

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 KUHPPerdata, 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*