Tanggung Gugat Pengembang Perumahan atas Kewajiban Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam Perumahan (Studi Kasus Pada PT. Wredatama Tiga Pilar di Jember)

Raihan Fakhri Alamsyah*[1],Pramukhtiko Suryo Kencono[2]
Universitas Muhammadiyah Jember[1,2]
*e-mail: raihanfakhrialamsyah@gmail.com[1], pramukhtiko@unmuhjember.ac.id[2]

ABSTRAK

Kewajiban penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) merupakan bagian penting dalam penyelenggaraan perumahan karena berhubungan langsung dengan kelayakan hunian, perlindungan konsumen, dan kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan menganalisis tanggung gugat pengembang perumahan atas tidak dipenuhinya kewajiban penyediaan PSU serta akibat hukum yang dapat timbul bagi pengembang, dengan studi kasus pada PT Wredatama Tiga Pilar di Jember. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum primer meliputi KUHPerdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009. Hasil kajian menunjukkan bahwa pengembang memiliki kewajiban menyediakan PSU sesuai rencana, rancangan, perizinan, promosi, dan perjanjian dengan konsumen. Ketidaktersediaan ruang terbuka hijau, akses jalan yang tidak memenuhi standar, drainase yang tidak optimal, serta ketidaksesuaian realisasi lahan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal. Akibat hukum yang dapat dikenakan meliputi pemenuhan kewajiban, ganti rugi, sanksi administratif, hingga pencabutan izin usaha.

Kata kunci : Perbuatan Melawan Hukum; Pengembang Perumahan; Perlindungan Konsumen; Prasarana Sarana dan Utilitas; Tanggung Gugat

ABSTRACT

The obligation to provide infrastructure, facilities, and public utilities is a crucial component of housing development because it directly relates to housing feasibility, consumer protection, and legal certainty. This study analyzes the liability of housing developers for failing to fulfill the obligation to provide public infrastructure, facilities, and utilities, as well as the legal consequences that may arise for developers, using PT Wredatama Tiga Pilar in Jember as a case study. This research applies a normative juridical method with statutory and case approaches. Primary legal materials include the Indonesian Civil Code, Consumer Protection Law, Housing and Settlement Area Law, Government Regulation Number 12 of 2021, and Minister of Home Affairs Regulation Number 9 of 2009. The findings indicate that developers are required to provide public infrastructure, facilities, and utilities in accordance with plans, designs, permits, promotional representations, and agreements with consumers. The absence of green open space, inadequate access roads, malfunctioning drainage, and discrepancies between permits and land realization may be categorized as unlawful acts when the elements of act, fault, loss, and causation are fulfilled. Legal consequences may include fulfillment of obligations, compensation, administrative sanctions, and revocation of business permits.

Keywords : *Consumer Protection; Housing Developer; Infrastructure Facilities and Utilities; Legal Liability; Unlawful Act*

PENDAHULUAN

Kebutuhan hunian layak terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan konsentrasi penduduk di kawasan perkotaan. Kondisi ini mendorong peningkatan pembangunan perumahan oleh pengembang, baik dalam bentuk kawasan perumahan skala kecil maupun kawasan hunian terpadu. Namun, pembangunan perumahan tidak hanya berkaitan dengan penyediaan unit rumah sebagai objek jual beli, melainkan juga mencakup kewajiban penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum

(PSU) agar lingkungan permukiman dapat berfungsi secara layak. Hunian yang layak tidak hanya ditentukan oleh bangunan rumah, tetapi juga oleh akses jalan, drainase, ruang terbuka hijau, jaringan utilitas, dan fasilitas pendukung lainnya (Santoso & Anwar, 2024; Waluyo & Hafied, n.d.). Mu'zizat dan Asmawati (2025) menunjukkan bahwa program rumah layak huni dapat mendukung peningkatan kualitas hidup masyarakat.

Dalam praktik pembangunan perumahan, permasalahan sering muncul ketika pengembang menggunakan janji penyediaan fasilitas sebagai daya tarik pemasaran, tetapi tidak merealisasikannya sesuai rencana dan perizinan. Ketidaksesuaian antara janji, dokumen promosi, *site plan*, dan kondisi lapangan dapat menimbulkan kerugian bagi konsumen. Konsumen tidak hanya kehilangan manfaat ekonomi dari fasilitas yang dijanjikan, tetapi juga mengalami penurunan kualitas lingkungan, gangguan aksesibilitas, risiko banjir akibat drainase buruk, dan ketidakpastian atas status fasilitas umum. Kurniasari et al. (2024) menegaskan bahwa tindakan sewenang-wenang pengembang dapat menimbulkan persoalan perlindungan konsumen dalam transaksi perumahan.

Secara normatif, kewajiban pengembang telah diatur dalam berbagai peraturan, antara lain Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009. Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menegaskan bahwa pembangunan PSU wajib dilakukan sesuai rencana, rancangan, dan perizinan. Sementara itu, Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur hak konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang atau jasa serta hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan.

Kasus PT Wredatama Tiga Pilar di Jember menjadi relevan untuk dianalisis karena memperlihatkan dugaan tidak terpenuhinya kewajiban penyediaan PSU, seperti tidak tersedianya ruang terbuka hijau, akses jalan konsumen yang tidak memenuhi standar teknis, dan sistem drainase yang tidak berfungsi optimal. Persoalan juga diperkuat oleh dugaan ketidaksesuaian antara izin dan realisasi penggunaan lahan. Kondisi ini menunjukkan adanya persoalan hukum yang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga berkaitan dengan tanggung gugat perdata dan perlindungan konsumen.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini membahas dua persoalan utama. Pertama, bagaimana tanggung gugat pengembang perumahan atas tidak dipenuhinya kewajiban penyediaan PSU dalam perumahan. Kedua, bagaimana akibat hukum yang timbul bagi pengembang apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi. Pembahasan diarahkan untuk menunjukkan hubungan antara kewajiban pengembang, unsur perbuatan melawan hukum, perlindungan konsumen, dan konsekuensi hukum yang dapat dikenakan terhadap pengembang perumahan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Pendekatan tersebut dipilih karena fokus kajian terletak pada norma hukum positif yang mengatur kewajiban pengembang perumahan, tanggung gugat atas tidak dipenuhinya PSU, dan akibat hukum yang dapat dikenakan kepada pengembang. Penelitian yuridis normatif menempatkan hukum sebagai kaidah tertulis yang dianalisis melalui peraturan perundang-undangan, doktrin, literatur, dan bahan hukum lain yang relevan (Solikin, 2021; Widiarty, 2024).

Pendekatan yang digunakan adalah *statute approach* dan *case approach*. *Statute approach* dilakukan dengan menelaah KUHPerdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009. *Case approach* digunakan untuk menelaah kasus PT Wredatama Tiga Pilar di Jember sebagai ilustrasi konkret ketidakterpenuhinya PSU. Analisis dilakukan secara deskriptif-preskriptif, yaitu menggambarkan pengaturan hukum yang berlaku sekaligus merumuskan konsekuensi hukum dan arah penyelesaiannya.

Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang mengatur perumahan, perlindungan konsumen, perbuatan melawan hukum, dan penyerahan PSU. Bahan hukum sekunder

berasal dari buku, jurnal ilmiah, dan penelitian terdahulu terkait tanggung jawab pengembang, perlindungan konsumen, perbuatan melawan hukum, dan penyediaan fasilitas sosial serta fasilitas umum. Bahan hukum tersier digunakan untuk mendukung pemahaman istilah dan konteks, seperti kamus hukum, kamus bahasa, dan sumber daring yang relevan.

Ruang lingkup penelitian dan bahan hukum yang digunakan diringkas pada Tabel 1 agar alur metode penelitian dapat dibaca secara sistematis.

Tabel 1. Fokus Kajian dan Bahan Hukum Penelitian

Unsur	Uraian
Jenis penelitian	Yuridis normatif dengan analisis deskriptif-preskriptif.
Pendekatan	Pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus.
Bahan hukum primer	KUHPerdata, UUPK, UU PKP, PP Nomor 12 Tahun 2021, Permendagri Nomor 9 Tahun 2009, dan peraturan terkait.
Bahan hukum sekunder	Buku, jurnal ilmiah, penelitian terdahulu, dan literatur hukum mengenai pengembang perumahan, PSU, dan PMH.
Teknik analisis	Inventarisasi norma, penafsiran hukum, analisis kasus, dan penarikan simpulan preskriptif.

Tabel 1 menunjukkan bahwa penelitian tidak diarahkan pada pengujian empiris kuantitatif, melainkan pada telaah norma dan kasus untuk menilai konstruksi tanggung gugat pengembang. Dengan demikian, argumentasi penelitian disusun berdasarkan hubungan antara kewajiban hukum, pelanggaran, kerugian konsumen, dan sanksi yang tersedia.

KAJIAN PUSTAKA

Tanggung Jawab Hukum dan Tanggung Gugat

Tanggung jawab hukum merupakan konsekuensi yang harus ditanggung oleh subjek hukum apabila perbuatan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam hukum perdata, tanggung jawab tersebut dapat muncul karena wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. (Suryoutomo, Solekhan and Murni, 2025) menjelaskan bahwa tanggung jawab perdata memiliki fungsi korektif karena bertujuan memulihkan kerugian yang diderita pihak lain akibat tindakan yang melanggar hukum atau perjanjian.

Pertanggungjawaban perdata umumnya dibedakan menjadi tanggung jawab berdasarkan kesalahan dan tanggung jawab berdasarkan risiko. (Widiyastuti, 2020) menjelaskan bahwa pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan mensyaratkan pembuktian adanya kesalahan pelaku, sedangkan pertanggungjawaban berdasarkan risiko dapat membebankan tanggung jawab meskipun kesalahan sulit dibuktikan. Dalam konteks pengembang perumahan, tanggung jawab berdasarkan kesalahan menjadi relevan ketika pengembang secara lalai tidak memenuhi kewajiban penyediaan PSU yang telah ditentukan dalam peraturan, perizinan, atau perjanjian. (Sodikin, 2022) menunjukkan bahwa perkembangan konsep strict liability memperluas diskursus pertanggungjawaban perdata pada bidang yang memiliki risiko kerugian tinggi, meskipun penerapannya harus didasarkan pada ketentuan khusus.

Teori tanggung jawab hukum juga dapat dipahami melalui pandangan Kelsen bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum ketika perbuatannya bertentangan dengan norma dan menimbulkan konsekuensi berupa sanksi (Asshiddiqie and Safa'at, 2006). Dengan demikian, tanggung gugat pengembang tidak berdiri pada aspek moral semata, tetapi bertumpu pada hubungan hukum konkret antara pengembang dan konsumen, pengembang dan pemerintah daerah, serta pengembang dan lingkungan permukiman yang dibangun.

Pengembang Perumahan dan Kewajiban Penyediaan PSU

Pengembang perumahan adalah pelaku usaha yang menjalankan kegiatan pembangunan dan pemasaran rumah dalam suatu kawasan permukiman. (Karmila, 2022) menyebutkan bahwa pengembang tidak hanya bertanggung jawab atas unit rumah yang dijual, tetapi juga atas pemenuhan hak konsumen yang melekat pada lingkungan hunian. Kewajiban tersebut mencakup penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menjadi bagian dari nilai ekonomi dan nilai sosial kawasan perumahan. (Primayadi, Kurniawan and Sili, 2025) menegaskan bahwa tanggung jawab hukum perusahaan developer juga mencakup penyediaan fasilitas umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, prasarana dipahami sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan, sarana sebagai fasilitas pendukung kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya, sedangkan utilitas umum sebagai kelengkapan penunjang pelayanan lingkungan hunian. (Andalusia and Murniwati, 2024) menunjukkan bahwa pemenuhan PSU pada perumahan subsidi berkaitan langsung dengan kualitas pelayanan dasar, kelayakan hunian, dan perlindungan masyarakat penghuni. Oleh karena itu, PSU tidak dapat diperlakukan sebagai fasilitas tambahan yang bersifat opsional. (Sari and Rudiarto, 2018) memperlihatkan bahwa penyediaan utilitas publik secara terintegrasi diperlukan agar pelayanan kawasan dapat berlangsung secara efektif dan berkelanjutan.

Kewajiban pengembang juga berkaitan dengan prinsip perlindungan konsumen. Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mewajibkan pelaku usaha beritikad baik, memberikan informasi benar dan jujur, memperlakukan konsumen secara tidak diskriminatif, menjamin mutu barang atau jasa, serta memberikan ganti rugi apabila barang atau jasa tidak sesuai perjanjian. Ardiana et al. (2024) menegaskan bahwa hubungan antara konsumen dan pengembang harus ditempatkan secara seimbang, karena konsumen sering berada pada posisi lebih lemah dalam memperoleh informasi teknis, perizinan, dan status fasilitas perumahan.

Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Perumahan

Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata menjadi dasar penting untuk menilai tanggung gugat pengembang. Unsur perbuatan melawan hukum meliputi adanya perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian. (Nuzan, Situmorang and Geraldi, 2024) menjelaskan bahwa perbuatan melawan hukum berbeda dari wanprestasi karena dasar pelanggarannya tidak hanya bersumber dari perjanjian, tetapi juga dari pelanggaran kewajiban hukum, hak subjektif orang lain, kepatutan, dan ketelitian yang seharusnya dilakukan dalam masyarakat. (Siombo and Christalya, 2022) menunjukkan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum juga dapat digunakan dalam sengketa tanah yang timbul akibat pembatalan perjanjian, sepanjang unsur-unsurnya dapat dibuktikan.

Dalam konteks perumahan, kelalaian pengembang dalam menyediakan PSU dapat dikaitkan dengan perbuatan melawan hukum apabila kewajiban tersebut telah ditentukan oleh peraturan dan konsumen mengalami kerugian. (Halipah *et al.*, 2023) menegaskan bahwa perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata dapat digunakan untuk memulihkan kerugian yang timbul akibat pelanggaran hak subjektif. (Kennedy, 2025) juga menekankan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum berfungsi sebagai instrumen perlindungan terhadap hak subjektif pihak yang dirugikan.

Kerangka tersebut menempatkan pengembang sebagai pihak yang memiliki kewajiban aktif untuk memenuhi PSU, bukan sekadar menjual unit rumah. Apabila pengembang tidak memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan atau diwajibkan, konsumen dapat mengalami kerugian berupa berkurangnya nilai manfaat hunian, tidak terpenuhinya kualitas lingkungan, dan terganggunya hak atas informasi yang benar. Kondisi ini dapat membuka ruang tanggung gugat dalam bentuk pemenuhan kewajiban, ganti rugi, dan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konstruksi Kewajiban Pengembang dalam Penyediaan PSU

Kewajiban penyediaan PSU oleh pengembang terbentuk dari beberapa sumber hukum. Pertama, kewajiban berasal dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang mengatur bahwa pembangunan PSU wajib sesuai rencana, rancangan, dan perizinan. Kedua, kewajiban berasal dari Undang-Undang

Perlindungan Konsumen yang mewajibkan pelaku usaha memberikan informasi yang benar, bertindak dengan itikad baik, dan memberikan kompensasi apabila barang atau jasa tidak sesuai perjanjian. Ketiga, kewajiban berasal dari dokumen perizinan, *site plan*, brosur, dan perjanjian jual beli yang menjadi dasar ekspektasi konsumen.

Pengembang tidak dapat melepaskan diri dari kewajiban PSU dengan alasan bahwa objek utama transaksi adalah rumah. Dalam transaksi perumahan, rumah dipasarkan sebagai bagian dari suatu lingkungan hunian. Oleh sebab itu, keberadaan jalan lingkungan, drainase, ruang terbuka hijau, penerangan, air bersih, fasilitas ibadah, fasilitas pendidikan, atau fasilitas sosial lain merupakan bagian dari manfaat yang secara wajar diharapkan konsumen. (Hidayatullah and Setyadji, 2024) menunjukkan bahwa penyimpangan fungsi fasilitas umum dapat menimbulkan problem hukum karena fasilitas tersebut memiliki fungsi publik dalam kawasan permukiman.

Kewajiban pengembang juga berlanjut sampai PSU diserahkan secara resmi kepada pemerintah daerah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 mengatur mekanisme penyerahan PSU dari pengembang kepada pemerintah daerah agar fasilitas yang telah dibangun dapat dikelola sebagai aset publik. Sebelum proses penyerahan selesai, pengembang tetap memikul tanggung jawab atas pembangunan, pemeliharaan, dan kelayakan PSU.

Agar hubungan antarregulasi lebih jelas, kewajiban pengembang dalam penyediaan PSU disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Dasar Kewajiban Pengembang dalam Penyediaan PSU

Dasar hukum	Substansi kewajiban	Implikasi bagi pengembang
UU Nomor 1 Tahun 2011	Pembangunan PSU harus sesuai rencana, rancangan, dan perizinan.	Pengembang wajib merealisasikan fasilitas sesuai dokumen yang disetujui.
UU Nomor 8 Tahun 1999	Pelaku usaha wajib beritikad baik, memberikan informasi benar, dan memberi ganti rugi.	Janji fasilitas dalam promosi dan perjanjian harus dipenuhi secara jujur.
PP Nomor 12 Tahun 2021	Penyelenggaraan perumahan harus memperhatikan standar perumahan dan kawasan permukiman.	Pengembang harus memastikan lingkungan hunian berfungsi layak.
Permendagri Nomor 9 Tahun 2009	Penyerahan PSU kepada pemerintah daerah dilakukan melalui tahapan administrasi dan teknis.	Tanggung jawab pengembang tetap melekat sampai penyerahan dilakukan secara resmi.
KUHPerdata Pasal 1365	Setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian mewajibkan pelaku mengganti kerugian.	Kelalaian penyediaan PSU dapat menjadi dasar tanggung gugat perdata.

Tabel 2 memperlihatkan bahwa kewajiban pengembang bersifat berlapis. Kewajiban tersebut tidak hanya muncul dari hukum perumahan, tetapi juga dari hukum perlindungan konsumen dan hukum perdata. Oleh karena itu, ketidakpatuhan pengembang dapat ditelaah sebagai pelanggaran administratif, pelanggaran hak konsumen, sekaligus dasar gugatan perdata apabila kerugian dapat dibuktikan.

Kasus PT Wredatama Tiga Pilar dan Indikasi Pelanggaran Kewajiban PSU

Kasus PT Wredatama Tiga Pilar di Jember memperlihatkan problem yang sering muncul dalam pembangunan perumahan, yaitu adanya jarak antara kewajiban normatif dan realisasi di lapangan. Dalam kasus tersebut, beberapa fasilitas yang seharusnya menjadi bagian dari PSU diduga tidak terpenuhi. Tidak tersedianya ruang terbuka hijau, akses jalan yang tidak memenuhi standar teknis, dan drainase yang tidak berfungsi optimal menunjukkan bahwa kualitas lingkungan hunian tidak sesuai dengan standar yang seharusnya dipenuhi oleh pengembang.

Persoalan tersebut menjadi lebih kompleks karena terdapat dugaan ketidaksesuaian antara izin awal dan realisasi penggunaan lahan. Ketidaksesuaian luas lahan atau perubahan pemanfaatan lahan tanpa kepatuhan terhadap dokumen perizinan dapat menimbulkan akibat hukum dalam aspek tata

ruang, pertanahan, administrasi pemerintahan, dan perlindungan konsumen. Dalam konteks hukum perumahan, ketidaksesuaian tersebut dapat mengurangi kepastian hukum konsumen karena konsumen membeli rumah berdasarkan informasi dan dokumen yang seharusnya benar.

(Rifayandhi, Kurniati and Zamil, 2025) menyoroti adanya kesenjangan penegakan hukum terhadap fasilitas sosial dan fasilitas umum akibat kelalaian pengembang. Temuan tersebut sejalan dengan kasus ini, karena kelalaian penyediaan fasilitas publik dalam perumahan tidak hanya merugikan konsumen secara individual, tetapi juga masyarakat penghuni sebagai komunitas. Kerugian kolektif tersebut dapat mencakup terganggunya akses, keamanan lingkungan, kualitas sanitasi, dan ruang sosial warga.

Indikasi pelanggaran dalam kasus PT Wredatama Tiga Pilar diringkas pada Tabel 3 untuk memperlihatkan hubungan antara kondisi faktual dan potensi konsekuensi hukumnya.

Tabel 3. Indikasi Pelanggaran Penyediaan PSU pada Kasus PT Wredatama Tiga Pilar

Temuan kasus	Kewajiban yang terkait	Potensi akibat hukum
Ruang terbuka hijau tidak tersedia	Penyediaan sarana lingkungan sesuai rencana dan standar perumahan.	Pelanggaran kewajiban PSU dan kerugian kualitas lingkungan.
Akses jalan konsumen tidak memenuhi standar teknis	Penyediaan prasarana dasar yang aman dan layak.	Tanggung gugat karena konsumen tidak memperoleh manfaat yang dijanjikan.
Drainase tidak berfungsi optimal	Penyediaan prasarana lingkungan yang mencegah genangan dan mendukung sanitasi.	Kerugian konsumen dan potensi pelanggaran standar teknis.
Dugaan ketidaksesuaian izin dan realisasi lahan	Kepatuhan terhadap perizinan, tata ruang, dan dokumen rencana.	Sanksi administratif dan kewajiban penyesuaian dokumen.
Informasi fasilitas dalam promosi tidak sesuai realisasi	Kewajiban informasi benar dan jujur berdasarkan UUPK.	Dasar klaim perlindungan konsumen dan ganti rugi.

Tabel 3 menunjukkan bahwa isu penyediaan PSU tidak dapat dipandang sebagai persoalan teknis pembangunan semata. Setiap temuan berhubungan dengan kewajiban hukum tertentu. Apabila ketidaksesuaian tersebut menimbulkan kerugian dan dapat dibuktikan hubungan sebab akibatnya, pengembang dapat dimintai pertanggungjawaban melalui mekanisme perdata, administratif, maupun perlindungan konsumen.

Tanggung Gugat Berdasarkan Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Konstruksi tanggung gugat pengembang dalam kasus tidak terpenuhinya PSU dapat dianalisis melalui Pasal 1365 KUHPerdata. Pasal tersebut mensyaratkan adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas. Dalam konteks pengembang perumahan, perbuatan dapat berupa tindakan aktif, seperti menjanjikan fasilitas yang tidak direalisasikan, maupun tindakan pasif, seperti tidak membangun atau tidak memelihara PSU yang diwajibkan. (Sukmaningsih, Pratama and Prathama, 2025) menilai bahwa pembaruan KUHPerdata diperlukan agar hukum perdata tetap adaptif terhadap perkembangan masyarakat dan dinamika hukum kontemporer.

Unsur kesalahan dapat berupa kelalaian pengembang dalam menjalankan kewajiban hukum dan kewajiban kontraktual yang telah diketahui sejak tahap perencanaan. Kesalahan juga dapat dilihat dari tidak adanya itikad baik, tidak dipenuhinya standar teknis, atau tidak dilakukannya penyerahan PSU sesuai prosedur. Puspa (Wardhani and Ningsih, 2024) menjelaskan bahwa implikasi perbuatan melawan hukum adalah timbulnya tanggung jawab untuk mengganti kerugian apabila unsur-unsur perbuatannya terpenuhi.

Unsur kerugian dalam sengketa PSU tidak selalu terbatas pada kerugian materiil langsung yang dapat dihitung dalam bentuk nominal tertentu. Konsumen juga dapat mengalami kerugian nonmateriil maupun kerugian fungsional, seperti berkurangnya nilai manfaat rumah, munculnya biaya tambahan untuk memperbaiki akses jalan atau drainase, hilangnya kenyamanan, menurunnya kualitas

lingkungan, serta tidak terpenuhinya hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi perumahan. Kerugian tersebut menjadi penting karena rumah tidak hanya dipandang sebagai objek jual beli, tetapi juga sebagai tempat tinggal yang harus memberikan keamanan, kenyamanan, dan kelayakan bagi penghuninya.

Dalam konteks ini, hubungan kausalitas perlu dibuktikan dengan menunjukkan bahwa kerugian yang dialami konsumen merupakan akibat langsung dari kelalaian atau pelanggaran pengembang dalam memenuhi kewajiban penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Apabila pengembang sejak awal menjanjikan fasilitas tertentu, tetapi tidak merealisasikannya sesuai ketentuan atau informasi pemasaran, maka terdapat hubungan antara tindakan pengembang dan kerugian yang timbul pada konsumen. Oleh karena itu, pembuktian kausalitas menjadi bagian penting untuk menentukan apakah pengembang dapat dimintai tanggung gugat secara hukum.

Analisis unsur perbuatan melawan hukum dalam kasus penyediaan PSU disajikan pada Tabel 4.

Tabel 4. Pemenuhan Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa PSU

Unsur PMH	Indikator dalam sengketa PSU	Makna hukum
Perbuatan melawan hukum	Tidak menyediakan PSU sesuai rencana, izin, promosi, atau perjanjian.	Pengembang bertindak bertentangan dengan kewajiban hukum dan hak konsumen.
Kesalahan	Kelalaian, ketidakpatuhan, atau tidak adanya itikad baik dalam merealisasikan fasilitas.	Membuka dasar pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan.
Kerugian	Konsumen kehilangan manfaat fasilitas, akses terganggu, lingkungan tidak layak, atau nilai hunian menurun.	Kerugian dapat menjadi dasar tuntutan pemulihan dan ganti rugi.
Hubungan kausalitas	Kerugian konsumen timbul karena PSU tidak dibangun atau tidak berfungsi.	Kausalitas menghubungkan tindakan pengembang dengan kerugian konsumen.

Tabel 4 memperlihatkan bahwa tanggung gugat pengembang dapat dibangun apabila terdapat bukti bahwa kewajiban PSU telah diketahui, tetapi tidak dilaksanakan. Bukti tersebut dapat berupa dokumen perizinan, *site plan*, brosur, perjanjian pengikatan jual beli, laporan kondisi lapangan, pengaduan konsumen, atau hasil pemeriksaan pemerintah daerah. (Raypangestu and Gultom, 2022) menunjukkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli juga menimbulkan konsekuensi hukum, termasuk ketika terjadi pembatalan sepihak dan pengembalian uang panjar.

Akibat Hukum bagi Pengembang yang Tidak Memenuhi PSU

Akibat hukum atas tidak terpenuhinya PSU dapat muncul dalam beberapa lapis. Pertama, pengembang dapat diwajibkan memenuhi kewajiban secara nyata, yaitu membangun atau memperbaiki PSU sesuai standar dan dokumen perizinan. Pemenuhan secara nyata penting karena dalam sengketa perumahan, konsumen tidak hanya membutuhkan kompensasi uang, tetapi juga membutuhkan lingkungan hunian yang layak dan berfungsi.

Kedua, pengembang dapat dimintai ganti rugi apabila kerugian konsumen dapat dibuktikan. Ganti rugi dapat bersumber dari Pasal 1365 KUHPerdata maupun ketentuan UUPK. (Panjaitan, 2021) menjelaskan bahwa perlindungan konsumen menempatkan ganti rugi sebagai instrumen untuk memulihkan kerugian akibat barang atau jasa yang tidak sesuai dengan informasi, mutu, atau perjanjian. Dalam konteks perumahan, ganti rugi dapat dikaitkan dengan biaya perbaikan, penurunan nilai manfaat, atau kerugian lain yang diderita konsumen.

Ketiga, pengembang dapat dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif dapat berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, pembekuan izin, hingga pencabutan izin usaha apabila pelanggaran bersifat berat dan tidak ditindaklanjuti. Sanksi administratif memiliki fungsi preventif dan represif karena mendorong pengembang mematuhi standar, sekaligus memberikan konsekuensi atas ketidakpatuhan.

Keempat, dalam situasi tertentu, pengembang sebagai pelaku usaha dapat menghadapi konsekuensi pidana atau pidana tambahan sebagaimana diatur dalam UUPK. Konsekuensi ini dapat muncul apabila pelanggaran yang dilakukan tidak hanya menimbulkan kerugian bagi konsumen, tetapi juga menunjukkan adanya unsur ketidakjujuran, informasi yang menyesatkan, atau pengabaian kewajiban pelaku usaha dalam menyediakan fasilitas yang telah dijanjikan. Dalam konteks penyediaan PSU, pengembang yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dinilai merugikan konsumen karena rumah yang diterima tidak sesuai dengan informasi, perjanjian, atau standar kelayakan lingkungan hunian.

Pidana tambahan dapat berupa perampasan barang tertentu, pengumuman putusan hakim, pembayaran ganti rugi, perintah penghentian kegiatan tertentu, kewajiban penarikan barang dari peredaran, atau pencabutan izin usaha. Bentuk pidana tambahan tersebut menunjukkan bahwa hukum perlindungan konsumen tidak hanya bertujuan memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan, tetapi juga mendorong pelaku usaha agar menjalankan kegiatan usahanya secara bertanggung jawab. Pencabutan izin usaha menjadi akibat paling berat karena berpengaruh langsung terhadap legalitas pengembang dalam menjalankan kegiatan usaha. Apabila izin usaha dicabut, pengembang tidak lagi memiliki dasar hukum untuk melanjutkan kegiatan pembangunan atau pemasaran perumahan, sehingga sanksi ini sekaligus berfungsi sebagai bentuk pengendalian terhadap pelaku usaha yang tidak patuh terhadap ketentuan hukum.

Ragam akibat hukum yang dapat dikenakan kepada pengembang diringkas pada Tabel 5.

Tabel 5. Akibat Hukum atas Tidak Terpenuhinya PSU

Jenis akibat hukum	Bentuk tindakan	Tujuan hukum
Pemenuhan kewajiban	Membangun, memperbaiki, atau menyerahkan PSU sesuai ketentuan.	Memulihkan fungsi lingkungan hunian dan memenuhi hak konsumen.
Ganti rugi perdata	Pembayaran kerugian atau biaya pemulihan kepada konsumen.	Memulihkan kerugian akibat perbuatan melawan hukum.
Sanksi administratif	Teguran, pembekuan kegiatan, penghentian kegiatan, atau pencabutan izin.	Memaksa kepatuhan pengembang terhadap izin dan standar PSU.
Sanksi perlindungan konsumen	Kompensasi dan tanggung jawab pelaku usaha atas ketidaksesuaian jasa.	Menjamin hak konsumen atas informasi, kenyamanan, keamanan, dan kepastian hukum.
Pidana tambahan	Pengumuman putusan, perintah penghentian kegiatan, atau pencabutan izin usaha.	Memberikan efek jera dan mencegah pelanggaran berulang.

Tabel 5 menunjukkan bahwa akibat hukum terhadap pengembang tidak hanya berorientasi pada penghukuman, tetapi juga pada pemulihan. Tujuan utamanya adalah memastikan konsumen memperoleh lingkungan hunian yang layak, pengembang menjalankan kewajiban, dan pemerintah daerah memiliki dasar untuk melakukan pengawasan yang efektif.

Perlindungan Konsumen dan Peran Pemerintah Daerah

Perlindungan konsumen dalam sengketa PSU menjadi penting karena konsumen sering berada pada posisi yang lebih lemah, terutama dalam hal akses informasi. Konsumen umumnya mengambil keputusan pembelian berdasarkan brosur, iklan, denah kawasan, maket, penjelasan pengembang, serta janji fasilitas yang disampaikan pada tahap pemasaran. Apabila informasi tersebut tidak sesuai dengan kondisi yang terealisasi, maka terjadi ketidakseimbangan posisi antara pelaku usaha dan konsumen. Konsumen dapat dirugikan karena telah membeli rumah dengan harapan memperoleh lingkungan hunian yang lengkap, layak, dan sesuai dengan informasi awal yang diberikan. Dalam konteks ini, (Bintang, Rahmatiar and Abas, 2025) menunjukkan bahwa perjanjian baku dalam transaksi konsumen perlu diawasi agar tidak menempatkan konsumen pada posisi yang merugikan.

(Ali, Fitrian and Hutomo, 2022) menekankan bahwa perjanjian baku tetap harus menjamin kepastian hukum dan menghormati asas kebebasan berkontrak. (Rahmat and Abdullah, 2023) menempatkan asas keadilan sebagai dasar pembagian hak secara proporsional; prinsip ini relevan untuk menilai keseimbangan posisi pengembang dan konsumen.

Pemerintah daerah juga memiliki peran penting dalam memastikan PSU dipenuhi dan diserahkan sesuai prosedur. Pengawasan tidak cukup dilakukan setelah sengketa muncul, tetapi harus dimulai sejak tahap pemberian izin, persetujuan *site plan*, pembangunan, pengawasan lapangan, hingga penyerahan PSU kepada pemerintah daerah. Pemerintah daerah perlu melakukan verifikasi administratif dan teknis untuk memastikan bahwa fasilitas yang dijanjikan pengembang benar-benar tersedia, sesuai rencana, dan layak digunakan oleh masyarakat. Pengawasan yang dilakukan sejak awal dapat mencegah terjadinya penyimpangan, seperti perubahan fungsi lahan PSU, ketidaksesuaian luas fasilitas, atau pembangunan fasilitas yang tidak memenuhi standar teknis.

Dalam perspektif tata kelola perumahan, pengawasan pemerintah daerah dan partisipasi konsumen harus berjalan bersamaan. Konsumen perlu menyimpan dokumen promosi, perjanjian jual beli, denah kawasan, bukti pembayaran, serta dokumen pendukung lain sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa. Di sisi lain, pemerintah daerah perlu menyediakan kanal pengaduan yang mudah diakses, melakukan tindak lanjut secara cepat, dan menerapkan sanksi secara konsisten kepada pengembang yang tidak memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, tanggung gugat pengembang tidak hanya bergantung pada gugatan individual konsumen, tetapi juga diperkuat oleh mekanisme pengawasan publik dan penegakan hukum administratif yang efektif.

Berdasarkan hasil pembahasan, rekomendasi penguatan perlindungan hukum disajikan pada Tabel 6.

Tabel 6. Rekomendasi Penguatan Kepatuhan Penyediaan PSU

Pihak	Rekomendasi	Output yang diharapkan
Pengembang	Merealisasikan PSU sesuai izin, promosi, dan perjanjian serta mempercepat penyerahan kepada pemerintah daerah.	Lingkungan hunian layak dan sengketa konsumen berkurang.
Pemerintah daerah	Melakukan verifikasi lapangan berkala, mengevaluasi *site plan*, dan menerapkan sanksi administratif.	Pengawasan lebih efektif dan kepastian hukum meningkat.
Konsumen	Memeriksa dokumen promosi, perjanjian, izin, dan kondisi faktual sebelum membeli rumah.	Posisi tawar konsumen lebih kuat dan bukti sengketa tersedia.
Penegak hukum	Menilai sengketa PSU melalui unsur PMH, UUPK, dan peraturan perumahan secara terpadu.	Pemulihan hak konsumen lebih tepat dan proporsional.

Tabel 6 menegaskan bahwa penyelesaian masalah PSU memerlukan kerja bersama antara pengembang, pemerintah daerah, konsumen, dan penegak hukum. Upaya pencegahan harus dilakukan sejak tahap perencanaan karena perbaikan setelah rumah dihuni biasanya memerlukan biaya lebih besar dan menimbulkan konflik sosial yang lebih luas.

SIMPULAN

Tanggung gugat pengembang perumahan atas tidak dipenuhinya kewajiban penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum terbentuk dari kewajiban hukum yang bersumber pada hukum perumahan, perlindungan konsumen, dokumen perizinan, promosi, dan perjanjian dengan konsumen. Dalam kasus PT Wredatama Tiga Pilar di Jember, indikasi tidak tersedianya ruang terbuka hijau, akses jalan yang tidak memenuhi standar, drainase yang tidak optimal, serta dugaan ketidaksesuaian izin dan realisasi lahan menunjukkan adanya potensi pelanggaran kewajiban PSU. Kondisi tersebut

dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Akibat hukum yang dapat timbul bagi pengembang meliputi kewajiban pemenuhan fasilitas, perbaikan PSU, pembayaran ganti rugi, sanksi administratif, dan dalam kondisi tertentu sanksi berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pemerintah daerah perlu memperkuat pengawasan terhadap kesesuaian perizinan, pembangunan, dan penyerahan PSU, sedangkan konsumen perlu lebih cermat menyimpan dokumen promosi dan perjanjian sebagai dasar perlindungan hukum. Dengan demikian, penyediaan PSU harus dipahami sebagai kewajiban hukum yang melekat pada pengembang, bukan sekadar fasilitas tambahan dalam pemasaran perumahan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Jember, serta pihak-pihak yang mendukung penyusunan artikel ini.

DAFTAR PUSTAKA

Ali, A., Fitrian, A. and Hutomo, P. (2022) "Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(2), pp. 270–278.

Andalusia and Murniwati, R. (2024) "Pemenuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Subsidi di Padang Pariaman," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, 5(1), pp. 18–27. Available at: https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i1.2892.

Asshiddiqie, J. and Safa'at, M.A. (2006) *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia.

Bintang, M., Rahmatiar, Y. and Abas, M. (2025) "Studi Kasus Penerapan Perjanjian Baku dalam Menjamin Keadilan Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen," *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 12(10), pp. 3961–3969. Available at: https://doi.org/10.31604/jips.v12i10.2025.3961-3969.

Halipah, G. *et al.* (2023) "Tinjauan yuridis konsep perbuatan melawan hukum dalam konteks hukum perdata," *Jurnal Serambi Hukum*, 16(1), pp. 138–143.

Hidayatullah, M. and Setyadji, S. (2024) "Pengaturan Alih Fungsi Lahan Fasilitas Umum yang Tidak Sesuai Peruntukannya di Kawasan Perumahan Bibis Karah Surabaya," *Jembatan Hukum: Kajian Ilmu Hukum, Sosial dan Administrasi Negara*, 1(2), pp. 293–305. Available at: https://doi.org/10.62383/jembatan.v1i2.404.

Karmila (2022) "Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Developer terhadap Pemenuhan Hak Konsumen Perumahan," *Delarev Lakidende Law Review*, 1(1), pp. 27–40. Available at: https://doi.org/10.47353/delarev.v1i1.3.

Kennedy, A. (2025) "Perbuatan Melawan Hukum sebagai Upaya Perlindungan terhadap Hak Subjektif," *Ethics and Law Journal: Business and Notary*, 3(4), pp. 1–8. Available at: https://doi.org/10.61292/eljbn.287.

Nuzan, N.D., Situmorang, F.N. and Geraldi, K.D. (2024) "Menelaah lebih dalam perbedaan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi," *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1), pp. 860–866.

Panjaitan, H. (2021) *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jala Permata Aksara.

Primayadi, G.A.S., Kurniawan and Sili, E.B. (2025) "Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Developer dalam Penyediaan Fasilitas Umum untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah: Studi di PT Varindo Lombok Inti," *Jurnal Education and Development*, 13(2), pp. 595–604. Available at: https://doi.org/10.37081/ed.v13i2.7222.

Rahmat, M. and Abdullah (2023) "Asas Keadilan dalam Pembagian Harta Bersama," *JEULAME: Jurnal Hukum Keluarga Islam*, 2(2), pp. 68–81. Available at: https://doi.org/10.47766/jeulame.v2i2.2063.

Raypangestu, Y. and Gultom, E.R. (2022) "Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah," *UNES Law Review*, 5(2), pp.

442–451. Available at: https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i2.330.
Rifayandhi, M.H., Kurniati, N. and Zamil, Y.S. (2025) "Kelalaian Pengembang Perumahan dan Kesenjangan Penegakan Hukum atas Fasilitas Sosial dan Umum," *Jurnal USM Law Review*, 8(3), pp. 1758–1780. Available at: https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.11871.
Sari, S.K.P. and Rudiarto, I. (2018) "Study of Integrated Public Utility Provision in Temanggung," *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 14(2), pp. 123–130.
Siombo, M.R. and Christalya, N.D. (2022) "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena Pembatalan Perjanjian dalam Sengketa Tanah," *Jurnal Paradigma Hukum Pembangunan*, 7(1), pp. 114–131.
Sodikin (2022) "Perkembangan Konsep Strict Liability sebagai Pertanggungjawaban Perdata dalam Sengketa Lingkungan di Era Globalisasi," *AL-QISTH Law Review*, 5(2), pp. 261–298.
Solikin, N. (2021) *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. CV Penerbit Qiara Media.
Sukmaningsih, N.K.I.A., Pratama, I.P.A. and Prathama, A.A.G.A.I. (2025) "Paradigma Baru dalam Pembaharuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Upaya Adaptasi terhadap Dinamika Hukum di Era Digital dan Globalisasi," *Jurnal Yustitia*, 20(1), pp. 67–76.
Suryoutomo, M., Solekhan, M. and Murni, S. (2025) "Tanggung Jawab Perdata dalam Kasus Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum," *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8(4), pp. 2018–2023. Available at: https://doi.org/10.56338/jks.v8i4.7261.
Wardhani, H.P. and Ningsih, A.S. (2024) "Acts against Law in the Law of Union: Elements of Acts and Implications for Liability for Damages," *The Prosecutor Law Review*, 2(1), pp. 30–47. Available at: https://doi.org/10.64843/prolev.v2i1.33.
Widiarty, W.S. (2024) *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Publika Global Media.
Widiyastuti, S.M. (2020) *Asas-asas pertanggungjawaban perdata*. Cahaya Atma Pustaka.