

ANALISA YURIDIS TERHADAP PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL (FASOS) DAN FASILITAS UMUM (FASUM) PADA PERUMAHAN DI KOTA DEPOK (DITINJAU DARI PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK NOMOR 14 TAHUN 2013 TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN OLEH PENGEMBANG DI KOTA DEPOK

IBRAHIM SURYA

1210611086

Abstrak

Penelitian ini dilakukan di Kota Depok dengan sasaran penelitian pada Perumahan yang terdiri dari: perumahan milik pemerintah dan perumahan swasta. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia. Perumahan berkaitan erat dengan tanah dan bangunan yang disebut dengan properti. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, maka kebutuhan terhadap rumah akan meningkat dan semakin banyak juga lahan yang dibutuhkan. Oleh karena itu, muncul pembangunan perumahan sistem rumah susun. Pemenuhan kebutuhan akan rumah membuat banyak muncul perusahaan pembangunan perumahan yang disebut dengan developer dengan membangun perumahan sistem rumah susun. Pembangunan perumahan sistem rumah susun ini menjadi bisnis di bidang properti yang sangat menjanjikan. Namun setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, developer tidak dapat melakukan perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian pengikatan jual beli sebelum memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah; kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB); ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum keterbangunan paling sedikit 40 % (dua puluh persen) dan hal yang diperjanjikan. Ketentuan ini menjadi masalah bagi developer. Penelitian ini menjelaskan tentang bagaimana proses pengadaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari developer kepada Pemerintah Daerah, dan bagaimana tanggung jawab Pemerintah Daerah dalam hal pengelolaan fasilitas-fasilitas tersebut. Berdasarkan Penelitian maka bahwa tidak terdapat aturan dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) mengenai pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum, penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan di Kota Depok. Namun terdapat aturan-aturan hukum yang mengharuskan pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum pada kawasan perumahan dan permukiman. Adapun pengelolaan oleh Pemda belum maksimal dikarenakan masih banyaknya developer yang belum menyerahkan fasos dan fasumnya sehingga pada akhirnya konsumen/user lah yang mengalami kerugian..

Kata Kunci : Fasilitas Sosial, Fasilitas Umum, Perumahan.

ANALISA YURIDIS TERHADAP PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL (FASOS) DAN FASILITAS UMUM (FASUM) PADA PERUMAHAN DI KOTA DEPOK (DITINJAU DARI PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK NOMOR 14 TAHUN 2013 TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN OLEH PENGEMBANG DI KOTA DEPOK

IBRAHIM SURYA

1210611086

Abstract

This research was conducted in City Depok targeted research on Housing consists of : government-owned housing and private housing. Residential are basic human needs and closely related to land and building which is called by property. Along with an increase in the number of people in Indonesia, hence the need for the houses will also increase and more land also required. Therefore appear apartment development home systems. The fulfillment of the needs of houses makes a lot of housing development companies appeared which is called the developer, by building housing system of apartment. The residential development business was into the business in the field of property that is very promising for the developer. But after the issuance of Act number 20 in 2011 about apartment, the developers could not perform a preliminary agreement which is binding sale and purchase agreements before the eligibility status of certainty of land ownership; ownership of the building permit (IMB); the availability of infrastructure, public utilities and facilities; the construction at least 40% (twenty percent); and things as promised. These conditions are certainly obstacles to company developer This study describes how the procurement process and the delivery of social facilities and public facilities from developers to local governments , and how the responsibility of Local Government in the management of these facilities Based on the research that there are no rules of engagement in the sale and purchase agreement (SPA) concerning the procurement and management of social facilities and public facilities , provision of social facilities and public facilities by housing developers in Depok . But there are rules of law that requires the procurement and management of social facilities and public facilities in residential areas and settlements. As for management by the Government is not maximized because there are still many developers who have not submitted social facilities and public facilities so that ultimately the consumer / user who suffered losses

Keywords : social facilities , public facilities , Residential