

**UPAYA PENGEMBANG ATAS PENOLAKAN PENYERAHAN
PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS DI KABUPATEN SIDOARJO**

**Yuliano Orgianus Landowero
Universitas Surabaya**

ABSTRAK

Materi pokok penelitian Upaya Pengembang Atas Penolakan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Di Kabupaten Sidoarjo, dengan rumusan masalah Dasar pengelolaan dan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial di kabupaten sidoarjo dan Bagaimana upaya hukum jika Pemerintah Daerah menolak untuk menerima serah terima prasarana, sarana dan utilitas terhadap perumahan dan permukiman. Diperoleh kesimpulan sebagai berikut: Prosedur penyerahan Prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang perumahan bahwa penyerahan oleh pengembang perumahan didasarkan atas UU No. 1 Tahun 2011, PMDN No. 9 Tahun 2009 dan Perda Nomor 16 tahun 2017. Maksud dilakukannya penyerahan bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman. Diserahkannya fasum dan fasos dari pengembang perumahan kepada pemerintah daerah setempat, maka biaya pemeliharaan dan pengelolaan fasum dan fasos beralih kepada pemerintah daerah setempat yang menerima penyerahan dan pengelolaan fasum dan fasos. Upaya hukum jika Pemerintah Daerah menolak untuk menerima serah terima prasarana, sarana dan utilitas terhadap perumahan dan permukiman, bahwa jika pengembang menolak penyerahan fasum dan fasos tanpa suatu alasan yang jelas, maka akibat hukum pemerintah kabupaten menolak penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dapat digugat ke PTUN atas dasar telah melakukan tindakan melanggar asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud oleh pasal 53 UUPTUN

Kata Kunci: Pengembang, Sarana dan Prasarana, Kabupaten Sidoarjo.

ABSTRACT

Main research material Developers' Efforts to Refuse the Delivery of Infrastructure, Facilities and Utilities in Sidoarjo Regency, with the formulation of the basic problems of management and delivery of public facilities and social facilities in Sidoarjo Regency and what legal remedies if the Local Government refuses to accept the handover of infrastructure, facilities and utilities to housing and settlement. The following conclusions are drawn: Procedure for the surrender of infrastructure, facilities and utilities by housing developers that surrender by housing developers is based on Law No. 1 of 2011, PMDN No. 9 of 2009 and Regional Regulation No. 16 of 2017. The purpose of the handover is to ensure the sustainability of the maintenance and management of infrastructure, facilities and utilities in the housing and settlement environment. Submission of social facilities and social facilities from the housing developer to the local government, the cost of maintaining and managing social facilities and social facilities is transferred to the local regional government that receives the submission and management of social and public facilities. Legal remedies if the Regional Government refuses to accept the handover of infrastructure, facilities and utilities to housing and settlements, that if the developer refuses the surrender of public facilities and social facilities without a clear reason, the legal consequences of the district government refusing the surrender of infrastructure, facilities and utilities can be sued to PTUN on the basis of having committed an action that violates the general principles of good governance as referred to in article 53 of the Company Law

Keywords: Developer, Facilities and Infrastructure, Sidoarjo Regency.

PENDAHULUAN

Untuk membangun suatu perumahan, harus mempunyai perencanaan terlebih dahulu yang meliputi rencana untuk prasarana, sarana dan utilitas umum dan rencana penyediaan kavling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari perumahan. Perencanaan diperlukan dalam rangka agar tidak terjadi kesalahan peruntukan tanahnya antara kaveling rumah dengan sarana, prasarana, utilitas umum dan fasilitas sosial, Sejalan bersamaan dengan pertumbuhan penduduk yang makin pesat dan pengetahuan tentang hak yang dapat diperoleh dari membeli rumah di perumahan, tuntutan akan tersedianya hunian dengan berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga semakin tajam. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai.

Rumah merupakan kebutuhan primer dari setiap orang karena rumah dapat memberikan perlindungan dari panas dan hujan maupun bahaya yang lain. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia. Bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, kata “rumah” menjadi suatu kebutuhan yang sangat mahal, padahal rumah adalah suatu kebutuhan dasar, fundamental, dan sekaligus prasyarat bagi setiap orang untuk bertahan dan hidup serta menikmati kehidupan bermartabat, damai, aman, dan nyaman. Dengan kata lain, dampak negatif terbuka pada individu yang tidak mempunyai rumah tinggal. Lebih jauh, tanpa mempunyai akses perumahan, kehidupan pribadi, maupun sosial akan sulit dicapai (Patra M. Zein, 2004)¹.

Pembangunan Perumahan atau Permukiman di kota besar seperti Sidoarjo adalah salah satu contoh kawasan yang makin dilirik oleh pengembang perumahan maupun rumah vertical atau bisa disebut apartmen, pembangunan perumahan meningkat pesat seiring kebutuhan setiap orang akan kebutuhan untuk memiliki rumah. Sehingga semakin meningkatnya pembangunan perumahan

¹ Zein, Patra M, 2004, *Hak Rakyat Atas Perumahan*, Jakarta: Sinar Grafika

hingga pemerintah daerah semakin mengencangkan aturan dalam pendirian dasar perumahan sampai penyerahan akhirnya ke pemerintah daerah setempat khususnya Sidoarjo.

Penyelenggaraan perumahan tersebut tidak terlepas dari penyelenggaraan sarana. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor. 1 Tahun 2011, penyelenggaraan perumahan meliputi:

- a) perencanaan perumahan;
- b) pembangunan perumahan;
- c) pengendalian perumahan

Untuk membangun suatu perumahan, harus mempunyai perencanaan terlebih dahulu yang meliputi rencana untuk prasarana, sarana dan utilitas umum dan rencana penyediaan kavling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari perumahan. Perencanaan diperlukan dalam rangka agar tidak terjadi kesalahan peruntukan tanahnya antara kaveling rumah dengan sarana, prasarana, utilitas umum dan fasilitas sosial.

Pembangunan kawasan pemukiman dan perumahan dimulai dengan tahap awal perencanaan, pada tahap ini meliputi izin lokasi, advice plan (jika diatas 1 hektar), izin amdal (analisis mengenai dampak lingkungan), izin perubahan penggunaan tanah (IPPT), izin perencanaan, SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota), IMB (Izin Mendirikan Bangunan), serta bagaimana status tanah tempat prasarana, sarana dan utilitas direncanakan. Aspek pengawasan pada tahap perencanaan saat pengembang mengajukan izin pembangunan kompleks perumahan merupakan tahap pengendalian awal. Pengendalian ini diharapkan nantinya dalam tahap pembangunan dapat sesuai dengan apa yang diajukan sesuai dengan rencana atau perizinan yang didapat. Kemudian dilanjutkan pada tahap pembangunan yang pada tahap ini tanah dimatangkan dan diatasnya dibangun rumah dan fasilitas-fasilitasnya sebagaimana yang dinyatakan dalam rencana proyek yang telah disetujui. Dalam tahap ini peran Pemerintah Kabupaten Sidoarjo mengawasi pembangunan perumahan dan fasilitasnya agar sesuai standar dan peraturan yang berlaku sangatlah besar.

Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian ini dilaksanakan oleh Dinas

Pekerjaan Umum dan instansi terkait secara berkelanjutan agar pelanggaran terhadap pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat dihindari. Tahap selanjutnya, yaitu tahap penyerahan. Pada tahap penyerahan ini harus sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 tahun 2009 tentang penyerahan Prasarana, sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman ke Pemerintah Daerah.

Dalam praktiknya untuk penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sangatlah susah untuk diserahkan terimakan kepada pemerintah kota setempat, dalam hal ini Kabupaten Sidoarjo. Ada banyak hal teknis yang tidak bisa diserahkan kepada pemerintah Kabupaten Sidoarjo walaupun telah diundangkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 pasal 11 yaitu:

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.
 1. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.
 2. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap

Namun dalam prakteknya masih ditemukan kendala-kendala yang memberatkan sehingga proses serah terima Prasarana, sarana dan Utilitas ke Pemerintah Kabupaten Sidoarjo tidak bisa berjalan baik dari sisi pengembang maupun pemerintah Kabupaten Sidoarjo .

Diatur dalam Peraturan Kabupaten Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2017 tentang Tata cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan pada

Pemerintah Daerah. Tata cara penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum Pasal 15 yaitu Ruang Lingkup penyerahan prasarana, sarana dan utilitas meliputi:

- a. Penyerahan kompensasi berupa uang sebagai pengganti penyediaan tempat pemakaman umum.
- b. Penyerahan secara administrasi
- c. Penyerahan fisik

Disimpulkan bahwa serah terima Prasarana, sarana dan Utilitas itu sangat penting, berdasarkan latar belakang diatas maka dalam tulisan ini mengkaji permasalahan yang berkaitan dengan serah terima perumahan mengenai “Upaya Pengembang Atas Penolakan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Di Kabupaten Sidoarjo” berdasarkan Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan diatur pula mengenai Pedoman serah terima dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 dan Peraturan Kabupaten Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2017 tentang Tata cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman Kepada Pemerintah Daerah, mengingat di satu sisi penyerahan fasum dan fasos tersebut tidak jarang terjadi suatu kendala. Di antaranya masih dijumpai pengembang beritikad tidak baik, tanpa alasan yang jelas meninggalkan lokasi perumahan, padahal pembangunan perumahan belum selesai, atau pengembang dalam menghindari adanya kerugian yang besar karena harus membiayai fasum dan fasos, segera menyerahkannya kepada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, namun di sisi yang lain, tim verifikasi yang menolak penyerahan fasum dan fasos tanpa adanya suatu alasan yang jelas dan bentuk keputusan/penetapan tertulis alasan penolakan tersebut

Berdasarkan uraian sebagaimana di atas, maka yang dipermasalahkan adalah:

- a. Dasar pengelolaan dan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial di kabupaten sidoarjo
- b. Bagaimana upaya hukum jika Pemerintah Daerah menolak untuk menerima serah terima prasarana, sarana dan utilitas terhadap perumahan dan permukiman?

METODE PENELITIAN

Penelitian memiliki arti dan tujuan sebagai suatu pencarian terhadap permasalahan yang tidak bisa dipecahkan sebelumnya. Suatu penelitian secara ilmiah dilakukan oleh manusia untuk memenuhi hasrat ingin tahunya yang telah mencapai taraf ilmiah, yang disertai dengan suatu keyakinan, bahwa setiap gejala akan ditelaah dan dicari hubungan sebab akibatnya. Menurut Philipus M. Hadjon (2005)², “ilmu hukum memiliki karakter yang khas yaitu sifatnya yang normatif, praktis dan deskriptif”.

Peter Mahmud Marzuki (2008)³, mengemukakan bahwa, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter preskriptif dari ilmu hukum. Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan terhadap hubungan antara faktor-faktor yuridis (hukum positif) dengan faktor-faktor nomatif (asas hukum).

ANALISIS/PEMBAHASAN

1. DASAR PENGELOLAAN DAN PENYERAHAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL DI KABUPATEN SIDOARJO

Pengadaan tanah dalam praktiknya, dikenal 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum dan kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Secara normatif, ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Itu artinya, hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, penggunaannya tidak semata-mata untuk kepentingan pribadi, terlebih lagi apabila hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan

² Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati. 2005 *Argumentasi Hukum*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press,

³ Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya sehingga bermanfaat, baik bagi kesejahteraan pemiliknya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Hal tersebut berarti pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah. Pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merasa untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat atau masyarakat itu sendiri, baik yang akan digunakan untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta. Pengadaan tanah untuk pembangunan menurut Bernhard Limbong (2011, hlm. 129) ⁴hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri.

Pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum, jaminan perolehan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti kerugian disertai dengan mekanisme pelaksanaan pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diatur dengan jelas dalam Peraturan Presiden dan demikian halnya dengan penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum juga diatur dengan Peraturan Presiden. Diatur pula mengenai petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pengadaan tanah juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta untuk penanaman modal. Pengaturan hak atas tanah untuk perusahaan diatur oleh Keputusan Presiden Nomor 93 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal yang mana peraturan pelaksanaannya ada pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, ditentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diperoleh perusahaan dalam rangka penanaman modal adalah Hak Guna Usaha, HGB, dan

⁴ Limbong, Bernhard, 2011, *Reforma Agraria*, Jakarta, Margaretha Pustaka

Hak Pakai, dan ketentuan ini dipertegas oleh Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal

Pengembang merupakan terjemahan dari Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak memberikan definisi tentang pengembang. Pengertian pengembang dijumpai dalam PMDN No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah pada Pasal 1 angka 7 mengartikan pengembang adalah “institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman”. Hal ini berarti bahwa perusahaan penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman disebut dengan pengembang. Pengembang perumahan (real estate developer) atau biasa juga disingkat pengembang/developer menurut Serfianto Diby Purnomo et.al (2011, hlm. 11)⁵ adalah orang perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat.

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan menurut Budiharjo (1998, hlm.148)⁶ adalah:

Suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat. Sebagai wadah kehidupan manusia

⁵ Serfianto, Diby Purnomo, et al, 2011, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia. Hal 11.

⁶ Budiharjo, Eko. 1998. *Sejumlah masalah permukiman kota*, Alumni: Bandung. Hal 148.

bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya.

Penyelenggaraan perumahan menurut Pasal 1 angka 6 UU No. 1 Tahun 2011 adalah “kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu”. Mengenai penyelenggara perumahan dapat dilakukan oleh setiap orang atau badan hukum, sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 25 UU No. 1 Tahun 2011, bahwa penyelenggara perumahan adalah “Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum”. Badan hukum menurut pasal 1 angka 26 UU No. 1 Tahun 2011 adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Hal sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa pengembang sebagai penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman adalah orang perseorangan atau badan hukum.

Pengembang dalam melaksanakan pembangunan perumahan harus tersedia prasarana, sarana dan utilitas umum dengan perbandingan antara 60 % untuk pembangunan perumahan dan permukiman dengan 40 % sebagai tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Perumahan dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perihal prasarana, sarana dan utilitas umum diatur lebih lanjut dalam PMDN No. 9 Tahun 2009, yang diterbitkan dengan pertimbangan bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas. Hal ini berarti bahwa ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan tersebut selain harus disediakan oleh pengembang juga dijamin ketersediaannya dan pengelolaannya, hingga dilakukannya penyerahan kepada Pemerintah Daerah setempat, sesuai dengan pertimbangan diterbutkannya PMDN No. 9 Tahun 2009, bahwa dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan

permukiman perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah

Pemerintah Kabupaten Sidoarjo penerima penyerahan fasum dan fasos yang diajukan pengembang perumahan Sidoarjo, setelah melakukan penilaian fasum dan fasos yang akan diserahkan. Fasum dan fasos yang diserahkan sebagaimana daftar fasum dan fasos tertuang dalam Rencana Tapak/Site Plan terlampir. Kondisi fasum dan fasos saat pemeriksaan di lapangan sebagai berikut:

- 1) Kelengkapan fasum, jaringan jalan, hasil pemeriksaan kondisi jaringan jalan (paving) baik, saran agar kondisi yang baik sampai proses serah terima dijaga. Saluran drainase, hasil pemeriksaan saluran/drainase kondisi baik, saran main hole agar dijaga, sehingga mudah pemeliharaan, sebelum diserahkan normalisasi dan saluran tetap dijaga kenersihan sampai dengan serah terima. TPS, hasil pemeriksaan TPS tidak ada, saat ini bekerjasama dengan pihak luar, saran MOU jalan masuk menuju perumahan Mutiara Regency melewati perumahan Pondok Mutiara agar dilampirkan.
- 2) Fasos, peniagaan/perbelanjaan, penerimaan tidak ada saran.... Pelayanan umum/Kantor RT, RW, Balai Desa dan sebagainya tidak ada. Sarana pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan, pemakaman, RTH dan parkir, hasil pemeriksaan club hause, kolam renang, lapangan tenis dan masjid Baitul Hidayah. Ikut makam estate, penghijauan kurang, ada rencana jalan frotage road. Saran agar sarana yang berupa bangunan dicantumkan harga nilai perolehan awal. Pihak pengembang menyerahkan lahan yang sudah ada bangunan masjid tidak termasuk bangunannya karena yang membangun warga dan disarankan warga mengajukan izin pemanfaatan umum. Penghijauan masih perlu ditingkatkan dan kebersihan taman.

Hal sebagaimana tersebut di atas nampak jelas fasum dan fasos yang diserahkan dan hasil verifikasi dari pemerintah Kabupaten Sidoarjo yang memenuhi persyaratan penyerahan fasum dan fasos oleh pengembang.

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang perumahan kepada pemerintah Kabupaten Sidoarjo dilakukan dengan prosedur “Sebelum penyerahan oleh para pengembang diundang terlebih dahulu untuk mempresentasikan kondisi proyek pembangunan berdasarkan siteplan. Tujuannya rapat persentase tersebut untuk memastikan titik fasum fasos mulai luas, peruntukan dan titik fasum fasos sesuai dengan siteplan, sehingga pada saat verifikasi lebih mempermudah lagi tim verifikasi saat turun melakukan peninjauan dilapangan.

Mengenai waktu dan tempat rapat koordinasi akan berkoordinasi dengan stakeholder terkait, yang pastinya dalam rapat pertemuan dengan pengembang perumahan pemerintah Kabupaten Sidoarjo akan melibatkan semua tim verifikasi prasarana atau fasilitas umum dan sarana atau fasilitas sosial dan utilitas. Harapannya, semua pengembang beritikad baik untuk bekerja sama dalam penyerahan fasum fasosnya tanpa ada lagi kendala, mulai dari administrasi sampai kondisi lapangan yang sesuai dengan siteplan, sehingga upaya percepatan penyerahan fasum fasos bisa direalisasikan bersama.

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa penyerahan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang perumahan didasarkan atas Undang-undang No. 1 Tahun 2011, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 dan Peraturan Bupati Sidoarjo No. 16 Tahun 2017. Maksud dilakukannya penyerahan bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman. Beberapa prinsip dari serah terima fasilitas umum adalah :

- 1) Keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui akan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan,
- 2) Akuntabilitas, yaitu penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas dapat dipertanggung jawabkan berdasarkan undang-undang,
- 3) Kepastian Hukum, yaitu Prasaran, Sarana dan Utilitas yang diserahkan sesuai dengan rencan tapak yang disetujui Pemerintah Daerah,

- 4) Keberpihakan, yaitu Pemerintah menjamin ketersediaan Prasaran, Sarana dan Utilitas bagi kepentingan perumahan dan pemukiman.
- 5) Berkelanjutan, yaitu Pemerintah daerah menjamin keberadaan Prasaran, Sarana dan Utilitas sesuai dengan fungsi perubahan.

Diserhkannya prasarana, sarana dan utilitas atau yang biasa disebut fasum dan fasos dari pengembang perumahan kepada pemerintah daerah setempat, maka biaya pemeliharaan dan pengelolaan fasum dan fasos beralih kepada pemerintah daerah setempat yang menerima penyerahan dan pengelolaan fasum dan fasos

2. AKIBAT HUKUM JIKA PENGEMBANG DAN PEMERINTAH KABUPATEN MENOLAK PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Penyerahan Prasana, Sarana dan Utilitas atau banyak dikenal dengan Fasum fasos, bagi pengembang perumahan dapat melakukan serah terima dengan 2 tahap yaitu bertahap dan tahapan sekaligus atau langsung. Penyerahan bertahap yaitu penyerahan secara administrasi terdiri dari beberapa dokumen tanah dan izin yang telah diberikan akan diserahkan terimakan dahulu dengan pemerintah daerah. Penyerahan selanjutnya yaitu berupa bangunan fasum dan fasos seperti (taman, RTH, PJU, jalan dll yang sebelumnya dilakukan pengecekan terhadap fisik yang akan diserahkan dengan lampiran berita acara serah Pemeriksaan Lapangan. Dalam proses serah terima, Pengembang haru membangun sebesar 40% prasarana, sarana dan utilitas lingkungan dan fasilitas sosial dari luas lahan yang dikuasai atau dibangun. Pemeliharaan Fasos, Fasum dan prasarana Lingkungan yang diserahkan tetap menjadi kewajiban Pengembang sampai seluruh kavling efektif terbangun dan terjual Prosedur Penyerahan. Sebelum dilakukan penyerahan oleh Pemohon kepada Pemda terlebih dahulu dilakukan verifikasi oleh Tim Verifikasi. Hasil verifikasi dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Lapangan.

Penyerahan dilakukan dengan dua cara yaitu:

- Penyerahan Umum/Biasa adalah penyerahan fasos, fasum, prasarana lingkungan, kepada Pemda dalam keadaan baik;

- Penyerahan Khusus adalah penyerahan fasos, fasum kepada Pemda yang telah lama selesai namun belum juga dilakukan penyerahan, dan pada saat akan dilakukan penyerahan kondisi dalam keadaan rusak. Dalam hal penyerahan khusus, Pengembang diwajibkan memperbaiki lebih dahulu kerusakan tersebut.

Kenyataan dalam praktik, pengembang perumahan tidak menyerahkan fasum dan fasos. Pada kondisi yang demikian baik dalam UU No. 1 Tahun 2011, PMDN No. 9 Tahun 2009 maupun Peraturan Bupati tidak mengatur dengan tegas sanksi yang diberikan oleh pemerintah daerah setempat. Pengembang yang tidak menepati janjinya memberikan fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos/fasum) harus dibawa ke ranah hukum. Karena pengembang perumahan sudah melakukan penipuan.

Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang, penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak dilakukan secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap. Pengembang yang tidak segera menyerahkan fasum dan fasos harus diberikan suatu sanksi agar pemeliharaan dan pengelolaan fasum dan fasum dapat berkelanjutan

Fasum dan fasos yang telah diserahkan oleh pengembang perumahan, maka dengan penyerahan tersebut pengembang tidak lagi menanggung biaya pemeliharaan dan pengelolaan fasum dan fasos. Biaya pemeliharaan dan pengelolaan menjadi tanggung jawab dari pemerintah daerah yang menerima penyerahan, namun bagaimana jika pemerintah daerah setempat menolak penyerahan fasum dan fasos tanpa alasan yang jelas, sehingga poengembang perumahan merasa dirugikan karena harus tetap menanggung biaya pemeliharaan dan pengelolaan fasum dan fasos.

Pemerintah daerah setempat secara administrasi harus bertanggungjawab. Sebagaimana diundangkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun

45 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disingkat UU No. 30 Tahun 2014), yang mendefinisikan administrasi pemerintahan adalah tata laksana dalam pengambilan keputusan dan/atau tindakan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan. UU No. 30 Tahun 2014 diundangkan dengan maksud sebagai salah satu dasar hukum bagi Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, Warga Masyarakat, dan pihak-pihak lain yang terkait dengan Administrasi Pemerintahan dalam upaya meningkatkan kualitas penyelenggaraan pemerintahan

Pejabat pemerintahan dalam menyelenggarakan pemerintahan mempunyai wewenang mengambil keputusan dan/atau tindakan. Sesuai dengan pasal 8 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menggunakan Wewenang wajib berdasarkan: peraturan perundang-undangan; dan Asas Umum Pemerintahan Baik. Asas Umum Pemerintahan Baik sebagaimana pasal 10 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dimaksud meliputi asas: kepastian hukum; kemanfaatan; ketidakberpihakan; kecermatan; tidak menyalahgunakan kewenangan; keterbukaan; kepentingan umum; dan pelayanan yang baik. AUPB dalam hukum positif Indonesia dapat diketemukan dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35) dan terakhir Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan

Tata Usaha Negara (UU PTUN) yang meliputi:

- 1) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
- 2) bertentangan dengan AUPB

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa jika pengembang menolak penyerahan fasum dan fasos tanpa suatu alasan yang jelas, maka akibat hukum pemerintah kabupaten menolak penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dapat digugat ke PTUN atas dasar telah melakukan tindakan melanggar asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana

dimaksud oleh pasal 53 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara. Sehubungan dengan pemerintah menolak penyerahan fasum dan fasos atau pengembang enggan atau tidak segera menyerahkan fasum dan fasos, untuk menjembatani adanya suatu permasalahan antara pemerintah dan pengembang, perlu dibentuk suatu konsultan sebagai pihak ketiga, digunakan sebagai pihak penengah terkait dengan fasum dan fasos antara pemerintah dan pengembang

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Prosedur penyerahan Prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang perumahan bahwa penyerahan oleh pengembang perumahan didasarkan atas UU No. 1 Tahun 2011, PMDN No. 9 Tahun 2009 dan Perda Nomor 16 tahun 2017. Maksud dilakukannya penyerahan bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman. Diserahkannya fasum dan fasos dari pengembang perumahan kepada pemerintah daerah setempat, maka biaya pemeliharaan dan pengelolaan fasum dan fasos beralih kepada pemerintah daerah setempat yang menerima penyerahan dan pengelolaan fasum dan fasos.
- b. Upaya hukum jika Pemerintah Daerah menolak untuk menerima serah terima prasarana, sarana dan utilitas terhadap perumahan dan permukiman, bahwa jika pengembang menolak penyerahan fasum dan fasos tanpa suatu alasan yang jelas, maka akibat hukum pemerintah kabupaten menolak penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dapat digugat ke PTUN atas dasar telah melakukan tindakan melanggar asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud oleh pasal 53 UUPTUN.

2. Saran

- a. Hendaknya prosedur penyerahan Prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang perumahan disederhanakan dengan membuat membentuk suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur tata cara penyerahan dan sanksi bagi pihak-pihak yang tidak menyerahkan atau menolak menyerahkan fasum dan fasos dan juga ditambahkan pada kewajiban

pengembang di Izin Lokasi tentang penyerahan Prasarana, sarana dan utilitas.

- b. Pemerintah daerah hendaknya menerima penyerahan fasum dan fasos selama memenuhi persyaratan agar terbebas dari gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara atas penolakannya tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Budiharjo, Eko. 1998. *Sejumlah masalah permukiman kota*, Alumni: Bandung
Serfianto, Dibyo Purnomo, et al, 2011, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia.

Limbong, Bernhard, 2011, *Reforma Agraria*, Jakarta, Margaretha Pustaka

Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati. 2005 *Argumentasi Hukum*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press,

Zein, Patra M, 2004, *Hak Rakyat Atas Perumahan*, Jakarta: Sinar Grafika

Kumpulan Peraturan

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah