



Jurnal Analogi Hukum

Journal Homepage: <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>

Pelaksanaan Kewajiban Pengembang dalam Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan di Kabupaten Badung

I Wayan Aditya Indrayana*, A.A Sagung Laksmi Dewi, dan Luh Putu Suryani

Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia

*adityaindrayana22@gmail.com

How To Cite:

Indrayana, I, W, A., Dewi, A, A, S, L., Suryani, I, P. (2022). Pelaksanaan Kewajiban Pengembang dalam Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan di Kabupaten Badung. *Jurnal Analogi Hukum*. 4 (1). 37-43. Doi: <https://doi.org/10.22225/ah.4.1.2022.37-43>

Abstract—The demand for the availability of housing needed to support the primary needs of the community, especially in the Badung Regency also continues to increase. However, the fact is that the housing development process is often not accompanied by adequate social facilities. There is a problem formulation, namely how to implement the developer's obligations in providing social facilities in Badung Regency housing and what are the obstacles to implementing the developer's obligations in providing social facilities in Badung Regency housing. The purpose of this study was to determine the implementation and development barriers. The method used in this research is empirical. There are still developers who have not fully provided social facilities in accordance with the regulations. In the provision of social facilities in Badung Regency are still several obstacles such as internal and external. The conclusion that can be drawn from this paper is that developers in Badung Regency have not fully carried out their obligations to build facilities in accordance with the site plan. The authors suggest implementing the developer's obligations in providing social facilities to run in accordance with the law, the government must carry out supervision and guidance for developers.

Keywords: developer; execution; obligations

Abstrak—Tuntutan akan tersedianya perumahan yg diharapkan guna menunjang kebutuhan utama rakyat khususnya pada Kabupaten Badung pula terus meningkat. Tetapi faktanya pada proses pembangunan perumahan acapkali nir dibarengi menggunakan adanya fasilitas sosial yg memadai. Berdasarkan hal diatas, masih ada rumusan perkara yaitu bagaimana aplikasi kewajiban pengembang pada penyediaan fasilitas sosial pada perumahan Kabupaten Badung & apa kendala pada penerapan kewajiban pengembang pada penyediaan fasilitas sosial pada perumahan Kabupaten Badung. Tujuan penelitian ini merupakan buat mengetahui aplikasi & kendala pengembang. Metode yg dipakai pada penelitian ini merupakan penelitian aturan empiris. Berdasarkan aplikasi kewajiban pengembang pada penyediaan fasilitas sosial, masih masih ada pengembang yg belum sepenuhnya menyediakan fasilitas sosial sinkron menggunakan peraturan. Dalam penyediaan fasilitas sosial pada perumahan Kabupaten Badung masih masih ada beberapa kendala misalnya faktor internal & eksternal. Kesimpulan yg bisa ditarik menurut penulisan ini adalah, bahwa pengembang pada Kabupaten Badung masih belum sepenuhnya menjalankan kewajiban menciptakan fasilitas yg sinkron menggunakan site plan. Dalam penelitian ini penulis menaruh saran bahwa pada aplikasi kewajiban pengembang pada penyediaan fasilitas sosial supaya berjalan sinkron menggunakan undang-undang pemerintah wajib melakukan supervisi & pelatihan buat para pengembang.

Kata Kunci: pengembang; pelaksanaan; kewajiban

1. Pendahuluan

Seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan ketersediaan sarana penunjang kehidupan manusia juga semakin meningkat. Setiap orang ingin memiliki rumah

yang memenuhi standar kebersihan dan konstruksi serta memiliki fasilitas umum dan sosial yang lengkap. Untuk membangun rumah, Anda harus terlebih dahulu memiliki rencana yang mencakup rencana infrastruktur, fasilitas, dan utilitas. Perencanaan diperlukan agar tidak

terjadi kesalahan penggunaan lahan antara kavling perumahan dan infrastruktur, utilitas dan pelayanan publik. Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011, Bagian 1 menyebutkan bahwa rumah harus dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan amenitas umum. Perumahan adalah kumpulan perumahan yang merupakan bagian dari pemukiman perkotaan dan pedesaan yang dilengkapi dengan infrastruktur, utilitas, dan layanan publik. Fasilitas umum adalah fasilitas yang melayani kepentingan umum. Sedangkan fasilitas sosial adalah utilitas yang diperlukan masyarakat di lingkungan perumahan seperti fasilitas kesehatan, pendidikan, olahraga dan hiburan. Pengembang sebagai agen komersial harus memperhatikan kenyamanan konsumen sebagai penghuni perumahan dengan menyediakan fasilitas sosial dan umum (Eko Budiharjo, 1998 : 12).

Dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Badung telah menyusun kebijakan bahwa setiap pengembang properti wajib menyediakan prasarana, sarana dan prasarana yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Badung No. Agustus 2018 tentang Penyediaan dan Penyediaan Prasarana, Sarana dan Pelayanan Publik. Tempat tinggal dan permukiman di pemerintahan daerah. Namun peraturan tersebut tidak berjalan maksimal, karena masih ada pengembang real estate di Kabupaten Badung yang tidak menyediakan fasilitas sosial dan umum. Padahal jelas bahwa penyediaan utilitas sosial dan publik merupakan kewajiban wajib bagi pengembang perumahan (Mursalim 2002).

Namun peraturan tersebut belum berjalan efektif karena masih banyak investor real estate di Kabupaten Badung yang belum menyediakan fasilitas sosial dan umum sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati Badung Nomor 8 Tahun 2018. Tentang Penyediaan dan Penyediaan Infrastruktur Umum, fasilitas dan layanan. Perumahan dan permukiman pemerintah. Misalnya di Perumahan Giri Estate Jimbaran, dimana salah satu apartemennya sudah dijual oleh pemiliknya. Padahal jelas utilitas umum dan utilitas sosial merupakan kewajiban yang harus dipenuhi investor dalam pembangunan rumah. Kegagalan untuk melakukannya akan mengakibatkan kerusakan pada konsumen (Purnomo and Dkk 2011).

Regulasi tersebut harus menjadi acuan bagi investor untuk lebih memperhatikan kebutuhan penghuni kawasan hunian. Oleh karena itu, pola penggunaan hunian dapat menghadirkan rasa nyaman dan kepuasan bagi penghuni hunian tersebut. Selanjutnya, apabila fasilitas sosial dan perumahan yang tersedia sesuai dengan

kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan pelayanan umum, harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah, karena fasilitas sosial dan umum tersebut adalah milik daerah. Kegagalan untuk mematuhi kewajiban pengembang menciptakan peluang bagi pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan pengaturan.

Istilah pengembang berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris berarti "pembangun/pengembang". Pengertian pengembang ada dalam Peraturan 5 (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, khusus: "Perusahaan Pembinaan Perumahan adalah badan usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan yang jenisnya dalam jumlah besar di atas tanah akan membentuk suatu unit dalam lingkungan perumahan dengan prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan bagi masyarakat tempat tinggal."

Pengembang termasuk dalam katalog sebagai agen komersial. Pengertian pedagang dalam pasal 1 (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 berbunyi: "Pedagang adalah setiap orang perseorangan atau badan hukum, baik yang bertempat tinggal maupun yang melakukan usaha, yang melakukan usaha dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia"., baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama melalui suatu perjanjian untuk menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang ekonomi."

Perumahan dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat, meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, penggunaan perumahan dan pengendalian perumahan. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mencapai suatu kawasan yang berfungsi sebagai lingkungan permukiman dan sebagai tempat kegiatan penghidupan dan penunjang penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan, sesuai dengan tata ruang. Pembinaan permukiman dalam rangka mewujudkan hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan tertib serta menjamin keselamatan hidup, harus dilakukan ke arah pengembangan wilayah kependudukan yang terpadu dan berkelanjutan (M and Marlina 2016). Tujuan dari penelitian ini adalah: untuk memahami konsep kewajiban pengembang dalam menyediakan fasilitas sosial

dan perumahan rakyat di Kabupaten Badung dan untuk memahami hambatan pengembang dalam melaksanakan kewajiban fasilitas sosial dan perumahan rakyat di Kabupaten Badung.

2. Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yang dilakukan melalui penelitian yang berfokus pada mengkaji suatu fenomena atau kondisi dari objek penelitian (Salim 2014). Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan hukum dan sosiologis. Selain itu, penggunaan sumber hukum dalam skripsi ini meliputi dokumen hukum dasar termasuk peraturan perundang-undangan yang terkait dengan fasilitas sosial dan perumahan rakyat. Penggunaan sumber hukum sekunder meliputi koleksi buku, jurnal hukum, pendapat ahli serta media cetak atau internet. Penelitian ini dilakukan di Dinas Perumahan Rakyat dan Perumahan Kabupaten Badung. Selanjutnya teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini meliputi data primer meliputi observasi dan wawancara serta data sekunder dengan mengkaji dan mengevaluasi penelitian kepustakaan, hukum dan media internet (Sunggono 2007). Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu pemilihan dan sintesis dari data yang diperoleh menjadi data lengkap yang berkaitan dengan masalah yang kemudian dapat dianalisis.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pelaksanaan Kewajiban Pengembang Dalam Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan di Kabupaten Badung

Di Kabupaten Badung, tanggung jawab promotor perumahan untuk menyediakan infrastruktur, fasilitas dan kapasitas telah ditentukan dalam Bupati Badung No. 8 pada 2018 dalam Pasal 2 (5) Jadi, dalam pembangunan rumah konstruksi tidak hanya rumah tetapi juga harus membangun fasilitas publik dan fasilitas sosial. Pendirian publik dan fasilitas sosial dibangun saat pengembangan perumahan seperti pada rencana proyek yang disetujui. Pada tahap pengembangan, peran pemerintah daerah diperlukan untuk memantau konstruksi perumahan serta konstruksi pendirian publik dan lembaga sosial mematuhi standar yang ditentukan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pengembang Perumahan Grand

Srikandi Mansion yaitu Bapak I Kadek Sudarmaja pada tanggal 27 Desember 2021 bahwa memang benar terdapat beberapa hambatan dalam penerapan kewajiban pengembang dalam penyediaan dan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan. Beliau berharap semoga permasalahan yang terjadi di lapangan yang menjadi hambatan bisa segera terselesaikan dan mendapatkan solusi yang terbaik sehingga bisa menjalankan kewajiban sebagai pengembang perumahan. (wawancara dengan Bapak I Kadek Sudarmaja pada tanggal 27 Desember 2021)

Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa utilitas umum dan utilitas sosial merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh investor real estate dalam pembangunan perumahan. Pengembang real estate juga menyebutkan dalam iklan atau pamfletnya, bahwa ketika membeli rumah, akomodasi akan datang dengan berbagai kemudahan yang akan didapatkan konsumen saat membeli rumah. Artinya, jika tempat yang dijanjikan tidak dipenuhi, iklan atau brosur dapat dianggap menyesatkan, karena ada ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur dengan kenyataan yang dirasakan konsumen saat berada di dalam ruangan dan konsumen merasa dirugikan karena informasi yang tidak sesuai dengan literatur dengan kenyataan (Santoso 2014).

Jika pekerjaan umum dan fasilitas sosial tidak dibangun sesuai aturan, investor bisa dianggap melanggar hukum. Setelah investor membangun utilitas umum dan fasilitas sosial, utilitas tersebut dapat dinikmati oleh utilitas umum dan utilitas sosial, yang merupakan hak yang harus dimiliki penghuni tempat tinggal ketika membeli perumahan. sebuah kompleks perumahan. Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Divisi Verifikasi PSU, Bapak Ir.I Gede Nurmatika, ST., M.Ars pada tanggal 22 Desember 2021, bahwa prasarana, sarana, dan utilitas memang merupakan salah satu kebutuhan di kawasan pemukiman dan harus disediakan oleh pengembang perumahan. Selain itu, investor harus menyerahkan pekerjaan umum dan perumahan sosial kepada masyarakat setempat untuk menjamin kelangsungan pengelolaan pekerjaan ini jika pembangunan kawasan perumahan selesai.

Pelaksanaan penyediaan pekerjaan umum dan fasilitas sosial harus sejalan dengan waktu pengajuan izin lokasi, sehingga proses yang dilakukan berbeda dari tahap awal permohonan izin lokasi, melalui proses pembangunan, kemudian diserahkan ke daerah pemerintah mengelola fasilitas umum dan fasilitas sosial. Setelah menyediakan semua fasilitas umum dan

fasilitas sosial, investor harus menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada pemerintah daerah. Menyediakan prasarana, sarana dan prasarana perumahan dalam waktu 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan denah yang telah disetujui. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Audit PSU, Bapak Ir. I Gede Nurmantika, ST, M.Ars pada tanggal 22 Desember 2021 bahwa pengembang properti wajib menyediakan fasilitas umum dan perumahan sosial di Kabupaten Badung akan tetap mengacu pada ketentuan hukum peraturan perundang-undangan, khusus untuk Kabupaten Badung adalah Peraturan Badan Pengatur Badung No 8 Tahun 2018 tentang Penyediaan dan Pemindahtanganan Prasarana, Sarana dan Permukiman dan Pelayanan Umum Pemerintah Kabupaten Badung.

Hambatan Dalam Pelaksanaan Kewajiban Bagi Pengembang Dalam Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan di Kabupaten Badung

Seperti yang telah penulis jelaskan sebelumnya bahwa ada banyak bentuk klasifikasi pekerjaan umum dan pekerjaan sosial, pelaksanaan kewajiban terhadap investor untuk menyediakan pekerjaan umum dan utilitas sosial memiliki beberapa faktor yang menghambat investor dalam melaksanakan kewajibannya. , termasuk faktor internal dan eksternal. Faktor internal menjadi penghambat, tingginya harga tanah membuat investor kesulitan menyediakan dana tanah untuk pekerjaan umum dan perumahan sosial. Investor harus menaikkan harga jual rumah sehingga daya beli masyarakat akan turun. Oleh karena itu, hal ini dapat menimbulkan persepsi investor dalam menyediakan utilitas publik dan utilitas sosial yang rendah. Juga, tidak ada insentif untuk pembangun rumah. Hal ini dapat terjadi karena pengembang kurang motivasi untuk menyediakan utilitas publik dan utilitas sosial karena kurangnya insentif atau penghargaan untuk upaya pengembang. Jika pemerintah membuat sistem yang memberi insentif atau penghargaan kepada pengembang untuk menyediakan dan menyediakan utilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan undang-undang dan peraturan, pengembang akan tertarik untuk menyediakannya. Insentif tersebut dapat berupa keringanan pajak, kemudahan dalam pengurusan izin, dan sebagian.

Untuk faktor eksternal yang menjadi penghambat pelaksanaan kewajiban promotor yaitu : Adanya perubahan site planning, hal ini

dapat terjadi karena kondisi lingkungan yang kurang baik sehingga mempengaruhi akomodasi warga. Misalnya, rencana awal di kawasan ini adalah membuat area bermain untuk anak-anak, namun ternyata kawasan ini merupakan kawasan persawahan kuno, sehingga sangat rawan longsor yang bisa membahayakan manusia. Hal inilah yang membuat pengembang tidak dapat menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial karena harus mencari alternatif lahan yang akan dibangun fasilitas umum dan fasilitas sosial. Selain itu, rumah yang ada di dalamnya belum terjual. Penanam modal belum dapat memenuhi kewajiban untuk menyediakan/membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial yang diperjanjikan dalam dokumen/pemberitahuan karena rumah-rumah di proyek tersebut belum terjual, sehingga penanam modal tidak memperoleh kembali modal untuk pembangunan rumah dan tidak menerima manfaat yang diperhitungkan. Menjadi kendala bagi investor untuk membangun pekerjaan umum dan fasilitas sosial.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pengembang Perumahan Grand Srikandi Mansion yaitu Bapak I Kadek Sudarmaja, S.H pada tanggal 27 Desember 2021 bahwa memang benar terdapat beberapa hambatan dalam penerapan kewajiban pengembang dalam penyediaan dan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan. Beliau berharap semoga permasalahan yang terjadi di lapangan yang menjadi hambatan bisa segera terselesaikan dan mendapatkan solusi yang terbaik sehingga bisa menjalankan kewajiban sebagai pengembang perumahan.

Karena faktor-faktor penghambat tersebut di atas, maka permasalahan yang timbul dalam penyediaan fasilitas umum dan sosial adalah sebagai berikut:

Fasilitas masyarakat Lebihai dan kemudahan sosial gambar berpunca Badan Manajemen. Contoh-teladan surah ini kelahirannya di Hulu House of the Central Scale. Pengembang mengontrak janji menjelang menyimpan pendapa konvensi dan kecil. Konstruksi pendopo rembuk dan minusharkets kira dibuat. Namun, akses ke warga pendapa rembuk terbandung karena lajur itu selalu dikunci dan kurang. Sementara itu, menjelang surah perdagangan minimum, dam menyimpan wajar bahwa mencari akal tidak bisa mengerjakan aktivitasnya karena mencari akal tidak melekatkan penyewa yang diadaptasi pakai pasaran minimum. Masalah ini kelahirannya karena belum disimpan permorentam n ° 9 sejak 2009 di mandala

tersebut. Bahkan beberapa bahgia lingkungan tidak menguraikan Loud Rai ke Perta. Oleh karena itu, dam kompleks tidak merelakan kemudahan tunggak masyarakat dan kompleks sosial yang ia komposisi menjelang bahgia. Jika kelahirannya serah pungut, batasannya adalah serah pungut semata-mata main bilang warga rumah susun, oleh karena itu warga rumah susun memperhitungkan bahwa kemudahan sipil dan kemudahan sosial yang diserahkan adalah kepunyaan warga bagian dalam kalangan kompleks. Investor juga taat bahwa jika serah pungut belum kelahirannya, banda relevansi sipil dan relevansi sosial yang dibangun oleh mencari akal akan buntu bersinggasana di belakang cais penuh investor. Terakhir, operasi relevansi masyarakat dan kemudahan sosial oleh warga terganggu.

Penyediaan dan pembangunan pekerjaan umum dan fasilitas sosial tidak memenuhi standar (kualitas buruk, kuantitas tidak mencukupi). Sebagian besar rumah yang disurvei, baik yang tergolong kelas menengah ke atas maupun menengah ke bawah, bermasalah dengan kualitas fasilitas umum dan fasilitas sosial yang kurang lancar. Ketidapatuhan terhadap standar dibagi menjadi 3 kategori sebagai berikut: Ketidapatuhan standar dengan infrastruktur terjadi pada perumahan skala rendah. Pengembang tidak membangun infrastruktur jalan berkualitas baik. Kondisi jalan dibangun dalam bentuk tanah tajam dan campuran kerikil tanpa aspal atau conblock. Status infrastruktur jalan yang baik hanya dibangun sampai pintu masuk utama, sementara jalur perumahan Kavling Kavling adalah jalan batu. Ketidacocokan standar dalam infrastruktur menghalangi penduduk.

Yang kedua, jangan mematuhi standar dalam instalasi yang terjadi pada perumahan skala yang lebih rendah. Pengembang tidak membangun sarana ibadah dan lanskap dengan area penuh. Selain itu, pengembang juga hanya menyediakan tanah kosong dengan kondisi yang tidak penting untuk menjadi area permainan dan saat ini untuk parkir. Ini tentu saja orang pada anak-anak bermain di jalan perumahan.

Ketiga, standar tidak kompatibel dalam layanan publik terjadi di bagian tengah atas skala sentral yang ditemukan dari awal proses pembangunan. Ini dimulai dengan panjang proses pengembangan. Setelah itu, implementasi basis publik dan basis sosial dalam bentuk girder api disediakan dalam kerja pendek (korsleting saat diaktifkan), impuls listrik tidak tersedia, beberapa kabel bawah

tanah (bawah tanah) dikonversi ke kereta gantung, The tidak kategoris berpangkal tata laksana harta eksternal. Warga mengurus harta bergerak tanpa kebijakan formal. Ketidacocokan jenis faedah berkategori yang kelahirannya di sini cukup berbahaya hisab ketenteraman peserta karena membawa-bawa ketenteraman ikatan listrik. Sejauh ini, belum didapatkan peninjauan atau pengaruh jenis pangkal teknis andika kepada dam. Selain risiko dan menerbitkan bentrokan ganggang rumpun-rumpun yang menumpang berikut dam, disparitas pangkal perusahaan, serupa rumpun-rumpun ini, diduga mengusik trik kerelaan getah perca peserta beranak pinak pakai andika. Menemukan sejumlah skandal perusahaan umum dan akhir hayat organisasi sosial nyana dibangun oleh dam, tetapi tidak menutup karena dam bangkrut. Tanah dan komposisi kemudahan umum dan sosial yang ditinggalkan dan harta bagian dalam perselisihan. Misalnya, diamati bahwa tidak kedapatan ketersediaan akses ke lingkungan, susukan eceran sampah dan belum berspekulasi susukan PDAM. Atas pokok pengamatan, surah ini kelahirannya terutama ambang koloni struktur rendah. Keraguan peri kesalahpahaman bagian dalam berbagi pertolongan bagian dalam praktis kemudahan umum dan kemudahan sosial ganggang dam dan andika. Masalah ini nyana menghancurkan warga. Di sejumlah gedung, warga melantas mencadangkan perusahaan umum dan kemudahan sosial menyeberangi swadaya bergerak. Tentu babak ini akan memeriahkan hisab penduduk gedung yang kebanyakan adalah MBR. Biaya kepada tiba di gedung yang layak tidak serupa yang bergerak estimasi berlipikkan penyulingan menyeberangi andika atau penyulingan menyeberangi dam.

Kegiatan dan fungsi publik institusi sosial. Dalam hal contohnya adalah konsolidasi antara posisi fasilitas pemujaan dengan area olahraga. Dalam hal ini, pengembang menganggap bahwa di fasilitas umum dan organisasi sosial yang belum diserahkan kepada pemerintah, pengembang memiliki hak untuk mengubah rencana situs web. Atas dasar ini, pengembang perantara perantara yang lebih rendah telah berulang kali mengirim perubahan di situs web pemerintah dan perhatian kecil terhadap hak-hak pembeli / penduduk yang paling potensial.

Investor mengambil alih kepemilikan pekerjaan umum dan utilitas sosial. Pada saat yang sama, di kawasan perumahan menengah ke atas, ada proyek untuk mengubah kawasan olahraga menjadi subdivisi perumahan yang tidak sesuai dengan denah yang ada. Sedangkan

jika dilihat lebih luas, banyak proyek konversi lahan menjadi utilitas publik dan sosial yang dilaksanakan oleh investor.

Fasilitas masyarakat dan kemudahan sosial tidak tersalurkan sepaham akhir hayat promotor. Dalam bidang ini, promotor menasihati akhir hayat kepada efektif arti masyarakat dan arti sosial, tetapi implementasinya tidak memperbolehkan akhir hayat. Sementara itu, sembelit ini belum kedapatan cagar terhitung strategi kesibukan masyarakat dan arti sosial yang akan dibangun di mana pun selain IMB. Tidak kedapatan bahagia yang secara beriringan mengecek di bekas semua bangsal yang nyana dibangun, sehingga sikap dan inisiatif konsumen bangsal sangat penting. Seperti yang kelahirannya hadirat rusun kaum menahan ke atas, kendalanya dan tidak menahan kemudahan murah berwarna minimarket seumpama yang dijanjikan. Penyelesaian. Janji dam sebatas menahan kantor badan sedangkan penyewa/ penyewa tidak kedapatan yang bergiat di angkasa akomodasi. Selama ini massa gaib mengakses kepada memperbolehkan keinginan sehari-hari, karena bahan ekonomi terdekat cukup medali berpokok bekas bercokol mereka.

Tidak terdapat skedul pensiun. Masalah ini hadir waktu rehabilitasi gabungan kantor yang tidak bisa dianggap serupa koloni karena semata-mata terbentuk pecah beberapa kantor oleh promotor yang sama. Pada buntutnya bekerja kegandrungan kantor tingkatan strategi karena di sejauh berlebihan dam yang mengamalkan pasal yang sama. Promotor menurut siji parsial. Karena bujet kantor tidak mengiyakan pokok koloni, berwai tidak diwajibkan membantu aksi masyarakat dan kemudahan sosial. Sementara itu, dominasi juga belum bermimpi menyimpan kemudahan masyarakat dan kemudahan sosial tempuh kemudahan terpisah lingkungan. Proses membantu kantor ini kelak disebut membantu kantor pengisi Menurut penulis, eksplisit bahwa arti masyarakat dan arti sosial adalah bagasi yang harus dipenuhi oleh penyandang dana sungguh ada estat bagian dalam membantu kantor. Pengembang sungguh ada estate juga menyuarakan bagian dalam advertensi atau pamfletnya, bahwa jam memesan kantor, adaptasi esok pakai berbagai fasilitas yang akan didapatkan pelanggan tempo memesan kantor. Artinya, jika bekas yang dijanjikan tidak dipenuhi, advertensi atau majalah ini bisa dianggap menyesatkan, karena terdapat ketidaksesuaian sela apa yang tertera bagian dalam majalah pakai realitas yang dirasakan pelanggan tempo berdomisili di bagian dalam

pias dan pelanggan menilik dirugikan karena data yang tidak sesuai pakai daftar acuan pakai realitas.

4. Simpulan

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat ditarik beberapa simpulan dari pembahasan permasalahan yang telah diuraikan diatas, adalah Pelaksanaan kewajiban penanam modal dalam penyediaan utilitas umum dan utilitas sosial harus sesuai dengan ketentuan undang-undang. Namun, pelaksanaan kewajiban menyelenggarakan pekerjaan umum dan utilitas sosial masih menghadapi kendala. Untuk pelaksanaan pekerjaan umum dan fasilitas sosial, berbagai langkah dilakukan, dari tahap awal pengajuan izin lokasi untuk pembangunan perumahan, hingga proses pembangunan fasilitas dan fasilitas umum, manfaat sosial sesuai dengan rencana situs, setelah itu pembangunan sosial dan kemasyarakatan yang telah selesai diserahkan kepada Sektor Publik, penyampaian dapat dilakukan secara bertahap, waktu serah terima paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah. Setelah diajukan, pengembang tidak lagi bertanggung jawab atas pemeliharaan dan pengelolaan fasilitas sosial dan umum tersebut. Tanggung jawab penuh beralih ke pemerintah daerah dan penduduk perumahan.

Hambatan penerapan kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan di Kabupaten Badung masih terdapat hambatan yaitu dari segi faktor internal yaitu mahal nya harga lahan, faktor pengembang dan faktor eksternal diantaranya adanya perubahan *site plan* karena kondisi lingkungan yang membahayakan penghuni perumahan.

4. Daftar Pustaka

- M, Suparno Sastra and Endi Marlina. 2016. *Perencanaan Dan Pengembangan Perumahan, Tesis, Dan Disertasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Mursalim. 2002. *Perencanaan Dan Pembuatan Fasilitas Perumahan*. Jakarta: PT.Citra Aditya Bakti.
- Purnomo, R. Serfiant. Dibyo and Dkk. 2011. *Kitab Hukum Bisnis Properti*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Salim, Agus. 2014. *Metode Penelitian Karya Ilmiah*. Bandung: Gema Insani.
- Santoso, Urip. 2014. *Hukum Perumahan*

Kencana. Jakarta.

Sunggono, Bambang. 2007. *Metodologi
Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja
Grafindo Persada.