



Volume 7 Nomor 4 November 2025

e-ISSN: 2657-182X

REFORMASI HUKUM TRISAKTI

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TRISAKTI
J A K A R T A

reformasi.hukum.trisakti

Vol. 7

No. 4

pp.
1402-1857

Jakarta
November 2025

e-ISSN
2657-182X



Editorial Boards

KETUA REDAKSI

Narita Adityaningrum

SINTA ID: 6686040

Fakultas Hukum, Universitas Trisakti,
Jakarta

WAKIL KETUA REDAKSI

Indra Krestianto

SINTA ID: 6680108

Fakultas Hukum, Universitas Trisakti,
Jakarta

DEWAN REDAKSI

Harto

Fakultas Hukum, Universitas Trisakti,
Jakarta

Febrian Duta Adhiyaksa

Fakultas Hukum, Universitas Trisakti,
Jakarta

SEKRETARIAT

Fakultas Hukum, Universitas Trisakti,
Jakarta

OPEN JOURNAL SYSTEM

Fakultas Hukum, Universitas Trisakti,
Jakarta

DEWAN REDAKSI MITRA BESTARI

Irwansyah

Universitas Hasanuddin, Makassar,
Sulawesi Selatan

Romli Atmasasmita

Universitas Padjajaran, Bandung,
Jawa Barat

PENERBIT

Fakultas Hukum Universitas Trisakti



REVIEWERS

Dr. Iskandar Muda, S.H., M.H	Sinta ID: 6725590 Scopus ID: 57877472700	Universitas YARSI, Jakarta, Indonesia
Dr. Arlina Permanasari, S.H., M.Hum	Sinta ID: 5988242 Scopus ID: 58287101800	Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Dr. Andrey Sujatmoko, S.H., M.H	Sinta ID: 5988236	Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Dr. Andari Yurikosari, S.H., M.H	Sinta ID: 6680017	Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Dr. Simona Bustani, S.H., M.H	Sinta ID: 5987637	Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia

DAFTAR ISI

Pengaturan Jam Operasional Bagi Truk Pengangkutan Barang Untuk Keselamatan Pengguna Jalan Di Kabupaten Nunukan Della Amalia Silawane, Siti Nurbaiti	1402-1413
Hilangnya Hak-Hak Anak Korban Pemerkosaan Akibat Putusan Bebas Terhadap Pelaku Insan Kamil, Wahyuni Retnowulandari	1414-1423
Masalah Pelaksanaan Eksekusi Harta Perkawinan Menurut Sistem Hukum Indonesia Dan Malaysia Geraldus Thenys Kurnia Manik Raja, Ning Adiasih	1424-1434
Kedudukan Hukum Indonesia Terhadap Wilayah Landas Kontinen Di Blok Ambalat Berdasarkan <i>Unclos 1982</i> Audrey Putri Patrecia, Yulia Fitriliani	1435-1445
Tindak Pidana Perdagangan Pengaruh Dalam Tindak Pidana Korupsi Rostislav Farin La Unsu, Maria Silvya Elisabeth Wangga	1446-1457
Perbandingan Hak Dan Kewajiban Pemegang Izin Tinggal Tetap Di Indonesia Dan <i>Green Card</i> Di Amerika Serikat Muhamad Daffa Prayoga, Tri Sulistyowati	1458-1469
Perolehan Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Pasangan Suami Istri Yang Berbeda Kewarganegaraan Aris Dwi Saputro, Anda Setiawati	1470-1480
Mutasi Kerja Aparatur Sipil Negara Melanie Putria Maharani Hartono, Andari Yurikosari	1481-1491
Analisis Yuridis Penerbitan Surat Izin Poligami Kepada Sesama Aparatur Sipil Negara Fadya Ayu Lestari, Yogo Pamungkas	1492-1502
Upaya Dan Budaya Perlindungan Perempuan Terhadap <i>Honor Killing</i> Di Masyarakat Pakistan Dalam Hukum Internasional Angel June Anabelle, Ayu Nrangwesti	1503-1513
Nafkah Iddah? Wajib Atau Tidak? Nazwa Azzahra Zoelva Manshur, Khairani Bakri	1514-1524



Komparasi Kewenangan Praperadilan Antara Indonesia Dengan Italia Dewi Natasya Lestari, Setiyono	1525-1535
Praktik Monopoli Dalam Distribusi Cabai Merah Yang Berpotensi Menimbulkan Persaingan Usaha Tidak Sehat Di Pasar Induk Cibitung Sultan Naufal Sivha, Anna Maria Tri Anggraiini	1536-1547
Peran Kepala Daerah Dalam Menyelenggarakan Pendidikan Dasar Di Kota Cimahi Tahun 2023 Ficky Sarwafatta Afganisa, Reni Dwi Purnomowati	1548-1559
Kajian Yuridis Terhadap Alasan Pengajuan Itsbat Nikah Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam (Studi Kasus Penetapan Pengadilan Jakarta Barat) Hanum Rachmi Adesti, Setyaningsih	1560-1571
Analisis Kesesuaian Pengusahaan Air Tanah Oleh Pt. Tirta Investama Di Kabupaten Bogor Berdasarkan Peraturan Tentang Sumber Daya Air Bagas Arya Putra, Sri Untari Indah Artati	1572-1581
Concursus Realis Pegawai Pusat Koperasi Veteran Republik Indonesia (Studi Putusan No. 231/Pid.B/2021/Pn.Gdt) Samantha Gloria Hoetama, Dian Adriawan Daeng Tawang	1582-1592
Kebijakan Pemerintah Kota Jakarta Selatan Dalam Pengelolaan Sampah Menurut Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2013 Di Kecamatan Pasar Minggu Muhammad Alfiansyah Rasyid, Irene Mariane	1593-1605
Akibat Hukum Penolakan Koreksi Klaim Paten Berdasarkan Undang-Undang Paten Noor Alvy Bintang, Aline Gratika Nugrahani	1606-1617
Penerapan Prinsip Analisa 5c Dalam Perjanjian Kredit (Putusan Nomor 90/Pdt.G/2021/Pn Plg) Edgar Joseph, Dinda Keumala	1618-1628
Penerapan Program Bina Lingkungan Badan Usaha Milik Negara Berbasis Pemberdayaan Masyarakat Pada Angkasa Pura Indonesia Cabang Soekarno Hatta Irindita Tiarasari, Sri Bakti Yunari	1629-1639



- Peran Badan Pengembang Sumber Daya Manusia Dalam Meningkatkan Kualitas Aparatur Sipil Negara Melalui Jakcorpu Di Pemerintahan DK Jakarta** 1640-1652
Widya Nurjelita, Ninuk Wijiningsih
- Analisis Yuridis Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan Sebidang Tanah Yang Diperoleh Melalui Jual Beli (Studi Putusan Nomor 90/Pdt.G/2021/Pn.Jkt.Sel)** 1653-1664
Dina Febryan, Dyah Setyorini
- Hak Tersangka/Terdakwa Dalam Memperoleh Perawatan Medis Yang Layak Di Indonesia Dan Belanda** 1665-1675
Putri Warna Medi Awi, Gandes Candra Kirana
- Keabsahan Keputusan Direksi Terkait Pemotongan Gaji Berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas Dan Anggaran Dasar** 1676-1687
Michelle Silsa, Dian Purnamasari
- Peran Undang-Undang No 5 Tahun 1990 Dalam Mencegah Perdagangan Satwa Liar Yang Dilindungi (Studi Putusan Nomor 436/Pid.Sus/2023/Pn Jkt.Utr)** 1688-1699
Dava Tubagus Rahmat, Ermania Widjajanti
- Kebijakan Pengurangan Pajak Pbb-P2 Di Kota Tangerang Selatan: Kewenangan Pemerintah Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022** 1700-1711
Elsya Dana Yuana Amos, Ignatius Pradipa Probondaru
- Perlindungan Bagi Pencipta Karya Lagu Yang Dickey Dan Dipublikasi Di *Digital Music Platform*** 1712-1723
Muhammad Fadzieka Tahir Abdullah, Simona Bustani
- Upaya Hukum Terhadap Penolakan Permohonan Pkpu Developer (Studi Kasus Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-Pkpu/2024/Pn Niaga Jkt.Pst)** 1724-1735
Erlinawati, Heru Pringgodani Sanusi
- Analisis Yuridis Terhadap Putusan Hakim Dalam Perkara Asusila Yang Dilakukan Anggota Militer (Studi Putusan 26-K/Pm.I-05/Ad/Vii/2024)** 1736-1746
Diah Ayu Putri Arini, Sutrisno
- Penjatuhan Dua Pidana Pokok Bagi Perantara Pengedar Narkotika Oleh Anak Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012** 1747-1757
Nabilah Aini, Vience Ratna Multiwijaya



- Inkonstitusionalitas Pembentukan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 91/Puu-Xviii/2020** 1758-1768
Nyimas Reysandra Kinnary, Ali Rido
- Analisis Hukum Pemilihan Dekan Fakultas Kedokteran Unsrat Tahun 2023 Dalam Perspektif Undang-Undang Asn Nomor 20 Tahun 2023** 1769-1780
Mezzaluna Adelya Litty, Eko Primananda
- Pelanggaran Hukum Oleh Komisi Pemilihan Umum Sumatera Barat Dalam Pemilihan Umum Calon Anggota Dewan Perwakilan Daerah Tahun 2024** 1781-1791
Stefania Apriliani Armaya, Ferry Edwar
- Tinjauan Yuridis Pemberian Dan Gagal Bayar Dalam Pembiayaan Pendidikan Tinggi Sarjana Di Indonesia Dan Di Amerika Serikat** 1792-1802
Shanda Amarissa, Arif Wicaksana
- Komparasi Ketentuan Perkawinan Poligami Antara Hukum Indonesia Dan Pakistan** 1803-1813
Renata Nova Novitasari, Natasya Yunita Sugiastuti
- Pembatalan Sertipikat Akibat Tumpang Tindih Pemilikan Tanah (Studi Di Wilayah Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Riau)** 1814-1825
Shakila Arivia Azhari, Novina Sri Indiraharti
- Penjatuhan Sanksi Pidana Pornografi Melalui Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik** 1826-1836
Aurellia Amanda, Eriyantouw Wahid
- Implementasi Kewajiban Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Oleh Pengembang Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen** 1837-1846
Samuel Christian, N.G.N Renti Maharaini Kerti
- Implikasi Hukum Pemutusan Hubungan Kerja atas Pelanggaran Hak-Hak Normatif yang Ditimbulkan Oleh Perusahaan OTO MULTIFINANCE** 1847-1857
Nabila Putri Insyani, Narita Adityaningrum

**INDEKS PENULIS**

Ali Rido	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Aline Gratika Nugrahani	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Anda Setiawati	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Andari Yurikosari	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Angel June Anabelle	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Anna Maria Tri Anggraini	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Arif Wicaksana	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Aris Dwi Saputro	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Audrey Putri Patrecia	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Aurellia Amanda	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Ayu Nrangwesti	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Bagas Arya Putra	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Dava Tubagus Rahmat	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Della Amalia Silawane	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Dewi Natasya Lestari	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Diah Ayu Putri Arini	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Dian Adriawan Daeng Tawang	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia



Dian Purnamasari	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Dina Febryan	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Dinda Keumala	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Dyah Setyorini	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Edgar Joseph	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Eko Primananda	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Elsya Dana Yuana Amos	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Eriyantouw Wahid	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Erlinawati	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Ermania Widjajanti	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Fadya Ayu Lestari	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Ferry Edwar	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Ficky Sarwafatta Afganisyah	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Gandes Candra Kirana	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Hanum Rachmi Adesti	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Heru Pringgodani Sanusi	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Ignatius Pradipta Probondaru	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Insan Kamil	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia



Irene Mariane	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Irindita Tiarasari	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Khairani Bakri	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Maria Silvy Elisabeth Wangga	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Melanie Putra Maharani Hartono	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Mezzaluna Adelya Litty	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Michelle Silsa	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Muhamad Daffa Prayoga	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Muhammad Alfiansyah Rasyid	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Muhammad Fadzieka Tahir Abdullah	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
N.G.N Renti Maharaini Kerti	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Nabila Putri Insyani	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Nabilah Aini	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Narita Adityaningrum	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Natasya Yunita Sugiastuti	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Nazwa Azzahra Zoelva Manshur	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Ninuk Wijiningsih	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Noor Alvy Bintang	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia



Novina Sri Indiraharti	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Nyimas Reysandra Kinnary	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Putri Warna Medi Awi	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Renata Nova Novitasari	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Reni Dwi Purnomowati	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Rostislav Farin La Unsu	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Samantha Gloria Hoetama	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Samuel Christian	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Setiyono	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Setyaningsih	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Shakila Arivia Azhari	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Shanda Amarissa	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Simona Bustani	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Siti Nurbaiti	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Sri Bakti Yunari	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Sri Untari Indah Artati	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Stefania Apriliani Armaya	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Sultan Naufal Sivha	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia



Sutrisno	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Tri Sulistyowati	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Vience Ratna Multiwijaya	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Wahyuni Retnowulandari	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Widya Nurjelita	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Yogo Pamungkas	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia
Yulia Fitriliani	Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia



INDEKS AFILIASI

Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia	Della Amalia Silawane, Siti Nurbaiti	Pengaturan Jam Operasional Bagi Truk Pengangkutan Barang Untuk Keselamatan Pengguna Jalan Di Kabupaten Nunukan
	Insan Kamil, Wahyuni Retnowulandari	Hilangnya Hak-Hak Anak Korban Pemeriksaan Akibat Putusan Bebas Terhadap Pelaku
	Geraldus Thenys Kurnia Manik Raja, Ning Adiasih	Masalah Pelaksanaan Eksekusi Harta Perkawinan Menurut Sistem Hukum Indonesia Dan Malaysia
	Audrey Putri Patrecia, Yulia Fitriliani	Kedudukan Hukum Indonesia Terhadap Wilayah Landas Kontinen Di Blok Ambalat Berdasarkan <i>Unclos</i> 1982
	Rostislav Farin La Unsu, Maria Silvy Elisabeth Wangga	Tindak Pidana Perdagangan Pengaruh Dalam Tindak Pidana Korupsi
	Muhamad Daffa Prayoga, Tri Sulistyowati	Perbandingan Hak Dan Kewajiban Pemegang Izin Tinggal Tetap Di Indonesia Dan <i>Green Card</i> Di Amerika Serikat
	Aris Dwi Saputro, Anda Setiawati	Perolehan Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Pasangan Suami Istri Yang Berbeda Kewarganegaraan
	Melanie Putria Maharani Hartono, Andari Yurikosari	Mutasi Kerja Aparatur Sipil Negara
	Fadya Ayu Lestari, Yogo Pamungkas	Analisis Yuridis Penerbitan Surat Izin Poligami Kepada Sesama Aparatur Sipil Negara
	Angel June Anabelle, Ayu Nrangwesti	Upaya Dan Budaya Perlindungan Perempuan Terhadap <i>Honor Killing</i> Di Masyarakat Pakistan Dalam Hukum Internasional



Program Studi Sarjana
Ilmu Hukum, Fakultas
Hukum, Universitas
Trisakti, Jakarta,
Indonesia

Nazwa Azzahra Zoelva
Manshur,
Khairani Bakri

Nafkah Iddah? Wajib Atau Tidak?

Dewi Natasya Lestari,
Setiyono

Komparasi Kewenangan Praperadilan
Antara Indonesia Dengan Italia

Sultan Naufal Sivha,
Anna Maria Tri Anggraini

Praktik Monopoli Dalam Distribusi Cabai
Merah Yang Berpotensi Menimbulkan
Persaingan Usaha Tidak Sehat Di Pasar
Induk Cibitung

Ficky Sarwafatta Afganisya,
Reni Dwi Purnomowati

Peran Kepala Daerah Dalam
Menyelenggarakan Pendidikan Dasar Di
Kota Cimahi Tahun 2023

Hanum Rachmi Adesti,
Setyaningsih

Kajian Yuridis Terhadap Alasan
Pengajuan Itsbat Nikah Berdasarkan
Kompilasi Hukum Islam (Studi Kasus
Penetapan Pengadilan Jakarta Barat)

Bagas Arya Putra,
Sri Untari Indah Artati

Analisis Kesesuaian Pengusahaan Air
Tanah Oleh Pt. Tirta Investama Di
Kabupaten Bogor Berdasarkan Peraturan
Tentang Sumber Daya Air

Samantha Gloria Hoetama,
Dian Adriawan Daeng
Tawang

Concursus Realis Pegawai Pusat
Koperasi Veteran Republik Indonesia
(Studi Putusan No.
231/Pid.B/2021/Pn.Gdt)

Muhammad Alfiansyah
Rasyid,
Irene Mariane

Kebijakan Pemerintah Kota Jakarta
Selatan Dalam Pengelolaan Sampah
Menurut Peraturan Daerah Nomor 3
Tahun 2013 Di Kecamatan Pasar Minggu

Noor Alvy Bintang,
Aline Gratika Nugrahani

Akibat Hukum Penolakan Koreksi Klaim
Paten Berdasarkan Undang-Undang
Paten

Edgar Joseph,
Dinda Keumala

Penerapan Prinsip Analisa 5c Dalam
Perjanjian Kredit (Putusan Nomor
90/Pdt.G/2021/Pn Plg)



Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia	Irindita Tiarasari, Sri Bakti Yunari	Penerapan Program Bina Lingkungan Badan Usaha Milik Negara Berbasis Pemberdayaan Masyarakat Pada Angkasa Pura Indonesia Cabang Soekarno Hatta
	Widya Nurjelita, Ninuk Wijiningsih	Peran Badan Pengembang Sumber Daya Manusia Dalam Meningkatkan Kualitas Aparatur Sipil Negara Melalui Jakcorpu Di Pemerintahan DK Jakarta
	Dina Febryan, Dyah Setyorini	Analisis Yuridis Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan Sebidang Tanah Yang Diperoleh Melalui Jual Beli (Studi Putusan Nomor 90/Pdt.G/2021/Pn.Jkt.Sel)
	Putri Warna Medi Awi, Gandes Candra Kirana	Hak Tersangka/Terdakwa Dalam Memperoleh Perawatan Medis Yang Layak Di Indonesia Dan Belanda
	Michelle Silsa, Dian Purnamasari	Keabsahan Keputusan Direksi Terkait Pemotongan Gaji Berdasarkan Undang- Undang Perseroan Terbatas Dan Anggaran Dasar
	Dava Tubagus Rahmat, Ermania Widjajanti	Peran Undang-Undang No 5 Tahun 1990 Dalam Mencegah Perdagangan Satwa Liar Yang Dilindungi (Studi Putusan Nomor 436/Pid.Sus/2023/Pn Jkt.Utr)
	Elsya Dana Yuana Amos, Ignatius Pradipa Probondaru	Kebijakan Pengurangan Pajak Pbb-P2 Di Kota Tangerang Selatan: Kewenangan Pemerintah Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022
	Muhammad Fadzieka Tahir Abdullah, Simona Bustani	Perlindungan Bagi Pencipta Karya Lagu Yang Discover Dan Dipublikasi Di <i>Digital Music Platform</i>
	Erlinawati, Heru Pringgodani Sanusi	Upaya Hukum Terhadap Penolakan Permohonan Pkpu Developer (Studi Kasus Putusan Nomor 71/Pdt.Sus- Pkpu/2024/Pn Niaga Jkt.Pst)



Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia	Diah Ayu Putri Arini, Sutrisno	Analisis Yuridis Terhadap Putusan Hakim Dalam Perkara Asusila Yang Dilakukan Anggota Militer (Studi Putusan 26- K/Pm.I-05/Ad/Vii/2024)
	Nabilah Aini, Vience Ratna Multiwijaya	Penjatuhan Dua Pidana Pokok Bagi Perantara Pengedar Narkotika Oleh Anak Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012
	Nyimas Reysandra Kinnary, Ali Rido	Inkonstitusionalitas Pembentukan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 91/Puu-Xviii/2020
	Mezzaluna Adelya Litty, Eko Primananda	Analisis Hukum Pemilihan Dekan Fakultas Kedokteran Unsrat Tahun 2023 Dalam Perspektif Undang-Undang Asn Nomor 20 Tahun 2023
	Stefania Apriliani Armaya, Ferry Edwar	Pelanggaran Hukum Oleh Komisi Pemilihan Umum Sumatera Barat Dalam Pemilihan Umum Calon Anggota Dewan Perwakilan Daerah Tahun 2024
	Shanda Amarissa, Arif Wicaksana	Tinjauan Yuridis Pemberian Dan Gagal Bayar Dalam Pembiayaan Pendidikan Tinggi Sarjana Di Indonesia Dan Di Amerika Serikat
	Renata Nova Novitasari, Natasya Yunita Sugiastuti	Komparasi Ketentuan Perkawinan Poligami Antara Hukum Indonesia Dan Pakistan
	Shakila Arivia Azhari, Novina Sri Indiraharti	Pembatalan Sertipikat Akibat Tumpang Tindih Pemilikan Tanah (Studi Di Wilayah Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Riau)
	Aurellia Amanda, Eriyantouw Wahid	Penjatuhan Sanksi Pidana Pornografi Melalui Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik



Program Studi Sarjana
Ilmu Hukum, Fakultas
Hukum, Universitas
Trisakti, Jakarta,
Indonesia

Samuel Christian,
N.G.N Renti Maharaini Kerti

Nabila Putri Insyani,
Narita Adityaningrum

Implementasi Kewajiban Prasarana,
Sarana, Dan Utilitas Umum Oleh
Pengembang Dalam Perspektif
Perlindungan Konsumen

Implikasi Hukum Pemutusan Hubungan
Kerja atas Pelanggaran Hak-Hak
Normatif yang Ditimbulkan Oleh
Perusahaan OTO MULTIFINANCE

IMPLEMENTASI KEWAJIBAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM OLEH PENGEMBANG DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN

Implementation of Infrastructure, Facilities, and Public Utilities Obligations by Developers in The Perspective of Consumer Protection

Samuel Christian¹, N.G.N Renti Maharaini Kerti^{2*}

Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia



ISSN 2657-182X (Online)

**JURNAL
REFORMASI
HUKUM
TRISAKTI**

Volume 7 Nomor 4 November 2025

ABSTRAK

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009, Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 7 tahun 2012, Peraturan Bupati Bogor No. 7 tahun 2012 mengatur Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum (PSU) di perumahan dan kawasan permukiman, salah satunya adalah penyerahan PSU dari pengembang kepada pemerintah daerah. Permasalahan yang diangkat adalah bagaimana implementasi ketentuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum di Cluster Pasadena Perumahan Sentul City dan upaya dari dinas perumahan apabila pengembang belum melaksanakan ketentuan tersebut. Penulis menggunakan metode penelitian normatif dengan sifat penelitian deskriptif analisis dan jenis data menggunakan data sekunder yang dilengkapi dengan data primer. Penelitian ini menggunakan penelitian analisis kualitatif dan penarikan kesimpulan secara deduktif dari umum ke khusus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi ketentuan penyerahan PSU yang diupayakan oleh DPKPP Kabupaten Bogor dibutuhkan untuk memastikan pengembang patuh terhadap regulasi. Pengembang yang tidak menyerahkan PSU kepada pemerintah daerah bisa dikenakan sanksi administratif dan pidana. Hal ini bertujuan untuk melindungi hak-hak konsumen, agar dapat menikmati lingkungan hunian yang layak tanpa beban biaya yang tidak semestinya.

ABSTRACT

Based on Law No. 1 of 2011, Government Regulation No. 12 of 2021, Minister of Home Affairs Regulation No. 9 of 2009, Bogor Regency Regional Regulation No. 7 of 2012, Bogor Regent Regulation No. 7 of 2012 regulates Infrastructure, Facilities, and Public Utilities (PSU) in housing and residential areas, one of which is the submission of PSU from developers to local governments. The issues raised are how the implementation of the provisions of Infrastructure, Facilities, and Public Utilities in Cluster Pasadena Sentul City Housing and the efforts of the housing office if the developer has not implemented these provisions. The author uses normative research methods with descriptive analysis and the type of data using secondary data supplemented by primary data. This research uses qualitative analysis research and deductive inference from general to specific. The results and conclusions of the article, namely the implementation of the PSU submission provisions pursued by the Bogor Regency DPKPP are needed to ensure that developers comply with regulations. Developers who do not submit PSUs to the local government can be subject to administrative and criminal sanctions. It aims to protect consumer rights, so that they can enjoy a decent residential environment without undue cost burden.

Sitasi artikel ini:

Christian, Kerti. 2025. Implementasi Kewajiban Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Oleh Pengembang Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen. Vol. 7 Nomor 4 November 2025. Halaman 1837-1846. Doi: <https://doi.org/10.25105/refor.v7i4.23426>

- Diterima
Desember 2024
- Revisi
Juli 2025
- Disetujui
Agustus 2025
- Terbit *Online*
November 2025

*Email Koresponden:
renti.m@trisakti.ac.id

Kata Kunci:

- Perlindungan Konsumen
- Hak dan Kewajiban Konsumen Perumahan
- Hak dan Kewajiban Pengembang
- Infrastruktur Publik
- Perumahan

Keywords:

- Consumer Protection
- Rights and Duties of Housing Consumers
- Right and Duties of Developers
- Public Infrastructure
- Housing

I. PENDAHULUAN

Tempat tinggal adalah hal yang mempunyai peran penting pada kehidupan manusia karena menyediakan hal-hal yang mendasar dan berkaitan dengan kesejahteraan fisik, emosional, dan sosial. Dalam pembangunan kehidupan bangsa Indonesia tempat tinggal juga mempunyai peran penting baik dalam kota maupun desa seperti yang tercantum dalam UUD 1945 Pasal 28H ayat 1 menyatakan bahwa setiap rakyat Indonesia mempunyai hak untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang layak bagi kemanusiaan. Ini berarti bahwa pemerintah dan pemerintah daerah (pemda) bertanggung jawab untuk menyediakan dan menjaga lingkungan yang baik, nyaman, dan sehat.

Untuk memenuhi kebutuhan dan kesejahteraan masyarakat, negara harus memperhatikan kebutuhan tempat tinggal dengan menyediakan layanan perumahan yang baik. Hal tersebut dapat dicapai melalui kebijakan prasarana, sarana, dan utilitas umum (selanjutnya disebut PSU) oleh *developer* atau pengembang swasta dan BUMN/Pemerintah selaku pelaku usaha.¹ Penghuni perumahan selaku konsumen demi mendapatkan kenyamanan dan fungsi yang optimal dari PSU perumahan diperlakukan jasa pemeliharaan yang terencana dan berkelanjutan. Terkait dengan PSU terdapat regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah dan pemda, berbagai peraturan terkait penyelenggaraan perumahan, dimana dikeluarkannya peraturan pelaksana dan peraturan pemerintah sampai dengan peraturan daerah. Masyarakat diberikan sebuah kesempatan yang luas untuk ikut berpartisipasi mengambil peran selaku penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman untuk mencegah adanya tindakan para pengembang perumahan untuk hanya mengejar konstruksi fisik dan mengabaikan kewajiban PSU.² Pemerintah sudah menetapkan standar untuk mencapai tercapainya perumahan dan permukiman yang memastikan bahwa aspek PSU yang memadai, terutama untuk perumahan serta kawasan permukiman yang dibuat oleh suatu badan hukum atau perorangan dengan adanya Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009, Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 7 Tahun 2012, dan Peraturan Bupati Bogor No. 113 Tahun 2021.

¹ Dandy Himawan Sutanto, "KEBIJAKAN DAN IMPLEMENTASI PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DI KABUPATEN PAMEKASAN.," *Journal of Syntax Literate* 6 (2021). h. 3.

² Renny Kumalasari, "Tanggung jawab Penyelenggara Pembangunan Perumahan Terhadap Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Dalam Perumahan Kepada Pemerintah Daerah," *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* 3 (2018). h. 2.

Setelah itu salah satu masalah yang muncul adalah proses penyerahan PSU yang tidak segera dilakukan dari pengembang kepada Pemda, sedangkan Pemda terkesan melakukan pembiaran kepada pengembang perumahan untuk melakukannya sendiri. Hal tersebut akan menimbulkan masalah seperti PSU yang tidak sesuai dengan standar, tidak ada yang bertanggung jawab, tidak terawat sehingga menyebabkan kerugian kepada konsumen perumahan. Berdasarkan yang tertera pada penjelasan umum Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK), menyatakan bahwa atas kurangnya kesadaran konsumen akan haknya yang menjadi penyebab utama eksploitasi konsumen yang sering terjadi.

Diantaranya juga terdapat faktor bentuk sikap pelaku usaha yang memandang konsumen sebagai pihak yang mudah untuk dieksploitasi dan dipengaruhi. Jika hak konsumen diabaikan, konsumen tidak dapat melakukan perbuatan apa-apa karena tidak tahu dan tidak sadar.³ Berdasarkan penjelasan diatas maka rumusan masalah dalam jurnal ini adalah bagaimana implementasi ketentuan prasarana, sarana, dan utilitas umum di cluster Pasadena perumahan Sentul City? dan bagaimana upaya dari dinas perumahan apabila pengembang belum melaksanakan ketentuan tersebut?.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipergunakan Adalah metode penelitian hukum normatif, yang bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis aturan hukum, doktrin hukum dan prinsip yang berhubungan guna menanggapi terkait isu-isu hukum. Pendekatan yang dipakai dalam penelitian hukum ini ialah pendekatan undang-undang (*statute approach*) yang mengkaji peraturan undang-undang serta regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.⁴

Peraturan yang dijadikan acuan dalam penelitian ini mencakup Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Permukiman), Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (Permendagri No.9 Tahun 2009) , Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana, dan utilitas Perumahan dan Permukiman (Perda

³ Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan* (Visimedia, 2008). h. 3.

⁴ Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi* (Prenada Media, 2017). h. 133.

Kab. Bogor) dan Peraturan Bupati Bogor Nomor 113 Tahun 2021 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Implementasi ketentuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di *Cluster Pasadena Perumahan Sentul City*

Berdasarkan UU Perumahan dan Permukiman,⁵ perumahan yang terdapat di perkotaan ataupun di perdesaan wajib terdapat PSU sebagai hasil dari upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Pengembang sebagai pelaku usaha memiliki kewajiban dalam hal pemenuhan PSU dalam penyelenggaraan perumahan. Prasarana adalah elemen dasar fisik yang diperlukan dalam kawasan hunian yang telah memenuhi standar sesuai peraturan sehingga menciptakan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana merujuk pada fasilitas yang ada dalam kawasan hunian guna mendukung penyelenggaraan serta pengembang dalam kehidupan sosial, budaya dan ekonomi. Sementara itu, utilitas umum ialah elemen penunjang yang diperlukan untuk memberikan pelayanan dalam kawasan hunian. Terdapat berbagai jenis PSU yang dapat diidentifikasi yaitu:

1. Prasarana perumahan meliputi: saluran pembuangan air limbah, jalan, pembuangan air hujan (*drainase*) serta tempat pembuangan sampah
2. Sarana perumahan meliputi: sarana perbelanjaan, pendidikan, pelayanan umum dan pemerintahan, sarana kesehatan, rumah ibadah, tempat rekreasi dan olahraga, tempat pemakaman, pertamanan dan RTH dan sarana parkir.
3. Utilitas perumahan meliputi: air bersih, listrik, telepon, gas, transportasi, penerangan jalan umum, pemadam kebakaran.

Sesuai dengan Permendagri No. 9 tahun 2009,⁶ pasal 11 menyatakan jika pengembang selaku pelaku usaha wajib menyerahkan PSU perumahan yang sudah selesai dibangun kepada pemda dalam bentuk aset. Penyerahan PSU dilakukan secara bertahap ataupun sekaligus dengan jangka waktu selambat-lambatnya satu tahun setelah pembangunan selesai dan sudah sesuai berdasarkan peta rencana peletakan

⁵ Indonesia, "Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman," 2011.

⁶ Indonesia, "Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah," 2009.

yang sudah diperkenankan oleh pemda. Penyerahan PSU dari pengembang kepada pemda merupakan suatu bentuk tanggung jawab pelaku usaha terhadap tempat tinggal yang layak huni kepada penghuni perumahan selaku konsumen.⁷

Permasalahan penyerahan PSU di Cluster Pasadena, Perumahan Sentul City, masih menjadi persoalan yang merugikan pihak konsumen. Sebenarnya, sebelum PSU secara resmi diserahkan oleh pengembang dalam hal ini PT Sentul City kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, para penghuni perumahan tidak seharusnya dibebani oleh biaya pemeliharaan PSU. Namun, yang terjadi di lapangan justru sebaliknya, di mana penghuni Cluster Pasadena tetap diminta membayar Biaya Pemeliharaan dan Pengelolaan Lingkungan (BPPL), meskipun tanggung jawab tersebut masih berada di tangan pengembang PT Sentul City.

Kondisi ini jelas menimbulkan ketidakadilan bagi konsumen, sebab seluruh biaya pemeliharaan dan perbaikan PSU seharusnya menjadi tanggung jawab pengembang sampai proses penyerahan kepada pemerintah daerah benar-benar selesai. Dengan membebankan biaya tersebut kepada konsumen perumahan, pengembang secara tidak langsung mengalihkan kewajiban yang seharusnya tetap menjadi tanggung jawab mereka. Praktik seperti ini tidak hanya bertentangan dengan aturan hukum, tetapi juga merugikan konsumen yang telah menunaikan kewajibannya sebagai pembeli rumah.⁸

Akibatnya, konsumen tidak hanya mengalami kerugian secara ekonomi, tetapi juga kehilangan kepastian hukum dan rasa aman yang seharusnya mereka peroleh dari perjanjian jual beli rumah. Untuk itu, sudah seharusnya pengembang mematuhi peraturan yang ada dan segera menyerahkan PSU kepada pemerintah daerah, agar tidak terjadi tumpang tindih tanggung jawab dan hak-hak konsumen tetap terlindungi dengan baik.

Menurut Pasal 25 Permendagri No. 9 Tahun 2009, terdapat aturan yang menjelaskan siapa yang harus bertanggung jawab untuk membiayai pemeliharaan PSU di perumahan tersebut. Setelah PSU diserahkan sesuai dengan peraturan kepada pemerintah daerah, tanggung jawab biaya pemeliharaan berpindah dari pengembang kepada pemerintah daerah. Jadi, pengembang tidak perlu lagi membayar biaya

⁷ Andalusia dan Rahmi Murniwati, "Pemenuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Subsidi di Padang Pariaman," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 1 (17 November 2024): 18–27, <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i1.2892>. h. 21.

⁸ Juni Desiani dan N.G.N Renti Maharaini Kerti, "PERLINDUNGAN KONSUMEN ATAS INFORMASI YANG TIDAK JELAS MENURUT UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN," *Reformasi Hukum Trisakti* 5, no. 1 (1 Februari 2023): 165–74, <https://doi.org/10.25105/refor.v5i1.15251>.

pemeliharaan PSU tersebut. Biaya Pemeliharaan PSU nantinya akan bersumber dari APBD Kota atau Kabupaten terkait. Namun, jika PSU belum diserahkan kepada pemerintah daerah, pengembang masih harus bertanggung jawab penuh atas biaya pemeliharaan PSU di perumahan yang pengembang sudah dibangun. Artinya, selama proses serah terima belum selesai, pengembang wajib menjaga agar PSU di perumahan tetap terawat dan bisa digunakan oleh konsumen perumahan dengan baik. Peraturan ini hadir supaya tercipta kepastian hukum dan perlindungan bagi konsumen, sehingga tidak ada pihak-pihak yang mengabaikan tanggung jawab mereka sebagai pengembang perumahan dalam memelihara serta mengelola PSU.

Merujuk kepada Perda Kabupaten Bogor No. 7 Tahun 2012,⁹ pengaturan PSU dalam perumahan dan permukiman mempunyai tujuan untuk memastikan adanya ketersediaan, pemeliharaan, serta pengelolaan elemen-elemen tersebut di lingkungan perumahan dan permukiman yang telah disediakan oleh pengembang dan diserahkan kepada Pemda Kabupaten Bogor. Dinyatakan dalam pasal 3, dalam pengaturan PSU berdasarkan pada prinsip yaitu prinsip keterbukaan yang dimana masyarakat tahu akan PSU yang sudah diserahkan dan atau kemudahan untuk masyarakat mendapatkan info tentang PSU. Prinsip akuntabilitas merupakan prinsip yang dimana tahapan penyerahan PSU yang dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan pada ketentuan perundangan-undangan yang berlaku. Prinsip kepastian hukum ialah prinsip menjamin adanya PSU di lingkungan perumahan yang sudah tersedia dan sesuai ketentuan, peta rencana peletakan yang sudah disetujui oleh pemda, beserta kebutuhan dan kondisi yang terdapat di masyarakat. Prinsip keberpihakan adalah prinsip yang dimana pemda menjamin PSU disediakan bagi kepentingan masyarakat di perumahan dan kawasan permukiman. Prinsip keberlanjutan merupakan prinsip bahwa pemda menjamin adanya PSU sudah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya di masyarakat. Tindakan tegas dari pemerintah diperlukan untuk memastikan kepatuhan pengembang terhadap regulasi yang berlaku dan melindungi hak-hak konsumen yang diatur dalam pasal 4 UUPK.¹⁰

⁹ Indonesia, "Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman," 2012.

¹⁰ Indonesia, "Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," 1999.

Upaya Dinas Perumahan Terhadap Pengembang yang Belum Mematuhi Aturan

Penyerahan PSU dari pengembang ke pemda dapat dilakukan melalui dua tahapan yaitu secara bertahap dan tahapan sekaligus. Penyerahan secara bertahap adalah penyerahan yang dilakukan dengan cara administrasi yang terdiri dari dokumen tanah dan izin yang sudah diberikan akan dilakukan penyerahan terlebih dahulu dengan pemda setempat.¹¹ Cara tahapan penyerahan lainnya berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti taman, penerangan jalan umum, ruang terbuka hijau, jalan, dll yang sebelumnya akan diadakan pengecekan terlebih dahulu atas kondisi yang akan diserahkan dengan lampiran berita acara serah terima pemeriksaan yang sudah dilakukan di lapangan. Kenyataan dalam praktiknya, setelah perumahan yang sudah selesai dibangun pengembang perumahan tersebut tidak menyerahkan PSU dalam jangka waktu yang sudah diatur ialah satu tahun kepada pemda setempat sesuai dengan Permendagri No. 9 Tahun 2009.

Dalam praktiknya terdapat masalah dapat penyerahan PSU yaitu di Cluster Pasadena Perumahan Sentul City yang tidak kunjung diserahkan kepada pemda sesuai ketentuan yang berlaku. Jika pengembang belum juga menyerahkan PSU sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan Kabupaten bogor (DPKPP Kab. Bogor) mempunyai beberapa upaya yang dapat diambil. Berdasarkan Peraturan Bupati Bogor Nomor 113 Tahun 2021 Pasal 33 menyatakan bahwa bupati mempunyai wewenang untuk menerapkan hukuman berupa hukuman administratif kepada pengembang, jika pengembang belum juga menyerahkan PSU tersebut ke pemda. Hukuman administratif tersebut dalam bentuk peringatan tertulis, penundaan dalam persetujuan perizinan dan dokumen, pengumuman ke media massa, dan dimasukkan dalam *black list*.¹²

Dalam hukuman administratif berbentuk peringatan tertulis diberikan sebanyak tiga kali berturut-turut dengan batas waktu yang diberikan empat belas hari, yang terhitung sejak surat peringatan tertulis tersebut diterima pihak pengembang. Bupati melalui kepala dinas memberikan peringatan tertulis tertuju ke pengembang sesuai Pasal 19 yaitu dalam hal hasil pendataan, dinas menemukan keberadaan pengembang dan data

¹¹ Yuliano Orgianus Landowero, "Upaya Pengembang Atas Penolakan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Di Kabupaten Sidoarjo," *Sapientiae Tv Irtus* 5, no. 1 (2020). h. 13.

¹² Indonesia, "Peraturan Bupati Bogor Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman," 2021.

kedudukan, kepala dinas mengajukan surat permintaan perihal peyerahan PSU sebanyak tiga kali berturut-turut ke pengembang dengan batas waktu selama sepuluh hari kalender. Jika pihak pengembang menjawab surat permintaan, kepala dinas memberikan wewenang kepada tim verifikasi PSU untuk memeriksa dilapangan serta menyelesaikan tugas dan tahapan yang sesuai dengan kondisi pengembang. Apabila terdapat hal pengembang tidak memberikan jawaban atas surat permintaan, kepala dinas menugaskan tim verifikasi PSU untuk melakukan pemeriksaan lapangan. Jika surat permintaan dan hasil pemeriksaan lapangan tidak dijawab, maka Bupati melalui kepala dinas memberikan peringatan tertulis kepada pihak pengembang sebagai hukuman administratif

Pengembang yang tidak menjawab semua peringatan tertulis yang telah diberikan sebelumnya dapat ditunda persetujuan dokumen dan/atau perizinannya. Hal ini dilakukan oleh bupati lewat kepala perangkat daerah yang mempunyai wewenang untuk membuat dokumen dan/atau perizinan. Dokumen dan perizinan termasuk analisis pengaruh pada lingkungan, upaya dalam mengelola lingkungan, dan upaya pengamatan pada lingkungan. Selain itu, termasuk juga analisis akibat lalu lintas, peta rencana peletakan, atau pengesahan apabila ada perubahan pada peta rencana peletakan, perizinan lingkungan, perizinan pemanfaatan ruang, dan perizinan untuk mendirikan gedung. Jika kepala dinas sudah mengirimkan pemberitahuan berupa surat ke perangkat daerah yang bertanggung jawab untuk membuat dokumen dan izin, penerbitannya akan ditunda.

Berdasarkan Pasal 30 Perda Kabupaten Bogor, terdapat sanksi administrasi yang dapat dikenakan kepada pengembang yang tidak memenuhi kewajiban penyediaan dan penyerahan PSU kepada pemda meliputi peringatan tertulis atau teguran tertulis yang diberikan kepada pengembang perumahan tersebut. Lalu terdapat penundaan pemberian persetujuan dokumen atau perizinan kepada pengembang yang tidak melakukan kewajibannya. Selanjutnya terdapat pengumuman di media massa, pengumuman ini dilakukan perangkat daerah yang bertanggung jawab atas penanganan informasi daerah, yang berlandaskan pemberitahuan atau permohonan dari kepala dinas. Proses pengumuman dilakukan sebanyak satu kali dan bersifat wajib untuk dijawab oleh pihak pengembang dengan batas waktu sepuluh hari kerja setelah pengumuman tersebut disampaikan. Media massa yang digunakan terdiri dari media elektronik atau media cetak yang jangkauannya skala provinsi ataupun nasional.

Jika pengumuman di media massa yang telah dilakukan tidak juga mendapat jawaban dari pihak pengembang dalam waktu sepuluh hari kerja, kepala dinas akan mengajukan usulan untuk memasukkan pengembang tersebut ke dalam *black list* serta mengusulkan penetapan PSU sebagai terlantar kepada bupati. Keputusan mengenai penetapan pengembang dalam *black list* dan status terlantar PSU akan ditetapkan melalui keputusan bupati. Penetapan ini akan berlangsung hingga pengembang menunaikan kewajibannya, mereka dapat dihapus dari *black list*, dan status PSU tersebut dinyatakan tidak lagi terlantar.

Merujuk pada Perda Kabupaten Bogor No. 7 Tahun 2012, terdapat juga aturan yang memuat sanksi pidana yang dapat digunakan oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan Kabupaten Bogor (selanjutnya disebut DPKPP) terhadap pengembang yang belum menyerahkan PSU kepada Pemerintah Daerah. Penerapan peraturan yang memuat pidana ini dapat dilakukan jika setelah hukuman administrasi, pengembang tetap tidak menyerahkan PSU tersebut kepada pemda. Berdasarkan pasal 31 Perda Kab. Bogor menyatakan bahwa setiap individu atau pengembang yang melanggar ketentuan penyerahan PSU kepada Pemerintah Daerah terkait dapat dikenakan pidana kurungan maksimal enam bulan dan/atau denda hingga 50 juta rupiah. Tindak pidana yang dimaksud adalah pelanggaran yang jika diatur dalam peraturan daerah tersebut dinyatakan sebagai pelanggaran terhadap peraturan, maka akan dikenakan hukuman sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan UU Perumahan dan Permukiman serta Pasal 11 Permendagri No. 9 Tahun 2009, bahwa pengembang wajib untuk menyerahkan PSU kepada pemda setelah masa pemeliharaan atau pembangunan selesai. Apabila pengembang tidak memenuhi kewajibannya, maka bisa dikenakan sanksi administrasi dan pidana.

DAFTAR PUSTAKA

- Andalusia, dan Rahmi Murniwati. "Pemenuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Subsidi di Padang Pariaman." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 1 (17 November 2024): 18–27. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i1.2892>.
- Indonesia. "Peraturan Bupati Bogor Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan

Permukiman," 2021.

- . "Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman," 2012.
- . "Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah," 2009.
- . "Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman," 2011.
- . "Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," 1999.
- Juni Desiani, dan N.G.N Renti Maharaini Kerti. "PERLINDUNGAN KONSUMEN ATAS INFORMASI YANG TIDAK JELAS MENURUT UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN." *Reformasi Hukum Trisakti* 5, no. 1 (1 Februari 2023): 165–74. <https://doi.org/10.25105/refor.v5i1.15251>.
- Kumalasari, Renny. "Tanggungjawab Penyelenggara Pembangunan Perumahan Terhadap Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Dalam Perumahan Kepada Pemerintah Daerah." *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* 3 (2018).
- Landowero, Yuliano Orgianus. "Upaya Pengembang Atas Penolakan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Di Kabupaten Sidoarjo." *Sapientiae Tv Irtus* 5, no. 1 (2020).
- Marzuki, Mahmud. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Prenada Media, 2017.
- Susanto, Happy. *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*. Visimedia, 2008.
- Sutanto, Dandy Himawan. "KEBIJAKAN DAN IMPLEMENTASI PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DI KABUPATEN PAMEKASAN." *Journal of Syntax Literate* 6 (2021).



REFORMASI HUKUM TRISAKTI

E-ISSN: 2657-182X

Vol. 7
No. 4
2025



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TRISAKTI
J A K A R T A

IMPLEMENTASI KEWAJIBAN PRASARANA SARANA, DAN UTILITAS UMUM OLEH PENGEMBANG DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN

by Samuel Christian, NGN Renti M Kerti

Submission date: 03-Nov-2025 11:22AM (UTC+0700)

Submission ID: 2725550941

File name: UMUM_OLEH_PENGEMBANG_DALAM_PERSPEKTIF_PERLINDUNGAN_KONSUMEN.pdf (215.61K)

Word count: 3630

Character count: 23308

1

IMPLEMENTASI KEWAJIBAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM OLEH PENGEMBANG DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN

Implementation of Infrastructure, Facilities, and Public Utilities Obligations by Developers in The Perspective of Consumer Protection

Samuel Christian¹, N.G.N Renti Maharaini Kerti^{2*}

Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia



ISSN 2657-182X (Online)

JURNAL REFORMASI HUKUM TRISAKTI

Volume 7 Nomor 4 November 2025

ABSTRAK

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009, Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 7 tahun 2012, Peraturan Bupati Bogor No. 7 tahun 2012 mengatur Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum (PSU) di perumahan dan kawasan permukiman, salah satunya adalah penyerahan PSU dari pengembang kepada pemerintah daerah. Permasalahan yang diangkat adalah bagaimana implementasi ketentuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum di Cluster Pasadena Perumahan Sentul City dan upaya dari dinas perumahan apabila pengembang belum melaksanakan ketentuan tersebut. Penulis menggunakan metode penelitian normatif dengan sifat penelitian deskriptif analisis dan jenis data menggunakan data sekunder yang dilengkapi dengan data primer. Penelitian ini menggunakan penelitian analisis kualitatif dan penarikan kesimpulan secara deduktif dari umum ke khusus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi ketentuan penyerahan PSU yang diupayakan oleh DPKPP Kabupaten Bogor dibutuhkan untuk memastikan pengembang patuh terhadap regulasi. Pengembang yang tidak menyerahkan PSU kepada pemerintah daerah bisa dikenakan sanksi administratif dan pidana. Hal ini bertujuan untuk melindungi hak-hak konsumen, agar dapat menikmati lingkungan hunian yang layak tanpa beban biaya yang tidak semestinya.

BSTRACT

Based on Law No. 1 of 2011, Government Regulation No. 12 of 2021, Minister of Home Affairs Regulation No. 9 of 2009, Bogor Regency Regional Regulation No. 7 of 2012, Bogor Regent Regulation No. 7 of 2012 regulates Infrastructure, Facilities, and Public Utilities (PSU) in housing and residential areas, one of which is the submission of PSU from developers to local governments. The issues raised are how the implementation of the provisions of Infrastructure, Facilities, and Public Utilities in Cluster Pasadena Sentul City Housing and the efforts of the housing office if the developer has not implemented these provisions. The author uses normative research methods with descriptive analysis and the type of data using secondary data supplemented by primary data. This research uses qualitative analysis research and deductive inference from general to specific. The results and conclusions of the article, namely the implementation of the PSU submission provisions pursued by the Bogor Regency DPKPP are needed to ensure that developers comply with regulations. Developers who do not submit PSUs to the local government can be subject to administrative and criminal sanctions. It aims to protect consumer rights, so that they can enjoy a decent residential environment without undue cost burden.

Sitasi artikel ini:

Christian, Kerti. 2025. Implementasi Kewajiban Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Oleh Pengembang Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen. Vol. 7 Nomor 4 November 2025. Halaman 1837-1846. Doi: <https://doi.org/10.25105/refor.v7i4.23426>

- Diterima
Desember 2024
- Revisi
Juli 2025
- Disetujui
Agustus 2025
- Terbit *Online*
November 2025

*Email Koresponden:
renti.m@trisakti.ac.id

Kata Kunci:

- Perlindungan Konsumen
- Hak dan Kewajiban Konsumen Perumahan
- Hak dan Kewajiban Pengembang
- Infrastruktur Publik
- Perumahan

Keywords:

- Consumer Protection
- Rights and Duties of Housing Consumers
- Right and Duties of Developers
- Public Infrastructure
- Housing

I. PENDAHULUAN

Tempat tinggal adalah hal yang mempunyai peran penting pada kehidupan manusia karena menyediakan hal-hal yang mendasar dan berkaitan dengan kesejahteraan fisik, emosional, dan sosial. Dalam pembangunan kehidupan bangsa Indonesia tempat tinggal juga mempunyai peran penting baik dalam kota maupun desa seperti yang tercantum dalam UUD 1945 Pasal 28H ayat 1 menyatakan bahwa setiap rakyat Indonesia mempunyai hak untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang layak bagi kemanusiaan. Ini berarti bahwa pemerintah dan pemerintah daerah (pemda) bertanggung jawab untuk menyediakan dan menjaga lingkungan yang baik, nyaman, dan sehat.

Untuk memenuhi kebutuhan dan kesejahteraan masyarakat, negara harus memperhatikan kebutuhan tempat tinggal dengan menyediakan layanan perumahan yang baik. Hal tersebut dapat dicapai melalui kebijakan prasarana, sarana, dan utilitas umum (selanjutnya disebut PSU) oleh *developer* atau pengembang swasta dan BUMN/Pemerintah selaku pelaku usaha.¹ Penghuni perumahan selaku konsumen demi mendapatkan kenyamanan dan fungsi yang optimal dari PSU perumahan diperlakukan jasa pemeliharaan yang terencana dan berkelanjutan. Terkait dengan PSU terdapat regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah dan pemda, berbagai peraturan terkait penyelenggaraan perumahan, dimana dikeluarkannya peraturan pelaksana dan peraturan pemerintah sampai dengan peraturan daerah. Masyarakat diberikan sebuah kesempatan yang luas untuk ikut berpartisipasi mengambil peran selaku penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman untuk mencegah adanya tindakan para pengembang perumahan untuk hanya mengejar konstruksi fisik dan mengabaikan kewajiban PSU.² Pemerintah sudah menetapkan standar untuk mencapai tercapainya perumahan dan permukiman yang memastikan bahwa aspek PSU yang memadai, terutama untuk perumahan serta kawasan permukiman yang dibuat oleh suatu badan hukum atau perorangan dengan adanya Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009, Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 7 Tahun 2012, dan Peraturan Bupati Bogor No. 113 Tahun 2021.

¹ Dandy Himawan Sutanto, "KEBIJAKAN DAN IMPLEMENTASI PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DI KABUPATEN PAMEKASAN,," *Journal of Syntax Literate* 6 (2021): h. 3.

² Renny Kumalasari, "Tanggung jawab Penyelenggara Pembangunan Perumahan Terhadap Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Dalam Perumahan Kepada Pemerintah Daerah," *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* 3 (2018): h. 2.

Setelah itu salah satu masalah yang muncul adalah proses penyerahan PSU yang tidak segera dilakukan dari pengembang kepada Pemda, sedangkan Pemda terkesan melakukan pembiaran kepada pengembang perumahan untuk melakukannya sendiri. Hal tersebut akan menimbulkan masalah seperti PSU yang tidak sesuai dengan standar, tidak ada yang bertanggung jawab, tidak terawat sehingga menyebabkan kerugian kepada konsumen perumahan. Berdasarkan yang tertera pada penjelasan umum Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK), menyatakan bahwa atas kurangnya kesadaran konsumen akan haknya yang menjadi penyebab utama eksploitasi konsumen yang sering terjadi.

Diantaranya juga terdapat faktor bentuk sikap pelaku usaha yang memandang konsumen sebagai pihak yang mudah untuk dieksploitasi dan dipengaruhi. Jika hak konsumen diabaikan, konsumen tidak dapat melakukan perbuatan apa-apa karena tidak tahu dan tidak sadar.³ Berdasarkan penjelasan diatas maka rumusan masalah dalam jurnal ini adalah bagaimana implementasi ketentuan prasarana, sarana, dan utilitas umum di cluster Pasadena perumahan Sentul City? dan bagaimana upaya dari dinas perumahan apabila pengembang belum melaksanakan ketentuan tersebut?.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipergunakan Adalah metode penelitian hukum normatif, yang bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis aturan hukum, doktrin hukum dan prinsip yang berhubungan guna menanggapi terkait isu-isu hukum. Pendekatan yang dipakai dalam penelitian hukum ini ialah pendekatan undang-undang (*statute approach*) yang mengkaji peraturan undang-undang serta regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.⁴

Peraturan yang dijadikan acuan dalam penelitian ini mencakup Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Permukiman), Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (Permendagri No.9 Tahun 2009) , Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana, dan utilitas Perumahan dan Permukiman (Perda

³ Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan* (Visimedia, 2008). h. 3.

⁴ Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi* (Prenada Media, 2017). h. 133.

⁵ Kab. Bogor) dan Peraturan Bupati Bogor Nomor 113 Tahun 2021 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Implementasi ketentuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di *Cluster Pasadena Perumahan Sentul City*

Berdasarkan UU Perumahan dan Permukiman,⁵ perumahan yang terdapat di perkotaan ataupun di perdesaan wajib terdapat PSU sebagai hasil dari upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Pengembang sebagai pelaku usaha memiliki kewajiban dalam hal pemenuhan PSU dalam penyelenggaraan perumahan. Prasarana adalah elemen dasar fisik yang diperlukan dalam kawasan hunian yang telah memenuhi standar sesuai peraturan sehingga menciptakan tempat ² tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana merujuk pada fasilitas yang ada dalam kawasan hunian guna mendukung penyelenggaraan serta pengembang dalam kehidupan sosial, budaya dan ekonomi. Sementara itu, utilitas umum ialah elemen penunjang yang diperlukan untuk memberikan pelayanan dalam kawasan hunian. Terdapat berbagai jenis PSU yang dapat diidentifikasi yaitu:

- ⁶ 1. Prasarana perumahan meliputi: saluran pembuangan air limbah, jalan, pembuangan air hujan (*drainase*) serta tempat pembuangan sampah
2. Sarana perumahan meliputi: sarana perbelanjaan, pendidikan, pelayanan umum dan pemerintahan, sarana kesehatan, rumah ibadah, tempat rekreasi dan olahraga, tempat pemakaman, pertamanan dan RTH dan sarana parkir.
3. Utilitas perumahan meliputi: air bersih, listrik, telepon, gas, transportasi, penerangan jalan umum, pemadam kebakaran.

Sesuai dengan Permendagri No. 9 tahun 2009,⁶ pasal 11 menyatakan jika pengembang selaku pelaku usaha wajib menyerahkan PSU perumahan yang sudah selesai dibangun kepada pemda dalam bentuk aset. Penyerahan PSU dilakukan secara bertahap ataupun sekaligus dengan jangka waktu selambat-lambatnya satu tahun setelah pembangunan selesai dan sudah sesuai berdasarkan peta rencana peletakan

⁵ Indonesia, "Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman," 2011.

⁶ Indonesia, "Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah," 2009.

yang sudah diperkenankan oleh pemda. Penyerahan PSU dari pengembang kepada pemda merupakan suatu bentuk tanggung jawab pelaku usaha terhadap tempat tinggal yang layak huni kepada penghuni perumahan selaku konsumen.⁷

Permasalahan penyerahan PSU di Cluster Pasadena, Perumahan Sentul City, masih menjadi persoalan yang merugikan pihak konsumen. Sebenarnya, sebelum PSU secara resmi diserahkan oleh pengembang dalam hal ini PT Sentul City kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, para penghuni perumahan tidak seharusnya dibebani oleh biaya pemeliharaan PSU. Namun, yang terjadi di lapangan justru sebaliknya, di mana penghuni Cluster Pasadena tetap diminta membayar Biaya Pemeliharaan dan Pengelolaan Lingkungan (BPPL), meskipun tanggung jawab tersebut masih berada di tangan pengembang PT Sentul City.

Kondisi ini jelas menimbulkan ketidakadilan bagi konsumen, sebab seluruh biaya pemeliharaan dan perbaikan PSU seharusnya menjadi tanggung jawab pengembang sampai proses penyerahan kepada pemerintah daerah benar-benar selesai. Dengan membebankan biaya tersebut kepada konsumen perumahan, pengembang secara tidak langsung mengalihkan kewajiban yang seharusnya tetap menjadi tanggung jawab mereka. Praktik seperti ini tidak hanya bertentangan dengan aturan hukum, tetapi juga merugikan konsumen yang telah menunaikan kewajibannya sebagai pembeli rumah.⁸

Akibatnya, konsumen tidak hanya mengalami kerugian secara ekonomi, tetapi juga kehilangan kepastian hukum dan rasa aman yang seharusnya mereka peroleh dari perjanjian jual beli rumah. Untuk itu, sudah seharusnya pengembang mematuhi peraturan yang ada dan segera menyerahkan PSU kepada pemerintah daerah, agar tidak terjadi tumpang tindih tanggung jawab dan hak-hak konsumen tetap terlindungi dengan baik.

Menurut Pasal 25 Permendagri No. 9 Tahun 2009, terdapat aturan yang menjelaskan siapa yang harus bertanggung jawab untuk membiayai pemeliharaan PSU di perumahan tersebut. Setelah PSU diserahkan sesuai dengan peraturan kepada pemerintah daerah, tanggung jawab biaya pemeliharaan berpindah dari pengembang kepada pemerintah daerah. Jadi, pengembang tidak perlu lagi membayar biaya

⁷ Andalusia dan Rahmi Murniawati, "Pemenuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Subsidi di Padang Pariaman," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 1 (17 November 2024): 18–27, <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i1.2892>. h. 21.

⁸ Juni Desiani dan N.G.N Renti Maharaini Kerti, "PERLINDUNGAN KONSUMEN ATAS INFORMASI YANG TIDAK JELAS MENURUT UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN," *Reformasi Hukum Trisakti* 5, no. 1 (1 Februari 2023): 165–74, <https://doi.org/10.25105/refor.v5i1.15251>.

pemeliharaan PSU tersebut. Biaya Pemeliharaan PSU nantinya akan bersumber dari APBD Kota atau Kabupaten terkait. Namun, jika PSU belum diserahkan kepada pemerintah daerah, pengembang masih harus bertanggung jawab penuh atas biaya pemeliharaan PSU di perumahan yang pengembang sudah dibangun. Artinya, selama proses serah terima belum selesai, pengembang wajib menjaga agar PSU di perumahan tetap terawat dan bisa digunakan oleh konsumen perumahan dengan baik. Peraturan ini hadir supaya tercipta kepastian hukum dan perlindungan bagi konsumen, sehingga tidak ada pihak-pihak yang mengabaikan tanggung jawab mereka sebagai pengembang perumahan dalam memelihara serta mengelola PSU.

Merujuk kepada Perda Kabupaten Bogor No. 7 Tahun 2012,⁹ pengaturan PSU dalam perumahan dan permukiman mempunyai tujuan untuk memastikan adanya ketersediaan, pemeliharaan, serta pengelolaan elemen-elemen tersebut di lingkungan perumahan dan permukiman yang telah disediakan oleh pengembang dan diserahkan kepada Pemda Kabupaten Bogor. Dinyatakan dalam pasal 3, dalam pengaturan PSU berdasarkan pada prinsip yaitu prinsip keterbukaan yang dimana masyarakat tahu akan PSU yang sudah diserahkan dan atau kemudahan untuk masyarakat mendapatkan info tentang PSU. Prinsip akuntabilitas merupakan prinsip yang dimana tahapan penyerahan PSU yang dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan pada ketentuan perundangan-undangan yang berlaku. Prinsip kepastian hukum ialah prinsip menjamin adanya PSU di lingkungan perumahan yang sudah tersedia dan sesuai ketentuan, peta rencana peletakan yang sudah disetujui oleh pemda, beserta kebutuhan dan kondisi yang terdapat di masyarakat. Prinsip keberpihakan adalah prinsip yang dimana pemda menjamin PSU disediakan bagi kepentingan masyarakat di perumahan dan kawasan permukiman. Prinsip keberlanjutan merupakan prinsip bahwa pemda menjamin adanya PSU sudah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya di masyarakat. Tindakan tegas dari pemerintah diperlukan untuk memastikan kepatuhan pengembang terhadap regulasi yang berlaku dan melindungi hak-hak konsumen yang diatur dalam pasal 4 UUPK.¹⁰

⁹ Indonesia, "Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman," 2012.

¹⁰ Indonesia, "Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," 1999.

Upaya Dinas Perumahan Terhadap Pengembang yang Belum Mematuhi Aturan

Penyerahan PSU dari pengembang ke pemda dapat dilakukan melalui dua tahapan yaitu secara bertahap dan tahapan sekaligus. Penyerahan secara bertahap adalah penyerahan yang dilakukan dengan cara administrasi yang terdiri dari dokumen tanah dan izin yang sudah diberikan akan dilakukan penyerahan terlebih dahulu dengan pemda setempat.¹¹ Cara tahapan penyerahan lainnya berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti taman, penerangan jalan umum, ruang terbuka hijau, jalan, dll yang sebelumnya akan diadakan pengecekan terlebih dahulu atas kondisi yang akan diserahkan dengan lampiran berita acara serah terima pemeriksaan yang sudah dilakukan di lapangan. Kenyataan dalam praktiknya, setelah perumahan yang sudah selesai dibangun pengembang perumahan tersebut tidak menyerahkan PSU dalam jangka waktu yang sudah diatur ialah satu tahun kepada pemda setempat sesuai dengan Permendagri No. 9 Tahun 2009.

Dalam praktiknya terdapat masalah dapat penyerahan PSU yaitu di Cluster Pasadena Perumahan Sentul City yang tidak kunjung diserahkan kepada pemda sesuai ketentuan yang berlaku. Jika pengembang belum juga menyerahkan PSU sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan Kabupaten bogor (DPKPP Kab. Bogor) mempunyai beberapa upaya yang dapat diambil. Berdasarkan Peraturan Bupati Bogor Nomor 113 Tahun 2021 Pasal 33 menyatakan bahwa bupati mempunyai wewenang untuk menerapkan hukuman berupa hukuman administratif kepada pengembang, jika pengembang belum juga menyerahkan PSU tersebut ke pemda. Hukuman administratif tersebut dalam bentuk peringatan tertulis, penundaan dalam persetujuan perizinan dan dokumen, pengungkuman ke media massa, dan dimasukkan dalam *black list*.¹²

Dalam hukuman administratif berbentuk peringatan tertulis diberikan sebanyak tiga kali berturut-turut dengan batas waktu yang diberikan empat belas hari, yang terhitung sejak surat peringatan tertulis tersebut diterima pihak pengembang. Bupati melalui kepala dinas memberikan peringatan tertulis tertuju ke pengembang sesuai Pasal 19 yaitu dalam hal hasil pendataan, dinas menemukan keberadaan pengembang dan data

¹¹ Yuliano Orgianus Landowero, "Upaya Pengembang Atas Penolakan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Di Kabupaten Sidoarjo," *Sapientiae Tv Irtus 5*, no. 1 (2020). h. 13.

¹² Indonesia, "Peraturan Bupati Bogor Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman," 2021.

kedudukan kepala dinas mengajukan surat permintaan perihal peyerahan PSU sebanyak tiga kali berturut-turut ke pengembang dengan batas waktu selama sepuluh hari kalender. Jika pihak pengembang menjawab surat permintaan, kepala dinas memberikan wewenang kepada tim verifikasi PSU untuk memeriksa dilapangan serta menyelesaikan tugas dan tahapan yang sesuai dengan kondisi pengembang. Apabila terdapat hal pengembang tidak memberikan jawaban atas surat permintaan, kepala dinas menugaskan tim verifikasi PSU untuk melakukan pemeriksaan lapangan. Jika surat permintaan dan hasil pemeriksaan lapangan tidak dijawab, maka Bupati melalui kepala dinas memberikan peringatan tertulis kepada pihak pengembang sebagai hukuman administratif

Pengembang yang tidak menjawab semua peringatan tertulis yang telah diberikan sebelumnya dapat ditunda persetujuan dokumen dan/atau perizinannya. Hal ini dilakukan oleh bupati lewat kepala perangkat daerah yang mempunyai wewenang untuk membuat dokumen dan/atau perizinan. Dokumen dan perizinan termasuk analisis pengaruh pada lingkungan, upaya dalam mengelola lingkungan, dan upaya pengamatan pada lingkungan. Selain itu, termasuk juga analisis akibat lalu lintas, peta rencana peletakan, atau pengesahan apabila ada perubahan pada peta rencana peletakan, perizinan lingkungan, perizinan pemanfaatan ruang, dan perizinan untuk mendirikan gedung. Jika kepala dinas sudah mengirimkan pemberitahuan berupa surat ke perangkat daerah yang bertanggung jawab untuk membuat dokumen dan izin, penerbitannya akan ditunda.

Berdasarkan Pasal 30 Perda Kabupaten Bogor, terdapat sanksi administrasi yang dapat dikenakan kepada pengembang yang tidak memenuhi kewajiban penyediaan dan penyerahan PSU kepada pemda meliputi peringatan tertulis atau teguran tertulis yang diberikan kepada pengembang perumahan tersebut. Lalu terdapat penundaan pemberian persetujuan dokumen atau perizinan kepada pengembang yang tidak melakukan kewajibannya. Selanjutnya terdapat pengumuman di media massa, pengumuman ini dilakukan perangkat daerah yang bertanggung jawab atas penanganan informasi daerah, yang berlandaskan pemberitahuan atau permohonan dari kepala dinas. Proses pengumuman dilakukan sebanyak satu kali dan bersifat wajib untuk dijawab oleh pihak pengembang dengan batas waktu sepuluh hari kerja setelah pengumuman tersebut disampaikan. Media massa yang digunakan terdiri dari media elektronik atau media cetak yang jangkauannya skala provinsi ataupun nasional.

Jika pengumuman di media massa yang telah dilakukan tidak juga mendapat jawaban dari pihak pengembang dalam waktu sepuluh hari kerja, kepala dinas akan mengajukan usulan untuk memasukkan pengembang tersebut ke dalam *black list* serta mengusulkan penetapan PSU sebagai terlantar kepada bupati. Keputusan mengenai penetapan pengembang dalam *black list* dan status terlantar PSU akan ditetapkan melalui keputusan bupati. Penetapan ini akan berlangsung hingga pengembang menunaikan kewajibannya, mereka dapat dihapus dari *black list*, dan status PSU tersebut dinyatakan tidak lagi terlantar.

Merujuk pada Perda Kabupaten Bogor No. 7 Tahun 2012, terdapat juga aturan yang memuat sanksi pidana yang dapat digunakan oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan Kabupaten Bogor (selanjutnya disebut DPKPP) terhadap pengembang yang belum menyerahkan PSU kepada Pemerintah Daerah. Penerapan peraturan yang memuat pidana ini dapat dilakukan jika setelah hukuman administrasi, pengembang tetap tidak menyerahkan PSU tersebut kepada pemda. Berdasarkan pasal 31 Perda Kab. Bogor menyatakan bahwa setiap individu atau pengembang yang melanggar ketentuan penyerahan PSU kepada Pemerintah Daerah terkait dapat dikenakan pidana kurungan maksimal enam bulan dan/atau denda hingga 50 juta rupiah. Tindak pidana yang dimaksud adalah pelanggaran yang jika diatur dalam peraturan daerah tersebut dinyatakan sebagai pelanggaran terhadap peraturan, maka akan dikenakan hukuman sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan UU Perumahan dan Permukiman serta Pasal 11 Permendagri No. 9 Tahun 2009, bahwa pengembang wajib untuk menyerahkan PSU kepada pemda setelah masa pemeliharaan atau pembangunan selesai. Apabila pengembang tidak memenuhi kewajibannya, maka bisa dikenakan sanksi administrasi dan pidana.

DAFTAR PUSTAKA

- Andalusia, dan Rahmi Murniwati. "Pemenuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Subsidi di Padang Pariaman." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 1 (17 November 2024): 18–27. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i1.2892>.
- Indonesia. "Peraturan Bupati Bogor Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan

- Permukiman," 2021.
- . "Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman," 2012.
- . "Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah," 2009.
- . "Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman," 2011.
- . "Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," 1999.
- 1
Juni Desiani, dan N.G.N Renti Maharaini Kerti. "PERLINDUNGAN KONSUMEN ATAS INFORMASI YANG TIDAK JELAS MENURUT UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN." *Reformasi Hukum Trisakti* 5, no. 1 (1 Februari 2023): 165–74. <https://doi.org/10.25105/refor.v5i1.15251>.
- Kumalasari, Renny. "Tanggungjawab Penyelenggara Pembangunan Perumahan Terhadap Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Dalam Perumahan Kepada Pemerintah Daerah." *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* 3 (2018).
- 3
Landowero, Yuliano Orgianus. "Upaya Pengembang Atas Penolakan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Di Kabupaten Sidoarjo." *Sapientiae Tv Irtus* 5, no. 1 (2020).
- Marzuki, Mahmud. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Prenada Media, 2017.
- Susanto, Happy. *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*. Visimedia, 2008.
- Sutanto, Dandy Himawan. "KEBIJAKAN DAN IMPLEMENTASI PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DI KABUPATEN PAMEKASAN." *Journal of Syntax Literate* 6 (2021).

IMPLEMENTASI KEWAJIBAN PRASARANA SARANA, DAN UTILITAS UMUM OLEH PENGEMBANG DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN

ORIGINALITY REPORT

21 %	21 %	16 %	9 %
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	e-journal.trisakti.ac.id	10 %
	Internet Source	
2	docplayer.info	2 %
	Internet Source	
3	repository.ubaya.ac.id	2 %
	Internet Source	
4	dinastirev.org	2 %
	Internet Source	
5	peraturan.bpk.go.id	1 %
	Internet Source	
6	journal.staiypiqaubau.ac.id	1 %
	Internet Source	
7	ejournal.unitomo.ac.id	1 %
	Internet Source	
8	ejournal.unesa.ac.id	1 %
	Internet Source	
9	Muhamad Hanif Rifayandhi, Nia Kurniati, Yusuf Saepul Zamil. "Kelalaian Pengembang Perumahan dan Kesenjangan Penegakan Hukum Atas Fasilitas Sosial dan Umum", JURNAL USM LAW REVIEW, 2025	1 %
	Publication	

Exclude quotes Off

Exclude bibliography Off

Exclude matches

< 25 words