yang layak, pemenuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan sebagai perwujudan kesejahteraan penghuni perumahan. Asas keadilan dan pemerataan pun telah dicerai oleh pengembang perumahan dikarenakan masyarakat diharuskan secara swadaya membangun penerangan jalan umum dan menanggung beban yang seharusnya menjadi tanggung jawab pengembang perumahan, masyarakat berhak menuntut hak untuk mendapatkan hunian yang layak. Tidak adanya mushala, taman yang tidak dibangun dengan layak, infrastruktur jalan dan drainase yang tidak layak menunjukkan bahwa asas kesehatan, keselamatan, keamanan, dan keteraturan pun terabaikan dikarenakan infrastruktur jalan yang tidak layak akan menyebabkan masyarakat terganggu aktivitasnya. Ketidakpatuhan PT. Manakib Rezeki atas kewajibannya menimbulkan adanya ketimpangan antara pengembang perumahan, pemerintah daerah, dan penghuni perumahan dikarenakan adanya ketidakseimbangan antara kepentingan bisnis pengembang perumahan dengan kepentingan

¹⁹ Sally Sumeke, "Gugat Wanprestasi, Konsumen Bukit Mekar Wangi Tuntut Ganti Rugi."

²⁰ Zidney Ilma Fazaada Emha, Lita Tyesta Addy Listya Wardhani, and Sekar Anggun Gading Pinilih, "Analisis Yuridis Dan Sanksi Dalam Penyediaan Rumah Ibadah Perumahan Di Indonesia," *Jurnal Kajian Konstitusi* 05, no. 01 (2025): 82, <https://doi.org/10.19184/j.kk.v5i1.53698>.

pemerintah atau pemerintah daerah serta masyarakat penghuni perumahan dan hal ini menimbulkan ketimpangan antara regulasi dan praktik di lapangan karena adanya pengingkaran kewajiban. Hal ini mencerminkan adanya pelanggaran terhadap prinsip penyelenggaraan perumahan yang diatur dalam Undang-Undang, seharusnya asas penyelenggaraan perumahan dapat dijalankan secara nyata untuk melindungi hak-hak masyarakat. Pemerintah cenderung permisif terhadap pengembang perumahan dikarenakan penegakan hukum terkait dengan peraturan perundang-undangan mengenai penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum masih dinilai rendah dalam penerapannya.

Kasus PT. Manakib Rezeki telah bertentangan dengan tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman utamanya dalam hal memberikan kepastian hukum dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dikarenakan tidak mampu mewujudkan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan berkelanjutan bagi masyarakat.²¹ Hal ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara norma hukum dengan implementasi di lapangan. Tujuan penyelenggaraan perumahan pada prinsipnya melindungi hak-hak masyarakat penghuni perumahan untuk mendapatkan kehidupan yang layak dan memberikan perlindungan yang optimal bagi penghuni perumahan. Pengembang perumahan dalam menyelenggarakan perumahan pada dasarnya perlu memenuhi beberapa tahap penyelenggaraan perumahan yang meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan, dan pengendalian perumahan yang mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum atau yang biasa disebut dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum.²²

Tahap perencanaan perumahan meliputi rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang harus memenuhi standar yaitu ketentuan umum dan standar teknis yang telah memenuhi persyaratan dan wajib untuk mendapatkan pengesahan dari pemerintah daerah. Ketentuan umum harus memenuhi kebutuhan daya tampung perumahan, kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat, mitigasi tingkat resiko bencana dan keselamatan, dan terhubung dengan jaringan perkotaan *existing*. Adapun standar teknis dalam perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi standar prasarana yaitu paling sedikit meliputi jaringan jalan, saluran pembuangan air hujan atau drainase, penyediaan air minum, saluran pembuangan air limbah atau sanitasi, tempat pembuangan

²¹ Rizal Muchtasar, Ilham, and Haris Yusuf, "Implementasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dalam Penyelenggaraan Perumahan Di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari," *Halu Oleo Law Review* 7, no. 1 (2023): 169, <https://doi.org/10.33561/holrev.v7i2.24>.

²² Bambang Sugianto and Nurbaedah, "Pertanggungjawaban Developer Atas Wanprestasi Perjanjian Pembelian Rumah Ditinjau Dari Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman," *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum* 14, no. 1 (June 2025): 6, <https://doi.org/10.32503/mizan.v14i1.6777>.

sampah. Standar Sarana paling sedikit meliputi Ruang terbuka hijau dan sarana umum. Standar Utilitas Umum paling sedikit tersedianya jaringan listrik.²³

Tahap selanjutnya yaitu tahap pembangunan perumahan yang juga wajib disertai fasilitas sosial dan fasilitas umum. Pasal 47 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman *juncto* Pasal 23 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan yang telah diberikan oleh pemerintah daerah pada tahap perencanaan perumahan.²⁴

Selanjutnya adalah tahap pemanfaatan perumahan, Pasal 48 ayat (2) dan 49 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan serta pelestarian rumah, perumahan, serta prasarana dan sarana perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian. Berdasarkan hal tersebut, pengembang perumahan wajib untuk menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial serta memelihara perumahan termasuk dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum didalamnya agar fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut dapat digunakan secara layak oleh penghuni perumahan.

Pengendalian perumahan sebagai tahap yang dilaksanakan pada setiap tahap penyelenggaraan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah pada seluruh tahap penyelenggaraan perumahan. Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengendalian perumahan pada tahap perencanaan perumahan dilakukan dengan pemberian izin yang efektif dan efisien untuk menjamin kesesuaian perencanaan Perumahan dengan rencana tata ruang wilayah. Pengendalian perumahan pada tahap ini sebagai bentuk untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Perumahan dengan sertifikat laik fungsi.

Asas, tujuan, dan tahapan penyelenggaraan perumahan ini sebagai pedoman yang perlu diperhatikan oleh pengembang perumahan. Namun, pada praktiknya masih terdapat pengembang perumahan yang mengabaikan kewajiban penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum ini. Tidak layaknya fasilitas sosial dan fasilitas umum akan berdampak secara

²³ Annisa Fitriyani, Syam Fitriani Asnur, and Syahril Idris, "Implementasi Sarana Dan Prasarana Lingkungan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pada Perencanaan Perumahan Pekerja PT. COR Kabupaten Morowali Utara," *Jurnal Arsitektur Sulapa (JaS)*, 3, no. 2 (November 2021): 80.

²⁴ Aurelia Salu, Jemmy Sondakh, and Marhcel R. Maramis, "Kajian Hukum Tanggungjawab Pengembang Perumahan Viola Di Minahasa Utara Terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman," *Lex Privatum* 15, no. 1 (2025): 7.

langsung pada kualitas hidup penghuni dikarenakan penghuni perumahan sulit untuk mengakses kebutuhan dasar dalam menunjang kehidupan sosial. Hal ini tidak hanya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan tetapi juga bertentangan dengan penyediaan hunian yang layak, aman, dan sehat bagi penghuni perumahan dan kawasan permukiman tersebut. Pengabaian tanggung jawab oleh pengembang perumahan dalam hal penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum pada perumahan dan kawasan permukiman telah mengabaikan hak-hak penghuni perumahan dan kawasan permukiman tentunya dalam hal penyediaan hunian rumah yang layak dikarenakan pengembang perumahan tidak menciptakan lingkungan yang harmonis dan berkelanjutan.

Pengembang perumahan setelah membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan dengan baik, wajib menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan tersebut kepada pemerintah daerah sebagaimana sesuai dengan Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman *juncto* Pasal 23 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 23 ayat (4) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum diserahkan setelah berakhirnya masa pemeliharaan dan perawatan. Pemerintah juga menetapkan bahwa penyerahan dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengembang Perumahan memiliki jangka waktu penyerahan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan *site plan* yang telah disetujui oleh pemerintah daerah. Selanjutnya, perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah yang telah diserahkan oleh pengembang perumahan kepada pemerintah daerah. Meskipun pengaturan mengenai penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada pemerintah sudah diatur sangat rinci dalam peraturan perundang-undangan.

Namun, pada praktiknya pengembang perumahan seringkali lalai dalam melakukan penyerahan pada pemerintah daerah seperti Pengembang Perumahan PT. Petra Anggadhatama Perdana yang membangun Perumahan Bulak Kapal Permai tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum berupa lahan yang diperuntukkan untuk sarana olahraga sampai dengan lahan tersebut terbenkakai cukup lama dan hak guna bangunan berakhir serta diakui oleh oknum yang tidak bertanggung jawab secara ilegal dengan atas nama dirinya. Tanah tersebut sudah seharusnya diserahkan kepada pemerintah daerah sehingga dapat dikelola dengan baik dan dibangun menjadi tempat olahraga yang dapat dimanfaatkan oleh penghuni perumahan.²⁵ Adapun kasus lainnya terjadi di Kota Bandung, berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas Perumahan dan Kawasan

²⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan PT Bandung Nomor 449/PDT/2020/PT BDG.

Permukiman Kota Bandung, masih terdapat 349 pengembang perumahan hingga pada akhir tahun 2023 yang belum menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada Pemerintah Daerah Kota Bandung. Kasus yang terjadi di Kota Bandung akan berpedoman pada Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.²⁶ Kedua kasus yang tercermin di Kabupaten Bekasi dan Kota Bandung tersebut mencerminkan bahwa pengembang perumahan telah lalai menegakkan tujuan dari penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas sosial sehingga hal tersebut berdampak pada penghuni perumahan tersebut dikarenakan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang difasilitasi oleh pengembang perumahan tidak dapat terjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaannya sehingga tidak dapat dimanfaatkan secara optimal oleh masyarakat.

Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah menjelaskan prinsip-prinsip penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan dan permukiman. Pada kasus Pengembang Perumahan Bulak Kapal Permai dan 349 Perumahan di Kota Bandung, pengembang perumahan tersebut melanggar asas kepastian hukum dan keberlanjutan dikarenakan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang seharusnya diserahkan pada pemerintah daerah sesuai ketentuan hukum dan dapat dikelola secara lebih lanjut dengan baik oleh pemerintah daerah, pada kenyataannya, penghuni perumahan tersebut kesulitan dalam memperoleh fasilitas publik yang layak, seharusnya masyarakat dapat menuntut keberlanjutan agar fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat dikelola dengan baik oleh pemerintah daerah jika telah diserahkan oleh pengembang perumahan.

Pengembang perumahan tersebut juga melanggar prinsip akuntabilitas dikarenakan dalam beberapa kasus di Kota Bandung, proses penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum tidak dilakukan oleh pengembang perumahan melainkan dilakukan oleh penghuni perumahan setempat. Adapun pelanggaran terhadap prinsip keberpihakan, pengembang perumahan yang tidak menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada pemerintah daerah, dan dalam praktiknya yang menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut menjadi penghuni perumahan itu sendiri, sehingga secara otomatis biaya yang dikeluarkan untuk penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum menjadi tanggungan pemerintah daerah setempat. Hal tersebut tentunya menjadi beban tambahan yang ditanggung oleh pemerintah daerah mengenai biaya penyerahan yang seharusnya menjadi tanggung jawab pengembang.

Pada praktiknya, pemerintah daerah dapat mengambil alih tanah yang diperuntukkan bagi fasilitas sosial dan fasilitas umum, jika tanah tersebut terlantar dan belum diserahkan oleh pengembang perumahan sehingga pemerintah daerah nantinya dapat melakukan pengelolaan terhadap tanah tersebut. Pada kasus Bulak Kapal Permai, sudah seharusnya

²⁶ Hasil Wawancara pada Muhammad Nur Ichsan, selaku Penelaah Teknis Kebijakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung. Di Kantor Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung, yang dilakukan pada tanggal 29 Agustus 2025.

pemerintah daerah dapat langsung mengambil alih tanah terlantar jika telah diketahui bahwa tanah yang diperuntukkan untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut sudah lama tidak diserahkan pada pemerintah daerah. Pasal 24 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah menjelaskan penyerahan, pengelolaan, dan pemanfaatan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat dilakukan pembinaan dan pengawasan oleh Bupati/Walikota. Di Kota Bandung, terdapat 129 perumahan yang telah menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh penghuni perumahan yang dibantu oleh pemerintah daerah Kota Bandung. Hal tersebut menjadi hal yang patut dicontoh oleh para pemerintah daerah setempat yang melakukan pengelolaan terhadap penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan terhadap pengembang perumahan yang belum menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum sejak lama. Pasal 21 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah yang menjelaskan bahwa dalam hal fasilitas sosial dan fasilitas umum ditelantarkan dan belum diserahkan kepada pemerintah daerah, pemerintah daerah dapat membuat berita acara perolehan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan dan permukiman.

Soerjono Soekanto dalam teorinya yaitu Efektivitas Hukum menegaskan bahwa kaidah hukum akan berjalan dengan efektif jika sejalan dengan asas-asas berlakunya undang-undang, adanya peraturan pelaksana yang dibutuhkan, dan adanya kejelasan kaidah hukum yang tidak menimbulkan multitafsir.²⁷ Penerapan teori ini belum sejalan dengan praktik penyerahan dan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan dikarenakan dalam praktiknya masih banyak pengembang perumahan yang mengabaikan asas-asas penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebenarnya asas ini merupakan pilar dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman khususnya kewajiban pengembang dalam penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan. Peraturan pelaksana mengenai kewajiban pengembang sudah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, dan Peraturan Daerah terkait, peraturan perundang-undangan tersebut sudah mengatur secara jelas mengenai kewajiban pengembang, hanya saja penegakan hukum mengenai peraturan pelaksana tersebut pun belum dilaksanakan secara efektif.

Menurut Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung sering menemukan kendala terhadap penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial oleh pengembang perumahan diantaranya seperti dalam hal jumlah dan luas fasilitas sosial dan fasilitas umum

²⁷ Ainul Badri, "Efektivitas Kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) Di Indonesia Ditinjau Dari Perspektif Hukum," *JAH (Jurnal Analisis Hukum)* 2, no. 2 (2021): 4.

tidak sesuai dengan *site plan* dan sudah beralih fungsi menjadi tidak sebagaimana fungsinya dan terdapat kondisi fisik fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut sudah tidak dalam keadaan baik. Dalam hal penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum, pengembang perumahan juga keberatan untuk menyediakan lahan makam dan keberatan dibebankan biaya Peta Bidang Tanah (PBT). Pemerintah daerah sudah berupaya semaksimal mungkin untuk mengatasi masalah tersebut, hanya saja beberapa pengembang perumahan lambat dalam merespon panggilan dan tidak kooperatif. Adapun kendala lainnya yaitu pemerintah daerah seringkali menemukan pengembang perumahan yang tidak diketahui keberadaannya sehingga pemerintah daerah mengalami kesulitan untuk mencari dasar *site plan* perumahan yang dipergunakan untuk verifikasi di lapangan dan sulitnya untuk melakukan pembuatan peta bidang tanah dan sertifikasi lahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dikarenakan *site plan* dan sertipikat tidak diketahui keberadaannya.²⁸ Dewan Pengurus Daerah Real Estate Indonesia Jawa Barat menjelaskan kendala yang dialami oleh pengembang perumahan yaitu seperti besarnya anggaran yang harus dikeluarkan oleh pengembang perumahan dalam hal peralihan hak dari pengembang perumahan kepada pemerintah daerah yang nantinya menjadi aset daerah dan pengembang perumahan seringkali mengalami kesulitan dalam hal mekanisme penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah ditentukan oleh pemerintah daerah setempat, seperti contohnya membutuhkan waktu yang cukup lama dalam hal pembentukan tim verifikasi.²⁹

Penegakan hukum mengenai kewajiban pengembang perumahan terkait dengan penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum belum dilaksanakan secara optimal dikarenakan efektivitas penegakan hukum pada pengembang perumahan masih dinilai lemah dalam penerapannya. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya pengembang perumahan yang ingkar terhadap kewajiban penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Pemerintah Daerah setempat sudah seharusnya melakukan pengawasan dengan optimal terhadap pelaksanaan penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan agar penghuni perumahan dapat terpenuhi hak nya untuk mendapatkan kehidupan dan hunian yang layak.

3.2 Akibat Hukum Bagi Pengembang Perumahan yang Tidak Memenuhi Kewajiban Dalam Penyediaan dan Penyerahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum

Penegakan hukum jika tidak dilaksanakan oleh suatu subjek hukum akan memiliki suatu akibat hukum.³⁰ Hukum sebagai peraturan yang hidup dalam masyarakat dan

²⁸ Hasil Wawancara pada Muhammad Nur Ichsan, selaku Penelaah Teknis Kebijakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung. Di Kantor Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung, yang dilakukan pada tanggal 29 Agustus 2025.

²⁹ Hasil Wawancara pada Iyang Triyanto, selaku Wakil Ketua Bidang Infrastruktur, Lingkungan Hiduo, dan Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum Dewan Perwakilan Daerah Real Estate Indonesia Jawa Barat. Di Dewan Perwakilan Daerah Real Estate Indonesia Jawa Barat, yang dilakukan pada tanggal 06 Agustus 2025.

³⁰ Dewa Ayu Sandira Putri and Taupiqqurrahman, "Akibat Hukum Undue Influence Terhadap Pembatalan Perjanjian Ditinjau Dari Asas Keseimbangan," *Jurnal USM Law Review* 6, no. 3 (September 2023): 771, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i2.7306>.

memberikan akibat hukum yang tegas bagi siapa saja yang tidak mematuhi. ³¹ Kepastian hukum akan terwujud jika suatu hukum memiliki akibat hukum bagi pelanggar hukum. Pengembang perumahan wajib untuk bertanggung jawab secara hukum apabila melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada praktiknya, banyak pengembang perumahan yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya dalam hal penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum sehingga pengembang perumahan dapat dimintai pertanggung jawaban secara hukum karena telah mencederai hak masyarakat untuk mendapatkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang memadai. Penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan telah menjadi kewajiban bagi pengembang perumahan, jika pengembang perumahan tidak menjalankan kewajiban tersebut, maka akan menimbulkan akibat hukum terhadap pengembang perumahan, ketika hal tersebut tidak terpenuhi, maka pengembang perumahan telah mencederai hak yang seharusnya didapatkan oleh penghuni perumahan.

Akibat hukum berupa sanksi administratif dapat dikenakan pada pengembang perumahan yang tidak menyediakan dan menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sanksi administratif sebagai tindakan pemerintah dalam mengakhiri suatu keadaan yang dilarang oleh kaidah hukum administrasi atau melakukan apa yang seharusnya ditinggalkan oleh masyarakat karena bertentangan dengan undang-undang atau aturan hukum lainnya. ³²

Penjelasan Pasal 85 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa penerapan sanksi bertujuan untuk mencegah dan melakukan tindakan sebagai akibat dari pemanfaatan kawasan permukiman yang tidak sebagaimana mestinya oleh setiap orang.

Akibat hukum bagi pengembang perumahan yang tidak menjalankan kewajibannya dalam hal penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum tercantum dalam Pasal 150 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, akibat hukum berupa sanksi administratif dapat berupa peringatan tertulis; pembatasan kegiatan pembangunan; penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan; penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel); kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu; pembatasan kegiatan usaha; pembekuan izin mendirikan bangunan; pencabutan izin mendirikan bangunan; pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah; perintah pembongkaran bangunan rumah; pembekuan izin usaha; pencabutan izin usaha; pengawasan; pembatalan izin; kewajiban pemulihan fungsi lahan

³¹ Lalu M. Alwin Ahadi, "Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (April 2022): 111, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4965>.

³² I Gede Agus Kurniawan, Putu Aras Samsithawrati, and Lourenco de Deus Mau Lulo, "Eksistensi Sanksi Administratif Bisnis Digital Dalam Perspektif Economic Analysis of Law," *Jurnal Ius Constituendum* 8, no. 1 (February 2023): 119–20, <https://doi.org/10.26623/jic.v8i1.6281>.

dalam jangka waktu tertentu; pencabutan insentif; pengenaan denda administratif; dan/atau penutupan lokasi.

Adapun akibat hukum berupa pidana denda bagi pengembang perumahan yang tidak menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum tercantum dalam Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwasannya dapat dikenakan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Lebih lanjut, Pasal 136 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman secara khusus menjelaskan mengenai sanksi jika pengembang perumahan tidak menjalankan kewajibannya dalam hal penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan, yang bahwasannya setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan tidak sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan atau tidak menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun kepada pemerintah kabupaten/kota dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis, penghentian sementara pelaksanaan pembangunan, pencabutan insentif, dan perintah pembongkaran.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman selain menjadi tanggung jawab bagi pengembang perumahan, hal ini juga menjadi tanggung jawab bagi pemerintah daerah untuk melakukan pengawasan dalam hal kewajiban penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan sesuai dengan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 15 huruf k Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.³³

PT. Manakib Rezeki sebagai kasus pengingkaran kewajiban penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan yang membangun Perumahan Bukit Mekar Wangi Cluster Alamanda. Tindakan pengembang perumahan PT. Manakib Rezeki yang tidak menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum secara layak pada dasarnya menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan penghuni perumahan seperti menurunnya kualitas lingkungan hunian seperti dalam kasus tersebut, tidak memadai nya ruang terbuka hijau dan sistem drainase yang baik akan menimbulkan masalah lingkungan seperti banjir, genangan air, dan minimnya ruangan interaksi sosial. Akibatnya, lingkungan perumahan kehilangan fungsinya sebagai kawasan yang mendukung kualitas hidup masyarakat.

³³ Ibnu Sina Chandranegara and Syaiful Bakhri, "Tindakan Hukum Pemerintah Dalam Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik Sebagai Pemenuhan Hak Atas Tempat Tinggal," *Jurnal Ius Constituendum* 6, no. 2 (October 2021): 271, <https://doi.org/10.26623/jic.v6i2.2452>.

Fasilitas sosial dan fasilitas umum yang tidak layak seperti pada perumahan Bukit Mekar Wangi, Cluster Alamanda juga akan mengganggu aktivitas sehari-hari masyarakat seperti jalan perumahan yang kurang layak, penerangan umum yang tidak ada, dan permasalahan pengelolaan air bersih (PAB) dapat menimbulkan hambatan mobilitas masyarakat, meningkatkan biaya hidup, serta menurunkan produktivitas penghuni perumahan. Kondisi tidak layaknya fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan akan menimbulkan terjadinya konflik dalam kurun waktu jangka panjang antara masyarakat, penghuni perumahan, dengan pengembang perumahan atau bahkan dengan pemerintah daerah karena kewajiban penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagai bagian dari tanggung jawab hukum bagi pengembang perumahan.

Pengembang perumahan Kota Bogor tersebut tidak melaksanakan kewajiban penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan baik, sehingga dalam hal ini akan memiliki akibat hukum berupa sanksi pidana yaitu pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Pasal 33 Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 5 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2009 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan bahwasannya pengembang perumahan tersebut dapat diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).³⁴

Pada kasus kelalaian pengembang perumahan dalam penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, PT. Manakib Rezeki dapat dikenakan sanksi administratif dan sanksi pidana dikarenakan telah lalai dalam melaksanakan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum pada penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga PT. Manakib Rezeki dapat dikenakan sanksi sesuai dengan Pasal 136 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman *juncto* Pasal 33 Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 5 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2009 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan.

Pada kasus kelalaian pengembang perumahan dalam penyerahan fasilitas dan fasilitas umum, Pengembang perumahan Bulak Kapal Permai dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana tercantum dalam Pasal 40 Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan, Rumah Susun, dan Perniagaan di Kabupaten Bekasi menjelaskan bahwa setiap pengembang yang tidak memenuhi kewajiban dalam hal penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan atau fasilitas sosial dan fasilitas umum akan dikenakan sanksi administratif yang berbentuk teguran tertulis, peringatan tertulis, pembekuan izin usaha, dan pencabutan izin

³⁴ Kifly S.R. Memah, Wempie Jh. Kumendong, and Rony Sepang, "Ketentuan Pidana Bagi Badan Hukum Apabila Melakukan Tindak Pidana Di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman," *Lex Administratum* 13, no. 12 (November 2023): 4.

usaha. Pengenaan sanksi administratif ini tidak menghilangkan tanggung jawab pengembang perumahan dalam melaksanakan perbaikan dan/atau pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan yang menjadi kewajibannya.

Lebih lanjut, dalam pasal 41 Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 9 Tahun 2017 Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan, Rumah Susun, dan Perniagaan di Kabupaten Bekasi menjelaskan bahwa setiap pengembang perumahan yang tidak melaksanakan sanksi administratif akan diancam dengan pengenaan sanksi hukuman pidana paling banyak Rp. 5.000.000.00,- (lima miliar rupiah) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penerapan sanksi hukum pidana tersebut tidak menghilangkan tanggung jawab pengembang perumahan dalam melaksanakan sanksi administratif. Penerapan pidana kurungan dan denda tersebut belum pernah terjadi dalam penerapannya dikarenakan pemerintah seringkali menerapkan sanksi hanya sebatas memberikan surat peringatan tertulis saja kepada pengembang perumahan yang lalai dalam menjalankan kewajibannya. Berdasarkan hal tersebut, akibat hukum normatif dalam peraturan perundang-undangan menimbulkan kesenjangan dengan akibat hukum empiris dikarenakan akibat hukum normatif terkesan hanya sebagai akibat hukum simbolis saja, tidak diterapkan secara optimal sehingga masih banyak pengembang perumahan yang mengabaikan kewajiban penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Pengembang perumahan yang lalai dalam penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum di Kota Bandung dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat (6) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang menjelaskan bahwa pengembang perumahan yang tidak menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan akan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, pencabutan insentif, denda administratif, dan pengumuman di media massa. Adapun sanksi pidana yang akan dikenakan bagi pengembang perumahan yang lalai di Kota Bandung tercantum dalam Pasal 28 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang menjelaskan bahwa pengembang perumahan yang lalai dalam hal penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Pada praktiknya, meskipun sanksi dijelaskan secara normatif tetapi dalam implementasinya masih sangat minim dikarenakan penerapan akibat hukum terhadap pengembang perumahan yang lalai dalam memenuhi kewajibannya masih terbatas pada penetapan sanksi administratif dalam bentuk peringatan tertulis saja sehingga hal ini tidak menimbulkan efek jera terhadap pengembang perumahan yang tidak melaksanakan kewajibannya. Akibat hukum tidak hanya bersifat administratif ataupun pidana tetapi juga menyangkut perlindungan terhadap pemenuhan hak masyarakat atas lingkungan hunian yang

layak. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman secara rutin mengirimkan surat peringatan kepada pengembang perumahan yang tidak segera melaksanakan kewajibannya untuk menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum secara layak serta menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sudah dibangun kepada pemerintah daerah setempat sebagaimana telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁵ Namun demikian, penegakan sanksi yang lebih tegas, seperti pencabutan izin usaha, pencabutan insentif, denda administratif, dan pengumuman di media massa, hingga akhirnya sanksi pidana masih belum diterapkan secara optimal khususnya di Kota Bandung. Asas Perlindungan Hukum menurut Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa perlindungan hukum termasuk juga dengan perlindungan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia berupa perlindungan represif dan perlindungan hukum preventif.³⁶ Penghuni perumahan pada dasarnya dapat mengupayakan perlindungan secara preventif dengan melakukan pengajuan keluhan terhadap pemerintah daerah mengenai permasalahan fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk mempertahankan haknya dalam memperoleh hunian yang layak. Penerapan akibat hukum dalam peraturan perundang-undangan belum menciptakan kepastian hukum seperti yang dijelaskan oleh Hans Kelsen yang bahwasannya suatu kaidah hukum harus dapat memberikan kepastian hukum secara jelas dan pasti dikarenakan dalam praktiknya, akibat hukum yang diterapkan masih belum sesuai dan optimal seperti yang dijelaskan dalam peraturan perundang-undangan terkait.³⁷

Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa penegakan sanksi di bidang perumahan dan kawasan permukiman masih menghadapi sejumlah kendala. Hal ini dapat menimbulkan pandangan di kalangan pengembang perumahan bahwa sanksi yang dikenakan hanya bersifat administratif ringan dan tidak menimbulkan konsekuensi serius terhadap keberlanjutan usaha mereka. Akibatnya, banyak pengembang perumahan yang melakukan pengabaian terhadap kewajiban penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan, karena merasa bahwa risiko hukum yang akan dihadapi relatif kecil dibandingkan dengan manfaat finansial yang diperoleh.

Sampai dengan tahun 2023 di Kota Bandung terdapat 129 perumahan yang sudah menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umumnya kepada pemerintah daerah. Namun demikian, dalam proses penyerahan tersebut, justru penghuni perumahan yang berperan aktif, sedangkan pengembang perumahan cenderung mengabaikan kewajiban untuk melakukan

³⁵ Hasil Wawancara pada Muhammad Nur Ichsan, selaku Penelaah Teknis Kebijakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung. Di Kantor Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung, yang dilakukan pada tanggal 29 Agustus 2025.

³⁶ Edy Purwito, "Konsep Perlindungan Hukum Konsumen Dan Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha Terhadap Produk Gula Pasir Kadaluarasa Di Kota Surabaya," *DEKTRIT (Jurnal Magister Ilmu Hukum)* 13, no. 1 (2023): 114, <https://doi.org/10.56943/dekrit.v13n1.152>.

³⁷ Dhenis A. Depari and Alwan Hadiyanto, "Teori Hukum Positivisme Hans Kelsen Dalam Perspektif Keadilan Dan Penerapannya," *Jurnal Ilmu Hukum (JIH)* 3, no. 2 (December 2024): 26.

penyerahan secara langsung dengan sebagaimana mestinya.³⁸ Hal ini menunjukkan bahwa pengembang perumahan seolah-olah tidak perlu bersusah payah untuk melakukan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan tersebut, karena pada kenyataannya beban pembiayaan justru ditanggung oleh pemerintah kota setempat.

Pada praktiknya, efektivitas penerapan akibat hukum dalam peraturan perundang-undangan terkait masih belum optimal dalam penerapannya serta kelalaian pengembang perumahan dalam melaksanakan kewajibannya telah mencederai hak masyarakat. Penghuni perumahan menjadi terhambat dalam melaksanakan aktivitasnya, seperti dalam bidang ekonomi mengenai biaya perbaikan dan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum menjadi dialihkan pada penghuni perumahan secara swadaya yang seharusnya menjadi tanggung jawab pengembang perumahan, hal ini tentunya dapat menjadi beban baru bagi penghuni perumahan. Penghuni perumahan juga pada sisi lingkungan dapat menimbulkan permasalahan seperti tidak adanya fasilitas penunjang seperti drainase, ruang terbuka hijau, dan jalan yang memadai, dapat menimbulkan banjir sehingga penghuni perumahan dirugikan karena kelalaian pengembang dalam bidang sosial, ekonomi, dan lingkungan.

Real Estate Indonesia sebagai asosiasi yang menaungi pengembang perumahan di Indonesia tidak merumuskan maupun menetapkan sanksi khusus bagi pengembang perumahan yang belum memenuhi kewajiban penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum, dikarenakan Real Estate Indonesia tetap berpedoman pada peraturan perundang-undangan di Indonesia mengenai penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Dalam praktiknya, Real Estate Indonesia hanya melakukan teguran pada pengembang perumahan yang belum melaksanakan kewajiban tersebut. Namun demikian, teguran tersebut hanya terbatas pada anggota Real Estate Indonesia dan tidak mencakup seluruh pengembang perumahan di Indonesia yang tidak tergabung dalam keanggotaan asosiasi tersebut.

Untuk menanggulangi permasalahan pengembang perumahan yang mengingkari kewajiban penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum, akan lebih efektif jika pemerintah secara konsisten menerapkan sanksi yang lebih berat seperti pencabutan izin usaha atau bahkan sanksi pidana, maka hal ini akan menciptakan efek jera bagi pengembang perumahan, sekaligus menjadi peringatan bagi pengembang perumahan lain agar tidak melakukan pelanggaran yang serupa. Pemerintah dapat menerapkan sanksi progresif yaitu jika pengembang perumahan masih melakukan pengingkaran kewajiban mengenai penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum, semula oleh pemerintah hanya diberi peringatan berupa peringatan tertulis saja, pemerintah dapat menjatuhkan sanksi lain seperti pencabutan izin usaha dan penerapan pidana denda. Lemahnya penegakan sanksi juga akan berpotensi melemahnya penegakan dan kepastian hukum mengenai penyediaan dan

³⁸ Hasil Wawancara pada Muhammad Nur Ichsan, selaku Penelaah Teknis Kebijakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung. Di Kantor Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung, yang dilakukan pada tanggal 29 Agustus 2025.

penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum, serta hal ini akan menyebabkan terjadinya pelanggaran mengenai pengabaian penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan. Peran pemerintah daerah dalam melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban pengembang perumahan perlu ditingkatkan agar pengembang perumahan mematuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penghuni perumahan juga dapat melakukan *class action* yaitu gugatan perdata oleh warga terhadap ketidakpuasan mengenai penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan. Real Estate Indonesia sebagai organisasi yang menaungi pengembang perumahan juga dapat secara aktif mengawasi anggotanya untuk melakukan penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Akibat hukum terhadap pengembang perumahan sudah seharusnya memberikan efek jera tetapi dalam praktiknya hal ini masih dinilai sangat lemah sehingga penghuni perumahan sebagai subjek hukum yang berkaitan tidak dapat diberikan perlindungan secara optimal mengenai perlindungan hak atas hunian yang layak, sehingga hal ini juga akan berakibat pada hilangnya kepercayaan masyarakat.

4. PENUTUP

Penegakan hukum dan implementasi akibat hukum mengenai penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum belum berjalan sebagaimana mestinya dikarenakan masih terdapat pengembang perumahan yang tidak menyediakan maupun menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Teori Efektivitas Hukum yang ditegaskan oleh Soerjono Soekanto terbukti relevan dalam menilai lemahnya implementasi kewajiban pengembang perumahan dikarenakan efektivitas penegakan hukum dan akibat hukum mengenai kelalaian pengembang perumahan dalam menjalankan kewajibannya belum diterapkan secara optimal sehingga memberikan dampak kerugian pada penghuni perumahan dalam bidang sosial, ekonomi, serta kualitas hidup penghuni perumahan, masih terdapat kesenjangan antara akibat hukum normatif dan akibat hukum faktual dikarenakan dalam praktiknya penerapan akibat hukum tidak memberikan efek jera. Pemerintah perlu bertindak secara tegas dengan melakukan pengawasan secara lebih ketat terhadap pengembang perumahan seperti melaksanakan fungsi pengawasan pemerintah daerah dengan cara melakukan audit terhadap penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum secara periodik sehingga hal ini dapat meminimalisir pengembang perumahan mengingkari kewajibannya dan pemerintah dapat menerapkan akibat hukum secara progresif seperti melaksanakan peringatan, pencabutan izin, hingga sanksi pidana agar menimbulkan efek jera pada pengembang perumahan tidak hanya sebatas peringatan tertulis saja. Penghuni perumahan pun dituntut untuk aktif dengan melakukan mekanisme gugatan kelompok atau *class action* mengenai keluhan terhadap penyediaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan serta Real Estate Indonesia diharapkan dapat memberikan peringatan terhadap anggotanya untuk menyediakan dan menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Emile Oemar Alamudy, Martin Roestamy, and Endeh Suhartini. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Atas Penyalahgunaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Menjadi Lahan Bisnis." *Jurnal Ilmiah Living Law*. 14, no. 2 (July 2022): 88. <https://doi.org/10.30997/jill.v14i2.6358>.
- Ainul Badri. "Efektivitas Kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) Di Indonesia Ditinjau Dari Perspektif Hukum." *JAH (Jurnal Analisis Hukum)* 2, no. 2 (2021): 4.
- Andi Hamzah, I Wayan Suandra, and B.A. Manalu. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Annisa Fitriyani, Syam Fitriani Asnur, and Syahril Idris. "Implementasi Sarana Dan Prasarana Lingkungan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pada Perencanaan Perumahan Pekerja PT. COR Kabupaten Morowali Utara." *Jurnal Arsitektur Sulapa (JaS)*, 3, no. 2 (November 2021): 80.
- Ardimas Akbar Dwi Wahyuwono, and Warah Atikah. "Pembangunan Rumah Layak Huni Dari Perspektif Hukum Perumahan Dan Permukiman." *Jurnal Kajian Konstitusi* 02, no. 01 (2022): 1. <https://doi.org/10.19184/jkk.v1i3.28446>.
- Aurelia Salu, Jemmy Sondakh, and Marhcel R. Maramis. "Kajian Hukum Tanggungjawab Pengembang Perumahan Viola Di Minahasa Utara Terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman." *Lex Privatum* 15, no. 1 (2025): 7.
- Bambang Sugianto, and Nurbaedah. "Pertanggungjawaban Developer Atas Wanprestasi Perjanjian Pembelian Rumah Ditinjau Dari Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman." *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum* 14, no. 1 (June 2025): 6. <https://doi.org/10.32503/mizan.v14i1.6777>.
- Cahyono Bintang Nurcahyo, Christiono Utomo, Retno I., Yusroniya E. P. R. W., and Andriani O. F. D. "Kriteria Dalam Pemilihan Prioritas Pengembangan Fasilitas Umum Dan Sosial Pada Perumahan Berkelanjutan." *Jurnal Aplikasi Teknik Sipil* 19, no. 2 (May 2021): 91–92. <http://dx.doi.org/10.12962%2Fj2579-891X.v19i2.8081>.
- Dewa Ayu Nyoman Trisnamurti, I Nyoman Putu Budiarta, and I Made Aditya Mantara Putra. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pemegang Membership Atas Wanprestasi Promotor Penyelenggara Konser." *Jurnal Preferensi Hukum* 4, no. 2 (July 2023). <https://doi.org/10.22225/jph.4.2.7143.153-158>.
- Dewa Ayu Sandira Putri, and Taupiqqurrahman. "Akibat Hukum Undue Influence Terhadap Pembatalan Perjanjian Ditinjau Dari Asas Keseimbangan." *Jurnal USM Law Review* 6, no. 3 (September 2023): 771. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i2.7306>.
- Dhenis A. Depari, and Alwan Hadiyanto. "Teori Hukum Positivisme Hans Kelsen Dalam Perspektif Keadilan Dan Penerapannya." *Jurnal Ilmu Hukum (JIH)* 3, no. 2 (December 2024): 26.
- Dimas Purnayoga Rakayon, Subekti, and Ernu Widodo. "Wewenang Pemerintah Dalam Perlindungan Hukum Bagi Orang Atau Badan Yang Menyelenggarakan Pembangunan Perumahan Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman." *Konsensus: Jurnal Ilmu Pertanahan Hukum, Dan Ilmu Komunikasi* 2, no. 1 (January 2025): 230–230.

- Edy Purwito. “Konsep Perlindungan Hukum Konsumen Dan Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha Terhadap Produk Gula Pasir Kadaluarasa Di Kota Surabaya.” *DEKTRIT (Jurnal Magister Ilmu Hukum)* 13, no. 1 (2023): 114. <https://doi.org/10.56943/dekrit.v13n1.152>.
- Erwin Kallo. *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009.
- I Gede Agus Kurniawan, Putu Aras Samsithawrati, and Lourenco de Deus Mau Lulo. “Eksistensi Sanksi Administratif Bisnis Digital Dalam Perspektif Economic Analysis of Law.” *Jurnal Ius Constituendum* 8, no. 1 (February 2023): 119–20. <https://doi.org/10.26623/jic.v8i1.6281>.
- Ibnu Sina Chandranegara, and Syaiful Bakhri. “Tindakan Hukum Pemerintah Dalam Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik Sebagai Pemenuhan Hak Atas Tempat Tinggal.” *Jurnal Ius Constituendum* 6, no. 2 (October 2021): 271. <https://doi.org/10.26623/jic.v6i2.2452>.
- Ikma Mardayanti, Alfiyah Nur Anisah, and Kusyati Simare Mare. “Mekanisme Dan Implementasi Prosedur Penyelenggaraan Perumahan Di Indonesia (Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011).” *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 13, no. 2 (2025): 1. <https://doi.org/10.6679/g08cd635>.
- Kifly S.R. Memah, Wempie Jh. Kumendong, and Rony Sepang. “Ketentuan Pidana Bagi Badan Hukum Apabila Melakukan Tindak Pidana Di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.” *Lex Administratum* 13, no. 12 (November 2023): 4.
- Lalu M. Alwin Ahadi. “Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum.” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (April 2022): 111. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4965>.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan PT Bandung Nomor 449/PDT/2020/PT BDG (2020).
- Nia Kurniati. “Pemenuhan Hak Atas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Yang Layak Dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya Di Indonesia.” *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 1 (2014): 79–80. <https://doi.org/10.22304/pjih.v1n1.a5>.
- Nurhidah Sarifah, Briliyan Erna Wati, and Hasna Afifah. “Penegakan Hukum Pidana Balap Liar Oleh Pihak Kepolisian Terhadap Terciptanya Ketertiban Umum.” *Jurnal USM Law Review* 8, no. 1 (March 2025): 168. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i1.11401>.
- Rizal Muchtasar, Ilham, and Haris Yusuf. “Implementasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dalam Penyelenggaraan Perumahan Di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari.” *Halu Oleo Law Review* 7, no. 1 (2023): 169. <https://doi.org/10.33561/holrev.v7i2.24>.
- Sally Sumeke. “Gugat Wanprestasi, Konsumen Bukit Mekar Wangi Tuntut Ganti Rugi,” January 27, 2022. <https://www.lead.co.id/gugat-wanprestasi-konsumen-bukit-mekar-wangi-tuntut-ganti-rugi/>.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hiukum*. Jakarta: UI Press, 2010.
- Soerjono Soekanto, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Zidney Ilma Fazaada Emha, Lita Tyesta Addy Listya Wardhani, and Sekar Anggun Gading Pinilih. “Analisis Yuridis Dan Sanksi Dalam Penyediaan Rumah Ibadah Perumahan Di

Received: 12-9-2025

Revised: 16-9-2025

Accepted: 23-10-2025

e-ISSN: 2621-4105

This work is licensed under [Creative Commons Attribution International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

*Kelalaian Pengembang Perumahan dan Kesenjangan Penegakan Hukum
Atas Fasilitas Sosial dan Umum*

Muhamad Hanif Rifayandhi, Nia Kurniati, Yusuf Saepul Zamil

Indonesia.” *Jurnal Kajian Konstitusi* 05, no. 01 (2025): 82.
<https://doi.org/10.19184/j.kk.v5i1.53698>.

Zulfi Diane Zaini, and Cherin Salsabila Putri. “Analisis Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Pihak Pengembang Dengan Pembeli Yang Menggunakan Fasilitas KPR.” *Humani (Hukum Dan Masyarakat Madani)* 12, no. 1 (May 2022): 142.