

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam menjalani hidup, manusia membutuhkan banyak hal yang harus dipenuhi untuk kelangsungan hidupnya. Kebutuhan yang harus dipenuhi manusia salah satunya yaitu kebutuhan primer atau kebutuhan yang utama. Salah satu kebutuhan utama manusia tersebut ialah papan atau tempat tinggal¹. Perumahan yaitu terdiri dari banyak rumah yang dihuni oleh banyak keluarga di setiap rumahnya yang menjadi lingkungan yang dapat ditinggali dengan aman dan nyaman serta menunjang berbagai kebutuhan manusia². Perumahan merupakan kebutuhan utama manusia. Dewasa ini, kebutuhan akan rumah meningkat seiring dengan meningkatnya pula jumlah populasi masyarakat. Suatu perumahan yang baik ialah perumahan yang dapat memberikan kenyamanan, keamanan serta dapat menyediakan kebutuhan-kebutuhan demi memenuhi kebutuhan hidup para penghuninya. Berdasarkan pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, perumahan atau permukiman yang layak untuk dihuni ialah perumahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) atau biasanya juga disebut sebagai fasilitas.

Fasilitas merupakan sarana, prasarana dan utilitas yang dibutuhkan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan dalam menjalani hidup. Penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial adalah kewajiban pengembang yang mana pada umumnya pengembang hanya diwajibkan menyerahkan tanah yang bebas dari sengketa di sekitar perumahan yang

¹ Zahrah Farhataeni Rohman dan Heru Sugiyono, 2020, "Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Kepemilikan Atas Tanah Negara Kepada Perorangan Atau Badan Hukum," *National Conference on Law Studies (NCOLS)* Vol. 2. No. 1, 2020. Hlm. 583

² Rifky Tamsir, 2012, "Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) Dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Kota Makassar" Skripsi Universitas Hassanudin, Makassar, Hlm. 17.

dibangun kepada Pemerintah Daerah setempat yang selanjutnya akan dibangun dan dikelola oleh pemerintah daerah³. Jika di suatu perumahan tidak dilengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial, maka para penghuni perumahan akan kesulitan dalam memenuhi kebutuhan hidup selama tinggal di perumahan tersebut. Kelengkapan fasilitas suatu perumahan merupakan nilai tambah dari suatu perumahan. Fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan oleh manusia banyak ragamnya, seperti fasilitas keagamaan, kesehatan, pendidikan, perdagangan, fasilitas umum dan fasilitas sosial. Fasilitas-fasilitas tersebut juga nantinya akan memberinya kenyamanan dan keamanan bagi masyarakat sehingga kesejahteraan masyarakatpun menjadi lebih baik. Kebutuhan masyarakat terhadap fasilitas umum dan fasilitas sosial, kian hari kian tinggi. Fasilitas sosial atau fasos merupakan fasilitas yang pemerintah sediakan dan kelola maupun bersama-sama dengan swasta yang berlokasi di dalam area perumahan untuk dimanfaatkan dan digunakan oleh masyarakat yang tinggal di suatu perumahan maupun oleh masyarakat umum yang tinggal di sekitar suatu perumahan.

Sedangkan berdasarkan KBBI, Fasilitas sosial didefinisikan sebagai fasilitas yang dibangun serta dikelola oleh pemerintah atau perusahaan swasta secara sendiri-sendiri maupun bekerja sama untuk memenuhi kebutuhan masyarakat seperti klinik, sekolah, dan tempat ibadah. Selain itu yang juga termasuk fasos antara lain puskesmas, tempat rekreasi, taman, gelanggang olahraga, pasar, aula, pemakaman, dan lain-lain. Sedangkan Fasilitas Umum atau fasum ialah ruang publik yang mana ruang ini diperuntukan sebagai sarana untuk memenuhi kepentingan umum seperti, jalan raya, alat penerangan jalan dan penerangan di sekitar ruang publik, saluran air, lahan terbuka hijau, & lain-lain. Dari penjelasan tersebut, maka fasilitas umum & fasilitas sosial dapat diartikan sebagai fasilitas pelayanan publik di suatu perumahan yang diadakan oleh pengembang perumahan

³ Alam Tauhid Syukur, et al., 2019, "Model Pelayanan Penyerahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Dari Pengembang Perumahan Ke Pemerintah Kota Makassar" Jurnal Inovasi dan Pelayanan Publik Makassar vol. 1 No 1, Hlm. 2

kemudian dilaksanakan penyerahannya kepada pemerintah daerah untuk dikelola berdasarkan dengan peraturan perundangan. Indonesia merupakan negara yang menerapkan sistem pemerintahan desentralistik, di mana pemerintah daerah dibeai tanggung jawab oleh pemerintah pusat untuk mengelola dan mengembangkan manajemen pelayanan di suatu daerah yang bersangkutan.⁴ Salah satu pelayanan publik yang menjadi urusan pemerintah daerah ialah pelayan terkait dengan pertanahan. Pada dasarnya, hal-hal terkait pertanahan merupakan tanggung jawab pemerintah daerah dan pemerintah pusat.⁵ Maka dapat dikatakan bahwa tanah yang belum dialaskan hak milik oleh suatu individu pada suatu daerah merupakan barang milik negara atau daerah.

Seluruh aset yang didapat dari beban APBD maupun aset yang diperoleh dari pendapatan lain yang sah merupakan barang milik daerah.⁶ Menurut Israjudin Bara, barang atau aset milik daerah yang diperoleh dari penerimaan yang legal lainnya yaitu properti yang didapat dari hibah termasuk tanah yang diserahkan oleh pihak pengembang digunakan untuk membangun PSU.⁷ Penyerahan PSU merupakan penyerahan kekuasaan, tanggung jawab dan kepemilikan oleh pengembang perumahan kepada Pemerintah Daerah.⁸ Penyerahan fasilitas suatu perumahan merupakan kewajiban pengembang yang mana pada umumnya pengembang hanya diwajibkan menyerahkan tanah yang bebas dari sengketa di sekitar perumahan kepada pemerintah daerah yang selanjutnya akan dibangun dan dikelola oleh pemerintah daerah.

Proses pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial suatu perumahan menyatu dengan proses pembangunan permukiman secara

⁴ Agus Dwiyanto, 2012, *Manajemen Pelayanan Publik: Peduli, Inklusif, dan Kolaboratif*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, Hlm. 13

⁵ Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah

⁶ Pasal 1 angka 13 PP Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah

⁷ Nisrina Qalbi, 2016, "Status Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Atas Fasilitas Umum Permukiman Di Kota Makassar" Skripsi Universitas Hasanuddin, Makassar

⁸ Perda DKI Jakarta No. 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

keseluruhan.⁹ Tidak diserahkannya fasilitas umum dan fasilitas sosial suatu perumahan kepada pemerintah mengakibatkan terbengkalainya kepentingan dari konsumen serta dapat memberi celah bagi Pengembang maupun pihak lain untuk menyalahgunakan atau mengalih fungsikan fasilitas tersebut.¹⁰ Dikutip dari *Antaranews.com*, masih banyak terdapat oknum Pengembang yang tidak atau belum melaksanakan penyerahan tanah fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan yang dibangunnya kepada Pemerintah Daerah setempat.

Penyebab tidak diserahkannya fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut diantaranya, karena jumlah perumahannya yang terlalu banyak dan banyak pengembang perumahan yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dikarenakan sudah puluhan tahun ditinggalkan¹¹. Dari uraian tersebut, Penulis dapat merumuskan masalah yang akan dianalisis dan dibahas melalui penelitian ini yaitu bagaimanakah tanggung jawab pengembang dalam pelaksanaan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada pemerintah daerah serta bagaimana penegakan hukum terhadap pihak Pengembang yang belum maupun tidak melaksanakan penyerahan fasilitas umum serta fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan tanggung jawab Pengembang dalam pelepasan hak atas PSU kepada Pemerintah Daerah serta menganalisis dan mencari solusi atas permasalahan terkait mangkirnya pihak Pengembang dalam pelaksanaan penyerahan fasilitas umum dan sosial kepada Pemerintah.

B. Rumusan Masalah

Setelah menguraikan latar belakang penulis dalam melakukan penelitian ini, penulis dapat merumuskan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu :

⁹ Pasal 20 PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP 14/2016)

¹⁰ Alam Tauhid Syukur, Hlm. 2-3

¹¹ <https://www.antaranews.com/berita/1112882/90-persen-pengembang-perumahan-bekasi-tak-serahkan-fasos-fasum> (diakses pada 19 September 2021)

1. Bagaimanakah tanggung jawab pengembang dalam pelaksanaan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada pemerintah daerah?
2. Bagaimana sanksi terhadap pihak Pengembang yang belum maupun tidak melaksanakan penyerahan fasilitas umum serta fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini penulis batasi agar tidak menyimpang maupun bercabang ke subjek maupun objek lainnya. Penelitian yang penulis lakukan merupakan penelitian dalam ranah hukum perdata yang berkaitan dengan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang Perumahan. Maka dalam penelitian ini Penulis hanya akan membahas tentang tanggungjawab pengembang perumahan terhadap penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah dan penyelesaian permasalahan terkait Pengembang Perumahan yang tidak menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1) Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk menjelaskan tanggung jawab Pengembang dalam pelepasan hak atas PSU kepada Pemerintah Daerah
2. Untuk menganalisis dan menemukan penegakan hukum dalam menindak pihak Pengembang yang tidak melaksanakan penyerahan fasilitas umum dan sosial kepada Pemerintah..

2) Manfaat Penelitian

Pelaksanaan penlitian ini penulis harap dapat memberikan berbagai manfaat teoritis maupun manfaat praktis yaitu :

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan wawasan umum terkait pelaksanaan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Pengembang Perumahan kepada Pemerintah Daerah.
- b. Memberikan pengetahuan terkait dengan tanggungjawab Pengembang Perumahan terhadap penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dipertimbangkan sebagai masukan dan solusi bagi aparat penegak hukum dalam menegakkan hukum dalam menyelesaikan permasalahan terkait dengan pelanggaran terkait pelaksanaan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Pengembang Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian ialah teknik atau cara dalam memperoleh data atau materi yang bertujuan untuk menemukan pengetahuan baru maupun mengembangkan pengetahuan yang sudah ada. Terkait dengan penelitian ini, metode penelitian yang digunakan yaitu sebagai berikut :

a. Jenis Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini, digunakan metode penelitian hukum normatif yang mana data-data yang diperoleh untuk memadatkan pembahasan dalam penelitian ini sumbernya berasal dari dokumen-dokumen kepustakaan yang terdiri dari dokumen hukum primer, dokumen hukum sekunder, dan dokumen hukum tersier. Penelitian hukum ini disebut juga dengan studi pendekatan kepustakaan dimana dokumen-dokumen diambil dari buku-buku, peraturan perundangan dan dokumen-dokumen lain yang dapat melengkapi penelitian ini.

b. Pendekatan Masalah

Ada pendekatan yang berbeda untuk masalah dalam penelitian hukum. Dalam melaksanakan kegiatan penelitian, dilakukan dengan pendekatan Undang-Undang serta pendekatan kasus. Yang dimaksud dengan pendekatan undang-undang dilakukan dengan mengkaji setiap peraturan yang terkait dengan kasus yang diteliti. Dalam penelitian ini penulis akan mencari dan mengambil data dari buku, artikel ilmiah, undang-undang & dokumen lainnya yang bersangkutan dengan objek dalam penelitian.

c. Sumber Data

Sumber data untuk memadatkan pembahasan dalam penelitian ini bersumber dari sumber data sekunder, yang mana meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat kepastasaan yang mana didalamnya terkandung pengetahuan ilmiah yang baru serta mutakhir ataupun pengertian terbaru tentang fakta-fakta maupun mengenai suatu gagasan yang diketahui.¹² Peraturan perundangan merupakan sumber bahan primer dalam penelitian hukum. Bahan primer penelitian hukum yang berbentuk peraturan perundangan yang digunakan haruslah relevan dengan objek kajian dalam suatu penelitian. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini yaitu :

- a. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman (UU 1/2011)
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana

¹² H. Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, hlm. 68.

Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah (Permendagri 9/2009)

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari data-data kepustakaan yang mana meliputi buku-buku, jurnal-jurnal hukum, dan pendapat para ahli hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sendiri ialah materi hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer & sekunder dalam bentuk ensiklopedia hukum atau Kamus seperti KBBI

d. Cara Pengumpulan Data

Dalam kegiatan penelitian, digunakan teknik pengumpulan data studi pustaka yang mana pengumpulan data bersumber dari sumber tertulis/kepustakaan seperti buku-buku, peraturan perundangan, artikel hukum & dokumen lain yang memiliki kaitan dengan penelitian.

e. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah langkah-langkah yang melibatkan pengolahan data yang diidentifikasi dalam bentuk data primer atau data sekunder yang sebelumnya sudah terkumpul untuk menemukan solusi dari rumusan masalah penelitian dengan analisis kualitatif. Penelitian ini memakai teknik penulisan deskriptif yaitu teknik penulisan yang pemecahan masalahnya dijelaskan secara rinci serta sistematis.