

Tanggung Jawab Developer Perumahan Dalam Menyediakan Fasilitas Umum Di Kota Denpasar

Anak Agung Krisna Udayana¹ Kadek Januarsa Adi Sudharma,²

^{1,2} Fakultas Hukum, Universitas Pendidikan Nasional

gunk.krisna10@gmail.com¹

ABSTRAK: Penelitian ini mengkaji tanggung jawab developer perumahan dalam penyediaan fasilitas umum di Kota Denpasar. Fenomena meningkatnya pembangunan perumahan tidak diimbangi dengan penyediaan fasilitas umum sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2023 menimbulkan permasalahan hukum dan sosial. Penelitian ini menerapkan metode yuridis sosiologis dengan pendekatan empiris. Data dihasilkan melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Denpasar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Pasal 6 Perda tersebut belum optimal karena lemahnya pengawasan, ketidakjelasan proses serah terima PSU (prasarana, sarana, dan utilitas), serta kurangnya efek jera. Developer yang melanggar dapat dimintai pertanggungjawaban administratif, perdata, dan pidana, meskipun penegakannya masih minim. Diperlukan penguatan regulasi, pengawasan lintas instansi, serta partisipasi masyarakat dalam pengawasan fasilitas umum.

KATA KUNCI: Fasilitas Umum, Tanggung Jawab, Perda Nomor 6 Tahun 2023.

I. PENDAHULUAN

Tanah sebagai sumber daya alam vital mempunyai peran penting dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satu bentuk pemanfaatan tanah semakin meningkat saat ini adalah pengembangan perumahan. Di Kota Denpasar, kebutuhan terhadap rumah tinggal mengalami lonjakan signifikan seiring dengan arus urbanisasi dan pertumbuhan penduduk. Fenomena ini mendorong tumbuhnya berbagai proyek perumahan oleh para pengembang (developer). Namun, dalam praktiknya, tidak sedikit developer yang mengabaikan kewajiban penyediaan fasilitas umum seperti jalan, saluran air, dan ruang terbuka hijau, yang seharusnya menjadi bagian integral dari sebuah kawasan hunian yang layak.¹

Penelitian sebelumnya telah menyoroti permasalahan penyediaan prasarana dan sarana umum oleh developer, baik dari aspek hukum

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

agraria maupun perlindungan konsumen. Beberapa studi menekankan lemahnya pengawasan dari pemerintah daerah dan belum optimalnya perlindungan terhadap konsumen perumahan dalam hal fasilitas yang dijanjikan tidak direalisasikan.² Selain itu, ketidaksesuaian antara rencana tata letak (site plan) dengan pelaksanaan di lapangan menjadi persoalan utama dalam implementasi hukum perumahan di daerah.³ Namun demikian, masih terbatas kajian yang secara spesifik menelusuri penerapan tanggung jawab developer dalam konteks regulasi lokal, seperti Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2023.⁴

Untuk itu, penelitian ini hadir guna mengisi kekosongan tersebut dengan mengkaji secara mendalam tanggung jawab developer dalam menyediakan fasilitas umum di wilayah Kota Denpasar, serta menelaah bagaimana penerapan Perda Nomor 6 Tahun 2023 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dapat mengatasi pelanggaran-pelanggaran yang terjadi. Keunggulan dari penelitian ini adalah pendekatannya yang menggabungkan perspektif hukum agraria dan perlindungan konsumen secara terpadu, dengan fokus pada regulasi daerah yang masih belum banyak dibahas dalam literatur hukum Indonesia.⁵

Tujuan penelitian ini yakni agar menganalisa penerapan Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2023 serta mengkaji bentuk tanggung jawab hukum bagi developer yang tidak memenuhi kewajiban penyediaan fasilitas umum di Kota Denpasar.⁶ Penelitian ini diharap bisa memberi kontribusi ilmiah dalam pengembangan kajian hukum perumahan, serta masukan praktis bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan efektivitas pengawasan terhadap pelaku usaha developer.

² Maria SW Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya* (Kompas, 2008).

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, Dan Pelaksanaannya* (Djambatan, 2005).

⁴ *Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah 2023*.

⁵ *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman; Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. 2011*.

⁶ *Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan Kepada Pemerintah Daerah 2009*.

Struktur dari artikel ini dimulai dengan pengantar mengenai latar belakang dan urgensi masalah, kemudian dilanjutkan dengan kajian literatur dan kerangka hukum terkait, analisis penerapan regulasi, serta pembahasan tanggung jawab hukum developer berdasarkan studi kasus dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Pertanyaan utama yang akan dijawab dalam artikel ini adalah: (1) Bagaimana penerapan Pasal 6 Perda Kota Denpasar No. 6 Tahun 2023? dan (2) Bagaimana bentuk pertanggungjawaban hukum developer yang tidak menyediakan fasilitas umum sesuai ketentuan?

II. METODE

Penelitian ini memakai metode pendekatan yuridis empiris, yakni suatu pendekatan mengkaji serta menganalisis permasalahan hukum berdasarkan norma-norma hukum berlaku serta pelaksanaannya di lapangan.⁷ Metode ini dipilih karena objek penelitian tidak hanya berfokus pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tanggung jawab developer dalam penyediaan fasilitas umum, tetapi juga pada praktik implementasinya oleh para pelaku usaha perumahan di wilayah Kota Denpasar.

Sumber data dipakai dalam penelitian ini yakni data primer serta data sekunder. Data primer didapatkan dari wawancara langsung dengan informan, yakni pihak yang berkaitan langsung dengan masalah penelitian, seperti pejabat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Dinas Pekerjaan Umum, dan pihak developer yang bersangkutan.⁸ Sedangkan data sekunder dihasilkan melalui studi pustaka, mencakup peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, jurnal ilmiah, serta dokumen kebijakan pemerintah daerah.⁹

Teknik pengumpulan data dijalankan dari dokumentasi serta wawancara, kemudian disusun secara sistematis dalam bentuk deskriptif analitis.¹⁰ Data sudah terkumpul dianalisis dengan cara kualitatif, yakni dengan menguraikan isi data secara mendalam berdasarkan hukum

⁷ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (RajaGrafindo Persada, 2010).

⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Sinar Grafika, 2017).

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi* (Kencana Prenada Media, 2017).

¹⁰ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Sinar Grafika, 2013).

positif yang berlaku, teori-teori hukum yang relevan, dan fakta-fakta empiris yang ditemukan di lapangan. Pendekatan ini tujuannya agar mengetahui sejauh mana tanggung jawab developer dalam memenuhi kewajibannya serta efektivitas penerapan Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2023.¹¹

Melalui metode ini, penelitian diharapkan dapat menggambarkan hubungan antara norma hukum yang mengatur penyediaan fasilitas umum oleh developer dan kenyataan hukum yang terjadi di masyarakat, sehingga mampu memberikan kontribusi terhadap pembentukan kebijakan dan penegakan hukum yang lebih efektif di bidang pengembangan perumahan di Kota Denpasar.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

I. Penerapan Pasal 6 Perda Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2023 dalam Praktik

Perbedaan Ketentuan Normatif dan Implementasi Lapangan

Penelitian ini menemukan bahwa ketentuan Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2023 telah mengatur secara teknis kewajiban pengembang (developer) dalam menyediakan dan menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) sesuai luasan tanah. Secara normatif, regulasi ini seharusnya menjadi acuan baku dalam setiap permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT). Namun, di lapangan, implementasi pasal ini belum optimal. Masih terdapat developer yang tidak menyerahkan PSU sesuai ketentuan, bahkan ada yang menjual fasilitas umum kepada pihak ketiga.

Dibandingkan dengan penelitian terdahulu seperti oleh Fajar Cahya Marzuqin yang lebih berfokus pada ketidaksesuaian site plan, penelitian ini lebih menyoroti aspek kepatuhan terhadap penyerahan PSU dan efektivitas pengawasan pemerintah daerah. Temuan ini menunjukkan bahwa aspek administratif yang terlihat sederhana ternyata menyimpan

¹¹ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Bayumedia, 2006).

tantangan struktural dalam koordinasi antarlembaga, lemahnya SOP, dan belum adanya sistem pengawasan yang terintegrasi.

A. Kasus Desa Padangsembian Kaja sebagai Studi Lapangan

Salah satu temuan empiris penting adalah kasus pengembang di Desa Padangsembian Kaja yang menolak menyerahkan PSU karena merasa terjadi pengurangan luasan tanah saat proses sertifikasi. Ini menjadi bukti bahwa perbedaan antara data pipil dan sertifikat bisa menjadi alasan yang digunakan developer untuk menghindari tanggung jawab. Kondisi ini menegaskan perlunya sistem validasi data lahan yang lebih akurat sebagai syarat IPPT.

II. Pertanggungjawaban Developer yang Tidak Menyerahkan Fasilitas Umum

Ragam Pertanggungjawaban dan Hambatannya dalam Praktik

Secara normatif, tanggung jawab developer yang tidak melaksanakan kewajiban penyediaan fasilitas umum mencakup pertanggungjawaban administratif, perdata, pidana, dan sosial. Hal ini sejalan dengan peraturan yang berlaku dalam Perda Nomor 6 Tahun 2023, KUH Perdata, dan prinsip perlindungan konsumen. Namun, temuan lapangan menunjukkan bahwa penegakan hukum masih terhambat karena lemahnya pengawasan, kurangnya data akurat, dan belum adanya sistem terpadu antara dinas terkait.

Berbeda dengan penelitian sebelumnya oleh Ahmad Adi Winarto yang berfokus pada perlindungan konsumen atas kualitas bangunan, penelitian ini memperluas cakupan tanggung jawab developer hingga ke aspek sosial dan tata kelola pembangunan berkelanjutan. Hal ini menjadi poin pembeda utama dari penelitian-penelitian terdahulu.

A. Tanggung Jawab Administratif dan Tantangan Penegakan

Berdasarkan Pasal 9 ayat (4) Perda, izin IPPT dapat dicabut jika ditemukan pelanggaran terhadap kewajiban penggunaan tanah atau penyampaian data palsu. Namun, hingga saat ini belum banyak laporan tentang pencabutan IPPT yang benar-benar dilaksanakan. Kondisi ini

mengindikasikan lemahnya aspek penegakan administratif meski peraturan sudah tersedia.

B. Tanggung Jawab Perdata dan Pidana sebagai Upaya Alternatif

Selain pencabutan IPPT, developer juga dapat digugat melalui jalur perdata (Pasal 1365 KUH Perdata) atas dasar wanprestasi atau PMH. Dalam kasus ekstrem, pidana kurungan atau denda juga dimungkinkan menurut Pasal 13 Perda. Namun, belum ditemukan adanya kasus pidana yang ditindaklanjuti secara serius di Kota Denpasar. Hal ini menunjukkan perlunya penegasan dalam revisi regulasi mendatang.

C. Pentingnya Tanggung Jawab Sosial dalam Tata Kelola Perumahan

Penelitian ini juga menyoroti pentingnya tanggung jawab moral dan sosial dari para developer dalam mendukung pembangunan berkelanjutan. Fasilitas umum bukan hanya kewajiban administratif, tetapi juga bagian dari komitmen perusahaan terhadap kesejahteraan lingkungan permukiman.

VI. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan tanggung jawab developer dalam menyediakan fasilitas umum di Kota Denpasar, sebagaimana diatur Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2023, belum berjalan secara optimal. Meskipun regulasi telah memberikan dasar hukum yang jelas, hambatan seperti lemahnya pengawasan, belum adanya SOP teknis, serta rendahnya kesadaran sosial developer menjadi faktor utama ketidakpatuhan. Temuan ini menunjukkan perlunya penguatan aspek teknis dan kelembagaan dalam implementasi kebijakan. Aplikasi dari hasil penelitian ini dapat mendorong perumusan kebijakan berbasis pengawasan digital dan kolaborasi antar instansi, serta menjadi acuan untuk mereformasi peraturan daerah agar lebih operasional dan responsif terhadap pelanggaran di lapangan.

REFERENSI

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum* (Sinar Grafika, 2017)

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, Dan Pelaksanaannya* (Djambatan, 2005)
- Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Bayumedia, 2006)
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi* (Kencana Prenada Media, 2017)
- Soekanto, Soerjono and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (RajaGrafindo Persada, 2010)
- Sumardjono, Maria SW, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya* (Kompas, 2008)
- Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Sinar Grafika, 2013)
- Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah 2023*
- Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan Kepada Pemerintah Daerah 2009*
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 1945*
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman; Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. 2011*