

 <small>JURNAL PROGRAM SARJANA ILMU HUKUM UNIVERSITAS ISLAM AS-SYAFI'YAH</small> Hal. 47-72	E-ISSN 2809-8641	Naskah Dikirim 12/03/2026	Naskah Direview 24/03/2026	Naskah Diterbitkan 31/03/2026
--	----------------------------------	------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

**ANALISIS YURIDIS PERTANGGUNGJAWABAN DEVELOPER
PERUMAHAN ATAS PENUTUPAN AKSES JALAN KE UNIT RUMAH
(STUDI KASUS NOMOR 553/PDT.G/2016/PN.BKS)**

Mia Ameliawati¹, Slamet Riyanto², Ade Salamah³

¹Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia, miawatiamelia@gmail.com

²Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia, slametriyanto2001@gmail.com

³Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia, adesalamah@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.34005/jhj.v8i1.234>

ABSTRAK

Fenomena penutupan akses jalan sering kali terjadi baru-baru ini, salah satunya penutupan akses jalan di Cluster Green Village Bekasi. Penutupan Akses Jalan Ini disebabkan oleh adanya sengketa tanah yang dijadikan jalan merupakan tanah milik orang lain. Sengketa ini didasari karena adanya perbuatan developer megeser patok tanah. Dalam skripsi ini terdapat rumusan masalah yakni: 1) Bagaimana pengaturan mengenai pembangunan dan pemanfaatan akses jalan ke unit perumahan?, 2) Bagaimana pertanggungjawaban *developer* terhadap penutupan akses jalan ke unit rumah pada Cluster Green Village Bekasi?, 3) Bagaimana penyelesaian hukum atas penutupan akses jalan ke unit rumah pada Cluster Green Village Bekasi?. Guna menjawab rumusan masalah diatas, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Sumber data yang digunakan pada penelitian ini ialah data sekunder yaitu berupa Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 553/Pdt.G/2016/PN.Bks. Dan ditunjang dengan hasil studi lapangan berupa wawancara. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, pembangunan perumahan dalam harus memenuhi unsur prasarana, sarana dan utilitas umum, sedangkan pada penelitian ini *developer* perumahan tidak memenuhi unsur prasarana berupa jalan karena tanah yang digunakan sebagai jalan adalah tanah milik orang lain dan *developer* melakukan tindakan penggeseran patok tanah. Hal tersebut membuat *developer* harus bertanggungjawab berdasarkan *liability based on fault* yaitu pertanggungjawaban berdasarkan unsur kesalahan.

Kata Kunci: Developer Perumahan, Jalan Pertanggungjawaban, Penutupan Akses.

ABSTRACT

The phenomenon of road access closures has often occurred recently, one of which is the closure of road access in the Bekasi Green Village Cluster. This closure of road access was caused by a dispute over the land being used as a road, which belonged to someone else. This dispute is based on the developer's actions in moving land stakes. In this thesis there is a problem formulation, namely: 1) What are the regulations regarding the construction and use of road access to housing units?, 2) What is the developer's responsibility for closing road access to housing units in the Green Village Bekasi Cluster?, 3) What is the legal resolution for closure? Road access to housing units in the Green Village Bekasi Cluster? In order to answer the problem formulation above, this research is descriptive research using normative juridical research methods. The data sources used in this research are secondary data, namely in the form of applicable laws and regulations and the decision of the Bekasi District Court Number: 553/Pdt.G/2016/PN.Bks. And supported by the results of field studies in the form of interviews. The results of this research show that based on Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas, residential housing construction must fulfill the elements of public infrastructure, facilities and utilities, whereas in this study housing developers did not fulfill the infrastructure elements in the form of roads because the land was used as The road is someone else's land and the developer took action to move the land stakes. This makes developers have to be responsible based on liability based on fault namely accountability based on the element of error.

Keywords: *Housing Developer, Road Accountability, Closure of access.*

I. PENDAHULUAN

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan telah mengalami peningkatan terutama pada masyarakat perkotaan. Hal ini terbukti dengan populasi penduduk yang terus bertambah secara pesat, sehingga memaksa pemerintah dan pihak swasta yaitu pihak developer atau pengembang perumahan untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan. Hal itu menjadi salah satu penyebab tidak terpenuhinya dengan baik apa yang menjadi syarat pengadaan perumahan. Pemenuhan persyaratan dan prinsip penyelenggaraan perumahan merupakan kewajiban bagi developer sebagai pihak pengembang. Salah satu syarat penyelenggaraan perumahan adalah adanya Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Namun pada kenyataannya hal tersebut sering kali tidak dipenuhi oleh developer. Salah satu contoh permasalahan

menyangkut hal ini adalah sengketa penutupan akses jalan yang dialami oleh beberapa pemilik unit rumah di Cluster Green Village Bekasi.

Dimana beberapa unit rumah mengalami penutupan akses akibat sengketa tanah yang terjadi. Sengketa tersebut berkaitan dengan tanah yang digunakan akses jalan oleh beberapa orang pemilik rumah di green village, yang mana ternyata tanah tersebut bukanlah termasuk tanah developer, namun tanah tersebut merupakan tanah orang lain. Hal tersebut mengakibatkan tanah tersebut digugat oleh pemilik tanah yang sah. Dan pada tahun 2017 sengketa tersebut telah mendapat Putusan dari Pengadilan Kota Bekasi dengan nomor 553/Pdt.G/2016/PN.Bks yang menyatakan bahwa tanah tersebut sah secara hukum merupakan milik penggugat yaitu Ibu Liem Sian Tjie. Dengan adanya putusan tersebut penggugat mengeksekusi tanah tersebut dengan mendirikan pagar Beton. Yang Akhirnya para pemilik unit rumah tidak memiliki akses jalan keluar masuk rumah. Dan para pemilik rumah melakukan komplain kepada developer sebagai pihak pengembang, namun dari pihak developer tidak menanggapi dan tidak dapat dihubungi.

II. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian sebagaimana dipaparkan pada latar belakang diatas, maka pokok masalah Penelitian ini adalah Pertanggungjawaban *Developer* Perumahan Atas Penutupan Akses Jalan Ke Unit Rumah. Pokok masalah tersebut dapat diperinci dalam beberapa sub pokok masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan mengenai pembangunan dan pemanfaatan akses jalan ke unit perumahan?
2. Bagaimana pertanggungjawaban *developer* terhadap penutupan akses jalan ke unit rumah pada Cluster Green Village Bekasi?
3. Bagaimana penyelesaian hukum atas penutupan akses jalan ke unit rumah pada Cluster Green Village Bekasi?

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Dengan demikian pokok permasalahan yang diteliti secara yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini ialah pendekatan normatif. Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis* yakni akan menggambarkan secara keseluruhan

obyek yang diteliti secara sistematis dengan menganalisis data-data yang diperoleh. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder. Sumber data yang dikumpulkan dalam penelitian hukum yuridis normatif adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berupa bahan hukum yang dipakai sebagai pendukung. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan studi kepustakaan, studi dokumen, dan studi lapangan berupa wawancara. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan dari masalah yang dibahas.

IV. PEMBAHASAN

A. PENGATURAN MENGENAI PEMBANGUNAN DAN PEMANFAATAN AKSES JALAN KE UNIT PERUMAHAN

Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau dan sarana pembinaan keluarga. Pengertian secara luas, rumah bukan hanya sebuah bangunan struktural, melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari segi kehidupan masyarakat (Frick, 2006). Rumah merupakan investasi yang tidak saja harus dikejar aspek murahnya (ekonomi), tetapi juga investasi sosial, lingkungan, dan budaya (Indahhf, 2014). Istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang berfungsi atau bangunan untuk tempat tinggal ataupun bangunan pada umumnya. Jika ditinjau lebih mendalam rumah tidak hanya sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga dimana manusia saling mencintai serta berbagi dengan orang terdekat (Aminudin., 2007).

Menurut Islam kata rumah berasal dari bahasa arab yaitu dari kata *bait*. Didalam kamus *Maqayis al-Lughab*, kata *bait* memiliki arti tempat berlindung (Muhammad). Kata *bait* merupakan asal kata dari *bata*, bentuk jamak kata *bait* yaitu *abyatun* serta *buyutun* (al-Baqi, 1364 H). Dalam al-Qur'an kata *bata* derivasinya terulang sebanyak 73 kali serta tersebar di dalam 28 surah. Didalam Al-Qur'an definisi rumah disebut dengan *al-maskan* yang memiliki arti suatu tempat untuk memperoleh ketenangan. Rumah secara garis besar memiliki 4 (empat) fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak serta sehat bagi setiap manusia yaitu sebagai berikut:

- a) Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani bagi pemiliknya.
- b) Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani bagi pemiliknya.
- c) Rumah harus melindungi pemiliknya dari penularan penyakit.
- d) Rumah harus melindungi pemiliknya dari gangguan luar.

Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Jalan. Jalan adalah seluruh bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalu lintas umum, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air serta di atas permukaan air, kecuali jalan rel dan jalan kabel. Jalan dapat diklasifikasikan berdasarkan fungsi, kelas dan statusnya. Jalan lingkungan Merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak pendek, dan kecepatan rata-rata rendah. Hal ini tertuang didalam Pasal 8 ayat (5) yang berbunyi bahwa: *“Jalan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah.”* Jalan lingkungan di bagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu jalan lingkungan primer dan jalan lingkungan sekunder. Dari beberapa macam bentuk jalan tersebut, dapat disimpulkan bahwa jalanan perumahan masuk dalam kategori jalan lingkungan. Dimana fungsi jalan lingkungan itu sendiri adalah sebagai jalan penghubung kegiatan masyarakat penghuni suatu perumahan.

Jalan lingkungan merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah dan hanya untuk kendaraan-kendaraan kecil. Untuk kawasan perumahan didisain oleh *developer* saat membuat tata ruang, sehingga status tanahnya milik Negara yang disediakan sebagai prasarana untuk umum. Pembangunan jalan, perbaikan dan pemeliharaan dapat dilakukan oleh warga sekitar lingkungan dan / atau oleh siapa saja (Danis, 2023).

Dalam masalah yang sedang penulis teliti ini, penulis menyimpulkan bahwa penutupan akses jalan ke unit rumah merupakan kedalam jenis jalan lingkungan sekunder, yang artinya jalan tersebut merupakan jalan yang digunakan sebagai jalan penghubung kerumah-rumah, fasilitas umum, dan bangunan dalam suatu kawasan perumahan. Penutupan jalan lingkungan

sekunder pada permasalahan ini adalah disebabkan karena adanya sengketa tanah. Pihak *developer* menggeser patok tanah dan menggunakan tanah orang lain sebagai jalan lingkungan sekunder.

B. PERTANGGUNGJAWABAN DEVELOPER TERHADAP PENUTUPAN AKSES JALAN

Penutupan akses jalan ke unit rumah merujuk kepada tindakan yang menghalangi atau membatasi jalan yang digunakan untuk masuk atau keluar dari sebuah unit rumah (perumahan). Hal ini bisa melibatkan pemasangan penghalang fisik seperti gerbang, pagar, blokade, atau rintangan lain yang menghambat akses normal ke properti tersebut. Terdapat beberapa akibat yang terjadi apabila terdapat penutupan akses jalan, antara lain sebagai berikut:

1. Terganggunya Lalulintas
2. Berdampak pada ekonomi
3. Kesulitan akses darurat
4. Ketidaknyamanan bagi warga
5. Ketegangan sosial

Konsep tanggungjawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain (Patta, 2022). Didalam ilmu hukum pertanggungjawaban terbagi menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu pertanggungjawaban secara pidana dan pertanggungjawaban secara perdata.

Bahwa pada penelitian ini, prinsip pertanggungjawaban yang digunakan ialah prinsip tanggungjawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*) yaitu pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum. Dengan alasan demi kepastian hukum, maka pembentuk UU telah menentukan unsur-unsur pertanggungjawaban sebagaimana dapat dilihat pada Pasal 1401 BW Belanda atau Pasal 1365 KUHPperdata. Berikut rumusan ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata: “Setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang yang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan

kerugian itu mengganti kerugian”. Terhadap rumusan tersebut dapat disimpulkan adanya unsur-unsur sebagai berikut:

1. ada perbuatan yang melawan hukum
2. pelakunya mempunyai unsur salah
3. perbuatan itu menimbulkan kerugian
4. ada hubungan kausal antara kesalahan dan kerugian yang di timbulkannya.

Pertanggung jawaban developer terhadap penutupan akses jalan ini tertuang didalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan permukiman pada Pasal 19 dijelaskan bahwa:

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- (2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Pada ayat tersebut menjelaskan bahwa penyelenggaraan rumah dan perumahan bertujuan sebagai upaya peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang dimana untuk mencapai kesejahteraan rakyat suatu perumahan harus memenuhi kriteria yang layak, lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Selanjutnya pada Pasal 20 ayat (1) dan (2) dijelaskan bahwa:

- (1) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 meliputi:
 - a. Perencanaan perumahan;
 - b. Pembangunan perumahan;
 - c. Pemanfaatan perumahan; dan
 - d. Pengendalian perumahan
- (2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pasal ini menjelaskan bahwa suatu perumahan harus memenuhi tahap-tahap yang jabarkan dalam ayat (1) yaitu, tahap perencanaan perumahan, suatu

perumahan harus melalui tahap perencanaan yang matang seperti adanya rencana tapak (*site plan*) adalah sebuah gambar dua dimensi yang berisikan konsep gambar atau peta perencanaan bagian bangunan atau kavling. Rencana tapak ini bertujuan sebagai acuan pada tahap pembangunan, misal berapa luas rumah yang akan di bangun, lalu sudut mana saja yang akan di bangun sarana, prasarana dan utilitas umum. Seperti yang disebutkan pada Pasal 32 ayat (1) bahwa: pembangunan perumahan meliputi: a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum, b. peningkatan kualitas perumahan. Bahwa didalam Pasal 32 ayat (1) tersebut telah menjelaskan bahwa pembangunan perumahan harus meliputi adanya prasarana, sarana dan utilitas umum, misalkan ketersediaan akses jalan, ketersediaan draenase.

Tahap pembangunan perumahan proses merancang, membangun, dan mengelola proyek-proyek hunian, baik itu rumah tunggal, apartemen, maupun kompleks perumahan. Pada tahapan ini pembangunan perumahan disesuaikan dengan rencana tapak (*site plan*) yang sudah dibuat. Tidak terpenuhinya komponen pada pembangunan perumahan merupakan pelanggaran yang dilakukan oleh pihak pengembang perumahan karena tidak adanya sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) yang ada, yang merugikan konsumen mengenai ketidak jujuran pihak pengembang perumahan tersebut.

Maka didalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan konsumen pada pasal 4 dijelaskan bahwa setiap konsumen memiliki hak konsumen antara lain sebagai berikut: (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)

- a. Hak atas kenyamanan keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai konsidi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau 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 dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Didalam pasal tersebut dijelaskan bahwa setiap konsumen memiliki hak yang harus di penuhi oleh para pelaku usaha, misalnya setiap konsumen berhak mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Penutupan akses jalan ini disebabkan karena ketidak jujuran pihak pelaku usaha pada saat proses pemasaran. Pembanguana wilayah pemukiman yang tidak sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) juga menunjukan ketidak benaran,kejelasan dan jujuran pelaku usaha.

Selanjutnya pada pasal 7 dijelaskan mengenai kewajiban pelaku usaha diantaranya sebagai berikut:

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Selanjutnya pada Pasal 8 dijelaskan mengenai perbuatan apa saja yang dilarang bagi pelaku usaha antara lain sebagai berikut:

- (1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:
 - a. tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;
 - c. tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
 - d. tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
 - e. tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
 - f. tidak sesuai dengan janji dinyatakan dalam label, etiket keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
 - g. tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu; h. tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label;
 - h. tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku

- usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus di pasang/dibuat;
- i. tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat, atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud.
 - (3) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan sediaan farmasi dan pangan yang rusak, cacat atau bekas dan tercemar, dengan atau tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar.
 - (4) Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran pada ayat (1) dan ayat (2) dilarang memperdagangkan barang dan/atau jasa tersebut serta wajib menariknya dari peredaran.

Dalam permasalahan ini, larangan yang dilanggar oleh developer perumahan yaitu menyangkut Pasal 8 ayat (1) huruf a yang berbunyi:

“(1) pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:

a. Tidak memnuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Hal ini menegaskan bahwa semua produk barang/atau jasa yang diperjual belikan harus sesuai standar dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam permasalahan enutupan akses jalan ini pembangunan perumahan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 19 yang berbunyi:

(1) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 meliputi:

- e. Perencanaan perumahan;*
- f. Pembangunan perumahan;*
- g. Pemanfaatan perumahan; dan*
- h. Pengendalian perumahan*

(2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pelanggaran kewajiban pelaku usaha tersebut dapat dikenakan pertanggung jawaban pidana maupun perdata yang tertuang didalam pasal 62 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi bahwa:

(1) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Pada pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Peumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan: *“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”*

Didalam pasal tersebut menjelaskan bahwa developer perumahan dilarang menyelesenggarakan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifik, persyaratan prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah di perjanjikan sebelumnya. Prasarana ialah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman, meliputi jalan, drainase, sanitasi dan air minum. Sarana ialah fasilitas dalam lingkungan hunia yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Sedangkan utilitas umum ialah kelengkapan penunjang untuk layanan kelingkungan hunian. Sedangkan sanksi pidana bagi developer perumahan yang melanggar larangan yang tertera pada pasal 134 akan dikenakan sanksi pidana yang dijelaskan pada pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang perumahan dan kawasan pemukiman yang berbunyi:

(1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

C. HASIL PENELITIAN DAN ANALISI HUKUM PENYELESAIAN ATAS PENUTUPAN AKSES JALAN STUDI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 553/PDT.G/2016/PN.BKS).

Pertanggungjawaban hukum adalah kewajiban seseorang atau badan hukum untuk menanggung konsekuensi dari tindakan atau kelalaiannya yang melanggar hukum. Ini mencakup kewajiban untuk memperbaiki kerugian yang diakibatkan oleh tindakan tersebut. Pertanggungjawaban hukum bertujuan untuk memastikan bahwa keadilan ditegakkan dan bahwa pihak yang dirugikan menerima kompensasi atau pemulihan yang adil.

Perkara penutupan akses jalan ke unit rumah ini berawal pada tahun 2013 pada saat pemabangunan perumahan Green Village Bekasi. Perumahan ini dibangun diatas tanah seluas 9000 meter dimana terbagi menjadi dua sertifikat. Sertifikat pertama atas nama Ahmad Fauzi dengan luas 5000 meter. Sertifikat kedua atas nama Zainudin dengan luas 4000 meter. Dimana Penggugat membeli tanah kepada H. Aspas Bin H Madjid yang merupakan paman dari Zainudin pada bulan April tahun 2012.

Zainudin menjual tanahnya yang bersebelahaan persis dengan tanah si pamannya yang dibeli oleh Penggugat. Menurut Zainudin tanah yang di jual olehnya posisinya agak miring, bukan lurus, dan terdapat patok batas antar tanah lainnya. Sesuai dengan putusan pengadilan bahwa Developer mengubah patok pembatas tanah dan di bangun sebaga jalan perumahan.

Pada tahun tahun 2015, penggugat mengetahui bahwa tanahnya yang seluas 376 M2 dipergunakan oleh developer tersebut untuk jalan perumahan. Pada tahun yang sama telah dilakukan mediasi antara para pihak, namun pihak developer bersikeras bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Dan menantang Penggugat untuk membuktikan dipengadilan.

Lalu Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor Registrasi 553/Pdt.G/2016/PN.Bekasi, dan pada tahun 2017 telah diputuskan atas gugatan tersebut dengan amar putusan dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan tanah atau obyek sengketa dalam perkara ini merupakan hak milik Penggugat sesuai SHM No. 3063 tanggal 28 Maret 2012, Dasar Pendaftaran Tanah No. 14160/III/2012 tanggal 20 Maret 2012 dan Surat Ukur Tanah No. 10/Perwira/2012 tanggal 19 Maret 2012;
3. Menyatakan tindakan para Tergugat yang telah dengan sengaja memindahkan pilar dan batas tanah serta melakukan pemagaran dan penguasaan atas sebagian tanah milik Penggugat termasuk membangun diatas tanah tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan kepada para Tergugat dan/atau orang lain yang mendapat hak dari para Tergugat untuk segera mengosongkan dan mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 376 M2;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.431.000,00 (tiga juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Setelah Nomor 553/Pdt.G/2016/PN.Bekasi diputuskan, pada tahun 2018 pihak developer perumahan mengajukan kasasi dengan Nomor 1783 K/Pdt/2018, dan mengajukan peninjauan kembali pada tahun 2019 dengan nomor 681 PK/Pdt/2019 yang mana dua upaya hukum ini menghasilkan putusan yang sama yaitu menolak permohonan kasasi dan permohonan peninjauan kembali.

Dengan adanya putusan-putusan tersebut, pada tahun 2019 pihak developer mencabut izin usaha (PT) dengan tanpa adanya proses pailit dan pihak developer menghilang tanpa jejak dan tidak dapat dihubungi. Dan dari putusan-putusan tersebut memperkuat bahwa tanah tersebut merupakan milik Liem Sian Tjie. Dari adanya tiga putusan tersebut menjadi dasar pengajuan eksekusi tanah seluas 370 M2. Pada tahun 2023 pengadilan negeri bekasi mengabulkan permohonan eksekusi tersebut, lalu memasang pagar beton yang mengakibatkan tertutupnya akses keluar masuk 10 rumah.

Dari penjabaran diatas dapat dikatakan bahwa developer perumahan tersebut beritikad tidak baik dan melawan hukum merubah letak patok menyebabkan terjadinya sengketa tanah pada perumahan yang mengakibatkan penutupan akses jalan. Dan dalam hal ini pihak developer harus bertanggung jawab berdasarkan prinsip *liability based on fault* atau pertanggung jawaban berdasarkan unsur kesalahan. Karena pihak developer melakukan penggeseran patok tanah milik orang lain dan dijadikan tanah tersebut sebagai jalan pada perumahan yang menyebabkan sengketa tanah yang akhirnya menjadi awal mula penyebab penutupan akses jalan. Dan hal ini dapat dinyatakan bahwa developer perumahan tersebut tidak memenuhi unsur-unsur pembangunan perumahan seperti yang dicantumkan didalam Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang berbunyi:

(1) Pembangunan perumahan meliputi:

- a. Pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau*
- b. Peningkatan kualitas perumahan;*

Yang dimaksud dengan prasarana menurut Pasal 1 ayat (21) adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Contoh dari prasarana itu sendiri antara lain jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan atau drainase, dan tempat pembuangan sampah. (Nabila, 2022.) Pengertian sarana pada Pasal 1 ayat (22) adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Cotoh dari sarana antara yaitu sarana perbelajaan, pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, kesehatan, pribadatan, rekreasi, olahraga, pemakaman, ruang terbuka hijau, parkir. (Nabila, 2022.) Sedangkan pada Pasal 1 ayat (23) utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian, contohnya jarian air bersih, listrik, telepon, gas, transportasi, sarana penerangan jalan. (Nabila, 2022.) Dalam permasalahan ini pihak *developer* tidak memenuhi unsur perumahan berupa prasarana jalan keluar masuk kedalam rumah. Dan terdapat asas perumahan yang tidak terpenuhi

berupa asas keterjangkauan dan kemudahan. Tertutupnya akses jalan ke unit rumah mengakibatkan pemilik rumah kesulitan untuk melakukannya.

Pembangunan perumahan sejatinya memiliki larangan dan aturan yang harus dipatuhi. Didalam Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dijelaskan: “ *setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang di perjanjikan.*” Dalam perkara ini pihak *developer* perumahan telah menjanjikan bahwa terdapat tanah seluas kurang lebih 3 meter untuk jalan perumahan, sehingga dapat dilalui oleh kendaraan seperti mobil dan motor. Namun pada kenyataanya tanah tersebut bukanlah milik *developer*. Maka dari itu *developer* dapat dinyatakan melanggar pasal 134 karena membangun perumahan tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, da utilitas umum yang di janjikan.

Dari pelanggaran tersebut pihak *developer* dapat bertanggungjawab dengan menjalankan sanksi administrasi sebagaimana dijelaskan pada Pasal 150 yang berbunyi:

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 38 ayat (4), Pasal 45, Pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 49 ayat (2), Pasal 63, Pasal 71 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, Pasal 137, Pasal 138, Pasal 139, Pasal 140, Pasal 141, Pasal 142, Pasal 143, Pasal 144, Pasal 145, atau Pasal 146 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;

- e. penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
 - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
 - g. pembatasan kegiatan usaha;
 - h. pembekuan izin mendirikan bangunan;
 - i. pencabutan izin mendirikan bangunan;
 - j. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
 - k. perintah pembongkaran bangunan rumah;
 - l. pembekuan izin usaha;
 - m. pencabutan izin usaha;
 - n. pengawasan;
 - o. pembatalan izin;
 - p. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
 - q. pencabutan insentif;
 - r. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - s. penutupan lokasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Negara melalui Pemerintah Daerah dapat memberikan sanksi Administrasi kepada pihak Developer dengan sanksi pencabutan izin usaha. Hal ini dikarenakan dalam perkara ini pihak *developer* perumahan telah menjanjikan bahwa terdapat tanah seluas kurang lebih 3 meter untuk jalan perumahan, sehingga dapat dilalui oleh kendaraan seperti mobil dan motor. Namun pada kenyataannya tanah tersebut bukanlah milik *developer*. Maka dari itu developer dapat dinyatakan melanggar pasal 134 karena membangun perumahan tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang di janjikan.

Selain bertanggungjawab secara administrasi, pihak developer juga dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana, seperti yang tertera pada Pasal 151 yang berbunyi:

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan,

prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)

- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjian.

Penulis berpendapat bahwa Putusan pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa tanah yang digunakan sebagai jalan merupakan sah secara hukum milik ibu Liem Sian Tjie sudah sangat tepat, karena ibu Liem Sian Tjie memiliki bukti berupa sertifikat Hak Milik SHM No. 3063 tanggal 28 Maret 2012, Dasar Pendaftaran Tanah No. 14160/III/2012 tanggal 20 Maret 2012 dan Surat Ukur Tanah No. 10/Perwira/2012 tanggal 19 Maret 2012.

Namun putusan tersebut menyebabkan tanah yang telah dijadikan sebagai jalan keluar masuk unit rumah di cluster green village bekasi ini harus dikembalikan, yang mengakibatkan penutupan akses jalan, hal ini merupakan ketidakadilan bagi para pemilik unit rumah pada Cluster Green Village Bekasi, karena pastinya pembelian setiap unit rumah sudah dengan biaya pembuatan jalan. Dan pada saat proses persidangan seharusnya para pemilik unit yang terdampak penutupan akses jalan ini di ikut sertakan sebagai Tergugat Intervensi. Tergugat Intervensi ialah ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri, maupun karena ditarik masuk oleh salah satu pihak untuk ikut menanggung dalam pemeriksaan sengketa perkara perdata. Terdapat tiga jenis intervensi antarlain sebagai berikut: (Poerana, 2020)

1. *Voeging*, yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan perdata untuk membela salah satu pihak penggugat atau tergugat.
2. *Tessenkomst*, yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata, akan tetapi tidak memihak salah satu pihak, baik penggugat atau tergugat, tetapi demi membela kepentingannya sendiri.
3. *Vrijwaring* atau penjamin, yaitu ikut sertanya pihak ketiga dalam pemeriksaan sengketa perdata karena ditarik oleh salah satu pihak untuk ikut menanggungnya.

Dalam perkara penutupan akses jalan ini merupakan jenis intervensi *Tessenkomst* artinya pihak ketiga yang ingin masuk sebagai pihak dalam perkara yang sedang berlangsung harus memiliki hubungan erat dengan pokok perkara. Hubungan langsung disini diartikan dalam konteks adanya hubungan hukum antara pihak ketiga dengan para pihak berperkara, atau karena objek perkara memiliki kaitan langsung dengan kepentingan hukum yang perlu dilindungi. Dalam hal ini objek yang menjadi sengketa merupakan jalan yang digunakan untuk berlalu lalang bagi para pemilik unit rumah pada Cluster Green Village Bekasi yang mana jalan tersebut merupakan akses satu-satunya untuk keluar masuk ke rumah.

Dan dalam permasalahan ini seharusnya pihak Pemerinta Daerah ikut andil dalam penyelesaian masalah penutupan akses jalan ini, dengan cara mengambil alih penguasaan tanah. Karena, jika dilihat dari Undang-Undang Dasar Republik Indonesia pada Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa: "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*" Pasal ini secara umum mengatur penguasaan negara atas sumber daya alam, dengan tujuan agar penggunaannya memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat yang prinsip-prinsip yang terkandung dalam Pasal 33 Ayat (3) ini dalam konteks hak akses terhadap properti pribadi, infrastruktur publik, dan kesejahteraan sosial. Prinsip dasar dari Pasal 33 Ayat (3) adalah bahwa negara memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa sumber daya alam, infrastruktur, dan aset lainnya digunakan untuk kemakmuran rakyat. Ini bisa diterjemahkan dalam konteks aksesibilitas jalan sebagai bagian dari infrastruktur yang harus dikelola dan dipastikan penggunaannya untuk kepentingan masyarakat umum. Jika akses jalan menuju unit rumah ditutup, hal ini bisa dilihat sebagai penghambatan terhadap kesejahteraan individu yang seharusnya dijamin oleh negara, terutama jika akses tersebut merupakan bagian dari fasilitas umum atau infrastuktur yang seharusnya tersedia bagi semua orang.

Hal tersebut juga diperkuat dengan adanya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 2 ayat (1) & 6 yang berbunyi;

Pasal 2 ayat (1):

“(1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Pasal 6:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 6 ini menegaskan bahwa seluruh tanah, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Indonesia dikuasai oleh negara sebagai wakil dari seluruh rakyat Indonesia. Ini berarti bahwa negara memiliki wewenang untuk mengatur, mengelola, dan memanfaatkan sumber daya alam tersebut untuk kepentingan rakyat. Pasal ini menggarisbawahi bahwa setiap hak atas tanah, apapun bentuknya, harus memperhatikan kepentingan sosial. Artinya, penggunaan tanah tidak boleh semata-mata untuk keuntungan pribadi, tetapi harus mempertimbangkan dampak dan manfaatnya bagi masyarakat luas.

Karena negara memiliki kekuasaan atas seluruh tanah di Indonesia, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan, maka negara memiliki wewenang untuk mengatur penggunaan jalan tersebut. Jika ada penutupan akses jalan yang menghalangi warga negara untuk mencapai rumah mereka, negara, melalui pemerintah, memiliki hak dan kewajiban untuk campur tangan. Negara harus memastikan bahwa penguasaan dan penggunaan tanah untuk jalan tersebut dilakukan sesuai dengan tujuan utama yaitu kepentingan umum dan kesejahteraan masyarakat. Hak atas tanah tidak dapat digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi tanpa mempertimbangkan dampak sosialnya. Penutupan akses jalan ke unit rumah dapat dianggap melanggar fungsi sosial ini karena menghambat hak orang lain untuk menggunakan jalan sebagai akses ke tempat tinggal mereka. Jika seseorang atau pihak tertentu menutup akses jalan yang seharusnya digunakan oleh masyarakat umum, ini

bisa dilihat sebagai pelanggaran terhadap prinsip fungsi sosial tanah. Negara harus memastikan bahwa penggunaan tanah untuk jalan sesuai dengan kebutuhan sosial, yaitu memastikan bahwa akses publik tidak dihalangi secara sewenang-wenang.

Berdasarkan kedua pasal ini, negara memiliki landasan hukum untuk mengintervensi dalam kasus penutupan akses jalan. Negara dapat mengambil langkah-langkah untuk membuka kembali akses jalan atau menyelesaikan sengketa dengan cara yang memprioritaskan kepentingan umum. Dalam konteks hukum agraria, akses jalan merupakan bagian dari penggunaan tanah yang memiliki fungsi sosial yang sangat penting. Penutupan jalan yang menghalangi akses ke rumah-rumah warga bertentangan dengan prinsip ini dan dapat dikategorikan sebagai tindakan yang tidak sejalan dengan tujuan dari UUPA.

V. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, maka pada bab penutup ini penulis membuat kesimpulan, sebagai berikut:

1. Pengaturan mengenai pembangunan dan pemanfaatan akses jalan ke unit rumah di jelaskan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Asas pembangunan perumahan tertera didalam Pasal 2 salah satunya terdapat asas keefisienan dan kemanfaatan. Asas kemanfaatan dalam pembangunan perumahan merujuk pada prinsip bahwa pembangunan harus memberikan manfaat maksimal bagi individu dan masyarakat secara keseluruhan. Dalam pembangunan perumahan haruslah memenuhi tiga unsur yaitu, prasarana, sarana dan utilitas umum. Jalan ke unit rumah masuk dalam kategori prasarana. Seperti yang dijelaskan pada Pasal 20 Ayat (2) yang berbunyi: *“Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.”* Yang Artinya bahwa setiap perencanaan pembangunan perumahan harus memenuhi unsur-unsur prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai. Selain terdapat asas keefisienan dan kemanfaatan, didalam Pasal 2 Undang-Undang Nomoer 1

Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman juga terdapat Asas Keterjangkauan dan kemudahan, yang artinya perumahan dan kawasan pemukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat dengan adanya jalan yang memadai.

2. Pertanggungjawaban developer dilakukan berdasarkan prinsip *liability based on fault* atau pertanggungjawaban berdasarkan unsur kesalahan. Karena pihak developer melakukan penggeseran patok tanah milik orang lain dan tanah tersebut dijadikan sebagai jalan pada perumahan yang menyebabkan sengketa tanah yang akhirnya menjadi awal mula penyebab penutupan akses jalan. Selain itu *developer* juga tidak bertanggungjawab terhadap transaransi informasi sebagaimana telah dijelaskan didalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan kosumen Pada Pasal 7 huruf (a) mengenai kewajiban pelaku usaha, bahwa *developer* perumahan wajib memberikan informasi yang jelas dan benar mengenai detail proyek, termasuk spesifikasi bangunan, fasilitas yang akan disediakan, dan jadwal pembangunan. Menyediakan informasi yang jelas tentang status legalitas tanah dan bangunan kepada konsumen. Dan seperti yang dijelaskan pada Pasal 8 huruf (a) tentang perbuatan apasaja yang dilarang bagi pelaku usaha yaitu “ *pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.*” Dapat disimpulkan bahwa pihak developer melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini sesuai denga pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana terdapat empat unsur pokok perbuatan melawan hukum yaitu: adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita, dan adanya hubungan kausalitas antara kesalaha dan kerugian.
3. Dengan adanya Putusan Pengadilan Nomor 533/Pdt.G/2016/PN.Bks yang menyatakan bahwa tanah yang dijadikan jalan pada Cluster Green Village Bekasi adalah sah secara hukum milik Ibu Liem Sian Tjie maka tanah tersebut harus dikembalikan, namun putusan tersebut menyebabkan tanah yang telah dijadikan sebagai jalan keluar masuk unit rumah di cluster green village bekaasi ini harus dikembalikan, yang mengakibatkan penutupan akses jalan, hal ini merupakan ketidakadilan bagi para pemilik unit rumah pada Cluster Green

Village Bekasi, karena pastinya pembelian setiap unit rumah sudah dengan biaya pembuatan jalan. Permasalahan penutupan akses jalan ini dapat diselesaikan melalui dua cara yaitu litigasi dan non litigasi. Litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Sedangkan non litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui metode diluar pengadilan dengan cara mediasi, negosiasi, konsiliasi serta penilai ahli. Jika permasalahan ini diselesaikan melalui metode litigasi maka dapat dengan mengajukan gugatan perdata berupa Perbuatan melawan hukum, karena pihak *developer* telah melakukan pemindahan patok tanah yang menjadi awal mula terjadinya penutupan akses jalan. Dan pemerintah dapat mengambil alih penguasaan tanah dalam sengketa penutupan jalan ke unit rumah ini atas dasar prinsip sosial sebagaimana yang tertera didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adi, Rianto. (2004), *Metode Sosial dan Hukum*, Jakarta: Sinar Granit.
- Abd al-Baqi, Muhammad Fuad. (1364H). *Al Mu'jam al-Muhfaras li Alfazal-Qur'an al-Karim*. Mesir: Dar al-Kutub.
- Abu Qasim, al-Husain bin Muhammad, *al-Mufradat fi Gharib al-Qur'an*. Maktabah Najar Mushthafa al-Bazar.
- Amiruddin & Zainal Asikin. (2003). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Divisi Buku Perguruan Tinggi PT. Raja Grafindo.
- Aminudin. (2007). *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, Kanisius, Semarang.
- Amriani, Nurnaningsih. (2012). *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Arinanto, Satya. (2008). *Dimensi-Dimensi HAM Mengurai Hak Ekonomi Sosial Budaya*.
- Damsar. (2009). *Pengantar Sosiologi Ekonomi*. Jakarta: Kencana.
- Dewi, Eli Wuria. (2015). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Ediwarman dan Monograf. (2015). *Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*. Medan: PT. Softmedia.
- Firmanati, Anita. *Rumah Ber-SNI, Membangun Rumah Sejahtera*. Modul 01- Badan Standard Diseminasi Pusat Litbang Pemukiman Kementerian Pekerjaan Umum, Bandung: Indonesia.
- Frick, Heinz dan Mulyani Tri Hesti. (2006). *Arsitektur Ekologis*. seri eko-arsitektur 2. Yogyakarta: Kanisius.
- G.Kartapoetra dkk. (1991). *Hukum Tanah Jaminan UPPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Guswandi. (2008). *Lingkungan Permukiman*. Bandung: PUSKIM.
- Hamzah, Andi. (2005). *Kamus Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.

- Hantrik, Hamzah. (1996). *Asas Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia*. Jakarta:Raja Grafindo.
- H.Oglesby, Clarkson. (1999). *Ahli Bahasa, Teknik Jalan Raya Jilid I*. Jakarta: Gramedia.
- H.S, Salim. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kallo, Erwin. (2009). *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Kelsen, Hans. (2006). *Sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa & Nusa Media.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan
- PP Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.
- Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 553/Pdt.G/2016/PN.Bks.

JURNAL, SKRIPSI, TESIS

- Alhadi, Muhmmad Nurcholis. (2021). *Perkara Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Ekonomi Syariah*. Veritas: Jurnal Program Pascasarjana Ilmu Hukum Volume 7 Nomor 2.
- Albar, Andi Ardillah. (2019). *Dinamika Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Dlam Konteks Hukum Bisnis Internasional*. Otenti's: Jurnal Hukum Kenotariatan Volume 1 Nomor 1.
- Br. Tarigan, Merizka Yovita Agustina. (2016). *Tanggung Jawab Developer Dalam Penyediaan Fasilitas Umum Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Pada Beberapa Developer di Kota Indralaya)*. Skripsi, Indralaya: Universitas Sriwijaya.
- Darwis, Abdi. (2010). *Hak Konsumen Untuk Mendapatkan Perlindungan Hukum Dalam Industri Perumahan di Kota Tangerang*, Skripsi diterbitkan Semarang: Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
- Datau, Frieska Jayanthi dkk. (2023). *Analisis Efektivitas Pasal 385 KUPH (Lama) Dalam Penanggulangan Penyelesaian Perkara Penyerobotan Tanah Yang Terjadi Di Indonesia*. Jurnal Ilmu Sosial Humaniora dan Seni (JISHS) Volume 1 Nomor 2.
- Dewi, Ni Made Trisna. (2021). *Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam penyelesaian Sengketa Perdata*, Jurnal Analisis Hukum UNDIKNAS, Volume 5 Nomor 1.

- Efendy, Resky. (2022). *Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Pada Baitul Maal Wa Tamwil UGT Sidogiri Cabang Pekabaru Ditinjau Dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Universitas Islam Riau.
- Eleanor, Fransiska Novita. (2018). *Prinsip Tanggung Jawab Mutlak Pelaku Usaha Terhadap Ketentuan Pasal 27 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. Jurnal KRTHA Bhyangkara, Volume 12 No.2.
- IICT, *Materi Pelatihan Sertifikasi Mediator*.
- Kaltsum, Lilik Umi dan Fitriatul Anita. (2021). *Rumah Perspektif Al-Qur'an (Studi Term Al-Bait, Al-Maskan, Al-Ma'wa dan Al-Dar Dengan Metode Semantik Ensiklopedik)*. Jakarta: Jurnal Tajdid Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah. Volume 20 No 2.
- Kambe, D. (2013). *Pengertian Umum Tentang Developer*. Yogyakarta: E-Jurnal Universitas Atma Jaya.
- Mayasari, Diah Kartika, Slamet Riyanto, Syarif Fadillah, 2019, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Apartement Terkait Hak Atas Tanah Bersama*, Jurisdictione Volume 1 Nomor 2.
- Marlinda, Dinda . (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Developer Apabila Terjadi Sengketa*. Skripsi, Paklembang:Universitas Muhammadiyah Palembang.
- Martini dan Efridani Lubis. (2021). *Analisis Yuridis Peralihan Tanah Girik Ke Hak Guna Bangunan Usaha Berdasarkan Itikad Tidak Baik Di Pulau Paro Kepulauan Seribu DKI Jakarta*. Jurnal Veritas Volumen 7 No. 1 Tahun.
- Mutmainah, Arum dan Septana Bagus Pribadi. (2020). *Pola Penataan Zona, Massa, dan Ruang Terbuka Perumahan Tipe Cluster di Kota Semarang (Studi Kasus: Citraland BSB City, Graha Wahid, dan Pandanaran Hills)*. Jurnal Imaji, Volume.9, Nomor.5.

WEBSITE

- Asriland. (2021). *Pengertian Rumah Menurut Para Ahli*. <https://asri.land/2021/04/11/pengertian-rumah-menurut-para-ahli> (diakses pada tanggal 19 Maret 2024, pukul 23.00 WIB)
- Brighton. (2022). *Perumahan Cluster: Pengertian, Karakteristi, Perbedaan, dan Tipsnya*. <https://www.brighton.co.id/about/articles-all/perumahan-cluster-pengertian-karakteristik-perbedaan-dan-tipsnya> (di akses pada tanggal 4 Juni 2024, pukul 11.27 WIB)
- Direktorat Jendral Bina Marga Direktorat Bina Jalan Kota (BINKOT). (1997) . *Manual Kapasitas Jalan Indonesia (MKJI)*. <https://habib00ugm.wordpress.com/wp-content/uploads/2010/07/mkji.pdf> (diakses pada 4 Juni 2024, pukul 15.00 wib)
- Ensiklopedia Denis, (2023), *Jalan Lingkungan*, Univeritas STEKOM, Semarang. https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Jalan_lingkungan (diakses pada tanggal 31 Maret 2024, Pukul 22.58)
- Fatuchata, Falachi Daniel dan Fosterharoldas Deva. (2018). *Trend Perkembangan Perumahan Tapak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)*, Universitas Gajah Mada. <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/159925> (diakses pada tanggal 4 Juni 2024, pukul 10.58 WIB)

- Fhunikama. (2024). *Pengertian Hukum Perdata*. <https://fh.unikama.ac.id/id/pengertian-hukum-perdata/> (diakses pada tanggal 18 Februari 2024, pukul 17.00 wib)
- Indahhf. (2014). *Pengertian dan Definisi Rumah, Carepedeia*. <https://carapedia.com/pengertian-definisi-rumah-info2053.html>(diakses pada tanggal 20 Januari 2024, pukul 13.00 wib)
- Kabar Rilis News. (2023). *Penutupan Jalan Brin, Didemo Warga Kecamatan Setu dan Meminta Kepala Brin di Copot Jabatannya*. <https://www.kabarrilis.com/2024/04/penutupan-jalan-brin-didemo-warga.html> (Diakses pada 18 Mei 2024, Pukul 11.00 WIB)
- Kompas TV. (2023). *Kronologi Warfa Bangun Tembok Tutup Jalan di Ponorogo, Pernah Digugat Hingga Kesal Dimusuhi Tetangga*. <https://www.kompas.tv/regional/421929/kronologi-warga-bangun-tembok-tutup-jalan-di-ponorogo-pernah-digugat-hingga-kesal-dimusuhi-tetangga?page=all> (Diakses pada Tanggal 18 Mei 2024, Pukul 11.20 WIB)
- Muhajirin. (2023). *Fungsi Rumah Menurut Al-Quran, Bukan Cuma Tempat Tinggal*. <https://langit7.id/read/29603/1/7-fungsi-rumah-meurut-alquran0bukan-cuma-tempat-1675893740> (diakses pada tanggal 19 Juni 2024, pukul 13.20 wib)
- Nabilah. (2022). *Sarana, Prasarana, dan Utilitas Untuk Perumahan*. <https://www.kompasiana.com/nabilahpwkuniversitas58303/633d631e08a8b533ca132164/sarana-prasarana-dan-utilitas-untuk-perumahan> (diakses pada tanggal 1 April 2024, pukul 12.05 wib)
- Nishi, Asera. (2023). *Apa Itu Townhouse dan Cluster? Liat Perbedaanya*. <https://aseranishi.com/apa-itu-townhouse/> (diakses pada tanggal 4 Juni 2024, Pukul 22.26 WIB)
- Nuonline. <https://quran.nu.or.id/an-nahl/80> (diakses pada tanggal 19 Juni 2024, pukul 16.51)