

## TANGGUNG JAWAB PENGELOLAAN PRASARANA JALAN DALAM PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA PERUMAHAN OLEH DEVELOPER DI GRIA KEROBOKAN PERMAI DESA KEROBOKAN, KECAMATAN SAWAN, KABUPATEN BULELENG

Oleh:

Gede Gunawan<sup>1</sup>, I Nyoman Surata<sup>2</sup>

**Abstrak:** Pengembang menganggap bahwa prasarana jalan adalah investasinya, sehingga dapat menggunakan jalan yang sudah ada untuk pengembangan perumahan lebih lanjut, dan meminta kompensasi jika ada pengembang lain yang menggunakan jalan tersebut. Kerugian umumnya ditanggung oleh pembeli rumah. Pada saat jalan rusak tidak ada bantuan untuk memperbaiki, jika ada pengembangan lebih lanjut, beban jalan akan semakin tinggi. Penelitian ini meneliti tentang tanggung jawab pengelolaan prasarana jalan yang ada pada Perumahan Gria Kerobokan Permai Desa Kerobokan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng dan akibat hukum jika developer tidak mempertanggungjawabkan kepentingan penghuni perumahan sehubungan dengan prasarana jalan di Perumahan Gria Kerobokan Permai. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, bersifat deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen dan wawancara. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif. Tanggung jawab pengelolaan prasarana jalan yang ada pada Perumahan Gria Kerobokan Permai, seharusnya telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng. Sampai saat ini belum diserahkan, sehingga dianggap masih ada pada pengembang, tetapi dalam kenyataannya pengembang tidak melakukan upaya pemeliharaan maupun perbaikan prasarana jalan yang ada di Perumahan Gria Kerobokan Permai. Jika developer tidak mempertanggungjawabkan kepentingan penghuni perumahan sehubungan dengan prasarana jalan seharusnya Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng meminta developer melakukan penyerahan prasarana jalan yang ada kepada Pemerintah Daerah sesuai Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009.

Kata-kata Kunci: pra sarana jalan, perlindungan konsumen, perumahan.

### PENDAHULUAN

Permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai perlindungan konsumen, di mana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. “Permasalahan tersebut merupakan persoalan yang klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara

---

<sup>1</sup> Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

berkembang, karena perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan” (Ahmad Adi Winarto, 2008: 2). “Pada beberapa kasus yang terjadi, umumnya pihak konsumen tidak berdaya mempertahankan hak-haknya, karena tingkat kesadaran konsumen terhadap hak-haknya masih rendah. Hal tersebut disebabkan minimnya tingkat pengetahuan konsumen itu sendiri” (Yusuf Sofie, 2003: 105).

Kebijakan umum pembangunan perumahan dan pemukiman dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan dasar dan meningkatkan harkat serta martabat masyarakat, oleh karena itu, pembangunan kawasan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk (Joko Pramono, 2005: 123):

1. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
2. Mewujudkan perumahan dan pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
3. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
4. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial budaya dan bidang-bidang lain.

“Perumahan adalah tempat kediaman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial, maka perencanaan dan pembangunan lingkungan perumahan baru harus meliputi pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial guna mendukung kualitas pemukiman secara menyeluruh” (Joko Pramono, 2005: 124). Sehubungan dengan hal ini, dalam Pasal 28 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 diatur sebagai berikut:

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi:
  - a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan
  - b. rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
- (2) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan sebagai landasan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

(3) Rencana penyediaan kaveling tanah dimaksudkan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi kaveling siap bangun sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 tahun diatur hak-hak konsumen sebagai berikut:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang/jasa.
- b. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang/jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sehubungan dengan pengadaan perumahan, sering terjadi apa yang diinformasikan oleh pengembang kepada konsumen, tidak sepenuhnya terpenuhi, terlebih jika perumahan telah diserahkan kepada konsumen. Di antaranya berkaitan dengan prasarana berupa jalan. Dalam kenyataannya sering dimasalahkan siapa sebenarnya yang bertanggung jawab terhadap pemeliharaan jalan dan siapa sebenarnya berwenang melakukan pengelolaan terhadap jalan di lingkungan perumahan. Pemilik sebagai pembeli rumah umumnya beranggapan bahwa harga rumah pada saat pembelian sudah termasuk prasarana jalan,

sehingga jalan di lingkungan perumahan pengelolaannya menjadi kewenangan penghuni perumahan. Pengembang menganggap bahwa prasarana jalan adalah investasinya, sehingga dapat menggunakan jalan yang sudah ada untuk pengembangan perumahan lebih lanjut, dan meminta kompensasi jika ada pengembang lain yang menggunakan jalan tersebut. Kerugian umumnya ditanggung oleh pembeli rumah. Pada saat jalan rusak tidak ada bantuan untuk memperbaiki, jika ada pengembangan lebih lanjut, beban jalan akan semakin tinggi.

Dari latar belakang masalah yang diuraikan dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab pengelolaan prasarana jalan yang ada pada Perumahan Gria Kerobokan Permai Desa Kerobokan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng?
2. Bagaimana akibat hukum jika pengembang tidak mempertanggungjawabkan kepentingan penghuni perumahan sehubungan dengan prasarana jalan di Perumahan Gria Kerobokan Permai Desa Kerobokan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng?

## **TINJAUAN PUSTAKA**

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional yaitu (Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen):

1. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
2. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.

3. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.
4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Pasal 1 Angka (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 menyatakan bahwa pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Menurut penjelasan Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, yang termasuk dalam pelaku usaha adalah perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, dan lain-lain.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 telah diatur bahwa pengembang setelah waktu tertentu seharusnya menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman. Apabila pengembang tidak menyerahkan pemerintah daerah dapat meminta penyerahan tersebut, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 11, sebagai berikut:

- (1) Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 yang dibangun oleh pengembang.
- (2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
  1. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
  2. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

- (3) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
1. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
  2. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang meneliti tentang tanggung jawab pengelolaan prasarana jalan yang ada pada Perumahan Gria Kerobokan Permai Desa Kerobokan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng. Penelitian ini diarahkan untuk menghasilkan deskripsi tentang pelaksanaan norma hukum mengenai tanggung jawab pengelolaan prasarana jalan yang ada pada Perumahan Gria Kerobokan Permai Desa Kerobokan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng.

Penelitian ini dilakukan pada Perumahan Gria Kerobokan Permai, Desa Kerobokan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan secara *purposive*, yaitu berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, di antaranya untuk memudahkan proses pencarian data. Kemudahan tersebut di antaranya karena peneliti berdomisili di Perumahan tersebut. Pertimbangan lain, sebagaimana telah disebutkan di depan karena Perumahan Gria Kerobokan Permai, Desa Kerobokan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, memiliki potensi untuk dikembangkan lebih lanjut, dan dalam pengembangan tersebut telah terjadi konflik kepentingan antara pengembang dengan warga.

Dari sumber data lapangan dikumpulkan data primer yang relevan, yaitu tentang apa yang telah secara nyata terjadi di masyarakat, tentang bagaimana suatu aturan hukum dipahami dan dilaksanakan.

Penelitian ini mempergunakan beberapa teknik pengumpulan data seperti:

- a. Teknik studi dokumentasi/ kepustakaan yaitu serangkaian usaha untuk memperoleh data dengan cara membaca, menelaah, mengklasifikasikan, mengidentifikasi dan dilakukan pemahaman terhadap bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan dan buku-buku literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

b. Teknik wawancara berencana/ terstruktur, yaitu suatu wawancara yang disertai dengan suatu daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya, serta tidak menutup kemungkinan diajukan pertanyaan-pertanyaan tambahan sesuai dengan situasi dan kondisi pada saat wawancara (Amiruddin dan Asikin, Zainal., 2004: 55). Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu (Burhan Ashofa, 2004: 95).

Wawancara dalam penelitian ini terutama dilakukan dengan Made Sutawa Redina, Ketua Perumahan Gria Kerobokan Permai dan Nyoman Rodinayasa, Sekretaris Perumahan Gria Kerobokan Permai.

Data primer yang diperoleh di lapangan, selanjutnya dihubungkan dengan norma-norma hukum terkait, khususnya mengenai tata cara penetapan pengakuan anak di luar perkawinan oleh pengadilan dan dampak hukumnya. Sebagai penelitian hukum empiris, asumsi yang dipegang peneliti adalah tidak terdapat masalah berkaitan dengan norma hukum, masalahnya adalah pada penerapannya.

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif dan disajikan secara deskriptif analisis. Metode kualitatif yang dimaksud adalah meneliti obyek penelitian dalam situasinya yang nyata/ alamiah/ riil (*natural setting*). “Analisis kualitatif diartikan sebagai penelitian yang tidak melakukan perhitungan ‘jumlah’ (Soejono dan Abdurahman H., 2003: 26).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

PT. Mahesa Danu Karya Utama, sebagai pengembang, telah menyediakan beberapa prasarana perumahan di antaranya berupa tempat sembahyang bagi umat beragama Hindu berupa *padmasana*, tempat penampungan sampah sementara (TPS) yang sekarang sudah dialih fungsikan menjadi taman, karena persampahan sudah dikelola oleh Desa Kerobokan, jalan, dan beberapa lahan kosong.

Warga Perumahan Gria Kerobokan Permai, dengan swadaya dan memanfaatkan bantuan sosial dari Pemerintah Provinsi Bali maupun dari Pemerintah Kabupaten Buleleng telah berhasil membangun balai pertemuan pada lahan kosong yang disediakan oleh pengembang. Tempat persembahyangan, yang

tadinya hanya berupa pelinggih *padmasari* telah dikembangkan menjadi *padmasana* yang dilengkapi dengan *bale pasandekan*.

Jalan yang ada di Perumahan Gria Kerobokan Permai, telah mengalami beberapa kali perbaikan. Perbaikan pertama pada tahun 2004, dilakukan dengan swadaya masyarakat, warga khususnya pemilik rumah dipungut iuran wajib, sedangkan warga yang mengontrak rumah diberikan kesempatan untuk memberikan sumbangan sukarela. Pada tahun 2008 dilakukan perbaikan dengan memanfaatkan dana desa. Pada tahun 2014, dengan memanfaatkan material tersisa yang ada di Desa Kerobokan dilakukan perbaikan pada jalur-jalur utama saja, karena keterbatasan material maupun dana yang ada.

Pelaksanaan perbaikan jalan tersebut, selalu dikomunikasikan dengan pihak pengembang, tetapi pengembang tidak dapat membantu sepenuhnya. Pada perbaikan tahun 2008 dan tahun 2014, pengembang sama sekali tidak memberikan bantuan, dengan alasan keadaan perusahaan yang tidak begitu aktif. Meningat keterbatasan kemampuan warga, yang sebagian besar berstatus pegawai negeri sipil, pengurus berusaha agar perbaikan jalan dibantu oleh Pemerintah Daerah. Dalam hal inilah ditemukan kendala, karena jalan belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah belum dapat memberikan bantuan perbaikan.

Pengurus Perumahan Gria Kerobokan Permai telah menyampaikan secara tertulis, dengan diketahui oleh Perbekel Desa Kerobokan, kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng, dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng, tentang dua hal, yaitu agar dibantu proses peralihan jalan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah dan selanjutnya dibantu perbaikan jalannya. Jawaban dari Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng, hanya menyatakan karena jalan belum diserahkan oleh Pengembang, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng tidak dapat memebrikan bantuan.

Pada tahun 2010 dilakukan pembangunan perumahan disebelah utara Perumahan Gria Kerobokan Permai, dengan memanfaatkan jalan yang ada pada Perumahan Gria Kerobokan Permai. Warga keberatan selain karena beban jalan sudah dianggap berlebihan, juga karena pengembang tidak menyediakan fasilitas



lain, misalnya tempat penampungan sampah sementara (TPS). Dalam kenyataannya, karena didukung Pemerintah Kecamatan Sawan (pada saat tersebut Camat Sawan di Jabat oleh Ketut Asta Semadi) dan pengembang lama (Made Kamiarsa: pemilik PT. Mahesa Danu Karya Utama) yang telah menerima kompensasi, keberatan warga tidak diperhatikan.

Pada tahun 2012-2013 terjadi lagi pengembangan perumahan yang memanfaatkan jalan yang ada pada Perumahan Gria Kerobokan Permai. Keberatan dan negosiasi Warga Perumahan Gria Kerobokan Permai dengan pengembang, tidak berjalan sebagaimana mestinya, karena pengembang lama masih dianggap sebagai pemilik jalan yang ada pada Perumahan Gria Kerobokan Permai. Bagi warga hal ini sangat tidak berkeadilan. Made Kamiarsa, yang menyatakan diri sebagai pemilik PT. Mahesa Danu Karya Utama, tidak lagi melakukan pemeliharaan terhadap jalan yang ada, tetapi pada saat ada pengembang lain, yang hendak memanfaatkan jalan yang ada selalu mengambil keuntungan dan menyebabkan warga tidak dapat melakukan negosiasi dengan pengembang baru, berkaitan dengan pemeliharaan jalan yang ada dan penyediaan prasarana perumahan yang lain.

Surat yang disampaikan oleh warga kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng didasarkan kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah yang menyatakan bahwa penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman.

Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 dinyatakan bahwa: penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip:

1. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;

2. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
3. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
4. keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan
5. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Warga memang tidak memiliki *master plant* dari pengembangan Perumahan Gria Kerobokan Permai, tetapi dari ukuran kurun waktu, yang lebih dari 14 tahun, maka dapat dipastikan bahwa rencana pengembangan pembangunan Perumahan Gria Kerobokan Permai (rencana tapak) sudah tidak jalan dan dihentikan. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, ukurannya adalah 1 tahun setelah masa pemeliharaan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11:

- (1) Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 yang dibangun oleh pengembang.
- (2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
  1. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
  2. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
  1. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
  2. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Secara yuridis hubungan hukum antara pengembang dengan penghuni perumahan dapat dilihat dari hubungan keperdataan. Pengembang dengan atau

tanpa lembaga pembiayaan bertindak sebagai penyedia perumahan dan penghuni bertindak sebagai pembeli. Dalam konteks jual beli perumahan terdapat aturan hukum berupa Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Keputusan Menteri ini bertujuan melindungi kepentingan pembeli dan penjual rumah, sejak awal, sejak dilakukan pengikatan jual beli.

Mekanisme pengikatan jual beli ini, kurang dapat digunakan oleh penghuni selaku pembeli rumah berkenaan dengan kewajiban pengembang menyediakan sarana prasarana maupun utilitas perumahan, karena pada umumnya pembeli tidak pernah mengajukan keberatan pada saat menerima penyerahan rumah. Selain itu, dalam kenyataannya penghuni Perumahan Gria Kerobokan Permai bukanlah pembeli pertama, tetapi membeli dari pembeli-pembeli sebelumnya, sehingga tidak pernah berhubungan langsung dengan pengembang.

Pada umumnya warga Perumahan Gria Kerobokan Permai menganggap bahwa fasilitas umum yang tersedia melekat bersama rumahnya. Artinya warga mau membeli rumah karena adanya fasilitas umum tersebut. Setelah diserahkan kepada pembeli, seharusnya fasilitas tersebut menjadi milik warga secara bersama-sama, dan setelah diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi milik umum. Jika ada pihak lain yang akan memanfaatkan fasilitas umum yang ada, maka permohonan izin harus disampaikan kepada Pemerintah Daerah, dan Pemerintah Daerah mengizinkan atau tidak dengan mempertimbangkan kepentingan umum, khususnya kepentingan penghuni perumahan.

Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, dapat menjadi dasar hukum bagi Pemerintah Daerah untuk meminta pengembang menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan, atau sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah. Di Kabupaten Buleleng sampai saat ini belum ada peraturan daerah yang khusus mengatur tentang penyerahan ini, meskipun dimatkan paling lambat 1 tahun setelah terbitnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009. Tetapi, ketiadaan peraturan daerah seharusnya tidak menjadi

hambatan bagi Pemerintah Daerah untuk meminta penyerahan dengan mengacu kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tersebut.

## **PENUTUP**

Simpulan merupakan jawaban akhir dari rumusan masalah yang telah ditetapkan. Sebagai jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan, sesuai dengan hasil penelitian yang telah dipaparkan di depan, dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab pengelolaan prasarana jalan yang ada pada Perumahan Gria Kerobokan Permai Desa Kerobokan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, seharusnya telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng. Sampai saat ini belum diserahkan, sehingga dianggap masih ada pada pengembang, tetapi dalam kenyataannya pengembang tidak melakukan upaya pemeliharaan maupun perbaikan prasarana jalan yang ada di Perumahan Gria Kerobokan Permai.
2. Jika pengembang tidak mempertanggungjawabkan kepentingan penghuni perumahan sehubungan dengan prasarana jalan di Perumahan Gria Kerobokan Permai Desa Kerobokan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng seharusnya Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng meminta developer melakukan penyerahan prasarana jalan yang ada kepada Pemerintah Daerah sesuai Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Ahmad Adi Winarto. 2008. *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Bidang Perumahan Di Kabupaten Pati*. Semarang: Tesis Pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
- Amiruddin dan Asikin, Zainal. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Burhan Ashofa. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta. .
- Joko Pramono. 2005. "Evaluasi Kebijakan Pembangunan Kawasan Perumahan (Studi Tentang Kualitas dan Internalitas Lingkungan Perumahan Gumpang Baru Di Desa Gumpang Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo). *Spirit Publik*. Volume 1 No. 2 Oktober 2005.

- Soejono dan Abdurahman H. 2003. *Metode Penelitian Hukum.*\_ Jakarta: Rineka Cipta.
- Yusuf Sofie. 2003. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya.* Bandung: Citra Aditya.